



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. április 24-i ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása – a Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében – műemlékvédelmi hatástanulmány

I. rész

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. november 05-én tartott ülésén tárgyalta, és a 151/2025. (XI.5.) Kt. határozatában hozott döntést arról, hogy a Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében lefolytatja Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosítását.

Az eljárás környezeti vizsgálati szakaszát az Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2026. (I.29.) számú Kt. határozatával zárta le, és felhatalmazta a Tervezőt a véleményezéshez szükséges tervdokumentáció elkészítésére.

Az elkészített dokumentáció alapján az illetékes Államigazgatási szervektől 2026. 02. 11-én kértünk véleményt.

A véleményezés során a Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az SO/ETDR/1299-2/2026. számú véleményében a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 146. §-ra való hivatkozással előírta, hogy a rendezés alá vont területre vonatkozóan műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíttetni, amennyiben nem áll rendelkezése, vagy az 10 évnél régebben készült. A vélemény az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Műemlékvédelmi hatástanulmányt legutóbb, a hatályban lévő többször módosított 13/2006. (VII.5.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzathoz készült, azaz több mint 10 éve.

A műemlékvédelem egy nagyon speciális szakterület, kevés olyan építész van aki megfelelő szaktudással rendelkezik egy ilyen munka elvégzésére.

Az érintett tömbben elhelyezkedő Balatonföldvár, Somogyi B. utca 1. szám alatti ingatlanon lévő Balaton Klub (volt Kaszinó) épületének a felújítását megelőzően, a tulajdonos megbízásából 2013. évben Römer Károly műemlékvédelmi szakmérnök, okl. építésmérnök és építész vezető tervező egy nagyon alapos kutatást követően készített az érintett területre vonatkozóan egy építéstörténeti kutatási dokumentációt.

Kézenfekvő volt, hogy az önkormányzat Öt keresse meg, és kérjen árajánlatot a munka elkészítésére vonatkozóan.

Az ajánlat 2026. 04. 14-én érkezett meg, mely az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Balatonföldvár Város Önkormányzatára vonatkozó hatályos Beszerzési Szabályzatának II. fejezetének 2. b) pontja értelmében 200.000.- Ft és 3.000.000.- Ft nettó beszerzés esetén elegendő 1 árajánlattevőtől ajánlatot bekérni.

Römer Károly árajánlata 2.200.000.- Ft + 27% Áfa = 2.794.000.- Ft, ezért nem volt szükség további ajánlatok bekérésére.

A HÉSZ 30. számú módosításában a rendezés alá vont területet Römer Károly szakmailag megkutatta, ismeri, rengeteg anyaggal információval rendelkezik. Több ajánlat bekérése esetén is, vélhetően időben és árban is a legkedvezőbb lehet.

Fentiek alapján, Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntést kell hoznia arról, hogy a Römer és Társa Kft. – Römer Károly – által megküldött árajánlatban foglaltak szerint, kíván-e szerződést kötni a Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjére vonatkozó műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítésére.

I. rész

Határozati javaslat:

- 1) Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerete Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása eljárásában a Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az SO/ETDR/1299-2/2026. számú véleményét.

A véleményben foglaltak értelmében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 146. §-ban előírtaknak megfelelően, a rendezés alá volt területre vonatkozóan szükségesnek tartja műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítését.

- 2) Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerete a rendezés alá vont területre – *Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbje* – vonatkozóan a Römer és Társa Kft. – *Römer Károly* – által a műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítésére vonatkozó megküldött árajánlatot.

A beszerzett árajánlat alapján 2.200.000.- Ft + 27 % Áfa = 2.794.000.- Ft összegű szerződést köt a Römer és Társa Kft. – vel.

A képviselő-testület a szerződés megkötésére felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits György Huba polgármester


határidő megjelölése:

2026. május 31.

Balatonföldvár, 2026. április 17.

Holovits György Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: 
Dr. Töröcsik Gabriella jegyző

1. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása – Balaton tó jogi partvonal – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében – műemlékvédelmi hatástanulmány –” előterjesztéshez



SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Kiadmányozta:
Király Károly Zoltán
2026.03.03.



Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202600019702
Iratazonosító: IR-000106425/2026
Iktatószám: SO/ÉTDR/1299-2/2026
Ügyintéző: Király Károly Zoltán
Elérhetősége: +3682502886, kiraly.karoly@somogy.gov.hu

Tárgy: Örökségvédelmi hatósági ellenőrzés - Balatonföldvár
8623 Balatonföldvár, Somogyi B. u. 2 hrsz.: 20
(indítani tervezett eljárás: Örökségvédelmi hatósági ellenőrzés)
Ügyiratszám: 152-4/2026.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal, mint örökségvédelmi hatóság (továbbiakban: Örökségvédelmi hatóság) Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek 30. számú módosításának ügyében érkezett megkeresés felülvizsgálata alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 17. pontjában foglalt jogkörben eljárva az alábbi

véleményt adja:

Régészeti szempontból a módosítással kapcsolatosan az Örökségvédelmi hatóság **kifogást nem emel, és észrevételt nem tesz**, mivel a benyújtott módosítás nem érint régészeti lelőhelyet.

Műemlékvédelmi szempontból a módosítással kapcsolatban kifogást nem emelünk, viszont a következő észrevételeket tesszük a 20 hrsz. és a 17/3 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában:

- **20 hrsz.:** A telek az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) szerint **műemléki környezetben** van.
A telek övezeti besorolásának megváltoztatása (közparkból közlekedési terület lesz) miatt a zöldfelületi arány és a beépíthetőség értéke is változik.
Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) a közlekedési területek (Köu) minimális zöldfelület arányra nem tartalmaz előírást, ami a történetileg kialakult területhasználatot veszélyeztetheti.
A fentiek miatt az Örökségvédelmi hatóság javasolja a 20 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a zöldfelületi arányt min. 30%-ban meghatározni!
A beépítési paraméterek változása műemlékvédelmi szempontból elfogadható.
- **17/3 hrsz.:** Az ingatlan a Nyilvántartás szerint a balatonföldvári Hajóállomás **műemléki környezetben** és a HÉSZ szerint Különleges kikötő területben (Kki) van, ahol a maximális építménymagasság 8 méter. Az Örökségvédelmi hatóság a műemléki környezetben folytatott építési tevékenység vonatkozásában jogszabályok alapján azt vizsgálja, hogy az adott tevékenység a műemlékre milyen hatást gyakorol.

A Hajóállomás épülete földszintes tömeg, rajta kívül a kikötőben csak a Balaton klub kaszinó szintén műemlék épülete magasabb, így a 17/3 hrsz. alatti telken a 8 méteres építménymagasság túl sok. A telken, ilyen paraméterekkel épülő épület a Hajóállomás műemlék épületére káros hatást gyakorolhat. **A fentiek miatt az Örökségvédelmi hatóság javasolja a 17/3 hrsz. alatti telek vonatkozásában az építménymagasság maximumát 6,00 méterben meghatározni!**

Az Örökségvédelmi Hatóság felhívja figyelmét, hogy ha a 17/3 és a 20 hrsz. ingatlanokon építési tevékenységet terveznek azt csak végleges építési engedély vagy örökségvédelmi tudomásulvétel birtokában lehet végezni. Az építési engedély kérelemhez és az örökségvédelmi tudomásulvételi kérelemhez a területi építészeti tervtanács véleményét csatolni kell!

Amennyiben a későbbiekben a területre tervezett beruházás nagyberuházásnak minősül (bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költség), a beruházó köteles a régészeti érintettség felderítése érdekében a beruházással érintett területen előzetes régészeti dokumentációt készíttetni az erre jogosult intézménnyel (Magyar Nemzeti Múzeum Közgűjteményi Központ (regeszetiprojektiroda@mnmu.hu).

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 146. § értelmében:

- „(1) Műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az e törvény szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel.
- (2) A műemlékvédelmi hatástanulmány elkülönülten készített munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a Kötv.-ben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal, amennyiben a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartásba vett régészeti emlékek és műemléki értékek is vannak.
- (3) A műemlékvédelmi hatástanulmány kötelező része az értékvédelmi terv, amely alapulvételével kell meghatározni a rendezés alá vont területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.
- (4) Az örökségvédelmi hatóság műemléki hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben.”

A fentiek alapján a rendezés alá vont területre vonatkozóan műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíttetni, amennyiben nincs tíz évnél nem régebbi örökségvédelmi vagy műemlékvédelmi hatástanulmány!

A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Mv.) 64. § szerint:

- „(1) A településfejlesztési terv és a településrendezési terv jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a műemlékvédelmi követelményekre. Műemlékre, műemlék telkére és műemlék ingatlanra vonatkozóan – ideértve a történeti kertet és a történeti temetkezési helyeket – a hatóság szakmai véleményét az 5. melléklet 1.3.2. pontjában, illetve a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 29. § (1) bekezdés a) pontja szerinti eljárás esetén az 5. melléklet 2.4.3. pontjában meghatározottak szerint alakítja ki.
- (2) A szakmai véleményezés során, a műemléki területen a műemlékvédelmi követelmények érvényesítését biztosítani kell az építési övezeti, övezeti előírások, továbbá egyéb rendelkezések meghatározásakor.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesítése érdekében vizsgálni kell
- a) a település (településrész) történelmileg kialakult tagozódását, telek- és utcaszerkezetét, beépítési módját, jellemző beépítési magasságát és beépítési intenzitását, hagyományos jellegét,
- b) a közlekedéshálózat szabályozásának a történeti településrész méreteihez és szerkezeti adottságaihoz alkalmazkodó megoldását,
- c) a településképi követelmények meghatározását, illetve megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben – a helyi építési szabályzattól elkülönülő – helyi védelmi rendelettel kapcsolatban:
- ca) az új építményeknek és építészeti elemeknek, illetve műszaki berendezéseknek a történelmi településképi, hagyományos tájkép jellegéhez, arányaihoz történő illeszkedését,
- cb) a terület, a táj hagyományos jellegét torzító és túlterhelő, a természeti vagy épített környezetet veszélyeztető hatások elhárításának szabályozási lehetőségét.
- (4) A hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv egyeztetési eljárásában adott szakmai véleményhez kikéri az örökségvédelmi szakértő szerv véleményét.”

Az Örökségvédelmi hatóság a fenti jogszabály alapján fogalmazta meg a Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek 30. számú módosításának ügyében a javaslatait!

Az Örökségvédelmi hatóság a véleményt az Mvr. 3. § (1) bekezdés a) pontja, által biztosított hatáskörben illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésében meghatározott illetékességi területen és az Ákr. előírásai alapján fogalmazta meg.

Kaposvár elektronikus időbélyegző szerint

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Király Károly Zoltán
műemléki szakügyintéző

Értesülők:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata
2. Irattár

E-TÉR rendszerben

2. **melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása – Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében – műemlékvédelmi hatástanulmány –” előterjesztéshez**

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

Römer és Társa Kft. 7621 Pécs, Széchenyi tér 2. T: 72/212-210, 30/9641-961 roemer@t-online.hu

ÁRAJÁNLAT

Ajánlatkérő:

Neve: **Balatonföldvár Város Polgármestere**
Képviselő: **Holovits György Huba polgármester**
Elérhetőség: **06-84/540-971, 8623 balatonföldvár Petőfi u. 1.**

Ajánlattevő:

Neve: **Römer és Társa Kft.**
Képviselő: **Römer Károly Ferenc**
Székhelye: **7635 Pécs, Holló dűlő 3. (iroda: 7621 Pécs, Széchenyi tér 2.)**
Adószáma: **11361660-2-02**
Hivatalos képviselő titulusa: **Römer Károly építész vezető tervező, műemléki szakértő**
E-mail, telefon: **romer.karoly@gmail.com, 30/9641-961, 72/212-210**

Az ajánlat tárgya: A Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1. hrsz úttal határolt telektömb településrendezési eszközeinek 30. sz. módosításához műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítése

Szolgáltatás megnevezése:	Teljesítési határidő:	Nettó ár:	Bruttó ár: + 27 % áfa
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY (Döntés előkészítő hatástanulmány)	2026. május 31.	2,200.000-	2,794.000-
Összesen		2,200.000-	2,794.000-

- Az örökségvédelmi munkarész a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Kormányrendelet és vonatkozó mellékletei előírásai szerint készül.
- A munka időtartama alatt a műemléki szakemberek számára az érintett ingatlanokra való bejutás biztosítása feltétlenül szükséges. Ehhez írásbeli meghatalmazást kérünk az Önkormányzattól.
- Az árajánlat 3 hónapig érvényes.

Kelt: Pécs, 2026. április 13.

RÖMER ÉS TÁRSA KFT.
Adószám: 11361660-2-02

Römer Károly

műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építészmérnök
építész vezető tervező É1 02 0282

szakértő műemléki érték dokumentálása és műemléki épületkutatás szakterületen 21-0347.



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. április 24-i ülésére
Előterjesztést készítette: Fazekas Veronika vezető-tanácsos
Madarászné Tóth Ildikó önkormányzati építésügyi tanácsadó
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: PÜG bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –

I. rész

1. A **Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlan** tulajdonosa, a Softinsel Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (1114 Budapest, Bartók Béla út 15/D) – képviseletében: Dr. Homonnay Géza ügyvezető – 2025. december 04-én kérelmet nyújtott be Balatonföldvár Város Önkormányzatához az ingatlan beépíthetősége érdekében az ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása céljából.

A kezdeményezéshez előzetes egyeztetetés alapján telepítési tanulmánytervet is csatolt, mely *az előterjesztés 1. mellékletét képezi.*

A módosítás annak érdekében történik a hatályos szabályozási terven jelölt, a telek keleti határa mellett összesen 22 m széles kötelezően kialakítandó zöld sáv 10 m méretűre csökkenjen, ezáltal a telek beépíthetővé válna, kialakulna a tanulmányterv 9. oldalán bemutatott beépíthető terület.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. (a továbbiakban: R) 56/A. § (3) bekezdése értelmében, a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a partnerek véleményének megismerése céljából, lakossági fórumot kellett tartani.

A 2026. 02. 19-én tartott fórumon az Önkormányzat és a Közös Önkormányzati Hivatal képviselőin kívül egyetlen partner sem jelent meg.

Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje 2026. február 24-én kedden 24⁰⁰ órakor járt le.

A rendelkezésre álló határidőn belül, és a fórumot követően sem érkezett egyetlen partneri vélemény sem. A fórum jegyzőkönyve *az előterjesztés 2. mellékletét képezi.*

2. A **Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlan** - Pergola Panzió - tulajdonosa, a Városkép Kft. (9026 Győr, Dózsa György rakpart 7. 2. em. 3.) – képviseletében: Pilli Gyula ügyvezető – 2026. február 10-én kérelmet nyújtott be Balatonföldvár Város Önkormányzatához az ingatlan tervezett fejleszthetősége érdekében az vonatkozó építési övezeti átsorolása céljából.

A kezdeményezéshez előzetes egyeztetés alapján építész által készített tanulmánytervet csatoltak, mely bemutatja az épület tervezett, építési engedélyhez nem kötött tevékenységgel járó átépítését, mely az *előterjesztés 3. mellékletét képezi*.

Az ingatlan Balatonföldvár Város Önkormányzatának többször módosított hatályos 13/2006. (VII.5.) számú rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZAT) alapján jelenleg az **Lke-07144 jelű helyi építési övezetben** helyezkedik el, amely a méretében és építészeti kialakításában sem illeszkedik a környezetében lévő lakóövezeti villaépületekhez. Ez az épület mindig is szállásépület volt, és nyári üdülési célt szolgált. Az ingatlan a földhivatali nyilvántartásban „üdülőépület, udvar, panzióként” szerepel.

A tulajdonos a meglévő épületet a jelenlegi kialakításában nem tudja gazdaságosan üzemeltetni, ezért a meglévő 32 szobás kereskedelmi szálláshelyként működő épületet szeretné átépíteni, mely során 17 db önálló üdülőegység kialakítása a célja. Az átalakítással egy településképi szempontból igényes épület kialakítása a cél, mely során a magaspert felszínmozgásra veszély területét figyelembe véve, többletterhelést nem fognak okozni a területen.

Ennek megvalósításához kérelmezi az ingatlant **Üü jelű üdülőházas helyi építési övezetbe történő átsorolását.**

Az 1. és a 2. pontban kezdeményezett HÉSZ módosítására vonatkozó eljárás lefolytatásának szabályáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. (a továbbiakban: R) 59-70 §-ai rendelkeznek.

A módosítás képviselő-testület által jóváhagyott elhatározását követően, a Tervezőnek el kell készítenie azt a dokumentációt, amellyel az R. 60. §. (3) bekezdése szerint hivatali kapun meg kell keresni a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak arról, szükséges -e a szakterületekre vonatkozóan **környezeti értékelést** készíteni, és ha igen, akkor ezzel egyidejűleg azt is határozzák meg az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló **eljárás határideje legfeljebb 15 nap.**

A beérkezett válaszok alapján a képviselő-testületnek az eljárás ezen szakaszát határozattal le kell zárni, és meg állapítania, hogy szükséges-e környezeti értékelést készíteni.

Ezen eljárási szakasz lezárását követően felhatalmazást kell adni a Tervezőnek az egyeztetési-véleményezési dokumentáció elkészítésére.

Az egyeztetés az R 60. § (6) bekezdése alapján:

„Az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás, kézikönyvnél és a településképi rendeletnél általános vagy rövid eljárás lehet. Ugyanazon telektömbre vonatkozóan egyidejűleg egy általános eljárás mellett folyamatban lehet”

A Településtervezővel történt egyeztetés alapján **tárgyi ügyben általános eljárással kell az egyeztetést lefolytatni.**

Az R. 61. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A polgármester az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát – a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az **E-TÉR felületen** a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként
a) megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,

b) hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője (a továbbiakban: tervező) számára,

c) megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,

d) megjelöli a partnerségi rendelet számát, és

e) nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag az (1) bekezdés szerint bejelentett dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

(2) Az adatszolgáltatást a 10. mellékletben foglalt adatok vonatkozásában

a) – a b) pontban foglalt kivétellel – a Lechner Tudásközpont, vagy

b) a 10. melléklet 121–123. sorában szereplő adatok tekintetében az adott sorban meghatározott szerv biztosítja.

(3) A polgármester és az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott tervező az egyeztetési eljárás végéig hozzáférést kap a 10. melléklet szerinti adatszolgáltatáshoz.

Az R. 62. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és

b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

(2) Ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

(4) A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése vagy módosítása egy egyeztetési eljárásban történik, kivéve, ha törvény alapján egy településen több rendezési terv is lehet. A fejlesztési tervről szóló döntés megelőzi a rendezési tervről szóló döntést.”

Az egyeztetés-véleményezés során a partnerségi egyeztetés részeként lakossági fórumot is kell tartani.

Az R. 65. § -a kimondja:

„(1) A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az az önkormányzati főépítésznek.

(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

(3) A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült

tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.

(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,

b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy

c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.

(5a) Azt a partnert, aki az (5) bekezdésben meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

(6) A (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot és a lakossági fórum helyett összehívott 75. § szerinti helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a 66. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre. Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az R. 66. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.

(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –

a) tervkészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,

b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.

(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

(3a) A véleményezésre jogosult szerv új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül, terv módosítása esetén 8 napon belül – a hiányok pontos megjelölésével – hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani.

(3b) A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő naptól kell számítani az eljárás ügyintézési határidejét.

(3c) Ha a véleményezésre jogosult szerv a terv átdolgozását írja elő, az átdolgozásra legfeljebb 6 hónap időtartamot biztosít, és egyben az eljárás felfüggesztését is elrendeli. Az átdolgozott terv benyújtását követő naptól kell számítani a (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti ügyintézési határidőt.

(3d) A hiánypótlásra történő felhívásról és a hiánypótlásról, az átdolgozásra felszólításról és az átdolgozott terv megküldéséről a többi véleményezésre jogosult szerv is tájékoztatást kap, és – a hiánypótlásban és az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel – valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében az ügyintézési határideje a (3b) és (3c) bekezdésben foglaltak az irányadóak.

(3e) Ha a (3b) és (3c) bekezdésben foglalt határidő eredménytelenül telik el, a véleményezésre jogosult szerv 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki.

(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül, fővárosi településterv készítése esetén 20 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén

kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) A jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.

Ezután következik az egyeztetés záró szakasza, mellyel kapcsolatban az R. 67. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti

a) az 59. § (2) bekezdése szerinti döntéseket,

b) a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést,

c) a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, ideértve az SKVr. szerinti eljárásban keletkezett iratanyagot is, valamint

d) a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.

(2) A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

a) 20 napon belül kiadja a tervvel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy

c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével –, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(3) Záró szakmai vélemény akkor adható, ha a 66. § (8) bekezdésében és az (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

(3a) Amennyiben bevonása jogszabály alapján szükséges, az országos főépítészt és a Balatoni főépítészt – a terv véleményezése céljából – a dokumentáció hiánytalanná válását követően haladéktalanul meg kell megkeresni.

(4) Az állami főépítész a (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra – a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal – az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet.

(4a) A véleményezésre jogosult szerv és az önkormányzat képviselője a 64. § (6a) bekezdésében foglaltak szerinti nyilatkozattételre jogosult személy részvételével biztosítható.

(5) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

(6) A (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti teljesítési határidő elteltét megelőzően benyújtott önkormányzati kérelemre, az állami főépítész a teljesítési határidőt egy alkalommal, legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.

(7) Az állami főépítész – a (8) bekezdésben foglalt eset kivételével –

a) a záró szakmai véleményét a (2) bekezdés b) és c) pont, illetve a (6) bekezdés szerinti hiánypótlás feltöltését – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy

b) abban az esetben, ha a (2) bekezdés b) és c) pont, illetve a (6) bekezdés szerinti hiánypótlás feltöltése határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

(8) A főváros teljes közigazgatási területére készülő településterv esetén az (1) bekezdés szerinti időponttól számított 15 napon belül az állami főépítész a (4) és (5) bekezdés szerint egyeztető tárgyalást tart, amelyen a miniszter képviselője is részt vesz.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és az egyeztető tárgyalás eredményeként véglegesített településterv tervezetét az állami főépítész – a településterv tervezetével kapcsolatos véleményével együtt – 20 napon belül a miniszter részére feltölti az E-TÉR-be.

Ha benyújtott önkormányzati kérelemre az állami főépítész a véglegesített településterv tervezetének elkészítésére megállapított teljesítési határidőt legfeljebb 20 nappal meghosszabbítja, az állami főépítész 20 napos feltöltési határideje a teljesítési határidő leteltével kezdődik. A miniszter a záró szakmai véleményét az állami főépítész feltöltésétől számított 20 napon belül adja meg.

(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

(10) A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”

A képviselő-testület a záró szakmai vélemény alapján hozhat döntést hatályos rendeletének a módosításáról.

Az R. 72. §-a ezzel kapcsolatosan kimondja:

„(1) A polgármester

a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és

b) a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az eljárás várható teljes időtartalma ~ 4-6 hónap.

Az eljárás lefolytatásához szükséges tervezői feladatok ellátására vonatkozóan előzetesen árajánlatot kértünk az Arker Várostervező Bt.-től. – Vadász Rudolf településtervező –. A 2026. 04. 15-én érkezett **Jsz: 50-2460/2026. számú, összesen 2.580.000.- Ft +0% Áfa** (1.190.000.- Ft +1.390.000.- Ft) **Tervezési Ajánlat** az *előterjesztés 4. mellékletét* képezi.

Kezdeményezőknek megküldtük a beérkezett Tervezési Ajánlatot azzal, hogy az Önkormányzat a tervezővel tervezői szerződést, velük pedig településrendezési szerződést fog kötni.

Tájékoztatottuk továbbá a kezdeményezőket, hogy az Önkormányzat a tervezői szerződéshez képest a településrendezési szerződést + 10%-al növelt összeggel fogja megkötni (bonyolításért járó díjjal megnövelt), amennyiben azt elfogadják.

Mindként tulajdonos cég ügyvezetője írásban megküldött nyilatkozatban elfogadta a tervezési költségeket vállalták annak megfizetését az alábbiak szerint.

1. Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlan esetében:

- Tervezői szerződés összege: **1.190.000.- Ft + 0% Áfa = 1.190.000.- Ft**
- + a 10 % bonyolítási díj összege: **119.000.- Ft + 27% Áfa = 151.130.- Ft**

Összesen bruttó: 1.341.130.- Ft

A Softinsel Tanácsadó és Szolgáltató Kft. elfogadó nyilatkozata az *előterjesztés 5. mellékletét* képezi.

2. Balatonföldvár, József Attila u. 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlan esetében:

- Tervezői szerződés összege: **1.390.000.- Ft + 0% Áfa = 1.390.000.- Ft**
- + a 10 % bonyolítási díj összege: **139.000.- Ft + 27% Áfa = 176.530.- Ft**

Összesen bruttó: 1.566.530.- Ft

A Városképző Kft. elfogadó nyilatkozata az *előterjesztés 6. mellékletét* képezi.

Fentiek alapján az Önkormányzat a kezdeményezőkkel településrendezési szerződést, az Arker Várostervező Bt.-vel pedig tervezési szerződést köt.

Fentiek alapján, a Képviselő-testületnek döntést kell hoznia az alábbiakról:

1. A Balatonföldvár, belterület 945/77 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt elfogadja, és a kezdeményező által elkészített telepítési tanulmány terv alapján az ingatlan beépíthetősége érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.

A módosítási eljárás során **módosítja a HÉSZ-t és a mellékletét képező SZT-B2 jelű belterületi Szabályozási Tervlapot.** A Településfejlesztési Konceptióját pedig változatlan formában hatályban tartja.

2. A Balatonföldvár, József Attila u. 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt, a kezdeményező által tervezett fejlesztettség érdekében elfogadja, és az ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.

A módosítási eljárás során **módosítja a Településszerkezeti Tervet, a HÉSZ-t és a mellékletét képező SZT-B1 jelű és az SZT-B2 jelű belterületi Szabályozási Tervlapokat.** A Településfejlesztési Konceptióját pedig változatlan formában hatályban tartja.

A döntésben meg kell határozni, hogy a módosítási eljárást mely eljárási rend – általános – szerint folytatja le az önkormányzat.

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.

Füzes András települési főépítéstől feljegyzés 2026. április 17-én megérkezett, mely az *előterjesztés 7. mellékletét* képezi.

Döntést kell hoznia továbbá az eljárás tervezési feladatainak a költségviseléséről, és a tervezési szerződés megkötésével kapcsolatban.

II. rész

Határozati javaslat:

1./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 945/77 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt elfogadja, és a kezdeményező által elkészített telepítési tanulmány terv alapján az ingatlan beépíthetősége érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.

A módosítási eljárás során módosítja a HÉSZ-t, a mellékletét képező SZT-B2 jelű belterületi Szabályozási Tervlapot. A Településfejlesztési Konceptióját pedig változatlan formában hatályban tartja.

2./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, József Attila u. 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt, a kezdeményező által tervezett fejleszthetőség érdekében elfogadja, és az ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.

A módosítási eljárás során módosítja a Településszerkezeti Tervet, a HÉSZ-t, a mellékletét képező SZT-B1 jelű és az SZT-B2 jelű belterületi Szabályozási Tervlapokat. A Településfejlesztési Konceptióját pedig változatlan formában hatályban tartja.

3./ A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata alapján készített el.

4./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. 60. § (6) bekezdése szerinti általános eljárás keretében folytatja le, mely során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 6/2025. (III.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatja és lezárja.

5./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés 6. mellékletét képező, önkormányzati főépítési 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.

6./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításához szükséges dokumentációk elkészítésére, - a kezdeményező által megismert és írásban tett nyilatkozatokkal elfogadottak szerint - a beszerzett tervezői árajánlat alapján bruttó 2.580.000.- Ft összegű tervezési szerződést köt az Arker Várostervező Bt.-vel, és ezzel egyidejűleg településrendezési szerződést köt az eljárás kezdeményezőivel, költségviselőivel - *Softinsel Tanácsadó és Szolgáltató Kft.-vel bruttó 1.341.130.- Ft, a Városkép Kft.-vel bruttó 1.566.530.- Ft* –.

A képviselő-testület a szerződések megkötésére felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits György Huba polgármester

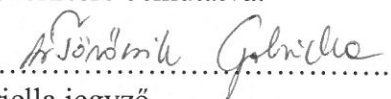
határidő megjelölése:

2026. szeptember 30.

Balatonföldvár, 2026. április 17.

Holovits György Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: 
Dr. Törőcsik Gabriella jegyző

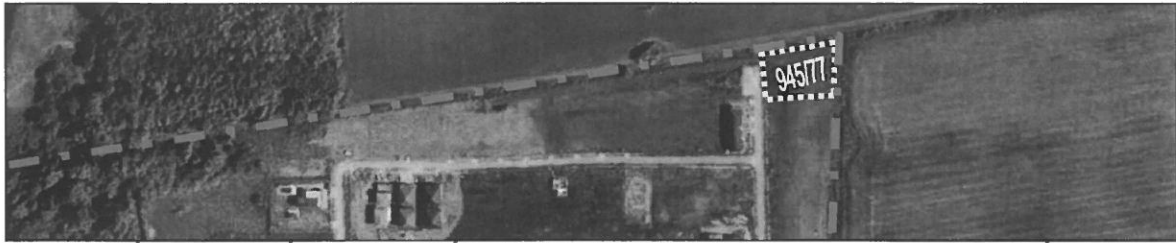
1. **melléklet** a „*Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –*” előterjesztéshez

Kezdeményező által benyújtott telepítési tanulmányterv külön pdf fájlban csatolva



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. A 419/2021. (VII. 15.) KORM. REND. 19.§ ÉS 7. MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALATONFÖLDVÁR, A BELTERÜLET DÉLKELETI, A KÖRÖSHEGYI
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MENTI BEÉPÜLŐ LAKÓTERÜLET
DÉLKELETI HATÁRÁN FEKVŐ 945/77 HRSZ INGATLAN
beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében a
A HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



2025 DECEMBER

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i>	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860
Építészet	Bartók János <i>Bartók J</i>	okl. építésztervező szakmérnök É 01-0613 főépítész PE/AF/319-14/2024
Műszaki grafika	Nagy-Sass Petra <i>Nagy - Sass Petra</i>	okleveles építész
Önkormányzati főépítész	Füzes András	Balatonföldvár Város Önkormányzata



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 278/2025

partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

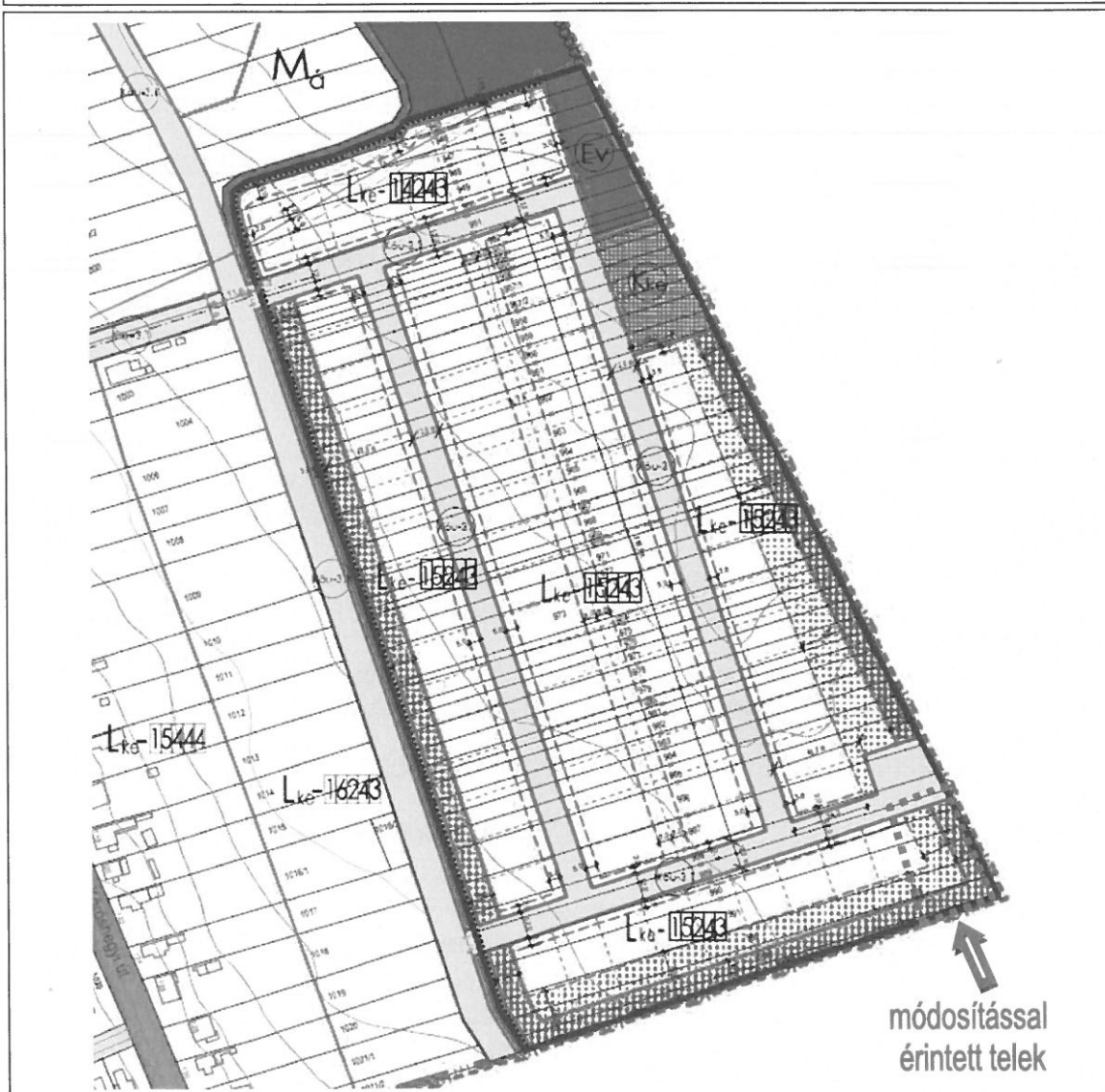
2025 december hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	5
TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA.....	11
a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	12
b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés.....	13
c) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához:	17
ca) a telepítési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	
db) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	21
A) A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	21
Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése, bemutatása	
A tervezési terület környezetének adottságai	
A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozása előírásainak érintettsége	
A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége	
Ab) Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása	
B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása	30
Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető terv bemutatása	
Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása az országos és a térségi Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében	
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	38
Ca) Közműellátás.....	38
Cb) Közlekedés.....	38
Cc) Humáninfrastruktúra	39
D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	35
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	39
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló	40
E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	41
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	40
A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr	
Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója	41
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – SZABÁLYOZÁSI TERV – MÓDOSÍTÁSA	32
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV – FOTÓK A TERÜLETRŐL ..	44
4. TERVIRATOK.....	46
1. melléklet – Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága állásfoglalása.....	46
2. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya állásfoglalása	47
3. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda állásfoglalása.....	49
4. melléklet – Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról.....	51

BALATONFÖLDVÁR – HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-B2

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önk. rend.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A jelen Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) készítője a 945/77 hrsz ingatlan tulajdonosa, aki egyben e lakóterület fejlesztő tulajdonosa is volt. A területen már csak néhány telek van e cég tulajdonában, amelyek még nem kerültek eladásra, köztük a jelen 945/77 hrsz ingatlan.

Ezen lakóingatlan Balatonföldvár belterületének délkeleti szélén, a kőröshegyi közigazgatási határ menti településrészén található Balatonföldvár hatályos Településszerkezeti tervében Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt, Balatonföldvár Helyi Építész Szabályzata szerint Lke-15243 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, lakó építési telek. A lakóterület keletről és délről is a kőröshegyi közigazgatási határon belül fekvő védett mezőgazdasági területekkel határolt.

A lakóterület beépülése folyamatban van, az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre az építési engedélyezés megindult, illetve a beépülésük folyamatos.

A 945/77 hrsz ingatlan tehát Balatonföldvár Város Településrendezési eszközei alapján kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt, a földhivatali ingatlannyilvántartás szerint lakó építési telek.

A lakóterület szabályozást követő telekalakításnál sajnálatos módon nem került figyelembevételre az a jelen ingatlanra vonatkozó egyedi szabályozási eset, hogy miután a 945/77 hrsz telek a lakóterület legkülső, annak délkeleti sarkán fekvő telke, így ebben a speciális helyzetben Balatonföldvár - Kőröshegy közös közigazgatási határával mind keletről, mind délről érintett.

S mivel a balatonföldvári közigazgatási határon fekvő lakóterület a kőröshegyi közigazgatási határ mentén Kőröshegy külterületén fekvő védett mezőgazdasági területekkel határolt, ezért Balatonföldvár Szabályozási tervén a közigazgatási határ mentén fekvő telkek esetében telken belül egymás mellett párhuzamosan, két különböző zöldfelületet képező területsáv került kijelölésre, szabályozásra. A közigazgatási határ menti telekhatár mellett az ún. 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint emellett a telek belseje felé további ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv.

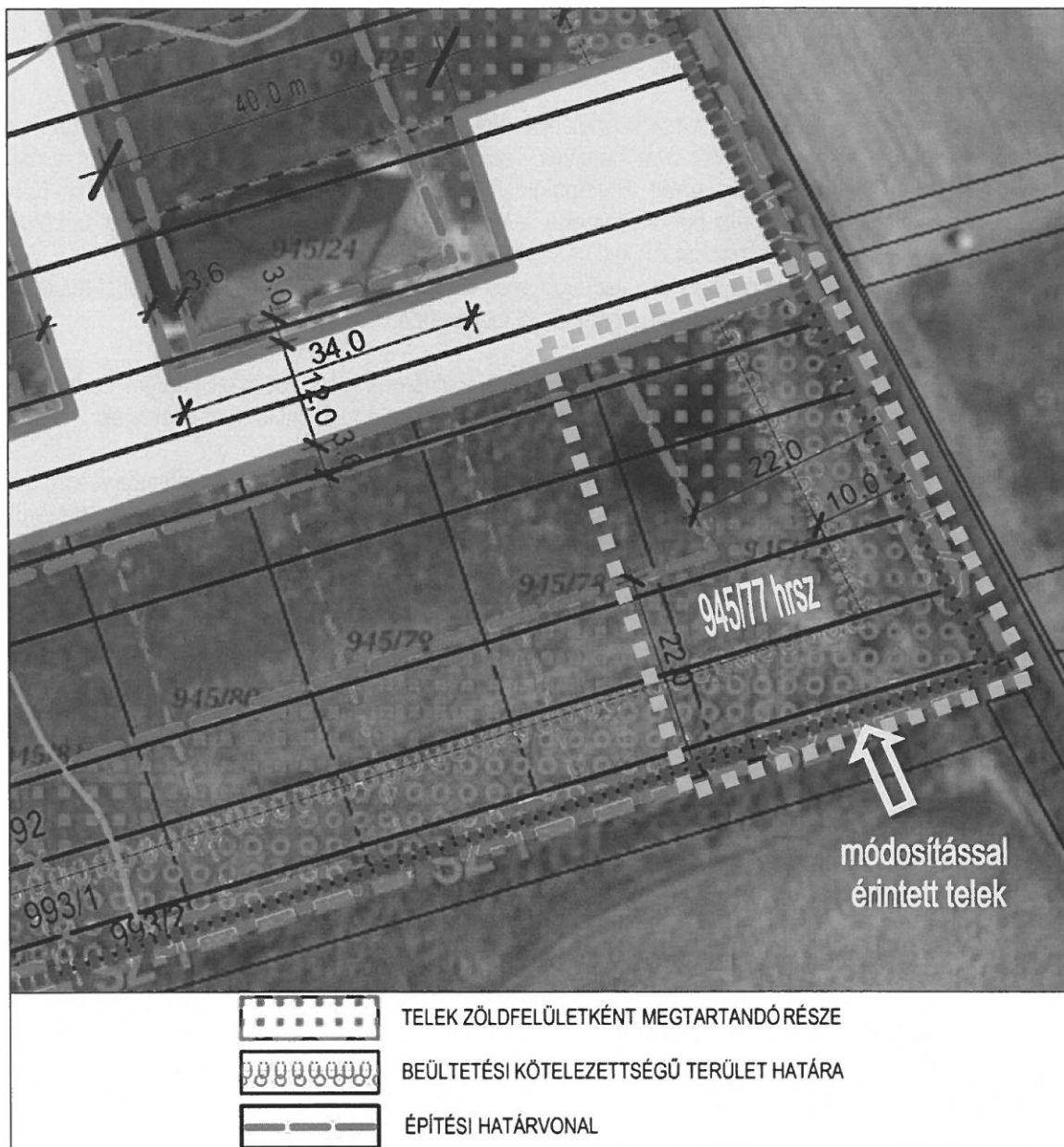
A külső, azaz a közigazgatási határ mentén jelölt ún. 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sávja a kőröshegyi védett mezőgazdasági területek védelme érdekében, az ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv pedig a mezőgazdasági és a lakóterület eltérő területfelhasználásból adódó használat elválasztása érdekében.

Fentiek okán tehát szabályozási szempontból a jelen 945/77 hrsz lakótelek területe kétszeresen is érintett, azaz ennek okán beépítésében jelentősen korlátozott, mivel a kijelölt, a beépítést korlátozó zöldfelületi elemek területsávjai duplán érintik, és így ezek majdnem a teljes telek területét lefedik, ezáltal úgymond nem marad a telken beépíthető telekrész a telek Balatonföldvár Város Helyi Építési szabályzata által előírt beépítési paraméterek szerint (megépíthető lakóház) építési telekjogával ellentétben.

Meg kell ugyanakkor jegyezni, hogy a jelenlegi helyzet annak ellenére állt elő, hogy a 945/77 hrsz ingatlan telemérete 1345 m², amely így ennek a lakóterületrésznek a legnagyobb telke. A lakóterületrész többi telke általában kb. 720-880-950 m² közötti telekméretű, azaz azoktól a jelen tervezési terület telke kb. 1,5-szer nagyobb, illetve figyelembevéve, hogy a területre hatályos szabályozási előírások a legkisebb telek területét 720 m² méretben határozzák meg, amelyhez képest a 945/77 hrsz telek 1345 m² telekterület majdnem a kétszerese!

Ennek ellenére a majdnem kétszeres telekméret sem teszi lehetővé a telek beépítését!

Fontos kiemelni a 945/77 hrsz telek méretével kapcsolatban azt is, hogy az északi oldalán mért 25 m telekszélességből 22 m-t fed le a keleti telekhatár mentén előírt zöldfelületi területsáv, valamint a 47 m telekmélységből szintén 22 m-t fed le a keleti telekhatár mentén előírt zöldfelületi területsáv. Ezáltal a zöldfelület nélküli ($25-22=3\text{m}$) telekszélesség 3 m, ami éppen az oldalkert mérete, **tehát semmilyen formában nem építhető be a terület**, lásd az alábbiak szerinti jelölést (a szabályozási terv elemeit és a telekhatárokat a légifotóra illesztve).

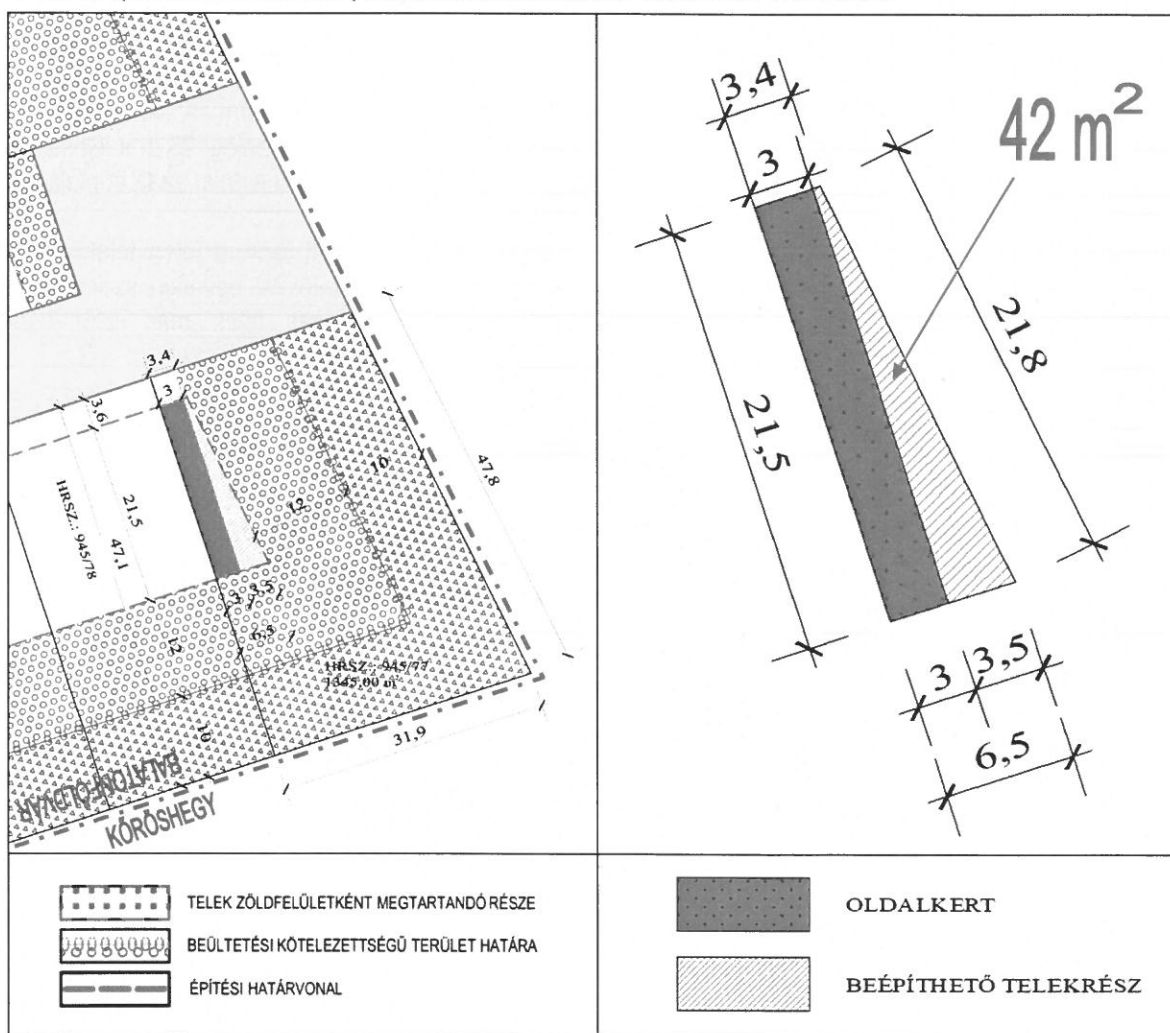


Fenti rajzon jól kivehető, hogy a 945/77 hrsz telek területéből az annak keleti, azaz a közigazgatási határ menti telekhatárától mérten összességében 22 m széles területsávot foglal el a Szabályozási tervlapon kijelölt 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az ezzel párhuzamosan, közvetlen emellett a telek belseje felé kijelölt további ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv.

E területsávokon kívül a nyugati telekhatár mentén a telekből az előkert vonalában már csak oldalkertnyi telekterület marad, amely a hátsó, azaz a déli telekhatáron az ugyancsak a keleti telekhatár mentén mért összességében 22 m széles területsávot foglal el a Szabályozási tervlapon által kijelölt 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint párhuzamosan emellett a telek belseje felé a további ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv. Azaz az itt mérhető megmaradó területsáv 1-2 méterrel több, mint a nyugati telekhatártól mért oldalkert.

Összefoglalva a Szabályozási tervlapon összességében 22 m szélességben kijelölt beültetési kötelezettségű és zöldfelületként megtartandó területsávokon kívül fennmaradó terület, valamint a keleti határon tartandó 3 m oldalkert által közrezárt háromszög alakú, 42 m² területű telekrész nem alkalmas lakóépület elhelyezésére.

Fenti beépítést ellehetetlenítő probléma bemutatását az alábbi ábra szemlélteti:



Fentiekben leírtak szerint a 945/77 hrsz ingatlant érintő, megoldandó anomália okai az alábbiak:

- jogszabályi szempontból belterületi, lakóházzal beépíthető lakó építési telek,
- gyakorlatban az elhelyezkedése okán éppen ellentétes (a teljes beépítést korlátozó) jogi helyzet áll elő, mivel nem építhető be.

Fenti **anomáliát tovább növeli** az önkormányzat kb. egy hónapja történt tájékoztatása, hogy mivel a 945/77 hrsz ingatlan **belterületi építési telek**, ezért vonatkozik rá a település ingatlanadózásáról szóló rendeletének a belterületi építési telekre vonatkozó adózási kötelezettsége, amelyet az Önkormányzat elvár a tulajdonostól. Ebből a szempontból is egyeztetés van folyamatban a tulajdonos és az önkormányzat között. Ezt a kérdéses helyzetet is rendezné a jelen tanulmány szerinti megoldás, amely során a telek beépíthetővé válik.

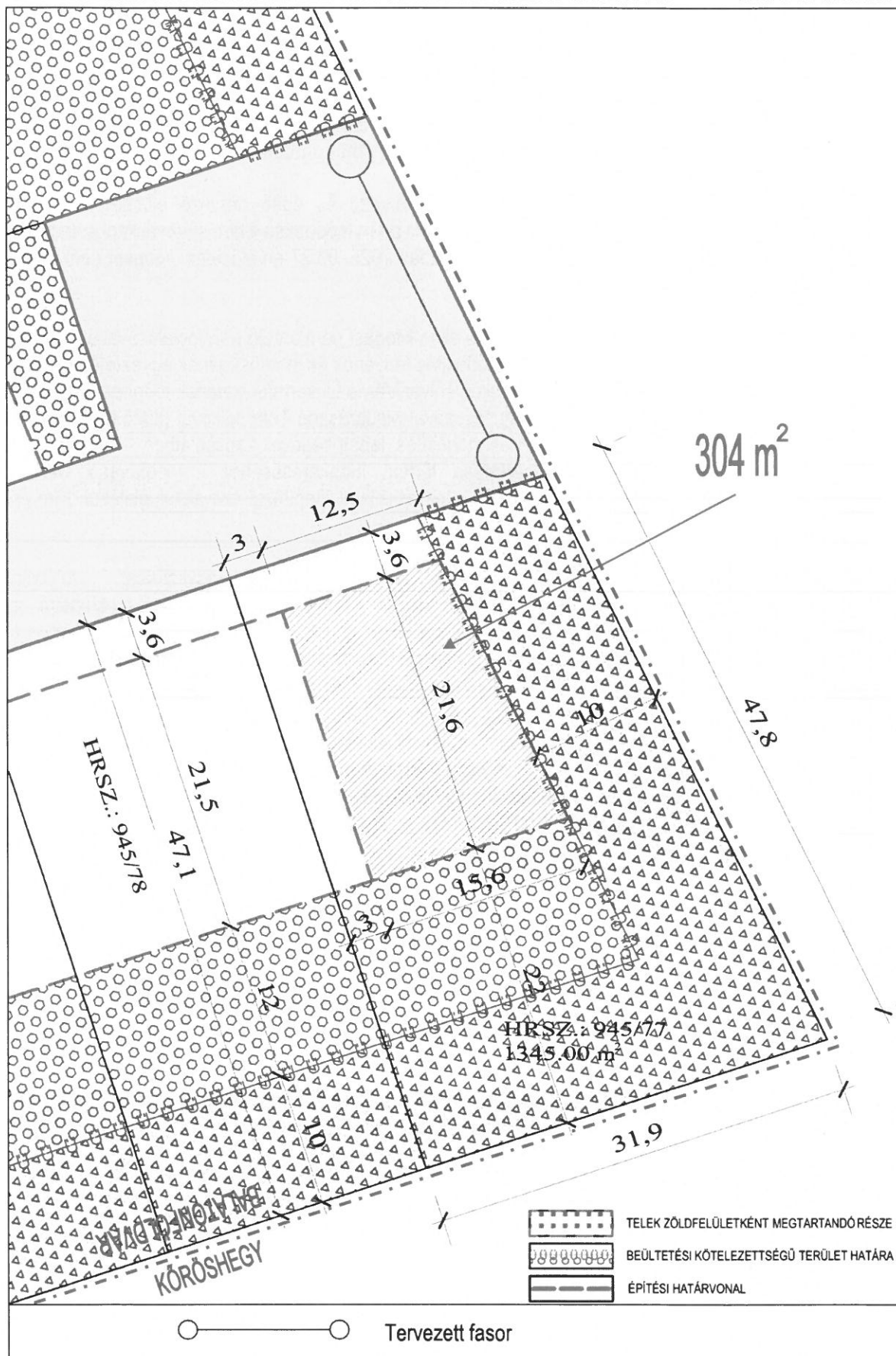
Tehát a 945/77 hrsz ingatlan beépítésnek jogi rendezése több szempontból is szükséges.

Elmondható az is, hogy a jelen állapot kialakulásában a tulajdonos jóhiszemű félként volt és van jelen, mivel rajta kívülálló okból áll fenn a területre vonatkozó szabályozást követő telekalakításban keletkezett telek kiosztási hiba. A hiba annak ellenére áll fenn, hogy a 25 m széles telek a legnagyobb és legszélesebb lakótelek a lakóterületrészen, azaz e teleknek még szélesebbnek (kb. egy lakóháznyi 10-15 m szélességgel), azaz kb. 40 m szélesnek kellett volna lennie ahhoz, hogy a többi telektől eltérő helyzete (közigazgatási határok metszéspontjában sarkán fekszik) miatt „dupla” zöldfelületi szabályozás mellett a lakóház elhelyezésére is maradjon (építési) hely. Míg a területtől nyugatra szomszédos telkek 20,5-21 m szélességűek, azaz lényegesen keskenyebbek, mint jelen terület jelenlegi 25 m szélessége, de a jelen teleknek a hatályos szabályozási terv szerint 40 m szélesnek kellene lennie, azaz duplájának, mint a terület többi telke.

Mivel e telekiosztási hibára korábban az ingatlan eladásoknál nem derült fény, a jelen telekkel egy tömbben (egy sorban) lévő ingatlanok már eladásra kerültek. A jelen telekkel egyetlen szomszédos ingatlan már magántulajdonos kezében van, sőt az amelletti összes telek már külön-külön magántulajdonosoké, ezért tulajdoni szempontból már nem oldható meg a helyzet az összes, a tömbben fekvő telek összevonásával és újraosztásával. Valamint ezt a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekterület kialakítására vonatkozó szabályozási előírás sem tenné lehetővé.

Egyetlen megoldási módra akkor nyílhat lehetőség, ha e telekre vonatkozó Szabályozási terv módosítását Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja.

Meg kell jegyezni, hogy a módosítás nem érintené sem a **945/77 hrsz** telek, sem a területen fekvő egyéb telkek beépítési paramétereit, kizárólag a **945/77 hrsz** telekre duplán eső zöldfelületi területsávot érintené, de nem a közigazgatási határ mentén fekvő, a köröshegyi külterületen fekvő védett mezőgazdasági területek védelmét biztosító 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv területét, hanem az annak mentén a telek belseje felé párhuzamosan kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávot.



Mindemellett megállapítható, hogy a szabályozási terv jelen tanulmányterv tervi javaslatára alapján történő módosítása során sem a lakópark többi telkére vagy a szomszédos telkekre vonatkozóan, sem a közterületre vonatkozóan hátrányos módosítás nem történik. Viszont **feloldódik a 945/77 hrsz ingatlanra fennálló jelenlegi beépítést megakadályozó anomália, így a tulajdonos beépítheti a telkét, áttételese az ingatlanadó kivetésének kérdése is megoldódik.**

Telepítési Tanulmánytervet készítő vezető településtervező és építésztervező először a Balaton-felvidéki **Nemzeti Park** Igazgatóság véleményét kérte ki a tervmódosítás lehetőségével kapcsolatban. A Nemzeti Park a tervezett tervmódosítással kapcsolatban 2025. 03.27-én előzetes „kifogást nem emelő” állásfoglalást adott.

Ezt követően a nemzeti parknak a tervmódosítás ellen kifogást nem emelő állásfoglalásával a kezükben a tanulmányterv készítői a szabályozási tervmódosítás tényének és lehetőségének egyeztetése céljával személyesen kereste meg és egyeztetett Balatonföldvár Város Önkormányzatának főépítészével Füzes Andrásal és a műszaki osztály vezető főtanácsosával Madarászné Tóth Ildikóval (2025.05.22-én). Az egyeztetésen tervezők jelezték, hogy a tervmódosítás lehetőségével kapcsolatban – hasonlóan a nemzeti park elvi véleményével kapcsolatban történt megkereséséhez - megkeresik mind a környezetvédelmi, természetvédelmi főosztályt, mind az állami főépítéssel elvi állásfoglalásuk kikérése céljával

Fentiek értelmében 2025.07.08-án tervezők személyes egyeztetést folytattak Dr. Kőszegi Anett Somogy Vármegye Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának Osztályvezetőjével és munkatársával Heim Líviával. Amelynek eredményeképpen a Főosztály is megküldte előzetes tájékoztatását, amelyben a tervmódosítással kapcsolatban „nem emel kifogást”. (állásfoglalása Terviratok: 2. melléklet

Ezt követően egyeztetés céljával tervezők 2025. július 16-án kelt levükben megkeresték Somogy Vármegye Kormányhivatal **Állami Főépítési** Irodáját elvi véleményük kialakításával kapcsolatban.

Az állami főépítési iroda észrevételében a jogszerűség érdekében hivatkozva a településrendezési eszközök egyeztetésének jogszabályára leírta, hogy előzetes állásfoglalást – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem áll módjában kiadni. Ennek ellenére a tervezett módosítással kapcsolatban felhívta a figyelmet arra, hogy:

- a javasolt a zsákutca fordulóként kialakított, KÖu jelű közlekedési területként szabályozott terület rendeltetésszerű területhasználatát vizsgálni, amennyiben annak kiterjedését csökkenteni tervezik (szolgálati gépjárművekkel (tűzoltó, mentő), kommunális hulladékszállítás gépjárműveivel megközelíthető marad-e a terület).
- Valamint Javasolt a beültetési kötelezettség folytonosságának lehetőségét vizsgálni, figyelemmel annak önkormányzat általi érvényesíthetőségére.

(Állásfoglalás Terviratok: 3. melléklet.)

Fentiekben összefoglalt okok és fentiekben leírt előzetes államigazgatási szervekkel történő egyeztetések figyelembevételével készült a jelen Telepítési Tanulmányterv.

A tanulmányterv készítése a 945/77 hrsz telekre vonatkozó szabályozási tervmódosítással kapcsolatos Képviselő-testületi döntés meghozása céljával történt, amely döntéssel a tanulmánytervet, illetve az abban foglalt szabályozási tervmódosítást bemutató koncepciót a szabályozási terv módosításának alapjául elfogadja, támogatja.

A fent bemutatott előzetes államigazgatási szervek által kiadott állásfoglalások a készülő Telepítési Tanulmányterv dokumentációjának terviratait képezik, elősegítve a fenti Képviselő-testületi döntést. Láda a terviratok 1., 2. és 3. mellékletét!

A jelen Telepítési tanulmányterv a 945/77 hrsz lakótelekre vonatkozó Szabályozási tervmódosítás megalapozása érdekében készült.

A jelen Telepítésitanulmányterv készítője a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. (tervszám: 278/2025).

Balatonföldvár Város Helyi Építési szabályzatának a 945/77 hrsz telekre vonatkozó előírásait lásd a később bemutatásra kerülő Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása című alfejezet A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozás előírásainak érintettsége pontjában a 21. oldalon.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

BALATONFÖLDVÁR belterületének délkeleti, a Balatonföldvár – Kőröshegy közös közigazgatási határ menti településrésze Balatonföldvár hatályos Településrendezési Eszközeiben (TRE) kertvárosias lakóterület besorolású. A lakóterület beépülése folyamatban van, az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre az építési engedélyezés megindult, illetve a beépülésük folyamatos. A lakóterület a kőröshegyi közigazgatási határon túlról védett területekkel határolt.

A lakóterület a külterületi mezőgazdasági használatból való védelme érdekében a közigazgatási határ mentén, de az egyes lakótelkeken belül 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv került jelölésre és szabályozásra, valamint ennek mentén a lakótelkek belseje felé további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv jelölt.

A délkeleti határon kialakításra került 945/77 hrsz ingatlan sajnálatos módon nem építhető be. Mivel e telket sarkosan fogja közre keletről és délről a Balatonföldvár-Kőröshegy közigazgatási határ, amely egyben a telek keleti és déli határa is.

A fekvése okán a 945/77 hrsz lakótelek területét szinte teljesen lefedik a közigazgatási határ mentén szabályozott **22 m széles zöldfelületek**, azaz mind a keleti, mind a déli telekhatároktól mért 10 m széles ún. „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az onnan további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávok.

A telek a hatályos TRE szerint kertvárosias lakó Lke-15243 építési övezeti jelű szabadonálló beépítési módú lakó építési telek.

A lakópark területén Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzata szerint a 720 m² legkisebb alakítható telekterület kialakításával a telekosztás már évekkel ezelőtt megvalósult a földhivatali nyilvántartásban, valamint a telkek is eladásra kerültek, már csak a terület középső részén fekvő néhány telek nem került eladásra és ezek még a tulajdonos birtokában vannak. A jelen 945/77 hrsz telken kívül a terület külső szélein lévő telkek kerültek legelőször eladásra, ennek okán már nincs lehetőség arra, hogy a szélső telkek átosztásával a 945/77 hrsz telekhez a szomszéd telekből egy nagyobb telekrész hozzácsatolásra kerülhessen az érintett teleksor átosztásával. Ezáltal a 945/77 hrsz telek annak ellenére, hogy lakó építési telek nem építhető be, mert a zöld védőterületek (a 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az onnan további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” sáv) biztosításával a telken nem alakulhat ki lakóépület elhelyezésére alkalmas építési hely.

A 945/77 hrsz vonatkozásában a tanulmányterv javaslata, amelyet a megkeresett államigazgatási szervek nem kifogásoltak, az, hogy a közigazgatási határ keleti szakasza mentén, annak nyugati oldalán kijelölt 12 m széles „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávot (csak) az érintett lakótelekről levenni, és áthelyezni, mint „tervezett fasor” a telket északról határoló zsákutca fordulójának keleti határa mellé, mivel a hatályos Szabályozási terv szerinti a zsákutca közlekedési területének keleti vége mentén megszakad a védett területek menti 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” védőzöldsáv.

Ezzel a 945/77 hrsz telek beépíthetővé válik úgy, hogy a keleti szélén a hatályos Szabályozási terv szerinti 10 m „beültetési kötelezettségű terület” sáv megmarad, és e beültetésre kerülő 10 m széles sáv nyugati részén pedig a telek (a fentiek szerinti alábbiak szerinti ábrán piros sraffal jelzett építési helyen belül) beépíthető lesz. A zsákutca burkolatának beton alapja már kiépült, azonban nem ér el a közigazgatási határ menti telekhatárig, a fennmaradó kb. 5,5 m sávon lehetőség adódik fasor elhelyezésére. E „tervezett fasor” lehetővé teszi a közigazgatási határ mentén kialakuló zöldsáv folyamatosságát.

Ki kell emelni, hogy a módosítás egyéb telket nem érint, valamint azt is, hogy a tervezett módosítás során egyéb beépítési paraméter módosítására nem kerül sor, a módosítás csak a 945/77 hrsz telek 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” sáv tekintetében, csak a telek keleti oldalán történik, azaz a közigazgatási határ menti 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv változatlan formában megmarad a 945/77 hrsz telek keleti és déli határán, illetve a 945/77 hrsz telek déli határában 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” sáv is változatlanul megmarad a hatályos terv szerint.

Az alábbiakban részletesen is bemutatásra kerül a hatályos Szabályozási terv kivonata és a tervezett módosítás is.

Jelen TTT Szabályozási Konceptió című fejezete tartalmazza a tervezett módosítást, amely lehetővé teszi majd 945/77 hrsz ingatlanra a korábbi telekalakítási hiba miatt jelenleg nem beépíthető (de jogi és ingatlannyilvántartási szempontból építési telek) beépíthetőségét.

A TTT Balatonföldvár Város Önkormányzata és a tulajdonos közötti Településrendezési szerződés megkötése érdekében, annak alátámasztásához készül.

a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A tulajdonos jelen tanulmány szerinti HÉSZ módosítási kérelmének Önkormányzat által történő támogatása döntésének meghozatalához Telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

Mindemellett a jogszabályokban megfogalmazottak szerint 2024. október 1-ét követően már szükséges a TTT partnerségi-lakossági egyeztetése is a helyi önkormányzati Partnerségi rendeletben rögzítettek szerint.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett 945/77 hrsz terület beépíthetőségét lehetővé tevő javaslatot a lehetséges átszabályozás koncepciójára is.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület átszabályozására vonatkozó konkrét döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása készül.

b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonosi kérelem szerinti termódosítással kapcsolatos döntésének alapjául az ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv a 945/77 hrsz tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült. E szerződés rögzítheti majd a kérelmezőre vonatkozó pl. a szabályozási termódosítás egyeztetési terdokumentációja elkészítésének költségviselését, illetve, amennyiben a képviselő-testület egyetért a 945/77 hrsz telek keleti oldaláról lekerülő ún. „beültetési kötelezettségű terület” helyett a telek északi oldalán elhelyezkedő zsákutca fordulójának a keleti már nem leburkolt részére - a tűzcsap figyelembevételével – fasor kerülhetne, amely fásításnak a költségét és kivitelezését a termódosítást kérelmező 945/77 hrsz tulajdonos magára vállalja.

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Balatonföldvár Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet beépítésre Balatonföldvár Város (Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási tervébe) ezek módosítása és jóváhagyását követően, az alábbiak szerint.

2023. évi C. törvény a magyar építészettről

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott *telepítési tanulmányterv* elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A **településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy**
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével.
Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 4. melléklet.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

Jelen Telepítési tanulmányterv Balatonföldvár Város Önkormányzata és a 945/77 hrsz tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzat módosításának a Szabályozási tervlapot érintő módosítási javaslata koncepció szinten elkészítésre került.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv című fejezet szabályozási koncepció című alfejezetében.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalommeghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
 - b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
 - b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.
- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.
- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. **A telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. **A beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. **A beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fentiek összefoglalva tehát Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy 2024. október 1-től a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

c) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

ca) a telepítési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen TTT szerinti 945/77 hrsz tervezési területre vonatkozó tervezett módosítás alapvetően a jelenleg hatályos szabályozást nem módosítja, mivel a beépítési paraméterek szempontjából nincs változás. A módosítást az teszi szükségessé, hogy a sajátos helyzetű telek annak ellenére nem építhető be, hogy az jogilag lakó építési telek. Az ingatlan az arra vonatkozó zöldfelületi sávok átrendezésével, átszabályozásával lehetőséget kap lakóépület elhelyezésére. Ez abból a szempontból is fontos, hogy ezzel az ingatlan mind megjelenésében, mind parkosított kialakításával be tud majd illeszkedni és egységes városi utcaképet hoz létre, csatlakozik a már meglévő lakóparkhoz.

Mivel a 945/77 hrsz telek a HATÁLYOS településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületént besorolt és szabályozott ennek ellenére telekalakítási hiba miatt nem építhető be, amely a területre történő Szabályozási termódosítással beépíthetővé válik, a beépítési paraméterek, illetve a területhasználat módosítása, megváltoztatása nélkül ezért elmondható, hogy – lakóépülettel történő beépítés - a korábbi célnak jelen módosítással fog megfelelni.

Azaz a város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhang a TTT-ben megfogalmazott módosítással MOST valósul meg.

cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A jelen tanulmányban tervezett módosítás során nem kerülnek módosításra a telekre vonatkozó beépítési paraméterek (beépítési %, zöldfelület %, építménymagasság, telekméret, beépítési mód stb.) azaz nem változik a telkek zöldfelületi fedettsége sem. A 945/77 hrsz telekről a beépítést megakadályozó zöldfelületi sáv áthelyezésre kerül a zsákutca forduló keleti közigazgatási határ menti részére, amely áthelyezés egyben a zsákutca fordulónál jelenleg megszakadó zöldfelület folytonosságát teszi így lehetővé és biztosítja a lakóterület mentén a végig a közigazgatási határ mentén.

Meg kell jegyezni, hogy a város adottságai egyébként is kiemelten jó zöldfelület arányt és szépen rendezett parkosítást mutatnak.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (<https://njt.hu/jogszabaly/2024-282-20-22>) szerint a jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

1. § (1) E rendelet célja

- a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- b) **a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,**
- c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- e) **a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és**
- f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.

2. § E rendelet alkalmazásában

6. **települési zöldfelület:** a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;
7. **települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása:** a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;
8. **települési zöldinfrastruktúra elem:** a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó
 - a) vonalas vagy **foltszerű, zöldfelülettel** vagy vízfelülettel **borított**, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a **fasor**, közkert, közpark, **magánkertek**, vízfolyás és állóvíz, valamint
 - b) egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek,amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.
- (2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább **két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**
 - a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
 - b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
 - c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
 - d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.
- (2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.
- (3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.
9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

Fentiek teljesülnek, mind a hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek esetében, mind az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, mind az övezetek szerinti zöldfelület mértéke szempontjából.

A településfejlesztési koncepcióban szerepel a település meglévő zöldfelületi rendszere, valamint annak jövőbeni további fejlesztése, a zöldfelületek növelése.

A jelen tanulmányterv által megalapozott HÉSZ tervmódosítás nem releváns módosítás a településrészt zöldfelületi ellátottsága szempontjából, sem a városi zöldterületek (közpark, közkert) szempontjából.

Összefoglalva a jelen tervezési területet érintő módosítás nem releváns módosításnak tekinthető a zöldinfrastruktúra ellátás szempontjából.

Megjegyzés fentiekhez zöldfelület és zöldterület jelentésének különbsége:

Zöldfelület: az egyes építési övezet, övezetek által meghatározott zöldfelületi arányszám, amely az egyes telken belüli növényzettel borított telekrész területeinek összessége.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

113. **Telek zöldfelülete:** a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző közet között nincs egyéb más réteg.

Összefoglalva:

Zöldterület: területfelhasználási kategória, amely vagy közpark vagy közkert lehet. Ezek megnevezése az OTÉK fogalma és területmérete szerinti.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

67. **Közkert:** egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

71. **Közpark:** több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.

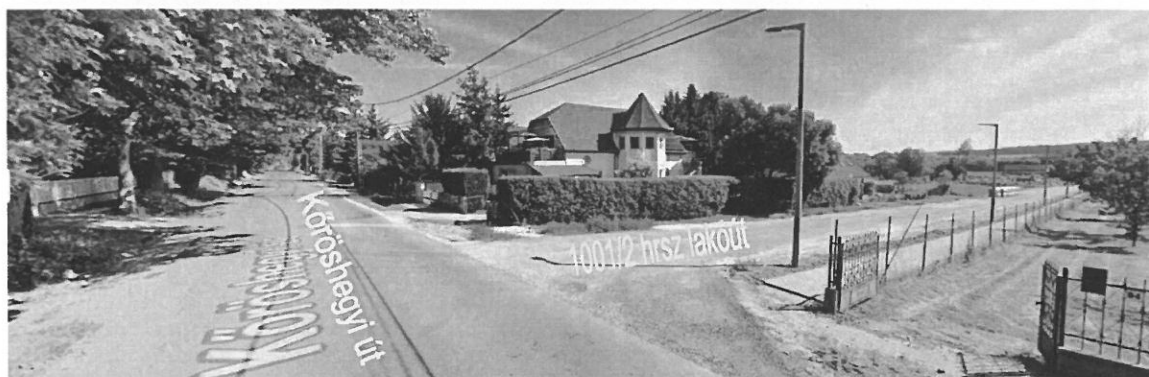
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

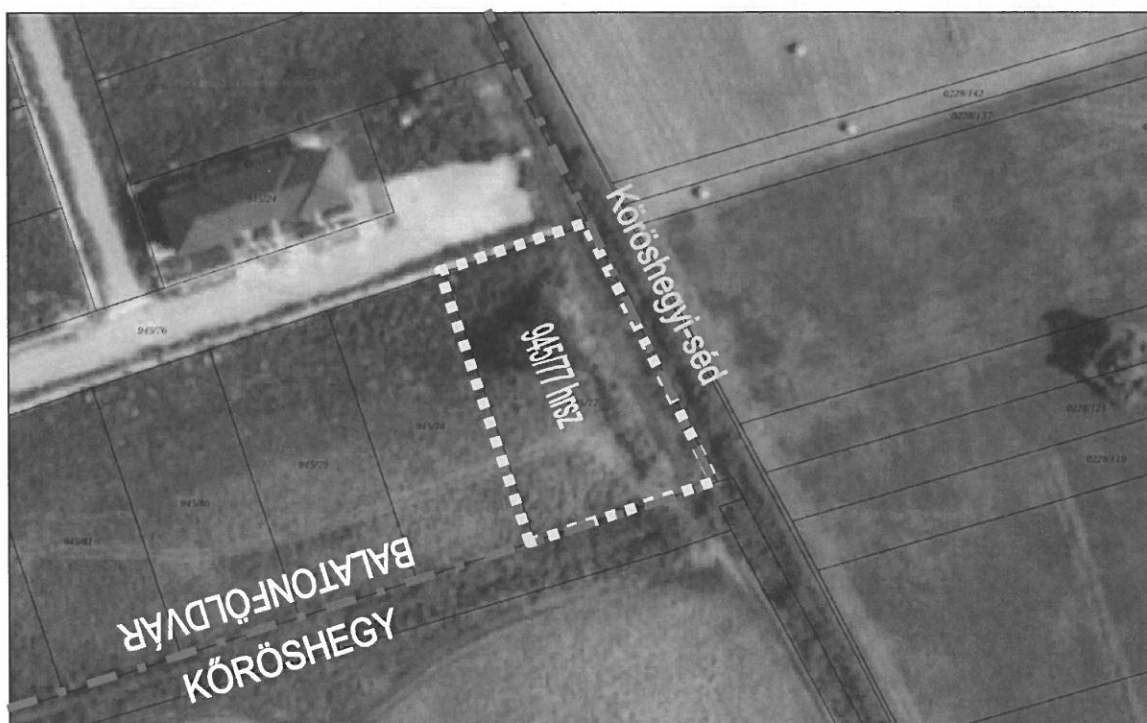
A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

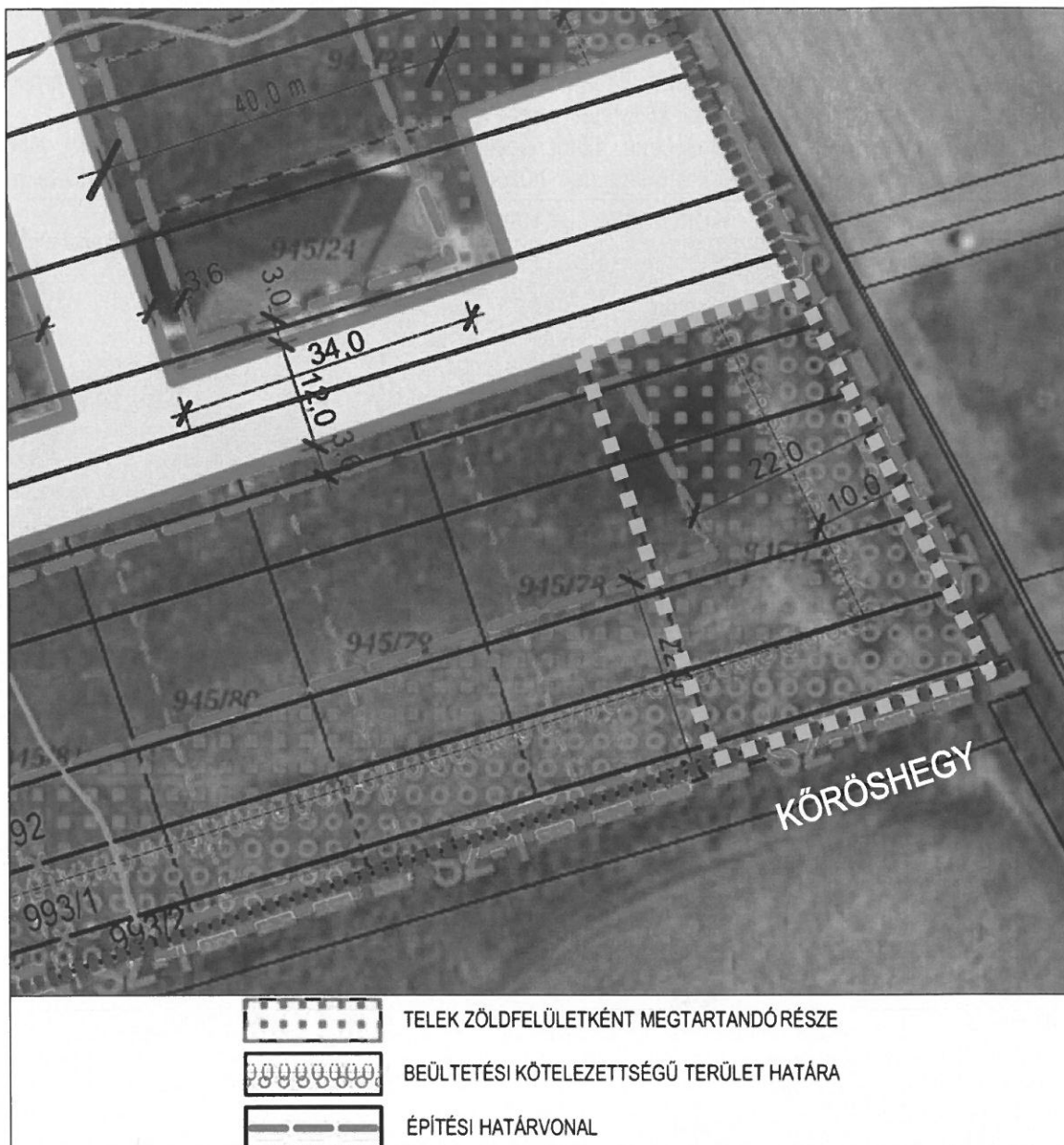
Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

A 945/77 hrsz tervezési terület Balatonföldvár Város közigazgatási területének déli részén helyezkedik el a településközponttól mintegy 2 km távolságra a Kőröshegy községgel közös közigazgatási határ mentén újonnan beépülő mintegy 7,7 hektár terület nagyságú lakóterület délkeleti csücskében oly módon, hogy a telek déli és keleti telekhatára egyben közigazgatási határ is.

A keleti irányból – az egyben közigazgatási határt is képező – Kőröshegyi-séd által határolt lakóterület a Kőröshegyi út felől a 1001/2 hrsz közúton keresztül közelíthető meg, amelyről pedig maga az érintett 945/77 hrsz telek a lakóterületen belül kialakított közutakon keresztül.







A jelen 945/77 hrsz telket magába foglaló lakóterület településrész tervezési szempontból sík.

A terület korábban mezőgazdasági terület volt, azaz zöldmezős beruházként valósult meg. A jelen módosítás belterületi építési telket érintő a **beépítést megakadályozó szabályozási elem** áthelyezését jelenti. Azaz sem termőföldet nem érint, sem belterületmódosítással, illetve új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A tervezési terület és környezete a város belterületének és közigazgatási területének is a délkeleti részén fekszik.

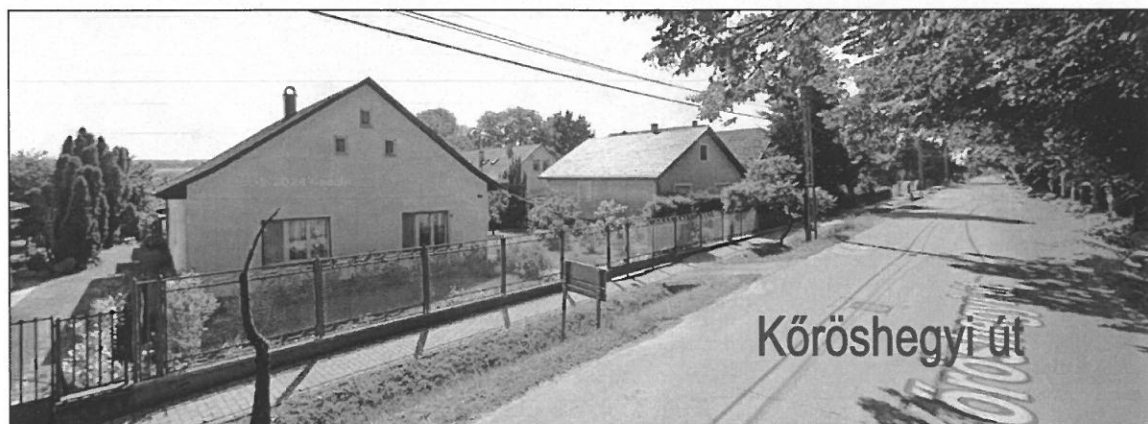
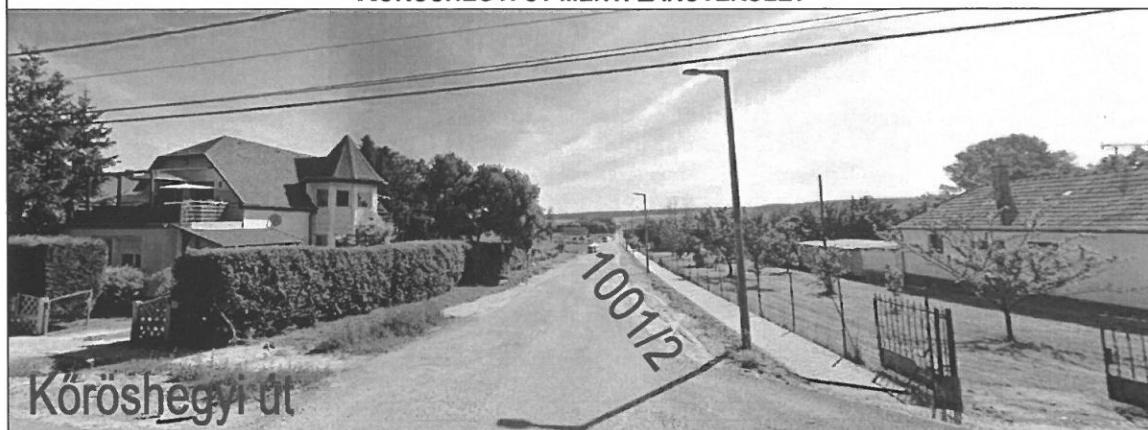
A 945/77 hrsz tervezési terület a meglévő, az elmúlt években folyamatosan beépülő lakóterület része.

A tervezési terület környezetének adottságai

A jelen TTT tervezési területét jelentő 945/77 hrsz telek környezetében a belterületen kertvárosias Kőröshegy közigazgatási területének külterületi részén mezőgazdasági területek húzódnak.

A közigazgatási határon szomszédos kőröshegyi külterületi mezőgazdasági területek védett mezőgazdasági területek, amelyek védelme nem húzódik át, nem terjed ki a balatonföldvári területekre.

KŐRÖSHEGYI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET



A terület illeszkedik a szomszédos már beállt lakóterületekhez szabadon álló F+1, illetve F+T magas épülettömegével. A helyi szabályozás a beállt lakóterületrészen is ugyanazt a szabályozási előírást tartalmazza, mint a jelen telket magába foglaló újabb lakóterület.

Amennyiben a 945/77 hrsz telek beépíthetővé válik a lakóterület szomszédos telkeihez hasonló beépítés kerülhet elhelyezésre rajta, mind a beépítési paraméterek, mind az elhelyezhető lakásszámra tekintettel.

A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozás előírásainak érintettsége

A hatályos HÉSZ vonatkozó tartalma nem kerül módosításra.

A tervezési területet képező 945/77 hrsz ingatlan Lke-15243 jelű **kertvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolt, amely szabályozási előírásai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzata - HÉSZ

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzata (Hatályos: 2023. 07. 28.) elérhetőségének linkjei az alábbiak:

HÉSZ szöveges része

<https://or.njt.hu/eli/731366/r/2006/13>

HÉSZ rajzi Szabályozási mellékletének része

Jelmagyarázat és Szabályozási tervlap

1. melléklet

[01 Elővásárlási joggal terhelhető telkek.pdf](#)

2. melléklet

[02 Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok.pdf](#)

3. melléklet

[03 Közlekedési területek besorolása.pdf](#)

4. melléklet⁸

[\(A melléklet szövegét a\(z\) 04 Szabályozási tervlapok SZT-B1 - SZT-B2 - SZT-K tervlapok.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.\)](#)

5. melléklet

[05 Kereszttszelvények.pdf](#)

6. melléklet

[06 Körforgalmi csomópont.pdf](#)

7. melléklet

[07 Kötélpályás felvonó.pdf](#)

8. melléklet

[08 Hatályon kívül.pdf](#)

9. melléklet

[09 Hatályon kívül.pdf](#)

10. melléklet

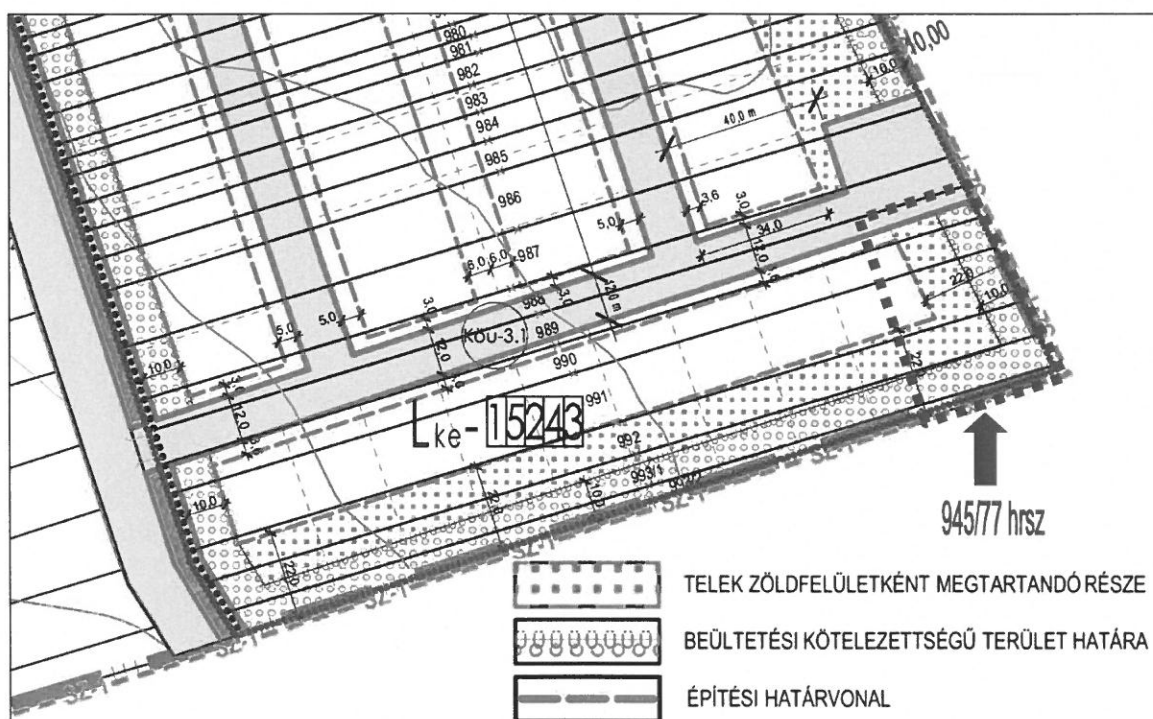
[10 Karikavölgy.pdf](#)

A tervezési terület és környezetének szabályozása – HATÁLYOS kivonat

BALATONFÖLDVÁR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete

HATÁLYOS Szabályozási tervlap (SZT-B2 szelvény) – KIVONAT



Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete
Balatonföldvár Város helyi építési szabályzatáról
Hatályos: 2023. 07. 28

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. 8. §-ának (1) bekezdése és a 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (továbbiakban: BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban BTSZ) szóló 2000. évi CXII. számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

– KIVONAT –

a tervezési területre vonatkozó szövegrészek bordó színű betűvel kerültek kiemelésre

2. Beépítésre szánt területek

4. § [Lakó építési övezet (L)]

(2) Kertvárosias lakóövezet (Lke)

- a) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb négylakásos lakóépület elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el
 - ba) legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - bb) helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
 - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - be) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület.
- c) A területen nem helyezhető el: szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – továbbá egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- d) Hk.
- e) Hk.
- f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca (nem kialakult építési övezet) beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- g) Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületként megtartandó része jelölt, ott kizárólag egyháromszintes növényállomány és az OTÉK szerinti kerti építmények közül csak a pihenés és szórakozás, kapcsolódás céljára szolgáló hinta, csúszda, homokozó, lugas, kerti grill, kerti tűzrakóhely és legfeljebb 1 db 20 m² vízszintes vetületi felülettel kialakított kerti tető létesíthető.”
- h) A beültetési kötelezettség és a telek zöldfelületként történő kialakítása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kialakítandó.”

7. Korlátozási területek előírásai

25. §

- (4) Védőfásítási korlátozási (beültetési kötelezettség) területen, a szabályozási terven jelölt fásítás területén építési hely nem alakítható ki. Ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel A védőfásítás legalább két fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli.

A tervezési területet magába foglaló településrészre hatályos szabályozási tervlapon szereplő beépítési paramétereket rögzítő számjegyek kódjai az alábbiak HÉSZ 35.§ előírásai alapján:

A HÉSZ 35.§ előírásai alapján az **Lke-15243** építési övezeti kód magyarázata

35.§ (2) Az első számkód jelzi, hogy az **építési övezet kialakult** vagy **tervezett**.

	A)	B)
1.	Kód	Építési övezet típusa
2.	0	Kialakult építési övezet
3.	1	Nem kialakult építési övezet

(3) ⁶ A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását.

A)	B)	C)	D)	Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően m			
1	Telek- nagyság kódok	Legkisebb telek- nagyság m ²	Legkisebb telek- mélység m				
2				Szabadonálló villa beépítés	Szabadonálló ált. beépítés	Oldalhatáron álló beépítés	Szabadonálló telepszerű beépítés
8	5	720	35	-	18	16	-

(4) A kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

	A)	B)
1.	Beépítési mód kódok	Beépítési módok
3.	2.	Szabadonálló általános beépítés

(5) ⁷ A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át**.

	A)	B)	C)
1	Beépítési % kódja	Max. beépítési %	Minimális zöldfelületi fedettség %
10	4	≤ 30	50

(6) A kód ötödik száma jelzi, az építési övezet építményeinek legkisebb – legnagyobb építménymagasságát.

	A)	B)
1.	Építménymagasság (H) kódok	Legnagyobb építmény magasság M
4.	3	≤6,0

Fenti beépítési paraméterek nem kerülnek módosításra a jelen tervezett Szabályozási terv módosítása során!

A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

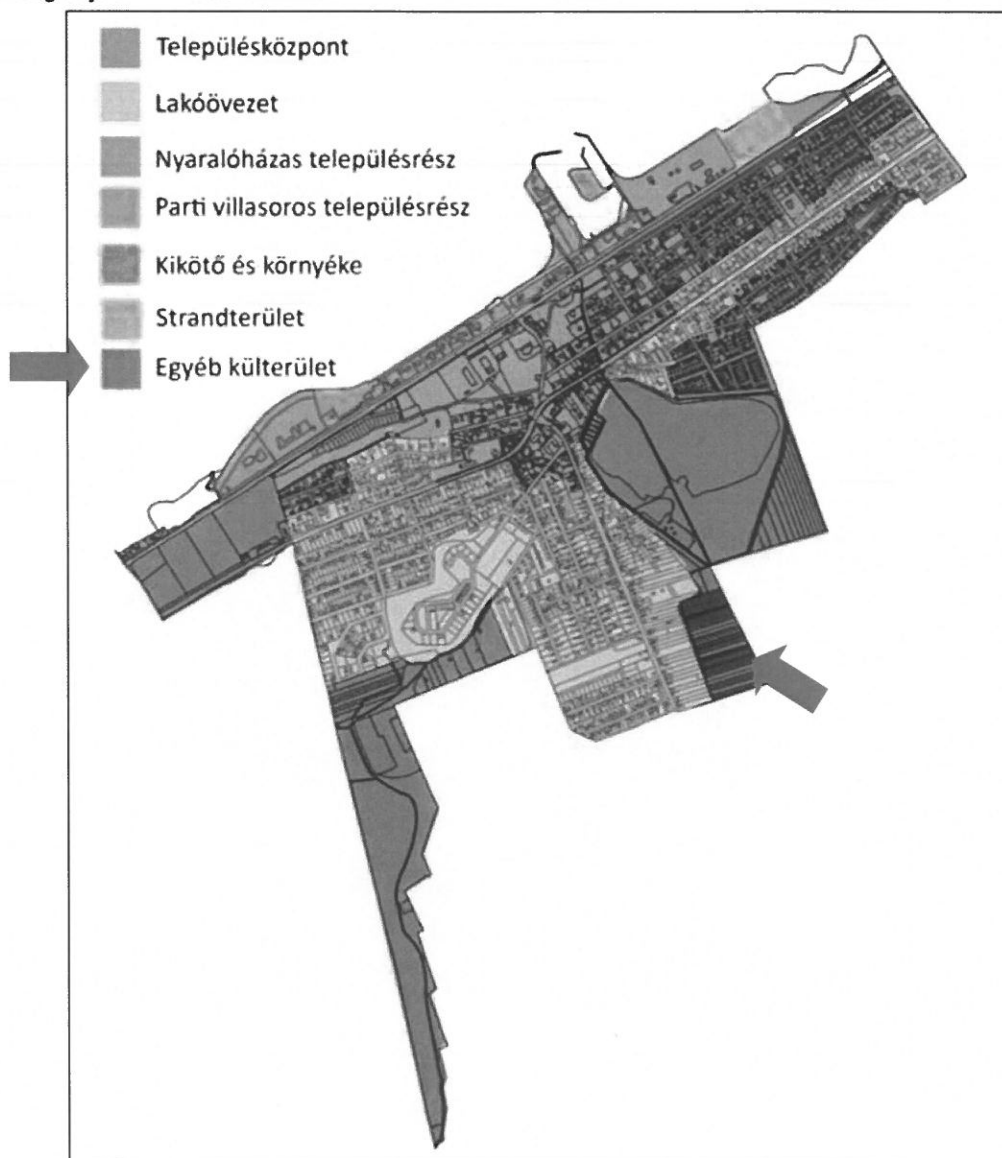
Balatonföldvár hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra (2018):

- Balatonföldvár Város Településképi Arculati Kézikönyve: 2018. évi határozat
- Balatonföldvár Város Településképi védelméről szóló rendelete: 25/2018. (XII. 17.) Önk. rendelet

A jelen 945/77 hrsz telekre történő módosítás releváns a településképi dokumentumok tekintetében.

Meg kell jegyezni, hogy a 2018-ban jóváhagyott Balatonföldvár Város Településképi védelméről szóló rendelet 1. mellékletének „A településképi, tájkép - meghatározó területeinek lehatárolása” alábbi térképi kivonata a 945/77 hrsz tervezési területet az „egyéb külterület” településrészbe sorolja, mivel a tervezési terület környezetében lévő lakóterület fejlesztés a Településképi védelmi rendelet 2018 évvégi hatályba lépését követő időben kezdődött meg.

Mivel jogtechnikailag a tervezett módosítás a településképi dokumentumok tekintetében nem jelent változást, a településképi dokumentumok jelen módosítás szempontból történő módosítása nem szükséges jelen TTT-ben.



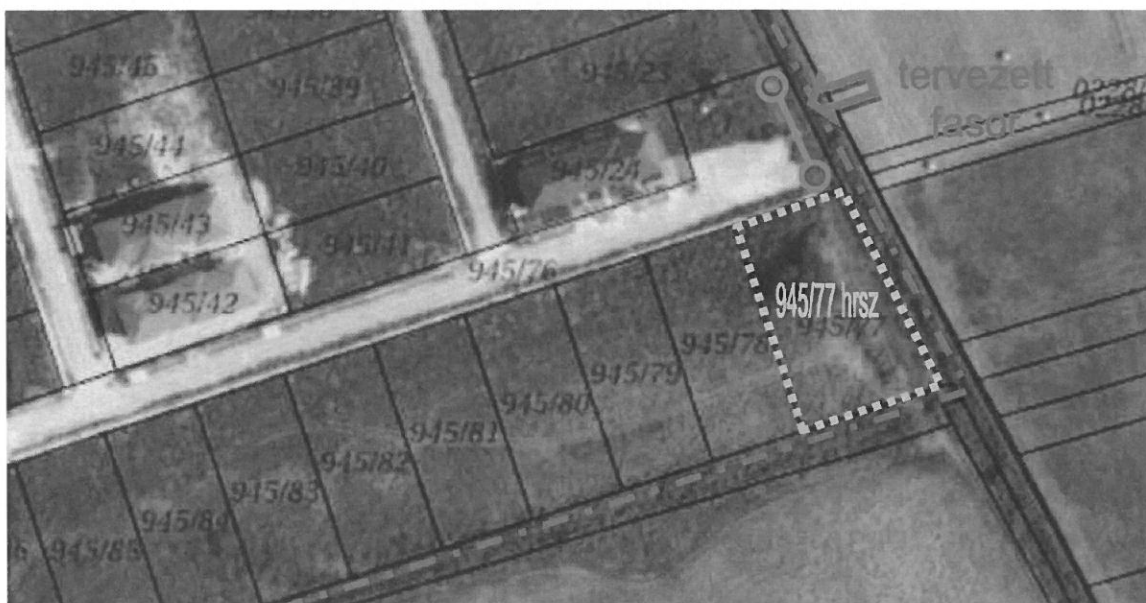
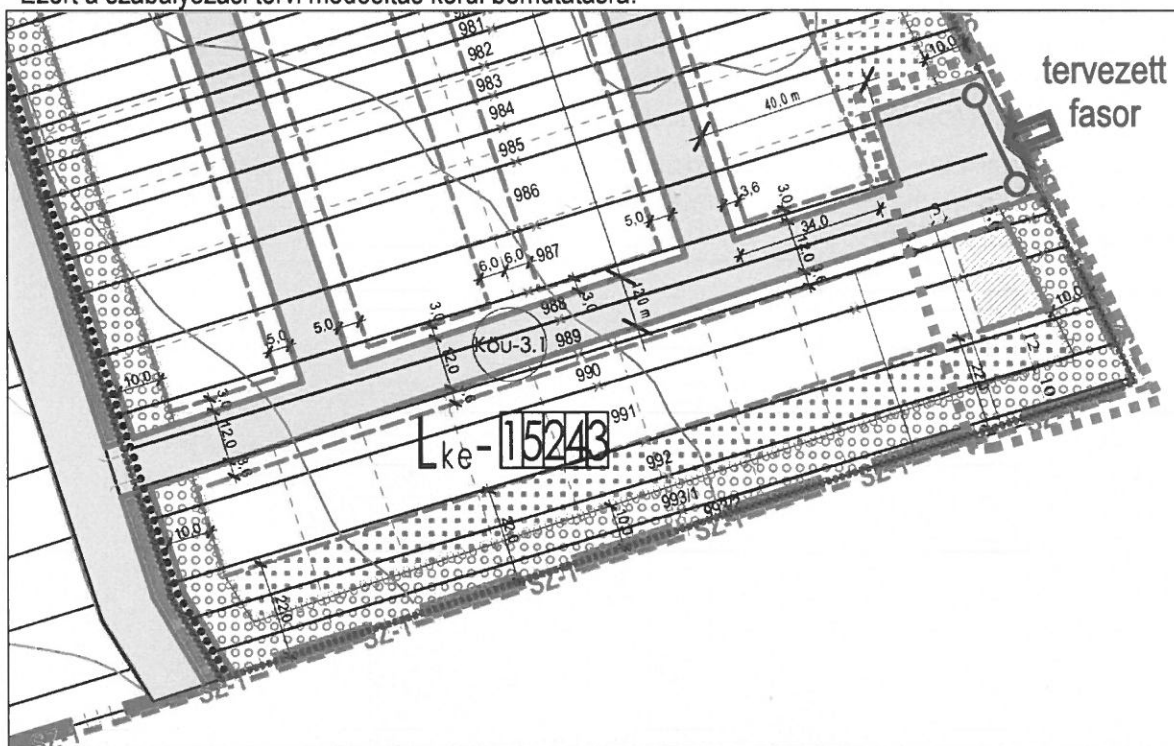
A) Tulajdoni viszonyok

A tervezési területet képező 1345 m² területnagyságú, 945/77 hrsz belterületi lakóingatlan magántulajdon.

B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető terv bemutatása

Jelen esetben a módosítás mértéke nem kívánja meg beépítési, illetve látványterv készítését.
Ezért a szabályozási tervi módosítás kerül bemutatásra.



**Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása az országos és a térségi
Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében**

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

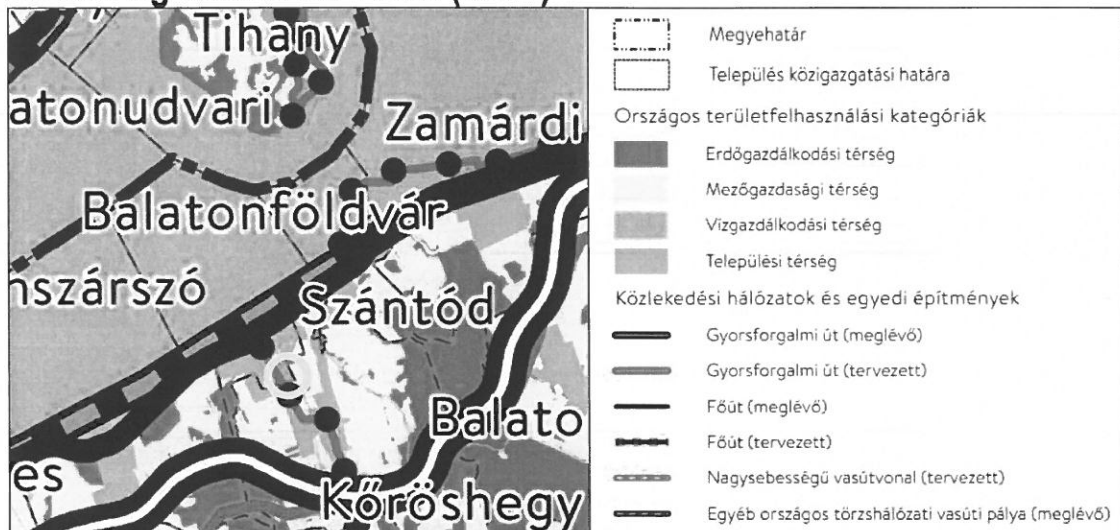
Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) és annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv (BKÜTrT)
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet).
- Somogy Megye Önkormányzat Közgyűlésének Somogy megye területrendezési tervéről szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SmTrT);

TrTv - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VISZONYA

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT)



Az Országos Területrendezési terv (TrTv-OTrT) 2. melléklet Ország Szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

Az OTrT övezetei szintén települési térségként tartalmazzák a jelen módosítással érintett 059/44 hrsz-ú ingatlan és környezetének területét.

E terület és környezete nem része védett övezeteknek.

A tervezett módosítás nem releváns a térségi kijelölés szempontjából.

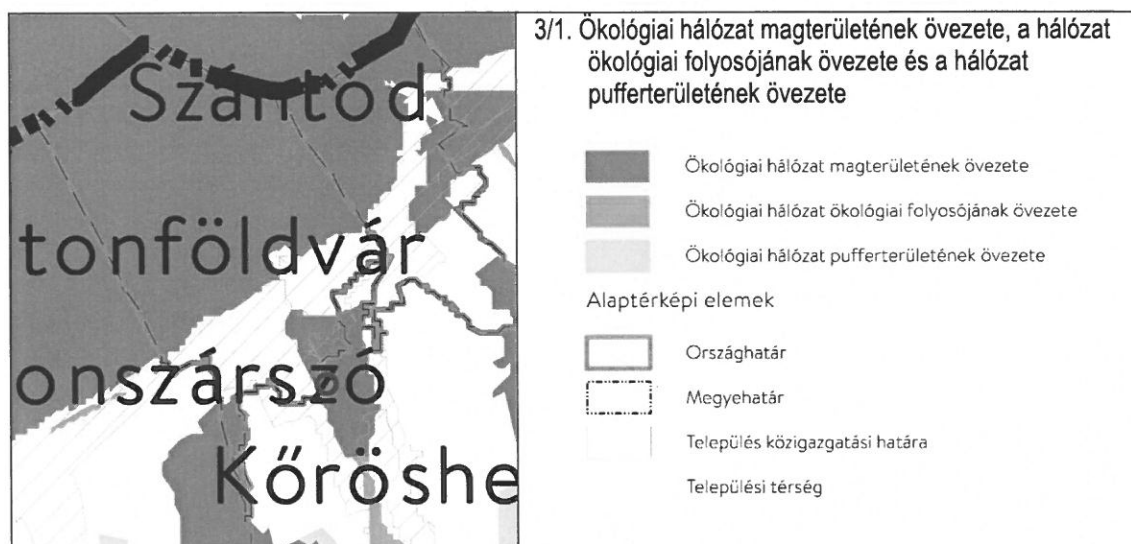
1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK - OTRT

Az Országos Övezeti Terv

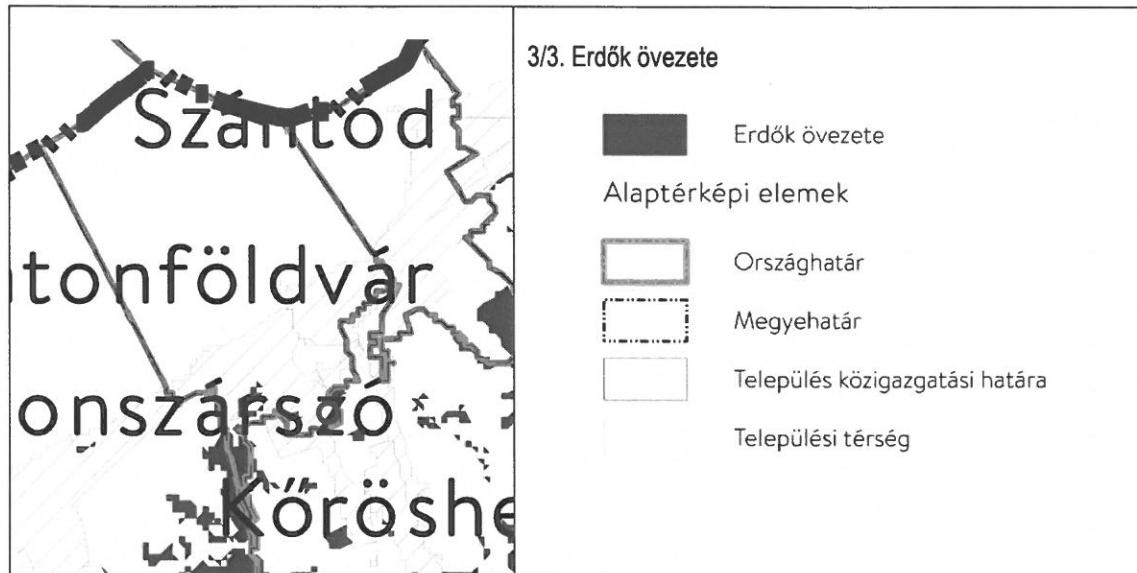
Balatonföldvár Város közigazgatási területének és a módosítással érintett részterületeknek az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

OTRT ÖVEZETEI	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett részterület
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – puffertérület	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–

MvM rendelet		
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X egész közigazgatási területet lefedi	X egész közigazgatási területet lefedi
4. Vízminőségvédelmi terület övezete	X egész közigazgatási területet lefedi	X egész közigazgatási területet lefedi
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–



A tervezési részterületet az Ökológiai hálózat magterület övezete érinti. A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



A tervezési részterületet nem érinti az Erdők övezete. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

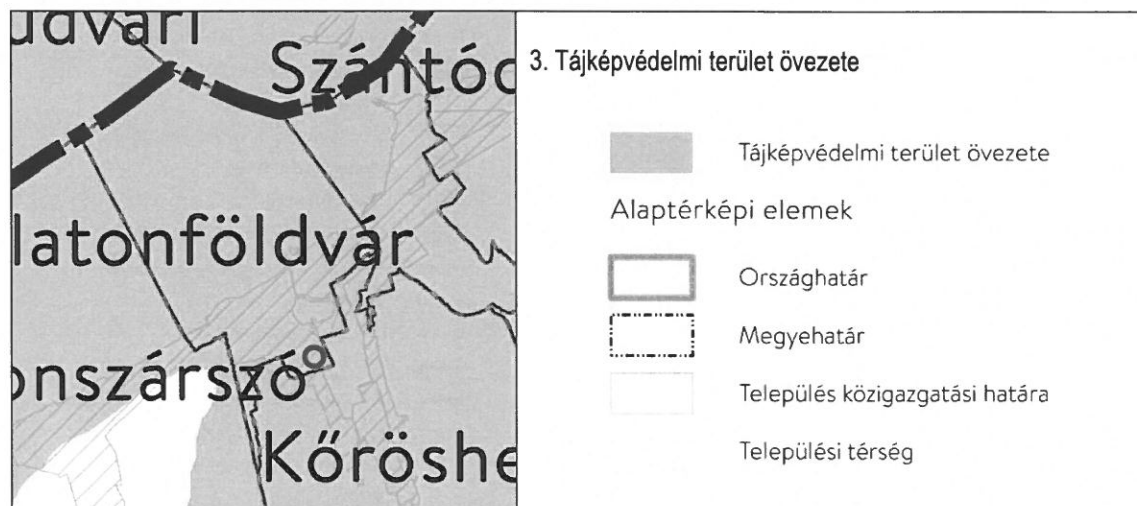
Balattonföldvár közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületet sem - a Világörökség és világörökség várományos területek övezete, illetve a Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az MvM rendelet szerinti övezetek (hatályos: 2019.06.22-től)

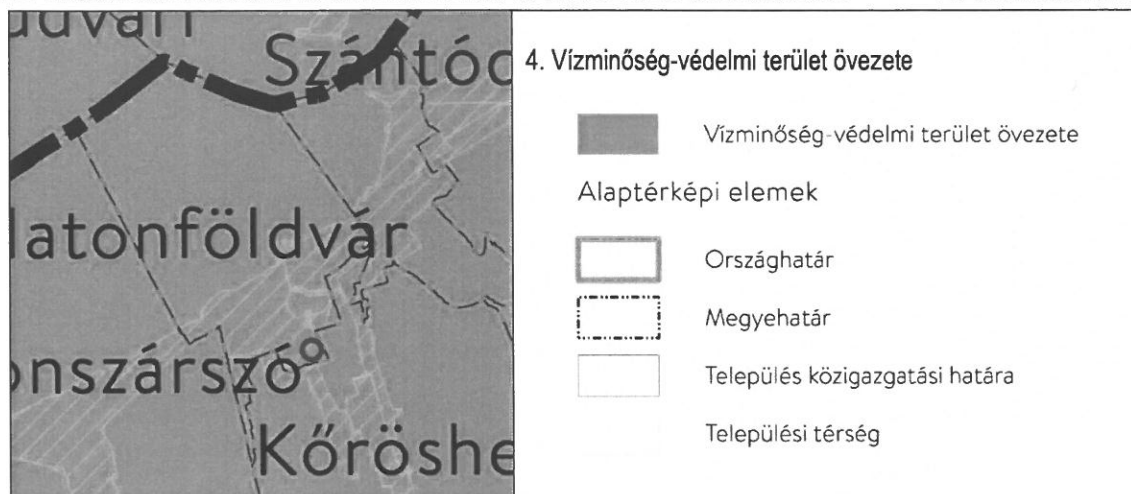
A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.

A tervezési részterületet nem érinti a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



A tervezési részterületet érinti Tájképvédelmi terület övezete. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**



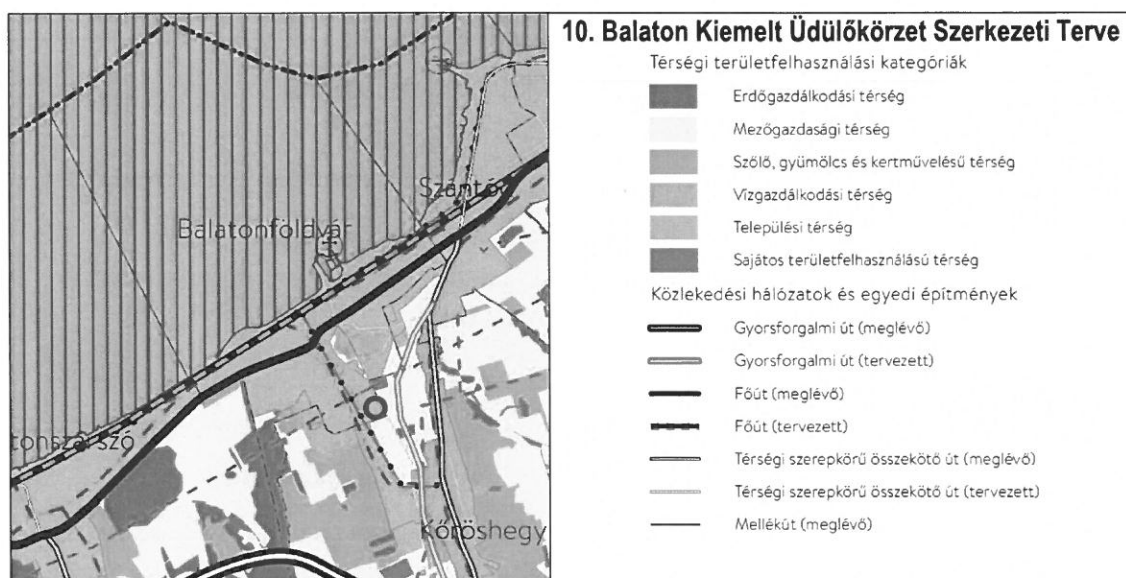
A tervezési részterületet érinti Vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.

Balatonföldvár közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületet sem – a Nagyvízi meder övezete, illetve a VTT-tározók övezete. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

TrTv – BKÜTrT (*Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve*)

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) és annak önálló részeként a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv (BKÜTrT)

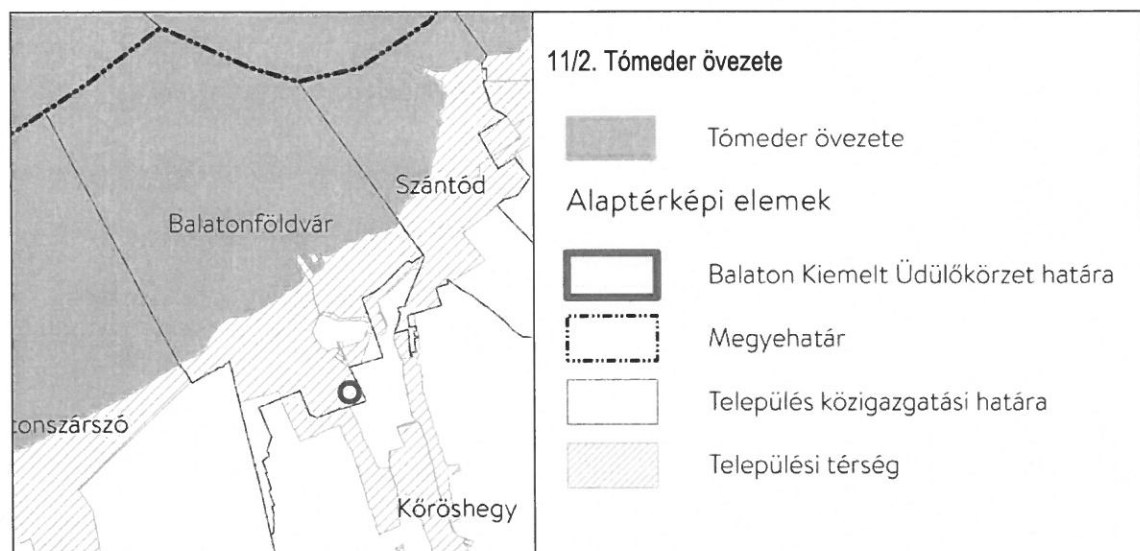


1.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BKÜTrT) KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEI

Balatonföldvár Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületeknek a BKÜTrT térségi övezeteivel való érintettségét tartalmazza az alábbi táblázat.

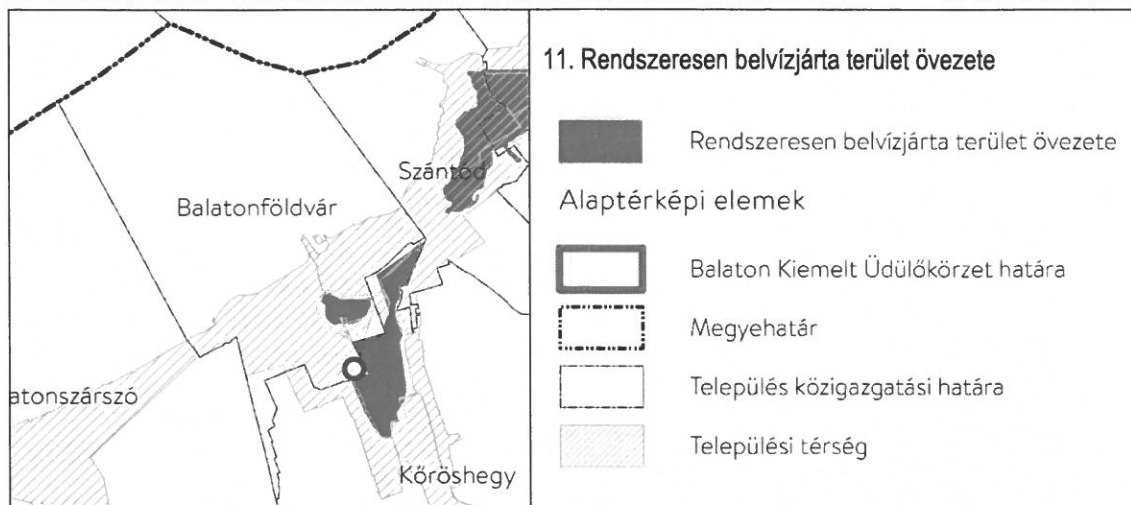
A BKÜTrT térségi övezetei	Balatonföldvár közigazgatási területének érintettsége	Tervezési részterületek érintettsége
KIEMELT TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT ÖVEZET		
11/1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	–	–
11/2. Tómeder övezete	X	–
11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete	–	–
11/4. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	–	–
10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	–	–
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	–
12. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	X	X egész közigazgatási területet lefedi
13. Vízerosciónak kitett terület övezete	–	–
14. Általános mezőgazdasági terület övezete	X	–

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének a Balatonföldvárt érintő kiemelt térségi övezeti tervlapjai



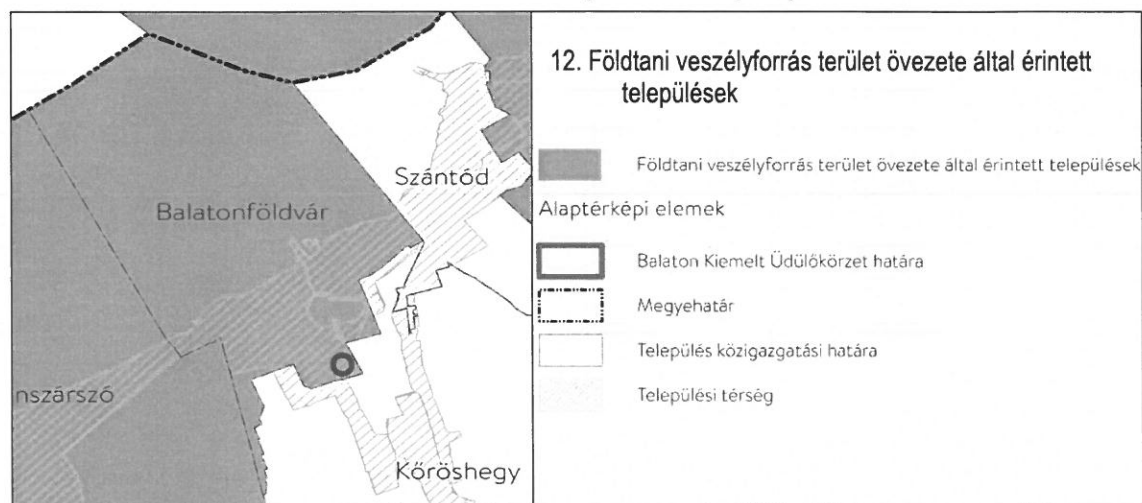
A Tómeder övezete a tervezési részterületet nem érinti.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési részterületet nem érinti.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Földtani veszélyforrás terület övezete a teljes közigazgatási így a tervezési részterületet is érinti.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Általános mezőgazdasági terület övezete a tervezési részterületet nem érinti, mivel az a települési térség része, illetve belterületi lakótelek. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

A jelen termódosítás nem releváns módosítás fenti területrendezési terv övezeteinek érintettségével kapcsolatban.

2.SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Somogy Megye Területrendezési Tervének (jóváhagyva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki.

Somogy Megye Területrendezési Terv (SmTrT)



SmTrT övezetei	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
MEGYEI TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZET		
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető ter. övezete	X	X
Vízterheléssel veszélyeztetett terület övezete	-	-

A SmTrT térségi övezetei érintik a tervezési területet, a termódosítás azonban nem releváns módosítás az övezeti érintettség szempontjából.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása szempontjából a jelen módosítás nem releváns módosítás.
Megállapítható, hogy a jelen termódosítás nem releváns módosítás a területi, a térségi és a vármegyei területrendezési tervekkel szempontjából és azokkal nem is ellentétes.

C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás

A 945/77 hrsz lakótelket magába foglaló lakóterület közművesítése kiépült, az építési telek összközműves.

A jelen TTT szerinti módosítás nem jelent módosítást a közmű igények szempontjából, mivel a lakásszám nem változik a hatályos előírásokban elhelyezhető lakásszámokhoz képest.

Összefoglalva a közműellátás szempontjából a TTT-ben megjelenő HÉSZ módosítás nem jelent változást.

Összességében megállapítható, hogy az alábbi E-közmű térkép szerint a 945/77 hrsz építési telek összközművel ellátott, azaz összközműves.





Cc) Humáninfrastruktúra

A módosítás tulajdonképpen nem jelent releváns módosítást az alapellátási igények szempontjából, mivel a 945/77 hrsz telket érintő módosítás során a hatályos beépítési paraméterek nem módosulnak, azaz a módosítás következtében többletlakosság nem jelenik meg a területen. A jelen terület szabályozásakor a tervezett lakásszámhoz tartozó humáninfrastruktúra igény megoldásra került, ebben változás nem történik jelen módosítás következtében. Azaz a jelen tervezett módosítás nem releváns változás a humáninfrastruktúra ellátás vonatkozásában sem.

A TTT-ben megfogalmazott módosítással a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang továbbra is fennáll.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A beépítés folyamatában lévő lakóterület része a módosítással érintett 945/77 hrsz lakó építési telek is. A lakótelket érintő tervezett módosítás nincs releváns hatással a környezetre. Környezetvédelmi és városképi szempontokat sem vet fel a tervezett módosítás. A lakásszám nem módosul. A tervezett beépítés intenzitása nem változik, a beépítési mód marad szabadonálló.

Módosítást ugyanakkor jelent az ún. telek zöldfelületként megtartandó része területsávnak a szabályozási terven történő levétele, ugyanakkor e területsáv helyett a telek északi határán fekvő zsákutca fordulójának keleti határán „tervezett fasor” kerül kijelölésre, amely értelmében a közigazgatási határ mentén folyamatos lesz a növényzettel, fasorral beültetett zöldfelület, azzal a jelenleg hatályos szabályozási tervi állapottal szemben, hogy a hatályos terven a közigazgatási határtól a telek belseje felé mért 10 m széles ún. „beültetési kötelezettségű terület” a zsákutca forduló keleti szélén megszakad. Így a terület védettsége e módosítással körben folyamatos lesz. Ezzel tájképileg kedvezőbb látványt nyújt a lakóterület a vele keletről szomszédos Köröshegy külterületét jelentő védett mezőgazdasági területek felől nézve.

Összességében sem tájképi, sem zöldfelületi, sem környezetvédelmi szempontból nem okoz kedvezőtlen hatást a 945/77 hrsz lakótelket érintő módosítás, sőt a 945/77 hrsz telekről a zsákutcaforduló keleti szélére átkerülő védőzöld sáv területével a lakóterület teljesen körül határoltá válik.

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési területet országos vagy helyi védett elemek nem érintik, a terület sem fekszik nyilvántartott régészeti lelőhelyen sem. A tervezett módosítás örökségvédelmi szempontból sem tekinthető releváns módosításnak.

E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja, hogy a 945/77 hrsz lakó építési telek beépíthető lehessen a hatályos HÉSZ előírásokban foglaltak alapján. A módosítás megfelel a Város Településszerkezeti tervi kertvárosias lakóterületei besorolásának és a módosítás ehhez a lakóterületi telek kialakításhoz illeszkedik, azon alapul.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

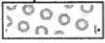

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása


A tervezett módosításhoz fentiekben leírtak szerint nem szükséges Településszerkezeti tervmódosítás.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás

A 945/77 hrsz lakó építési telekre vonatkozó HÉSZ szabályozási előírások jelen módosítások tekintetében nem módosulnak. A HÉSZ módosítás a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv esetében áll fenn. Amely az alábbi SZT – Szabályozási tervmódosítás célja című pontban kerül bemutatásra

SZT – Szabályozási tervmódosítás célja

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv koncepcionálisan Balatonföldvár-Köröshegy közös közigazgatási határa menti telekhatár mellett  jelölésű ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” sávot jelöl, valamint emellett párhuzamosan a telek belseje felé további  jelölésű ún. „beültetési kötelezettségű terület” sávot.

A tervlap annak érdekében módosul, hogy a 945/77 hrsz telek beépítését ellehetetlenítő módon akadályozó ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” sávként jelölt sávjai közül az észak-déli irányú területsáv levételre kerül, ezzel annak helyén építési hely alakul ki és a telek beépíthetővé válik gyakorlati szempontból is, illeszkedve az ingatlan lakó építési telek jogi helyzetéhez. A zsákutca forduló keleti határán kijelölésre kerülő  jelű „tervezett fasor” pedig folyamatossá teszi a közigazgatási határ mentén kijelölt „beültetési kötelezettségű terület” fásított területsávját, amely jelenleg a hatályos szabályozási terv szerint a zsákutca keleti széle mentén megszakad.



Településképi dokumentumok – TAK és TKr


A fejlesztési területen történő HÉSZ módosítás nem igényli a településképi dokumentumok módosítását, mivel a jelen módosítás azokra nincs releváns hatással.


Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

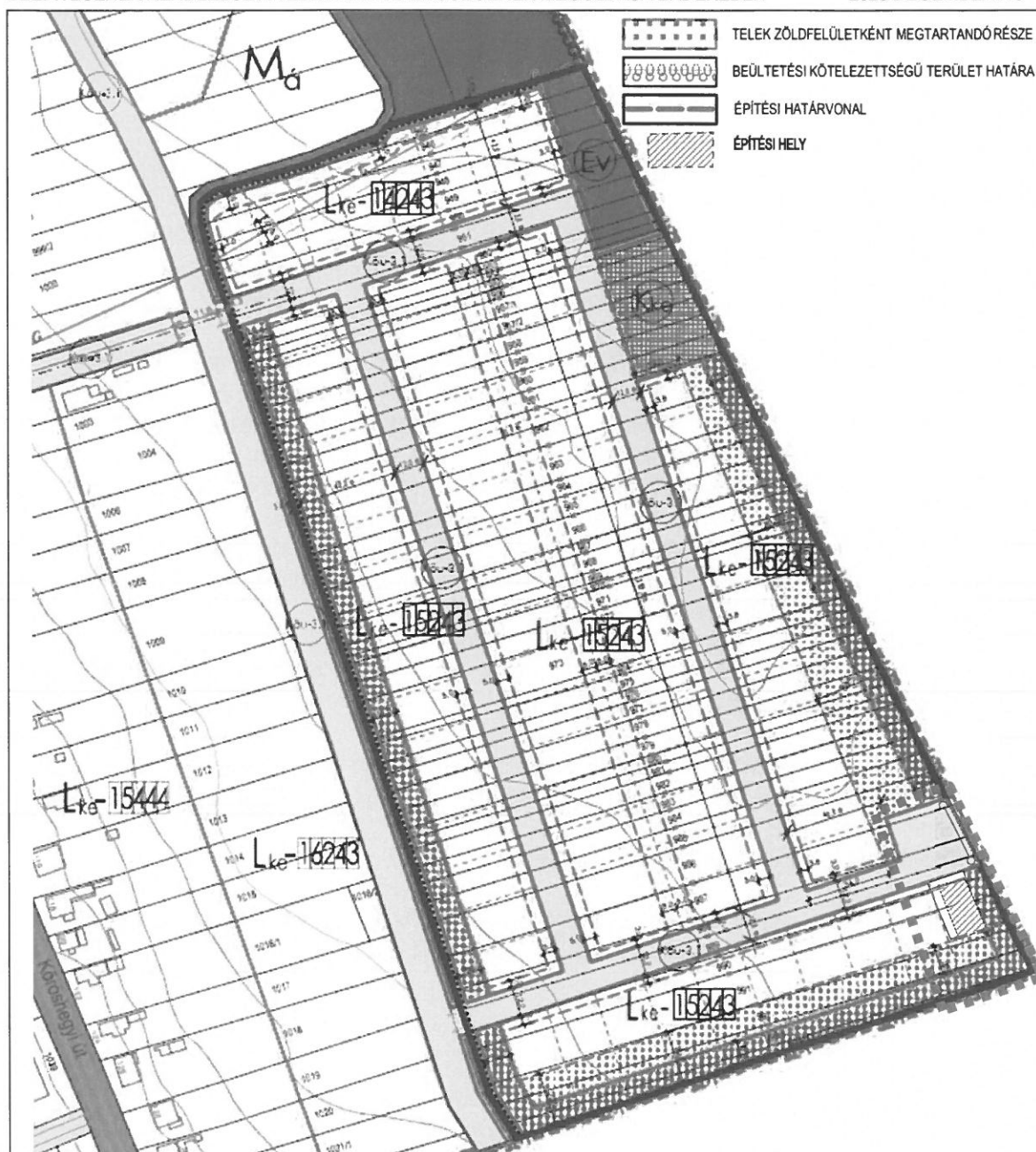
Fentiekben leírt célok alapján a szabályozás az alábbiak szerint módosul a szabályozási terven:

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv koncepcionálisan Balatonföldvár-Kőröshegy közös közigazgatási határa menti telekhatár mellett  jelölésű ún. „beültetési kötelezettségű terület sávot” jelöl, valamint a szorosan emellett párhuzamosan a telek belseje felé további  jelölésű ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” sávot jelöl ki.

A tervlap tehát úgy módosul a 945/77 hrsz tekintetében, hogy a 945/77 hrsz telekről lekerül az ún. „beültetési kötelezettségű terület” területsáv észak-déli irányú területsávja, és a telek északi határán lévő zsákutca forduló keleti szélére figyelembe véve a zsákforduló meglévő burkolatát és az annak szélén álló tűzcsapot. E módosítással a 945/77 hrsz telekre vonatkozóan lekerül a beépítést akadályozó, a telek mind a keleti, mind a déli határán, azaz a telek szempontjából duplán kijelölt, a beépítést ellehetetlenítő „telek zöldfelületként megtartandó része” sávként jelölt területsávok közül az észak-déli irányú területsáv, emellett a zsákutcaforduló keleti határán kijelölésre kerülő ún. „beültetési kötelezettségű terület” sáv hozzá fog kapcsolódni a zsákutca fordulót északról és délről határoló építési telkek keleti határán kijelölésre kerülő  jelű „tervezett fasor”, amely által a közigazgatási határ mentén a fásított területsáv folyamatossá válik, mivel a jelenlegi szabályozás szerint a zsákutca forduló keleti határa mentén a közigazgatási határ mentén folyamatosan kijelölt fásított ültetési kötelezettség megszakadt.

Fenti leírtak ezzel rendezik és így lehetővé teszik a 945/77 hrsz telek beépíthetőségét, a korábban az észak-déli irányú „beültetési kötelezettségű terület” sáv helyére kerülhet a szabályozási előírások szerinti lakóépület, amelynek helyét a szabályozási terven az egyértelműség kedvéért építési helyként jelöli ki a terv  jelöléssel.

A szabályozási tervmódosítás – koncepcióját lásd az alábbi tervlapon bemutatva. Az értelmezhetőség érdekében a 945/77 hrsz szoros környezetének kivonatán kerül bemutatásra.



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Balatonföldvár Város 945/77 hrsz ingatlan beépíthetőségének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében történő a HÉSZ módosítás megalapozásához

Terv megnevezése:

Balatonföldvár Város HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása a 945/77 hrsz ingatlanra vonatkozóan

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció
Képviselő-testületi, valamint Partnerségi - lakossági egyeztetés

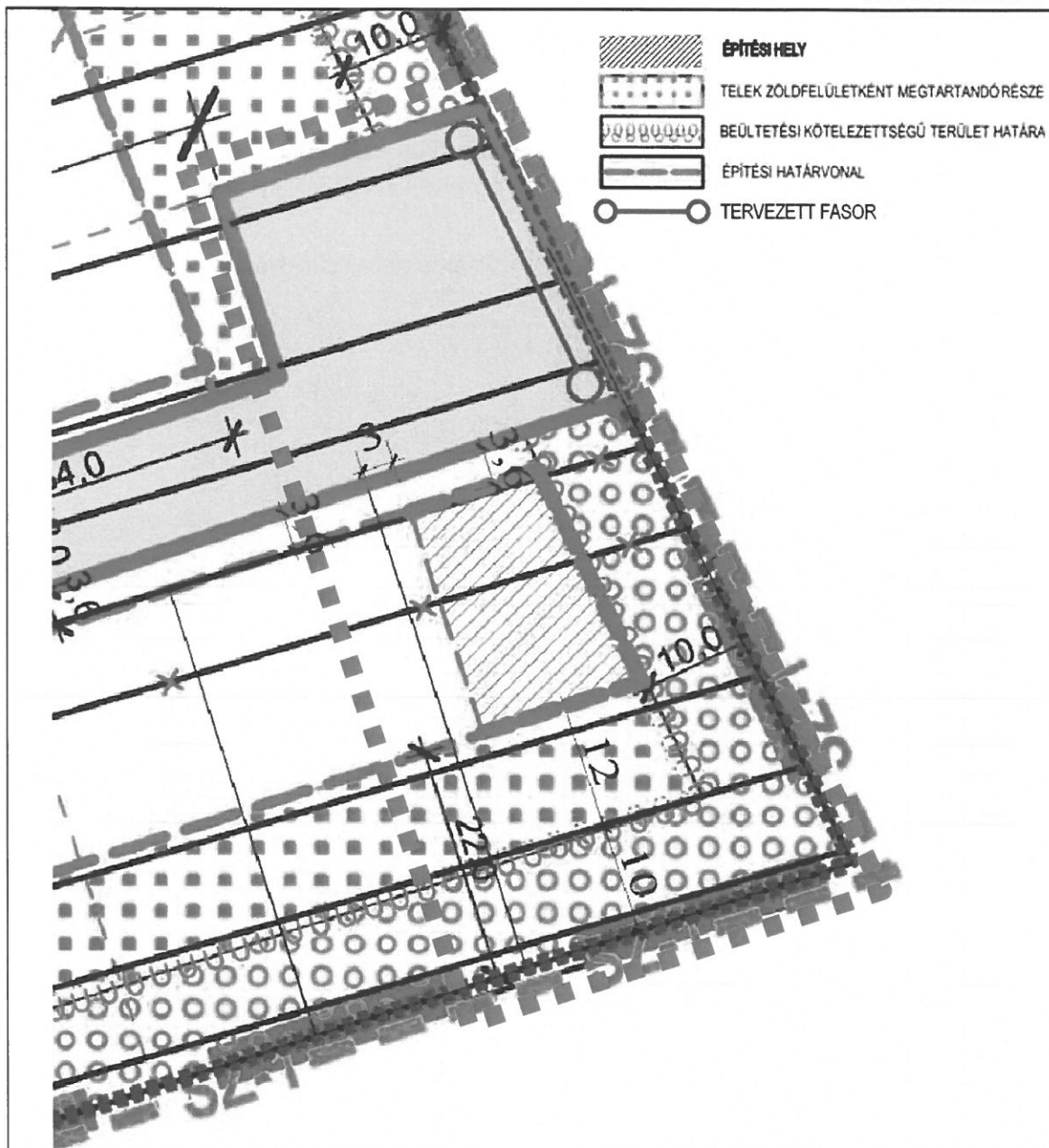
2025 december

Horváth Adrienne vezető településtervező
TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)

Horváth Adrienne

Tervszám:
278/2025

SZT-B2/M



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Balatonföldvár Város 945/77 hrsz ingatlan beépíthetőségének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében történő a HÉSZ módosítás megalapozásához

Terv megnevezése:

Balatonföldvár Város HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása a 945/77 hrsz ingatlanra vonatkozóan – **KIVONAT**

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció
Képviselő-testületi, valamint Partnerségi - lakossági egyeztetés

2025 december

Horváth Adrienne vezető településtervező
TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)

Horváth Adrienne

Tervszám:
278/2025

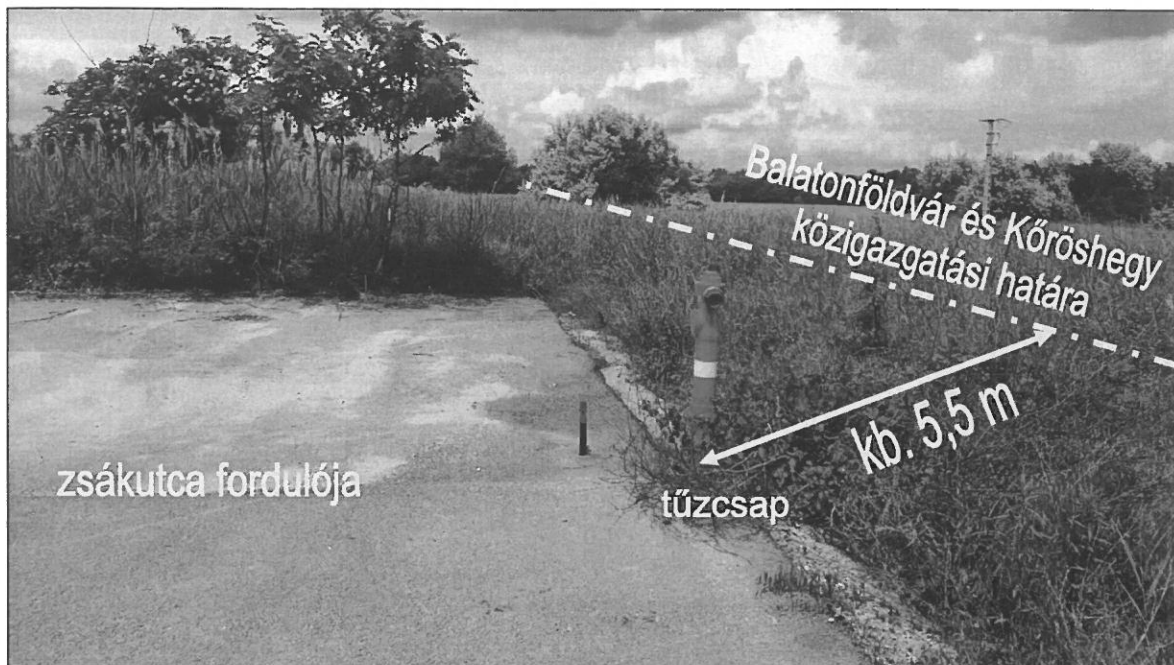
SZT-B2/M

2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV FOTÓK

Jelen esetben a módosítás mértéke nem kívánja meg beépítési, illetve látványterv készítését. Mivel a módosítás a 945/77 hrsz hibás telekalakítása okán szükséges a telek beépíthetőségének megoldása érdekében. Mivel a beépítési paraméterek nem módosulnak a beépítés látvány megegyezik és illeszkedik a terület már beépített részeihez.

Az alábbiakban a jelenlegi folyamatos beépítésről kerülnek fotók bemutatásra.





4. TERVIRATOK

1. melléklet - Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága állásfoglalása



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
telefon: 87/555-260
fax: 87/555-261
e-mail: bfnp@bfnp.hu

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: **1724/2025**
Ügyintézőnk: Dr. Szabó Gábor 30/457-9918
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Balatonföldvár - lakóterület szabályozási tervmódosítás -
elvi állásfoglalás kérése
Hivatkozási szám: -

HA Tervstúdió Kft

Horváth Adrienne
vezető településtervező
részére

Budapest

Zsurló köz 5.

1116

Tisztelt Vezető Településtervező Asszony!

Köszönjük megkeresését Balatonföldvár szabályozási tervének módosításával kapcsolatban, melyre a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, mint területileg illetékes természetvédelmi kezelő az alábbi előzetes állásfoglalást adja:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a részére megküldött dokumentációt áttekintette, az azokban foglaltakat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadja.

A módosítással érintett ingatlanokon jelenleg nincs ismeretünk olyan védett, fokozottan védett vagy közösségi jelentőségű természeti érték vagy élőhely előfordulásáról, mely a módosítás megvalósíthatóságát befolyásolná. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a részére megküldött dokumentáció alapján a módosítás ellen kifogást nem emel.

Jelen nyilatkozatot a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján teljesítettük.

A véleményezés szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) tv., a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről) és a 2018. évi CXXXIX. tv. rendelkezéseire alapul.

Csopak, 2025. március 25.

Tisztelettel:

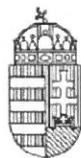

Bende Zsolt
Igazgató



- Kapják:
1. Horváth Adrienne
E-mail-ben: ha@haterv.hu
 2. Erdős Sarolta, BFNPI - Tájékoztatásul
 3. Irattár

www.bfnp.hu

**2. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztálya állásfoglalása**



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
dr. Kőszegi Anett
2025.07.11. 11:41:09

Horváth Adrienne részére
vezető településtervező

Iktatószám: SO/KTHF/03965-5/2025.

Ügyintéző: Heim Livia

Telefonszám: 82/795-945

HA Tervstúdió Kft.

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Előzetes állásfoglaláskéréssel kapcsolatos tájékoztatás.

Tisztelt Horváth Adrienne Asszony!

A HA tervstúdió Kft. (továbbiakban: Kft.) Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) tervezett módosítását megelőzően 2025. július 4. napján előzetes egyeztetést kezdeményezett a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztállyal (a továbbiakban: Kormányhivatal).

A tervezett módosítás tartalma:

Köröshegy közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan beépítésének rendezése céljából a telek beépíthetőségének megoldása érdekében a telek tulajdonosa HÉSZ módosítást kezdeményez az önkormányzatnál. A termódosítást Telepítési Tanulmányterv előzi meg az alábbiak szerint:

- A Balatonföldvár délkeleti határon kialakított 945/77 hrsz ingatlan nem építhető be, mert a telket sarkosan fogja közre keletről és délről a Balatonföldvár-Köröshegy közigazgatási határ, amely egyben a telek keleti és déli határa is.
- A telek fekvése miatt a 945/77 hrsz lakótelek területét teljesen lefedik a közigazgatási határ mentén szabályozott 22 m széles zöldfelületek, azaz mind a keleti, mind a déli telekhatároktól mért 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az onnan további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávok.
- A telek a hatályos TRE szerint kertvárosias lakó Lke-15243 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú lakó építési telek.
- A 945/77 hrsz vonatkozásában a közigazgatási határ mentén kijelölt 12 m széles „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávot (csak) az érintett lakótelekről levenni tervezik, és áthelyezni a telket északról határoló zsákutca keleti határa mellé, mivel a HÉSZ szerinti a közlekedési területen megszakad a védett területek menti 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” védőzónásáv. Ezzel a 945/77 hrsz telek beépíthetővé válik úgy, hogy a keleti szélén a HÉSZ szerinti 10 m „beültetési kötelezettségű terület” sáv megmarad.

A 2025 július 8. napján tartott személyes egyeztetés során a Kormányhivatal tájékoztatta a jelenlévő Horváth Adriennet (vezető településtervező, HA Tervstúdió Kft.) és Bartók Jánost (okl. építésztervező szakmérnök), hogy amennyiben a 10 m szélességű „beültetési kötelezettségű

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér1. Telefon: 82/795-987; Fax: -

e-mail: kornyeztvedelem@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTÓ; KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu> Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

terület” sáv nem változik, a Kormányhivatal a HÉSZ módosítással kapcsolatban - természet- és környezetvédelmi szempontból - a településrendezési eljárásban nem emel kifogást. A Kft. részéről megjelent Horváth Adrienne vezető településrendező kérte a Kormányhivatal fentiekben megfogalmazott előzetes tájékoztatását írásban megküldeni.

A Kormányhivatal a megkereséshez benyújtott dokumentációt áttanulmányozta és az alábbi tájékoztatást adja.

A település rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben hátrányos következményekkel ne járjanak, a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett, melynek során a meglévő és a telepítendő funkciókra egyaránt tekintettel kell lenni.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a tervezett településrendezési eljárással kapcsolatban a fentiekben megfogalmazott feltétel betartása mellett természet- és tájvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani közeg védelmi szempontból kifogást nem emel.

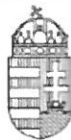
Kérem a tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Kőszegi Anett
főosztályvezető

Kapják: 1. HA Tervstúdió Kft. (HK)
3. Irattár

3. melléklet - Somogy Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda állásfoglalása



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2025.08.04. 10:48:37

Horváth Adrienne részére
vezető településtervező

HA Tervstúdió Kft.
ha@haterv.hu
30/236-3295

Iktatószám: SO/08/00680-2/2025
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Tel. szám: 82/502-660; 30/924-3432
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

Tárgy: Elvi előzetes állásfoglalás kérés - Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása - a belterület délkeleti, a köröshegyi közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében – *tájékoztatás*

Tisztelt Tervező Asszony!

A 2025. július 18. napon elektronikusan (e-mail útján) beérkezett levelében tájékoztatást adott arról, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához a terület fejlesztő-tulajdonosa telepítési tanulmánytervet készített. Tájékoztatást adott arról, hogy megkeresésünket megelőzően egyeztetést folytattak a települési főépítéssel és a település műszaki osztályának vezető főtanácsosával, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal és a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztállyal, amely személyek, illetve szervezetek a tervmódosítással kapcsolatban előzetesen nem emeltek kifogást. A hivatkozott egyeztetésen elhangzottak értelmében megkérték Irodánk előzetes állásfoglalását a tárgyi tervmódosítással kapcsolatban.

A megkeresésében röviden összefoglalta a tervezett módosítás tartalmát a hatályos és tervezett szabályozás bemutatásával.

Tájékoztatjuk, hogy Irodánk a tárgyi ügyben a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) VIII. fejezetében foglalt eljárási szakaszokban jogosult szakmai véleményt adni, előzetes állásfoglalást – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem áll módunkban kiadni.

Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a településrendezési eszközök az új R.-ben meghatározott véleményezésre jogosult államigazgatási szervek által a településrendezési véleményezési eljárásban adott hozzájárulása esetén módosíthatók. A véleményezésre jogosult államigazgatási szerveket az új R. 64. § (5) bekezdése alapján az egyeztetési eljárás során adott véleménye köti, a településtervezési szabályozási körében.

A tervezett módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmüket arra, hogy:

- Javasolt a zsákutca fordulóként kialakított, KÖU jelű közlekedési területként szabályozott terület rendeltetésszerű területhasználatát vizsgálni, amennyiben annak kiterjedését csökkenteni tervezik (szolgálati gépjárművekkel (tűzoltó, mentő), kommunális hulladékszállítás gépjárműveivel megközelíthető marad-e a terület).
- Javasolt a beültetési kötelezettség folytonosságának lehetőségét vizsgálni, figyelemmel annak önkormányzat általi érvényesíthetőségére.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603
e-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584718

Felhívjuk a figyelmüket a magasabb szintű jogszabályi előírások betartására, igazolására.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy jelen tájékoztatás tartalma hatósági eljárásokhoz nem használható fel, továbbá a 60/1992. (XI. 17.) AB határozata alapján jogi állásfoglalásnak nem tekinthető.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a, illetékességét a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés rendelkezése állapítja meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett (e-mail útján: ha@haterv.hu)
2. Irattár

Értesül:

3. Balatonföldvár Város Önkormányzata (hivatali kapu: BFOLDVAR, KRID: 144753954; e-mail útján: pgmh@balatonfoldvar.hu)
4. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (hivatali kapu: SMKHKJHKTO; KRID: 748078989)
5. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (hivatali kapu: BFNPI, KRID: 545266339)

4. melléklet - Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS - javaslat

Balatonföldvár Város belterületének délkeleti, a kőröshegyi közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan
- beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében -
a HÉSZ módosítás megalapozásához elkészített Telepítési Tanulmányterv tartalmának meghatározásához

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. a Balatonföldvár Város belterületének délkeleti, a kőröshegyi közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan - beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében - a HÉSZ módosítás megalapozásához című Telepítési Tanulmánytervet a vonatkozó településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§ alapján és a 7. melléklete szerinti tartalommal készítette el.

A tervdokumentáció az Előzmények fejezetének c) alfejezetében tartalmazza a tanulmányterv készítésekor hatályos jogszabályi háttér bemutatását, magába foglalva a 2024. október 1-től hatályos 419/2021. Korm.rend. új 56/A.§ (2) bekezdés előírásai alapján megfogalmazott ún. összhang igazolást is a főépítési nyilatkozat megalapozásához, mind a telepítési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjával kapcsolatban, mind a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése vonatkozásában.

Főépítési véleményem szerint a Telepítési tanulmányterv a HÉSZ módosítás előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti munkarészeket.

Balatonföldvár, 2025. december ...

.....
Füzes András
Balatonföldvár Város Önkormányzatának főépítésze

2. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –” előterjesztéshez

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. február 19-én Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – 954/77 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítása – Telepítési Tanulmányterv tartalmának 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 módosítás véleményezési dokumentációja 2026. február 11-től a város honlapján megtekinthető volt, melyet meghívó útján az önkormányzat a helyben szokásos módon közzétett.

A 2026. február 19-én 13⁰⁰ órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester 13⁰⁰ kor megnyitotta, köszöntötte a megjelenteket.

A módosításhoz készített véleményezési dokumentáció vetítövászonra kivetítésre került.

A lakossági fórumon az Önkormányzat és a Közös Önkormányzati Hivatal képviselőin kívül egyetlen partner sem jelent meg.

Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje 2026. február 24-én kedden 24⁰⁰ órákor járt le.

A rendelkezésre álló határidőn belül, és a fórumot követően sem érkezett egyetlen partneri vélemény sem.

Jegyzőkönyv lezárása:

Balatonföldvár, 2026. február 25.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:

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

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

3. **melléklet** a „*Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –*” előterjesztéshez

Kezdeményező által benyújtott építész tanulmányterv külön pdf fájlban csatolva

4. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –” előterjesztéshez



ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG

ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-000000000

Tel / Fax: +36 82 427-043 - Web: WWW.ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU

SZÉKHely: 7400 Kaposvár, Dózsa György u 21. – SOMOGY Megyei Kégybíróház: 14-06-308875

Tervezési Ajánlat

Jsz: 50-2460/2026

**Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása
a 945/77 hrsz.-ú ingatlan rendezésére és a Pergola panzió telkének
övezeti átsorolására vonatkozóan.**

- 1. Ajánlatkérő:** BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
Adószám: 15731364-2-14
Törzsszám: 731366
Bankszámlaszám: 50431104-10036190-000000000
- Képviselője:** Holovits György Huba polgármester
aki az ajánlatkérő részéről egy személyben joghatályosan járhat el.
- 2. Ajánlattevő:** ARKER VÁROSTERVEZŐ BT.
7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21.
Cégjegyzékszám: 14-06-309568
Adószám: 32740303-1-14
Bankszámlaszám: 11743002-26512329-000000000
Email: varostervezo@arker.hu
- Képviselője:** Lőrincz Ferenc Lőrinc ügyvezető, aki az ajánlattevő részéről egy személyben joghatályosan járhat el.

3. A tervezési munka tartalma és tervezési díja:

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása az alábbiak szerint:

- 3.1 Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlan rendezése, a telek beépíthetőségét korlátozó „telek zöldfelületként megtartandó része” kötelező szabályozási elem törlése az ingatlan egyes területéről.

Településtervezési munka nettó díja: 1.190.000,-Ft

- 3.2 Balatonföldvár, József Attila u. 31. számon található Pergola Panzió telkének (1651 hrsz.) övezeti átsorolása kertvárosias lakóterület építési övezetből, üdülőházas üdülőterület építési övezetbe.

Településtervezési munka nettó díja: 1.390.000,-Ft

Tervezési díj mindösszesen:

2.580.000,- Ft + 0%Áfa AAM* = 2.580.000,-Ft

*Ajánlattevő áfamentes, alanyi adómentes számlát állít ki.

Szükséges módosítások, amelyeket a fenti ár tartalmaz:

- Településszerkezeti terv módosítása
- Helyi építési szabályrendelet módosítása az érintett övezetekre vonatkozóan
- Belterületi szabályozási terv módosítása
- Vizsgálatok elkészítése a területrendezési tervek országos és térségi övezeteire vonatkozóan.

Tel / Fax: +36 82 427-043 - Web: WWW.ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU

- 1/2 oldal -

- Az államigazgatási egyeztetések lefolytatása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 62.§. szerinti általános eljárásban.
(Az általános eljárásban a véleményezési és a záró szakaszra a 62-67.§-ban foglaltak alkalmazandók.)
 - o A Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárás anyagának elkészítése a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint. (Egyeztetés E-TÉR felületen kívül)
 - o A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 66.§. szerinti véleményezési szakasz anyagának elkészítése, feltöltése E-TÉR felületre, véleményeztetés lefolytatása
 - o A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 67.§. szerinti záró szakaszának záró szakmai véleményezési anyagának elkészítése, feltöltése E-TÉR felületre, véleményeztetés lefolytatása
 - o A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti végleges anyag elkészítése a 72. § szerinti E-TÉR felületre való feltöltéshez.
- Végleges dokumentáció elkészítése:
 - o A véglegesített dokumentáció .pdf formátumban kerül feltöltésre felhő alapú tárhelyre, mely tartalmazza az egységes szerkezetbe foglalt tervek is.

4. Ajánlatkérő adatszolgáltatási kötelezettsége:

- Környezet védelméért felelős szervezetnek a véleményezési anyag kiküldése hivatali kapun keresztül
- Az E-TÉR adatszolgáltatás megosztása a tervezővel
- Az E-TÉR felületen egyeztetési eljárás lefolytatása a tervező meghívásával
- Önkormányzat képviselő-testületének határozata a tervezett módosítás támogatásáról
- Hatályos településrendezési eszközök biztosítása
- Meghívó készítése és közzététele a rendezési termódosítás megindításáról
- Tervezési program és egyeztetések biztosítása
- Lakossági fórum megtartása
- Önkormányzat képviselő-testületének határozata az államigazgatási szervek véleményének elfogadásáról és az egyeztetés lezárásáról (végső szakmai véleményezés előtt).

5. Az ajánlati árat és határidőt befolyásoló tényezők:

Amennyiben a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezés során, valamint a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet 4.§ szerinti véleményezés során az államigazgatási, vagy a környezet védelméért felelős szerv úgy nyilatkozik, hogy

- a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja¹, vagy
- egyéb jogszabályra hivatkozva szakági tervező bevonását igénylő (tájrendezés, közmű vagy örökségvédelmi) munkarész elkészítéséhez köti véleményét,

azok a szakági munkarészek elkészítése miatt a határidő és a vállalási ár tekintetében a szerződés módosítását teszik szükségessé².

6. Határidő:

Sorsz.	Munkafázis megnevezése	Munkafázis időtartama:
6.1	Adatszolgáltatás (E-TÉR folyamatindítás, adatlekérés és átadás, indító határozat - településfejlesztési döntés - meghozatala, szerződéskötés).	
6.2	A 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4.§ szerinti tájékoztató anyag elkészítése a környezeti vizsgálat szükségességének megállapításához.	szerződéskötéstől számított 30 nap
6.3	Környezeti vizsgálat tájékoztató anyagának véleményezése	tájékoztató anyag beküldésétől számított 30 nap
6.4	Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárás lezárása határozattal. (Megadott időtartam abban az esetben értendő, ha környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.)	Környezeti vizsgálat előzetes véleményei alapján elkészített összefoglaló kiadásától számított 10-30* nap

¹ a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján a környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges, kivéve ha a 2/2005. Kormányrendelet alapján az államigazgatási szerv ettől nem tekint el.

² Kivéve amennyiben beruházó rendelkezésre bocsátja

6.5	Véleményezési dokumentáció (Partnerségi anyag) elkészítése.	Környezeti vizsgálat előzetes véleményeinek (vagy környezeti vizsgálat szükségessége esetén a környezeti értékelés elkészültének) és a teljeskörű adatszolgáltatásnak kézhezvételétől számított 30 nap
6.6	Partnerségi és államigazgatási egyeztetés lefolytatása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 66.§. szerinti általános eljárásban. (Ebben a szakaszban lakossági fórum megtartása szükséges a partnerek véleményének megismeréséhez)	Véleményezési dokumentáció beküldésétől (E-TÉR felületre történő feltöltésétől) számított 30 nap
6.7	Véleményezési szakasz lezárása határozattal. (Képviselő-testületi döntés a partnerségi egyeztetésre érkezett vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelés elfogadásáról.)	Az államigazgatási szervek véleményeinek alapján elkészített összefoglaló kiadásától számított 10-30* nap
6.8	Záró szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése a partnerségi vélemények és az államigazgatási szervek véleményei alapján.	A partnerségi egyeztetési és véleményezési szakasz lezárásáról hozott képviselő-testületi döntéstől számított 30 nap
6.9	Záró szakmai véleményezési szakasz lefolytatása a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67.§ (2) bekezdése szerint.	A záró szakmai véleményezési anyag beküldésétől (E-TÉR felületre történő feltöltésétől) számított 30 nap
6.10	Képviselő-testületi döntés a településrendezési eszközök módosításának elfogadásáról. (Hatálybalépés: az elfogadást követő nap)	Záró szakmai vélemény kiadásától és a jóváhagyandó munkarészek megküldésétől számított 10-30* nap
6.11	Véglegesített anyag megküldése	Módosítás Képviselő-testületi elfogadását követő 10 nap

*Megjegyzés: Önkormányzati döntés szükségessége esetén 10-30 nap került meghatározásra. (Rendkívüli testületi ülés összehívása esetén 10 nap, a rendes képviselő-testületi ülés kivárása esetén 30 nap került meghatározására.)

7. Tervezői felelősségbiztosítás, jogosultság:

A tervező nyilatkozik, hogy rendelkezik tervezői jogosultsággal, valamint tervezői felelősségbiztosítással, melyet a GENERALI-PROVIDENCIA Rt biztosítónál kötött 95635005705758400 kötvényszámon, Kárkifizetési limit karonként 10.000.000,- Ft, Kárkifizetési limit évente 20.000.000,- Ft. A tervező nyilatkozik, hogy a felelősség biztosítás hatályát a Szerződés teljesítéséig fenntartja, az esetleges tervhibákért a szavatossági időn belül jelen tervezői felelősségbiztosítás nyújt fedezetet.

8. Pénzügyi teljesítés:

40%-ot, azaz 1.032.000,- Ft + 0% ÁFA tervezési díjat a 6.2. teljesítését követően,
40%-ot, azaz 1.032.000,- Ft + 0% ÁFA tervezési díjat a 6.5. teljesítését követően,
20%-ot, azaz 516.000,- Ft + 0% ÁFA tervezési díjat a 6.8. teljesítését követően
számláz az Ajánlattevő, melyet az Ajánlatkérő átutalással egyenlítő ki, 15 napos fizetési határidővel.

Amennyiben a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet, valamint a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti eljárások során az egyeztetésből adódóan egyéb vizsgálati anyagot és/vagy alátámasztó munkarészeket is szükséges készíteni, úgy a felek külön szerződés szerint rendelkeznek.

Amennyiben az Ajánlatkérő, vagy bármely közreműködő hatóság a hatályos TAK és TKR dokumentáció tartalmának módosítását kéri, vagy a korábbi eljárási rendből fakadó hibák korrigálása a jelen módosítás érdekében szükségessé válik, úgy ezen feladatok elvégzése külön megbízás keretében történik.

Ajánlatkérő tudomásul veszi, hogy az Ajánlattevő a szerződésben felsorolt tervezési feladatokat az egyeztetési anyagban a vonatkozó előírások és Ajánlatkérői igények alapján dokumentálja, de az államigazgatási és egyéb egyeztetések elutasítása esetén a terv jóváhagyásáért nem vállal felelősséget. Ebben az esetben is az Ajánlattevőt megilleti a vállalkozási díj.

9. Kötbér

Ajánlattevő vállalja, hogy a saját hibájából történt késedelmes tervszállítás esetén az Ajánlatkérő a vállalási díjból **10.000,- Ft.** (azaz tízezer forint) naptári naponkénti késedelmi kötbér felszámolására jogosult, melynek mértéke maximum a vállalási díj 20%-ig terjedhet. A kötbér a benyújtott tervezési díjszámlából kerül levonásra.

10. Nyilatkozatok

Ajánlattevő kijelenti, hogy cégének köztartozása (társadalombiztosítási járulék és adótartozása) nincs, ellene nincs folyamatban felszámolás, illetve csődeljárás, Ajánlattevő cége szerepel a NAV köztartozásmentes adózók adatbázisában.

11. Érvényesség

A tervezési ajánlatunk határidő és ár vonatkozásában 2026. július 31.-ig megkötött szerződés esetén érvényes.

Felhívjuk T. Ajánlatkérő figyelmét, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 56.§-a alapján a településrendezési eszközök módosítása csak települési főépítész közreműködésével történhet.

Kaposvár, 2026. április 15.




Lőrincz Ferenc Lőrinc
 Arker Várostervező Bt.
 ügyvezető

5. **melléklet** a „*Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –*” előterjesztéshez

Nyilatkozat



SoftInsel

Tanácsadó és Szolgáltató Kft.

SoftInsel Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (Kft.) 1114 Budapest, Bartók Béla út 15/d
Tel.: +36 1 3720692 Fax: +36 1 3720663 E-mail: softinsel@softinsel.hu

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Dr. Homonnay Géza, mint a SoftInsel Kft. (cím: 1114 Budapest Bartók Béla út 15/d adószám: 13610647243) tulajdonosa, elfogadom és vállalom a tulajdonunkban lévő Balatonföldvár 945/77 HRSZ-ú ingatlanra vonatkozó módosítás díjának (1.341.130.- Ft.) megfizetését.

Bp. 2026. április 16.

Dr. Homonnay Géza
SoftInsel Kft.

6. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –” előterjesztéshez



Balatonföldvár Város Polgármesteri Hivatala

Madarászné Tóth Ildikó

építésügyi vezető-főtanácsos

részére

Tisztelt Vezető-Főtanácsos Asszony!

Megkaptam az ARKER Várostervező Bt. által – a HÉSZ 32. számú módosítása tárgyában – készített tervezési árajánlatot, amely a Balatonföldvár, József Attila u. 31. szám alatt található Pergola Panzió telkének (1651. hrsz) kertvárosias lakóterület építési övezetből, üdülőházas üdülőterület építési övezetbe történő átsorolására vonatkozik.

Az ajánlatban rögzített 1.566.530 Ft (azaz Egymillió-ötszázhatvanhatezer ötszázharminc Ft) összegű árajánlatot elfogadom.

Az ingatlan tulajdonosának (Városkép Kft, székhelye: 9026. Győr, Dózsa György rakpart 7. 2/3, adószáma: 10833980-2-08) törvényes képviselőjeként végérvényesen és visszavonhatatlanul kötelezettséget válllok arra, hogy az árajánlatban foglalt 1.566.530 Ft összegű tervezési és bonyolítási díjat az Önkormányzat részére megtérítem.

Fenti nyilatkozatom alapján kérem szíveskedjenek a településrendezési szerződést előkészíteni.

Győr, 2026. április 15.

Üdvözlettel:



VÁROSKÉP

Építőipari és Ingatlanforgalmazási Kft.


Pili Gyula
ügyvezető igazgató

7. **melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – a Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása érdekében –” 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 32. számú módosítása Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása irányul az alábbiak szerint:

- A 945/77 hrsz.-ú ingatlanon található „telek zöldfelületeként megtartandó része” jelölés egy része törlésre kerül, az ingatlan beépítheőségének megteremtése céljából. Valamint az ingatlan előtti zsákutca végében fasor telepítésének szükségessége kerül feljelölése a szabályozási terven.
- Az 1651 hrsz.-ú ingatlanon található Pergola Panzió telkének övezeti besorolása módosul Kertvárosias lakó építési övezetről, üdülőházak üdülőterület építési övezetire.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 32. 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 vizsgálat tényezők közül a c) pont alapján vizsgálni szükséges a területrendezési követelményeket. Az alátámasztó javaslat tartalmi követelmények 1.2 fejezet h) pontja szerint a módosítás tervező dokumentációjának tartalmaznia kell a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását.

Balatonföldvár, 2026. április 17.


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

**Balatonföldvár
PERGOLA PANZIÓ felújításának**

ÉPÍTÉSZ TANULMÁNYTERVE

**8623 BALATONFÖLDVÁR, József Attila utca 31.
Hrsz.:1651**



**Építtető:
Városképz Kft.
9026 Győr, Dózsa György rakpart 7. 2. em. 3.**

**Tervező:
AEDIS Kft. 7621 Pécs, Mátyás k. u. 8.
Viczenecz Ottó építész vezető tervező É/1 02-0257**

2026. február

TARTALOMJEGYZÉK

- Borítólap
- Tartalomjegyzék
- Aláírólap
 - 1. Építészeti műszaki leírás
- TERVLAPOK JEGYZÉKE: (Tervlapok külön mellékelve)

E-0	HELYSZÍNRAJZ	M=1:500
E-1	PINCE ALAPRAJZ	M=1:100
E-2	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
E-3	I. EMELETI ALAPRAJZ	M=1:100
E-4	II. EMELETI ALAPRAJZ	M=1:100
E-5	TETŐFELÜLNÉZET	M=1:100
E-6	HOMLOKZATOK	M=1:100
E-7	LÁTVÁNYOK I.	
E-8	LÁTVÁNYOK II.	

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS BONTÁSI TERVLAPOK:

B-1	FELMÉRÉSI ÉS BONTÁSI FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
B-2	FELMÉRÉSI ÉS BONTÁSI I. EMELETI ALAPRAJZ	M=1:100
B-3	FELMÉRÉSI ÉS BONTÁSI II. EMELETI ALAPRAJZ	M=1:100

ALÁÍRÓLAP

Tervező:
AEDIS Építéstudió Kft.,
7621 Pécs, Mátyás király u. 8.
MÉK nyilvántartási szám: C-2-1881

Építész:



Viczencz Ottó építész vezető tervező
É 1-02-0257
7621 Pécs, Mátyás k. u. 8.

munkatársak:

Rédl Károly
építésmérnök

Nagy Erika
tartószerkezeti vezető tervező

A terv az AEDIS Kft. – Viczencz Ottó szellemi alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez az 1999. évi LXXVI törvény alapján.
Felhasználása vagy bárminemű másolása csak a szerző hozzájárulásával lehetséges.

1. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

TELEKTERÜLET: (hrsz: 1651)	2608 m ²	
MEGLÉVŐ BEÉPÍTETTSÉG:	574,17 m ²	22,02 % (max. 30%)
Burkolt felület:	695 m ²	
Tervezett zöldfelület:	1338,4 m ²	51,32 % megfelelő, kialakult (min 50 %)
Övezet:	jelenleg Lke, 07144, tervezett változtatás Üü övezetre	
Tervezett parkolás a telken:	17 db	

Építménymagasság: kialakult, nem változik

Padlósínt, földszinti pv.: +,-0,00= 144,90 mBf

A felújítások Balatonföldvár településképi előírásoknak megfelelnek.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT:

Az épület a 70-es évek folyamán több ütemben folyamatosan épült. A 2000-es évek elején újabb, részbeni felújításon esett át a jelenlegi tulajdonos által. A későbbiekben napelemez rendszer is kiépült.

A Pergola Panzió kereskedelmi szálláshelyként működik, 32 szobás 2 fős kialakítással, kiegészítő, szolgáltató terekkel.

Az épület környezete parkosított pihenő felület.

Műszaki állapota:

A tartószerkezeteket tekintve megfelelő állapotú épület, viszont installációs rendszerei részben elavultak. Az épületszerkezetekből a tetőszigetelések, esővíz elvezetések, külső fakorlátok, egyes nyílászárók felújítása elkerülhetetlen. A külső vakolatok, felületek szintén megértek egy felújításra.

TERVEZETT FUNKCIÓ, TERVEZÉSI PROGRAM:

A meglévő épület felújítása és műszaki korszerűsítése során két szobaegység összevonásával egy apartman egység kerül kialakításra. Az épület étterem-konyha, konferencia terem funkciói megszűnnek, itt is apartmanegységek kerülnek kialakításra. Az épület kubatúrája és beépítettsége nem változik, az átépítések a kubatúrán belül valósulnak meg. Bővítés nem valósul meg.

A külső pihenő zöldfelületek is felújításra fognak kerülni. A szükséges parkoló kapacitás a telken kiépíthető és elhelyezhető. Rendeltetésváltás nem történik, továbbra is kereskedelmi szálláshelyként, mint üdülő fog az épület működni.

Meglevő kapacitás: 32 szobaegység, különterem, főzőkonyha és étterem

Felújítást követően:

Összes kapacitás:

apartmanok: 17 db (max 68 fős)

közösségi tér: 1 db

CSATLAKOZÁSOK, MEGKÖZELÍTÉS:

Kialakult saroktelek, utca szerkezeten keresztül.

BEÉPÍTETT NETTÓ TERÜLETEK:

Alagsor:	67,44 m ²
Földszint:	514,93 m ²
1. Emelet:	409,92 m ²
2. Emelet:	251,14 m ²
Összesen:	1 243,43 m²

Főbb szerkezeti paraméterek:

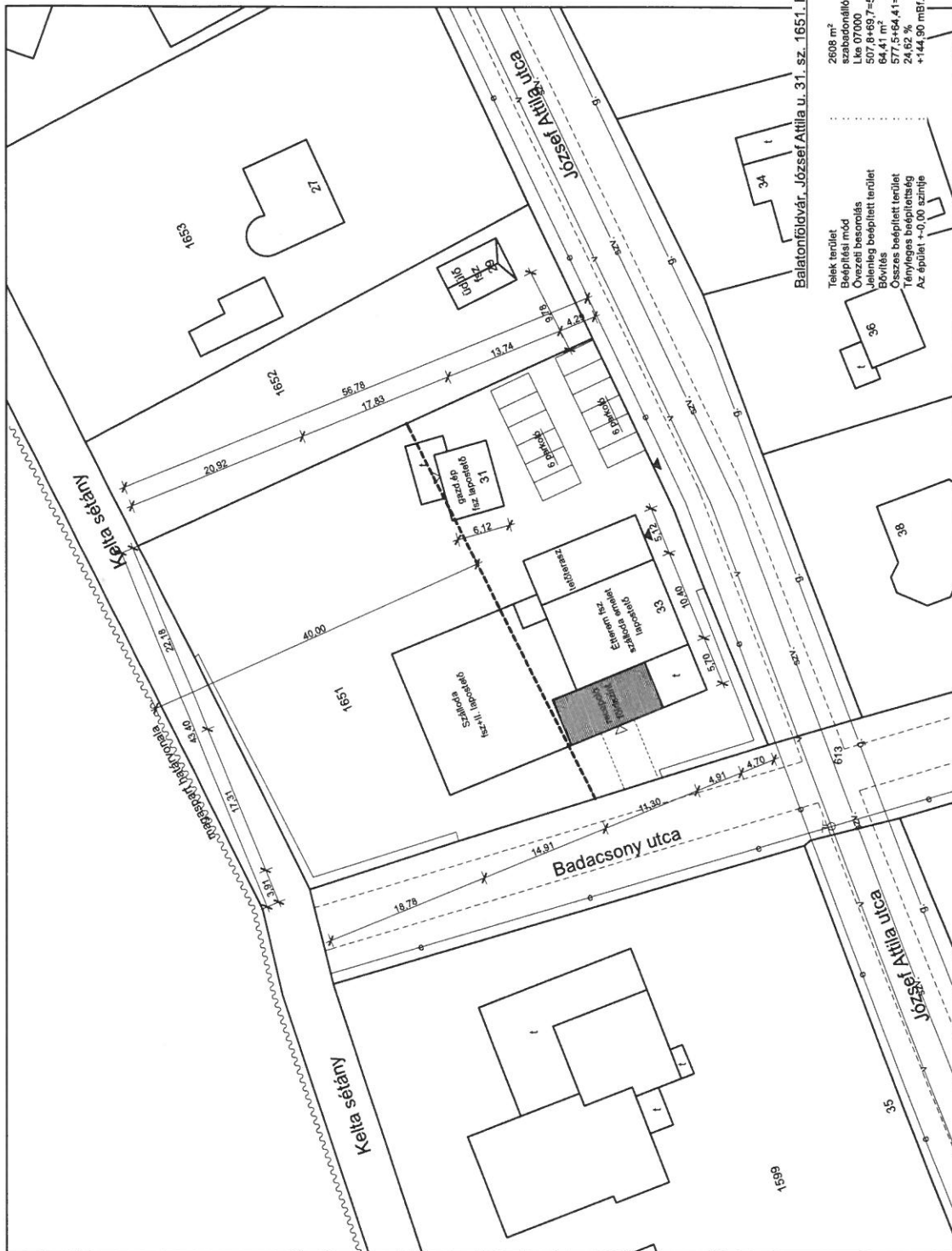
- Bontás:

- Jelölt helyeken falbontások, teljes válaszfal rendszer, belső padozat.
- Külső és belső nyílászáró és nyílásbontások.
- Belső installáció és gépészet bontása

- Tervezett szerkezetek:

- szerkezet: meglevő, megmaradó vb. alagutzsalus fal- és födém rendszer, falazat vb. vázrendszerrel
- falak: Meglevő téglafalazatok új kifalazásokkal a bontások helyén Porotherm rendszerrel.
(A kibontott és egészséges téglanyag újra felhasználható.)
- lépcsők: Meglevő, megmaradó vb. kétkarú lépcsők.
- hang, hőszigetelés: Rockwool Multirock ásványgyapot rendszer
Ursa Akusztiko üvegyapot a szerelt falakban Rw 51 db.
Külső fal hőszigetelése Puren PIR hőszigetelő rendszerrel 8 és 10 cm vtg-
Lapostető hőszigetelés Puren PIR FD-L hőszigetelő rendszer 14cm vtg. U= 0.17 W/m².
Lábazatokon: XPS vízálló minőségű hőszigetelés, lásd rétegterveket!
- bádогоzás: Prefa Al. 0,7 mm korcolt fedés a felülvilágítók, párkány tagozatokon, és ablakkönyöklőkön.
- padlóburkolat: laminált parketta a szobaegységekben
gres kerámia a vizes terekben
Aljzatkiegyenlítés: Mapei Ultraplan Renovation beépítés a burkolatok alá a meglevő födémbe betonra (várhatóan 10-40 mm vtg-ban).
- üzemi víz elleni szigetelés: Mapei kent szigetelés, hajlatszalaggal a fürdőegységekben.

- nyílászárók: Új külső:
Schüco műanyag tok és szárny 70 mm vtg. 3 rtg üvegezéssel.
- Belső:
részben új Domoferm sarok, átfogó fémtokokkal, HPL laminátos belső szerelt 40 mm vtg. szobaegység ajtók.
- Külső Árnyékolás: lamellás alu. árnyékoló zsalu
- válaszfalak: Szerelt, 15 és 12,5 cm vtg. Rigips rendszer Th 0,5 H teljesítménnyel, Ursa hangszigeteléssel. Vizes terekben páraálló kivitel! Nyílás körül UA merevítő profilokkal.
- álmennyezet: Nagytáblás gipszkarton, 1,25 cm vtg. Rigips rendszertechnika szerint és 60/60 cm -es látszóbordás, 24 mm-es kazettás álmennyezetek.
Vizes terekben páraálló kivitelben, cd váz függesztésekkel, függőleges felvezetésekkel
- festés: belső: színes diszperziós festések, gletteléssel,
- homlokzat: Homlokzatok felújítása Mapei homlokzati hőszigetelő rendszerrel.
A hőszigetelt részeket Mapei vékonyvakolati rendszerrel kell kialakítani.
Lásd homlokzati terveket.
- korlátok: Szerelt, savmart biztonsági üvegezés rozsdamentes rögzítőkkal.
- külső térburkolat: Az épület körüli eredeti útszegélyig új, Barabás téglakő térburkolat készül.



Balatonföldvár, József Attila u. 31. sz. 1651. hrsz.

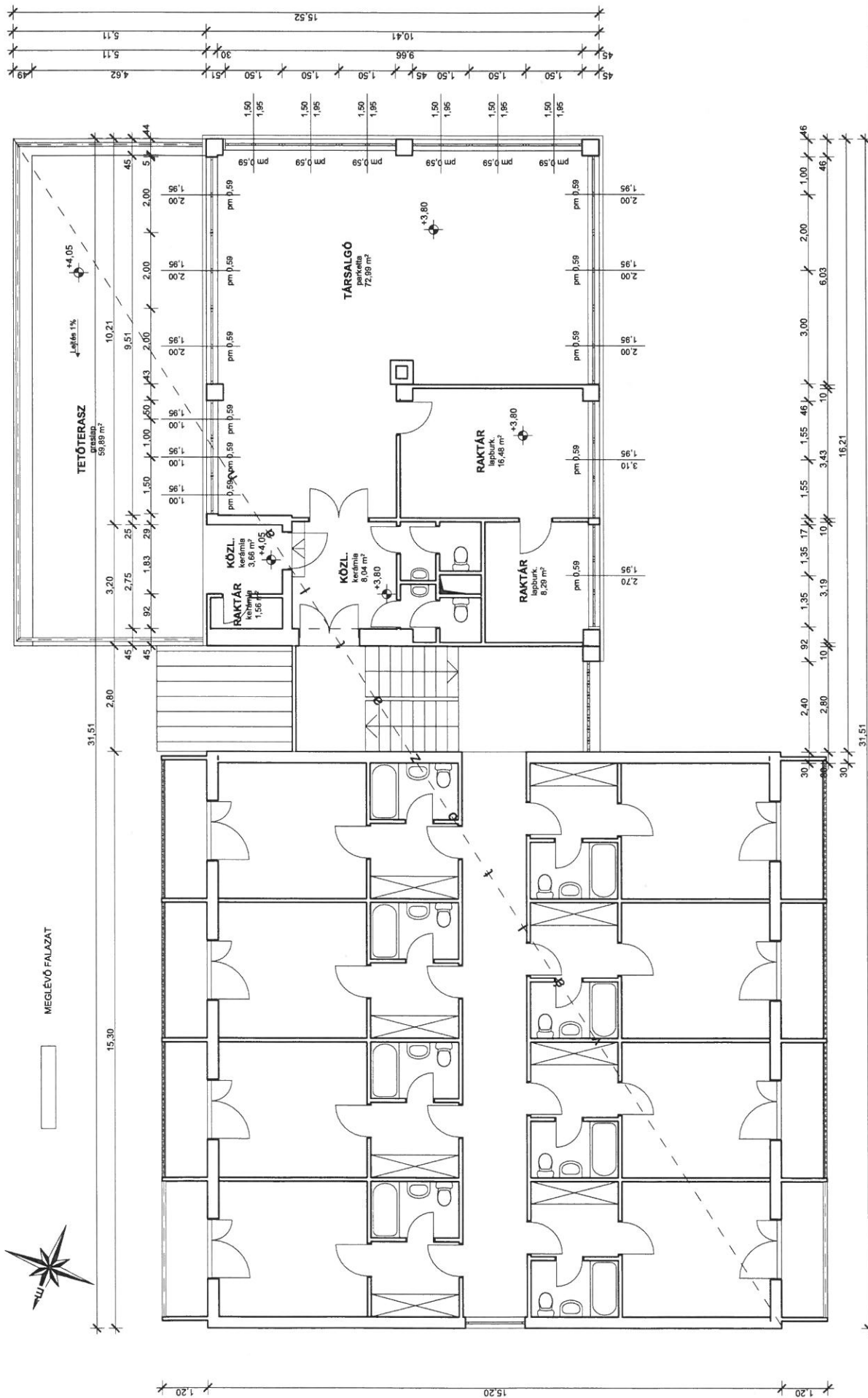
Teljes terület
2608 m²
Építési mód
Szabványos
11 07000
507 8+59,7=577,5 m²
64,41 m²
577,5+64,41=641,91 m²
24,62 %
Az épület +0,00 szintje
+144,90 mBf. változatlan

TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALAKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI ROBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0126 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	HELYSZINRAJZ
ÉPÍTETŐ ALÁÍRÁSA:	
RAJZSÍZMA:	É-1
DATUM:	2014. JANUÁR
LEFETEK:	M=1:500





MEGLÉVŐ FALAZAT



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVITELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2960
RAJZ NEVE:	EMELETI ALAPRAJZ
ÉPÍTŐ ALÁÍRÁS:	DATE: 2014. JANUÁR



1.

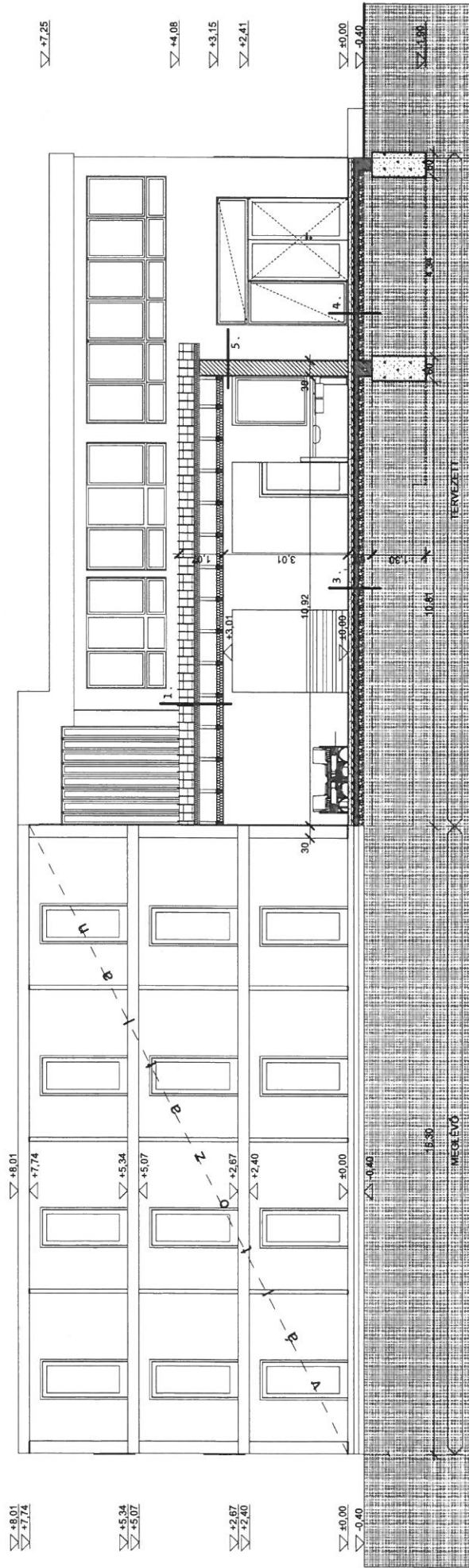
FÉMLEMEZ FEDÉS 0,8 mm
DESZKA ALJZAT 2,4 cm
SZELLŐZŐ RÉTEG ELLENÉC KÖZÖTT 8 cm
DÖRKENALATTI FOLIA 20 mm
ROCKWOOL DIELAROCK TETŐSZERKEZET 20 cm
OSB BURKOLAT 1,5 cm
PÁRAZÁRÓ RÉTEG 1 mm
GIPSZKARTON BELSŐ BURKOLAT 2 mm
2.

LAMINÁLT PADLÓ 1,5 CM
POLIFOAM 0,3 CM
MEGLEVO FÖDÉMSZERKEZET
3.

LAPBURKOLAT 1 CM
MAPEI RAGASZTÓ 1 RTG
MAPEI KIEGYÁLAPOZÓ 0,3 CM
ALJZATBETON 6 CM
ALJZATBETON 6 CM
ALUSTROTHERMAT-N4 6 CM
BIT VASLAGLEMEZ 1 RTG
VASALT ALJZAT 12 CM
KÖVCSIGY 15 CM
4.

FAGYÁLLÓ LAPBURKOLAT 1 CM
FLEXIBILIS RAGASZTÓ RTG 0,5 CM
VASALT ALJZATBETON 10 CM
BIT VASLAGLEMEZ 1 RTG
VASLAGLEMEZ 1 RTG
KÖVCSIGY 15 CM
5.

BAUMIT VEKONYVAKOLAT 0,3 CM
BAUMIT ALAPVAKOLAT 2 CM
POROTHERM 38 NF 36 CM
BELSŐ VAKOLAT 1



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALAKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI ROBERT OKL ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	A-A METSZET
ÉPÍTŐ ALKALMA:	RAJZSZÁM: E-4 LEFETEC: M=1:100 DÁTUM: 2014. JANUÁR



1.	FEKEMÉZ FEDES 0,8 mm
	DESZKA ALJZAT 2,4 cm
	SZELLŐZŐ RÉTEG ELŐKÖZMŐK KÖZÖTT 1 cm
	ROCKWOOL DELTAROCK TÖZVÉDELMI RÉTEG 20 cm
	OSB BURKOLAT 1,5 cm
	FAKÖZMŐ RÉTEG 1 cm
	GIPSZKARTON BELSŐ BURKOLAT 2 cm

2.

	LAMINÁLT PADLÓ 1,5 CM
	POLIFOAM 0,3 CM
	MEGLEVŐ FÖDÉMSZERKEZET

3.

	LAPBURKOLAT 1 CM
	MAPEI RAGASZTÓ 1 RTG
	MAPEI KÉPESZŐRŐ 0,5 CM
	ALJZATBETON 8 CM
	PE. FÓLIA 1 RTG
	AUSTROTHERMAT-NA 6 CM
	BITVÁSÁLTALÉNY 1 RTG
	VASALT ALJZAT 12 CM
	KAVCSÁGY 15 CM

4.

	FAGYALLO LAPBURKOLAT 1 CM
	FLEXIBILIS RAGASZTÓ RTG 0,5 CM
	VASALT ALJZAT 12 CM
	BITVÁSÁLTALÉNY 1 RTG
	VASALT ALJZAT 12 CM
	KAVCSÁGY 15 CM

5.

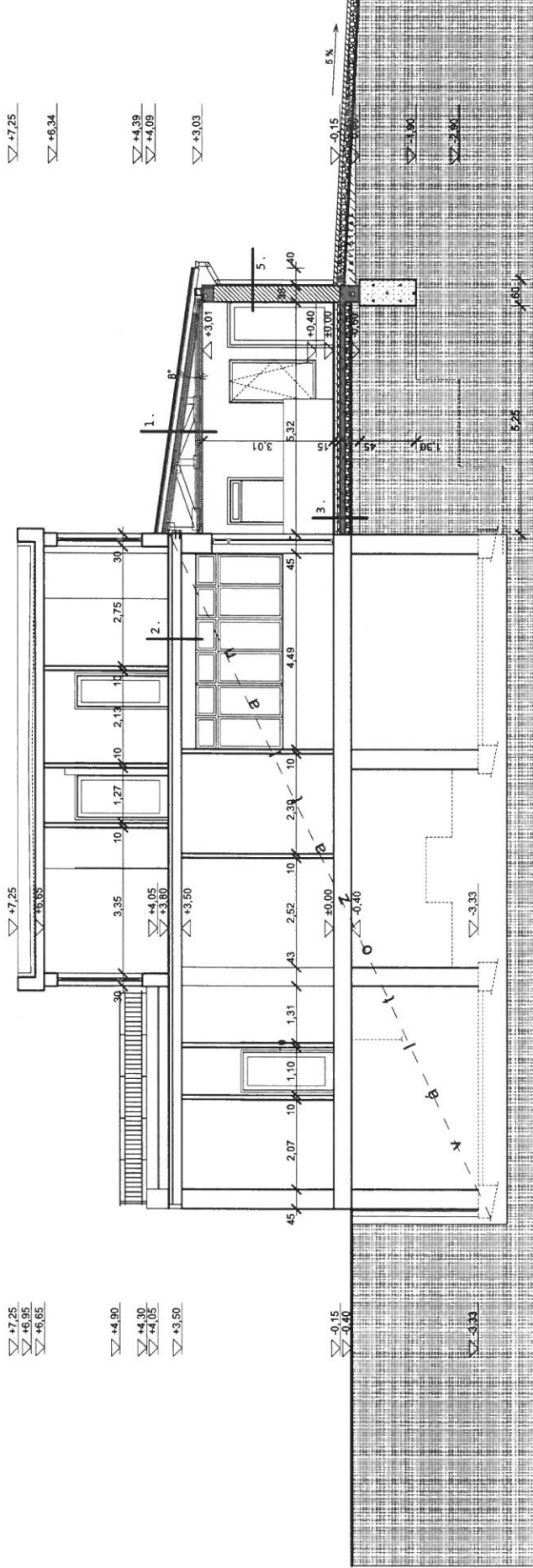
	BAUMIT VÉKONYVAGYALLO 0,3 CM
	BAUMIT ALJZAT 2 CM
	PORHÁRTÓ VAGYALLO 1 CM
	BELSO VAGYALLO 1 CM

▽ +7,25
▽ +6,95
▽ +6,65

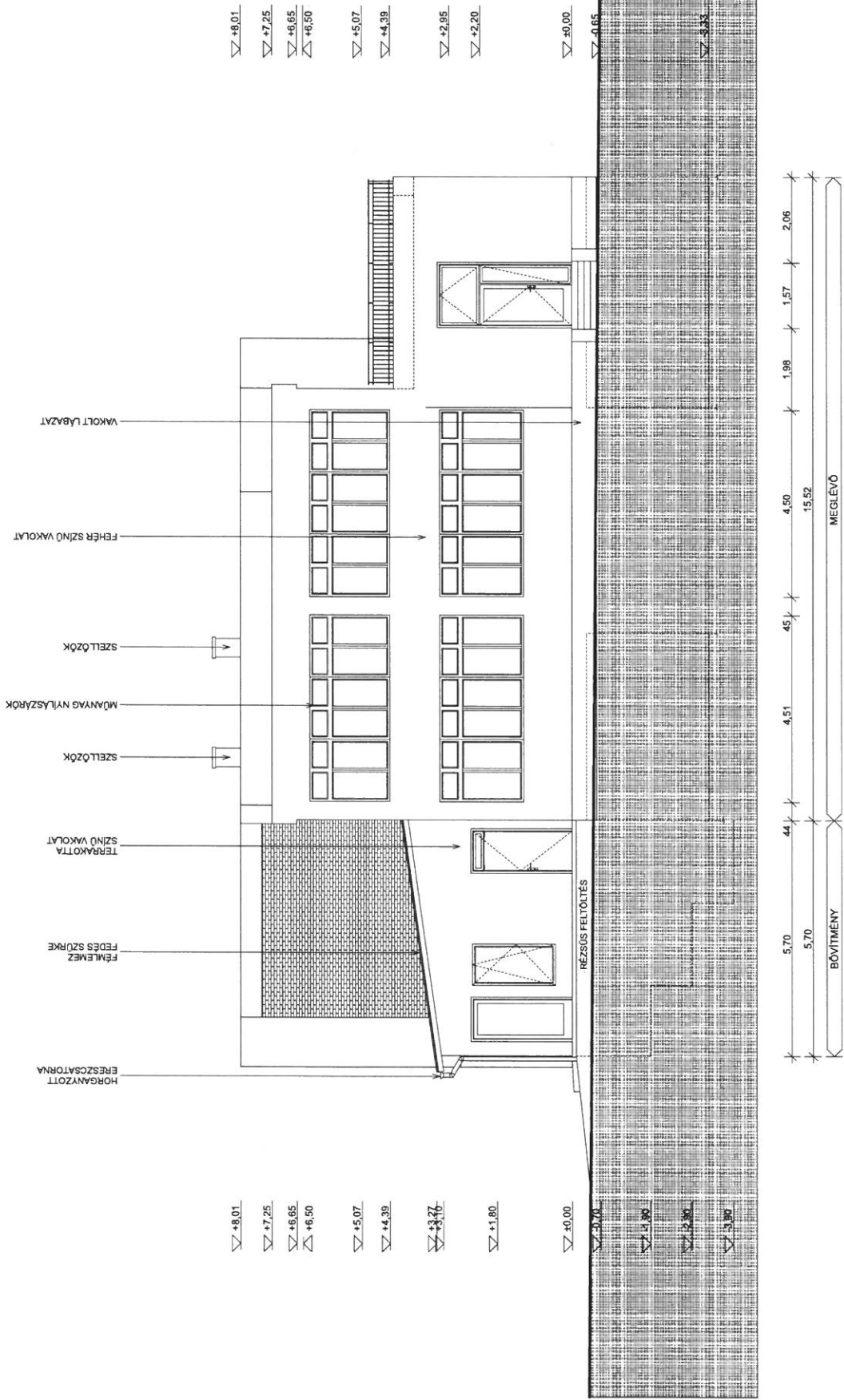
▽ +4,90
▽ +4,30
▽ +4,05
▽ +3,50

▽ +7,25
▽ +6,34

▽ +4,39
▽ +4,09
▽ +3,03

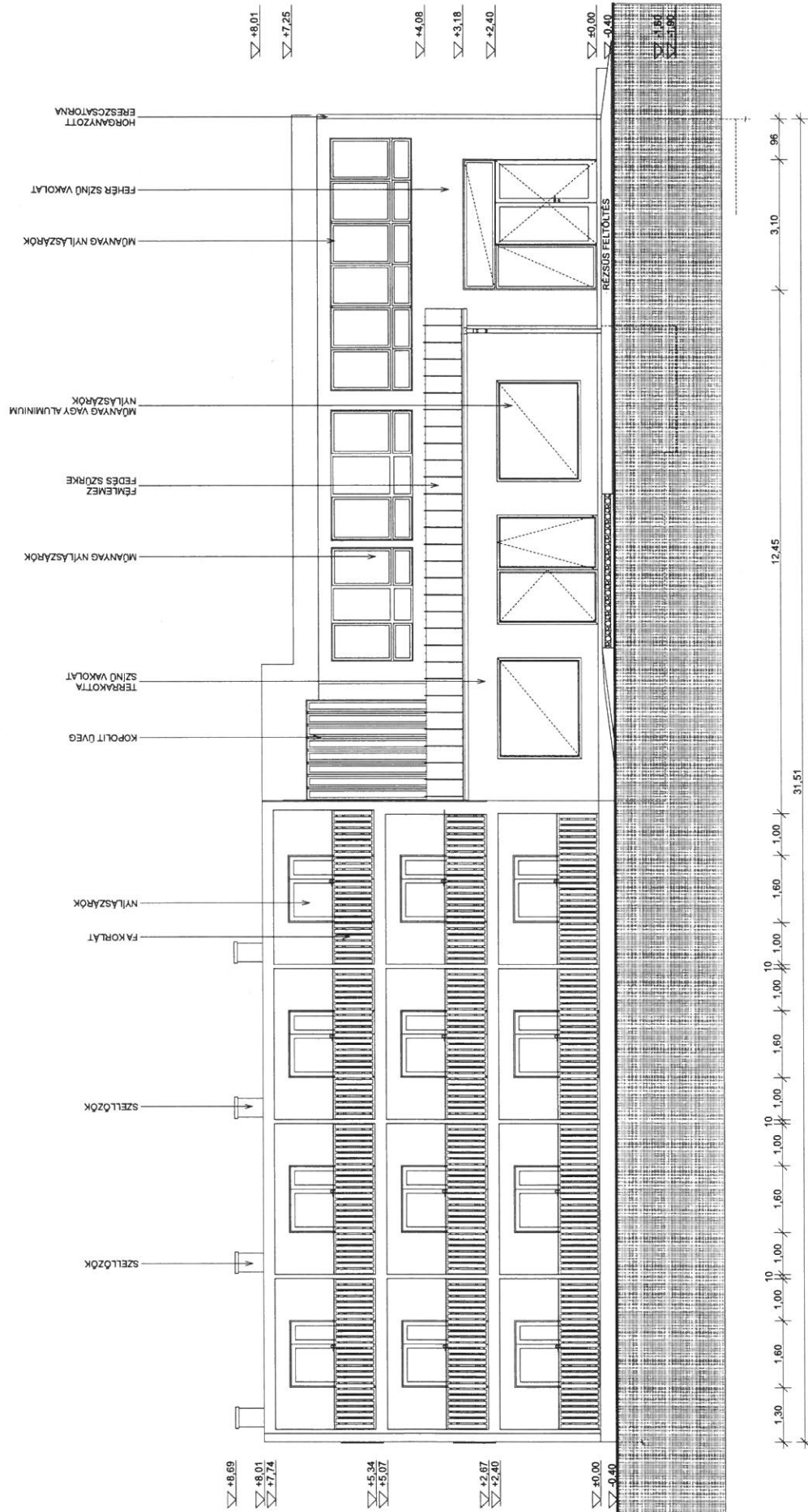


TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	B-B METSZET
ÉPÍTÉSI ALJZAT:	MAJUSZÁR: E-5 JÚNIUS: M=1:100
DATUM:	2019. JANUÁR

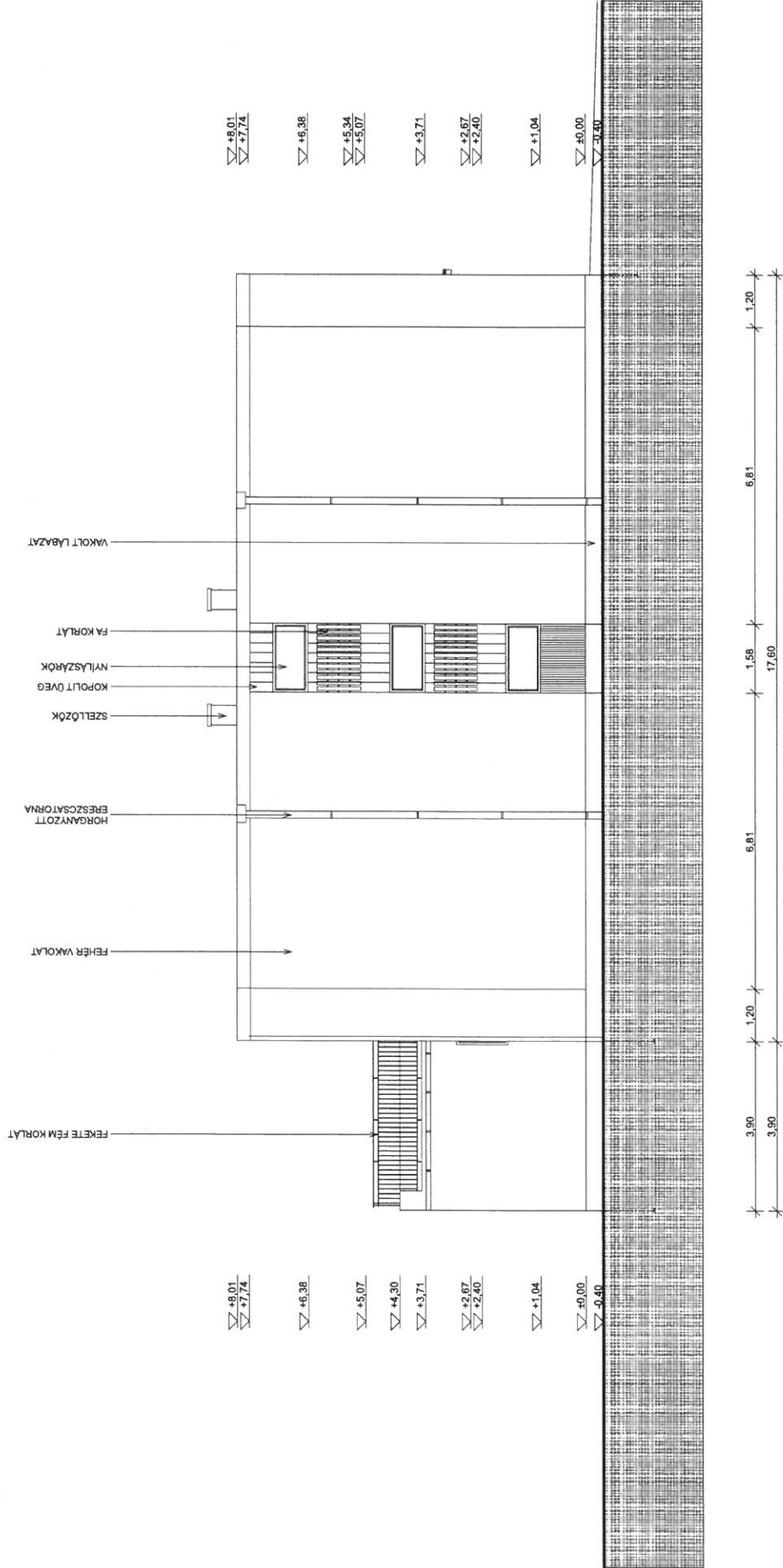


TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALAKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVÍTÉLI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYESZNE:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRŐK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6/JA TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	DÉLI HOMLOKZAT
ÉPÍTŐ:	ALÁNYAK
DATE:	2014. JANUÁR
LEFET:	M=1:100
RAJZSÍMVA:	É-6



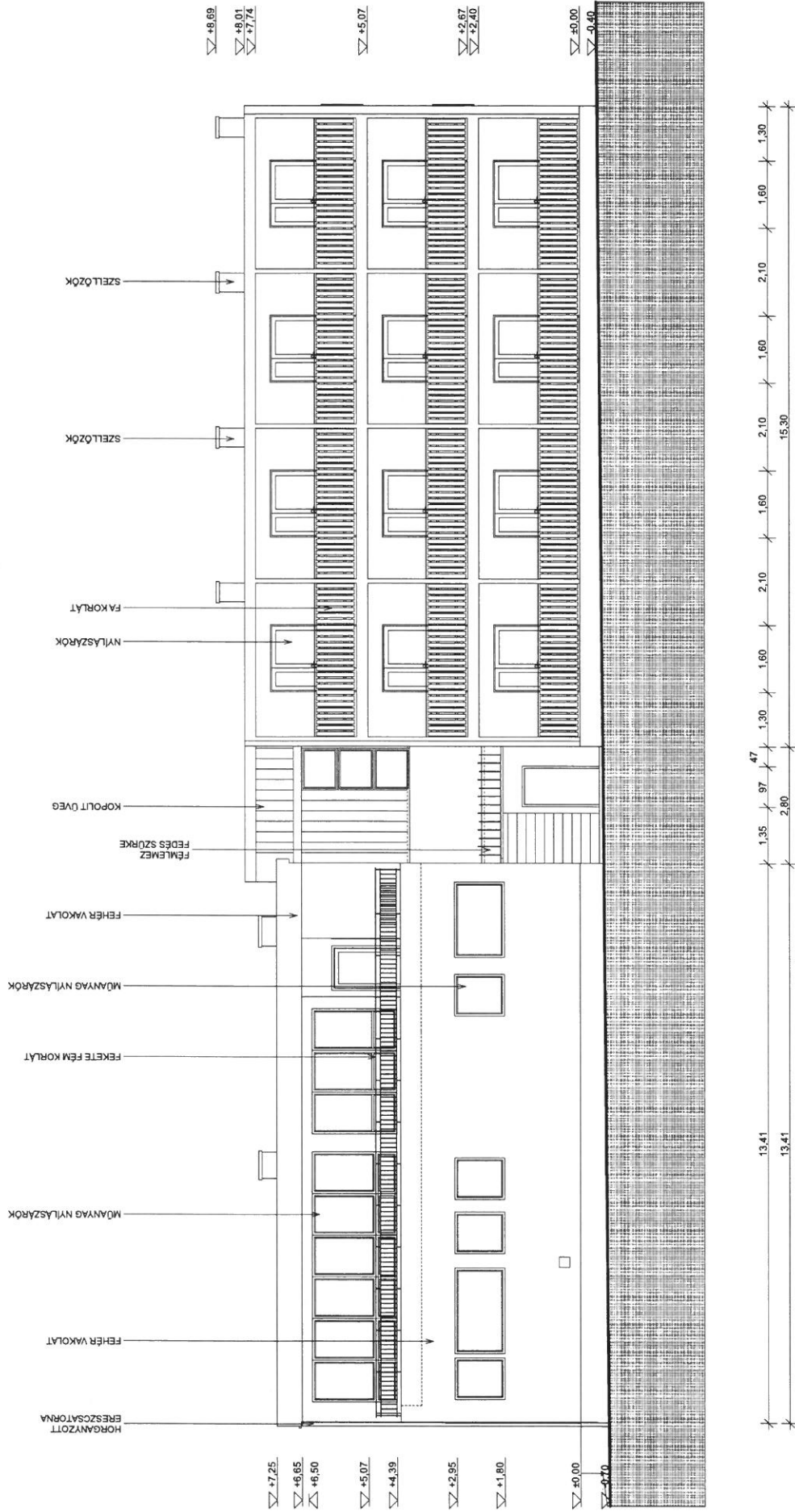


TERV:
PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATRAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALAKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI ROBERT OKL ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6/JA TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	ÉSZAKI HOMLOKZAT
ÉPÍTŐ ALKALMA:	RAJZSZÁM: E-8 LEFETEC: M=1:100 DÁTUM: 2014. JANUÁR





TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSENEK, ÁTALKÍTÁSNAK HASZNÁLATBÁVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA		
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.		
ÉPÍTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.		
TERVEZŐ:	FENYVESI ROBERT OKL ÉPÍTÉSMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980		
RAJZ NEVE:	KELETI HOMLOKZAT		
ÉPÍTETŐ ALKALMA:	DATE: 2014. JANUÁR	LEFETTES: RAJZSZÁM: E-9	M=1:100



Statikus tervezői nyilatkozat
a
Városkép Kft., 9026 Győr, Dózsa György rakpart 7.2.em.3.
által
a
8623 Balatonföldvár, József Attila utca 31. Hrsz.:1651
alatt meglévő
PERGOLA PANZIÓ
Építész tanulmánytervéhez

A helyszínen meglévő, alagsor+földszint+2 emelet szintszámú lapostetős épület az 1970-es években épült. Az épület szállás funkcióval rendelkezik.

Az építtető az épület felújítását tervezi.

Ennek során a jelenleg egyszobás szobaegységekből 2-2 szoba összevonásával egy apartman egység kerül kialakításra. A meglévő kerámia válaszfalak nagy része elbontásra kerül. A tervezett új válaszfalak gipszkartonból készülnek. A meglévő födémburkolatok a nyers födémig visszabontásra kerülnek, új burkolatok készülnek.

Az épület kívülről hőszigetelésre kerül, a meglévő nyílászárók hőszigetelt nyílászárókra lesz cserélve.

Alulírott statikus tervező nyilatkozom, hogy:

A korábban leírt felújítási munkálatok az épületben többletterhelést nem okoznak.

Pécs, 2026.02.09.



Nagy Erika
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő
T-T/02-0156
T-Sz/02-0156

SIO-GEO
Földmérési és Térképészeti Betéti Társaság
8600 Siófok, Fő u. 45. A/1./3.
Tel.: 30/939-0358, 84/506-578, Fax: 84/312-318
E-mail: siogeo@gmail.com

Munkaszám: 20/2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1651 helyrajzi számú földrészleten lévő épület(ek) feltüntetéséhez
Méretarány: 1:1000

Siófoki Járási Hivatal Járási Főlahivatala		
Érkezeti:	2014 FEBR 06	
Szám:	175	Melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/73/2014		

Balatonföldvár
belterület



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ága	Min. o.				jel	műv. ága	Min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1651		kivett, 2 üdülőépület, udvar		0.2608	-	1651		kivett, 2 üdülőépület, udvar (panzió)		0.2608	-	Pergola Panzió József Attila utca 31 7623-13/2008. számú határozat alapján
Összesen:				0.2608						0.2608		

SIO-GEO
Földmérési és Térképészeti Betéti Társaság
8600 Siófok, Panoráma utca 12.
Iroda: 8600 Siófok, Fő utca 45. A/3.
Tel.: 30/939-0358 Fax: 84/312-318
Adószám: 20279637-2-14
ERSTE Bank: 11639002-07220100-39000006
Márton László

Siófok, 2014. február 5.

Készítő:
Földmérő ig. száma: 4007 / 2010

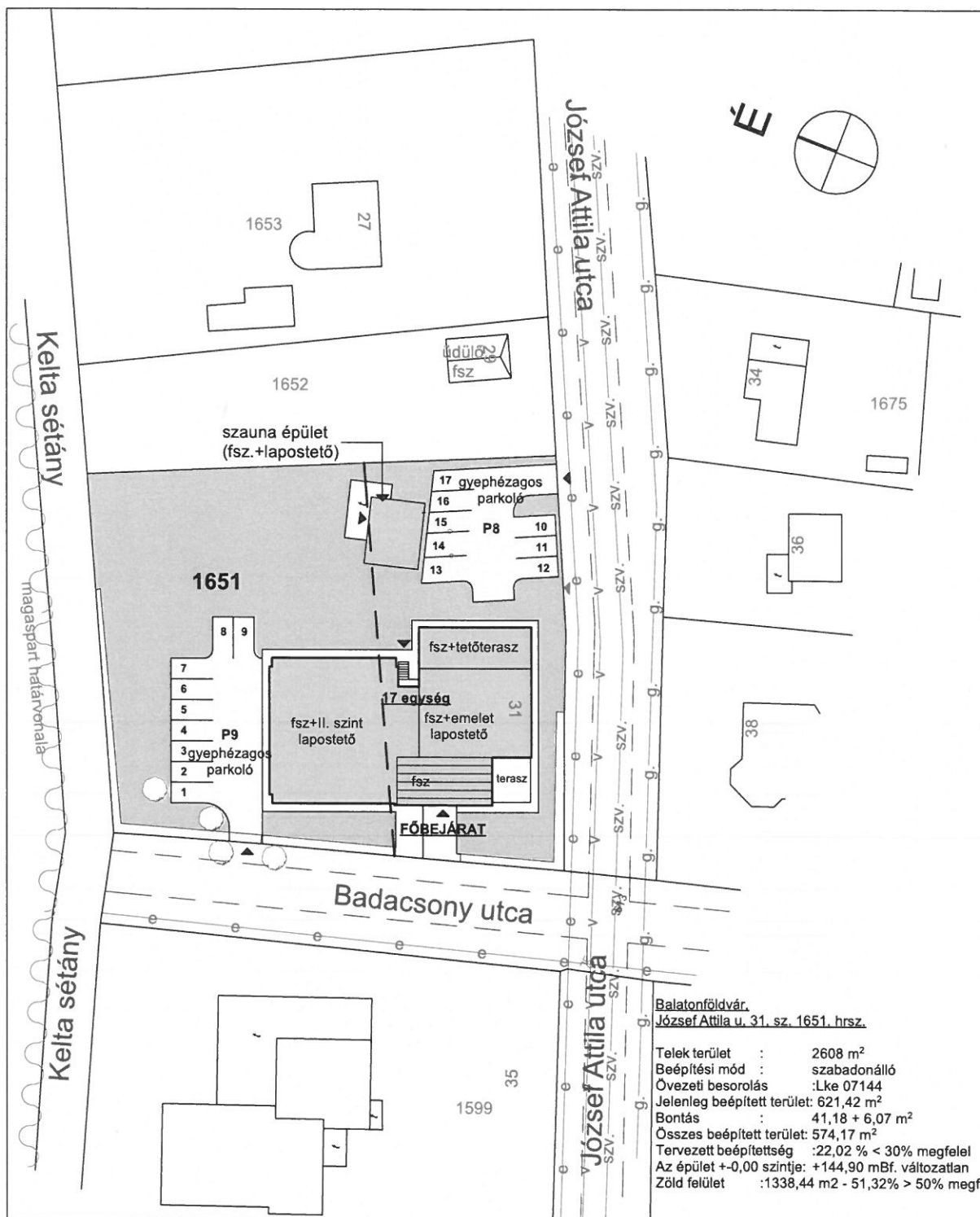
Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

STRUNG CSABA
ingatlanrendező földmérő,
I.r.f. min.sz.: 1805/2003
GD-T/07-0986
Minőséget tanúsító:

Strung Csaba


Ing. rend. min. száma: 1805 / 2003
Kamarai terv. jog. szám: GD-T / 07-0986

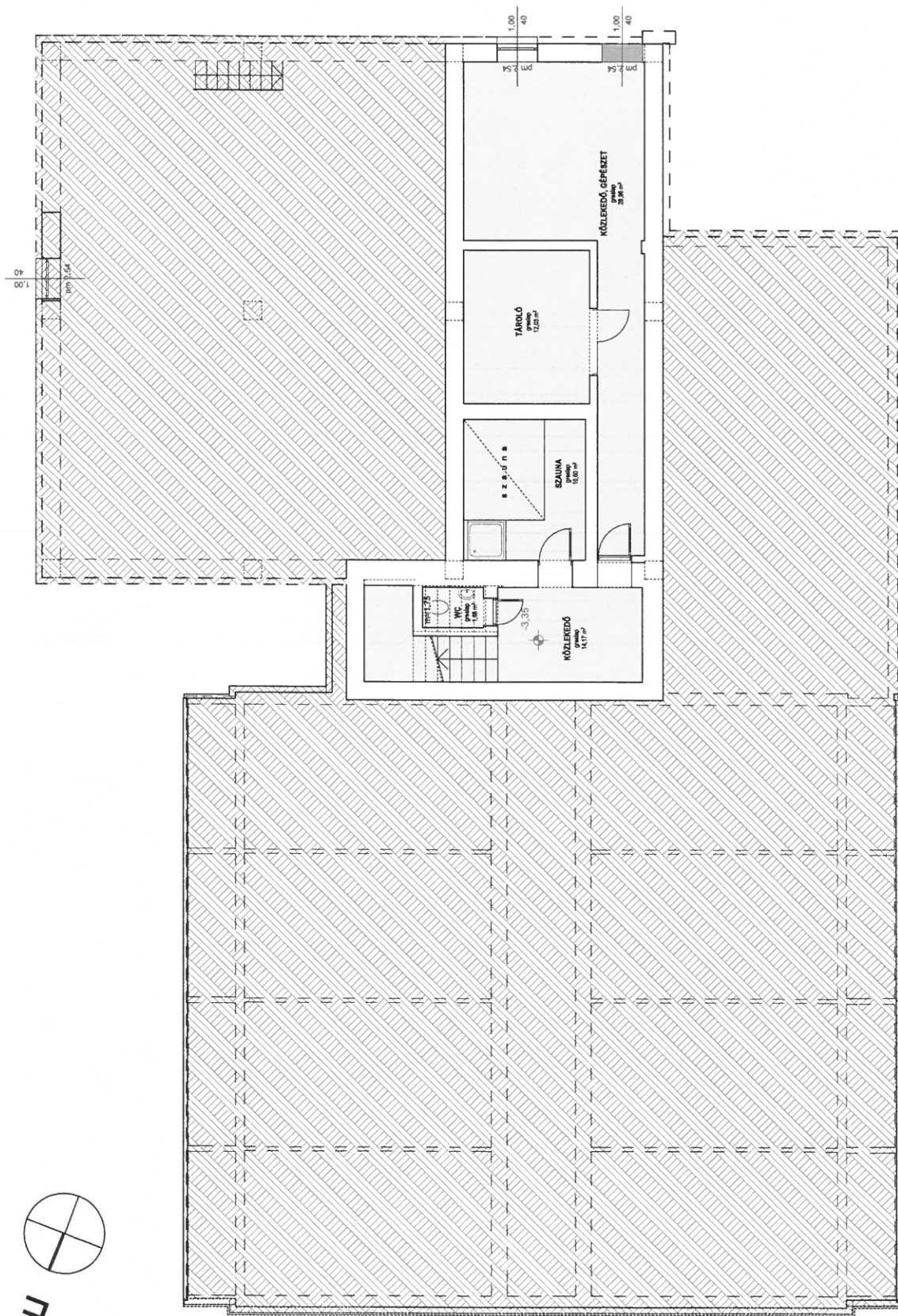




HELYSZÍNRAJZ

M 1:500

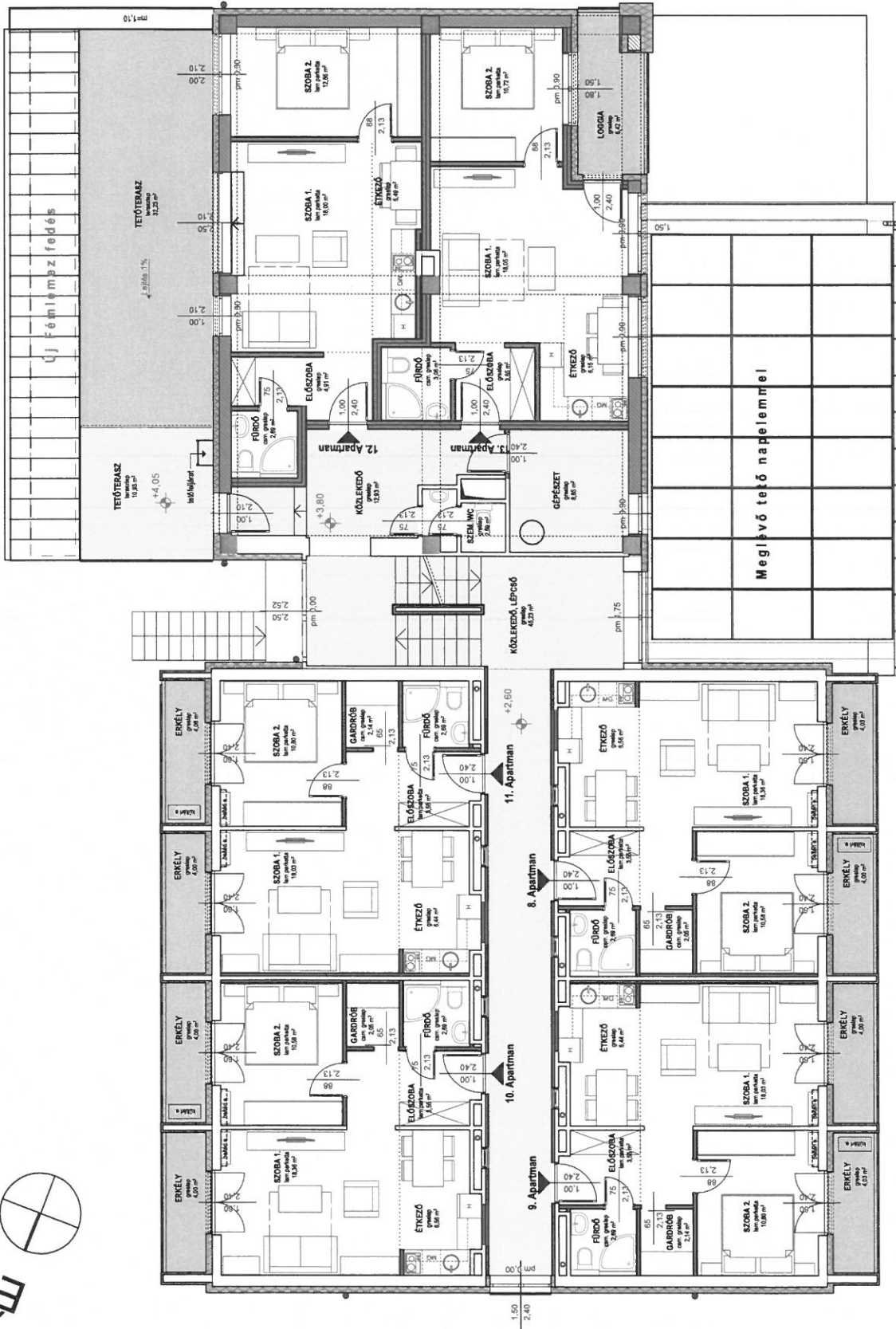
		EGYEZTETTE: STATIKA - STRUCTURAL E-0
MUNKÁ NEVE: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.: 1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmányi terv		EGYEZTET: ENGINEERING VILLAMOS - ELECTRIC LEPTÉK: M 1:500
RAJZ NEVE: Helyszínrajz		TITKOS DATE:
SZERKESZTÉS: DRAWN BY:		VEZETŐ ÉPÍTÉS: ARCHITECT DESIGNING:
Rád Károly		VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257 2025. december



PINCESZINTI ALAPRAJZ Pincszinti alapterület összesen nettó: 67,44 m²
M 1:100

[illegible]

TH



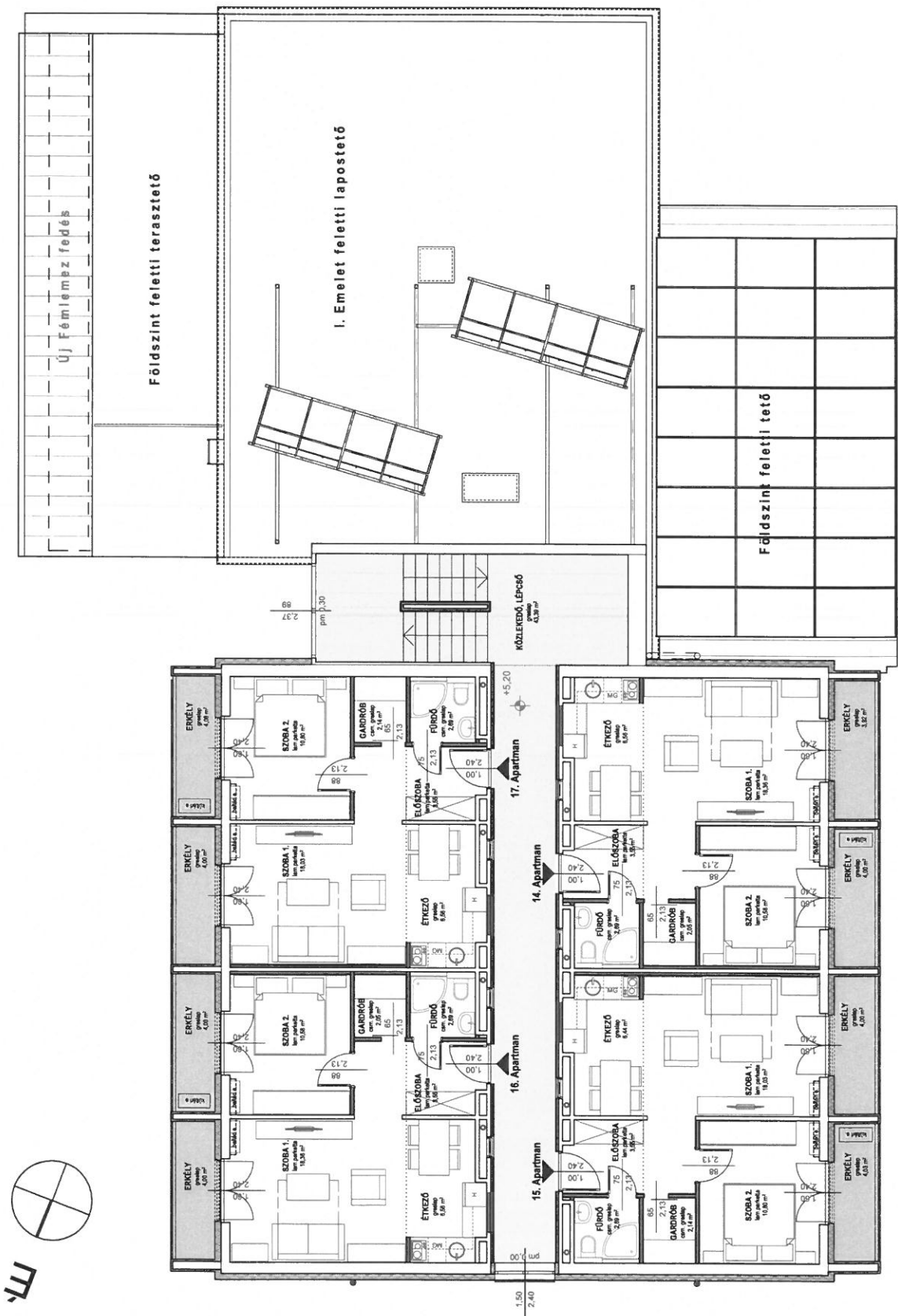
I. EMELETI ALAPRAJZ I. Emelet alapterület összesen nettó: 409,92 m²

M 1:100



I. EM: Erkély: 32 m², Loggia: 6,42 m², Tetőtér: 32,23 m²
I. EM: Közös, közlekedő, tetőtér: 74,76 m²

		KÖZVEZETŐ: MUNKÁJÁNAK SZÁMA:
MUNKÁNAK NEVE: Békéscsaba, József Attila út 31. - ház: 1651 Pénzügyi páncélos építési terv - Tervezési terv		E-3
RÁJZ NEVE: I. Emelet alrajz		LEPTÉK: M 1:100
SZERKESZTÉS: DOKUMENTUM:		FELMÉRÉS:
VÁZLAT:		DÁTUM:
VÁZLAT:		MÉR: 03.03.2017
VÁZLAT:		2017. szeptember

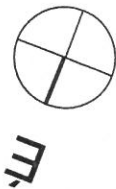
[illegible]

II. EMELETI ALAPRAJZ

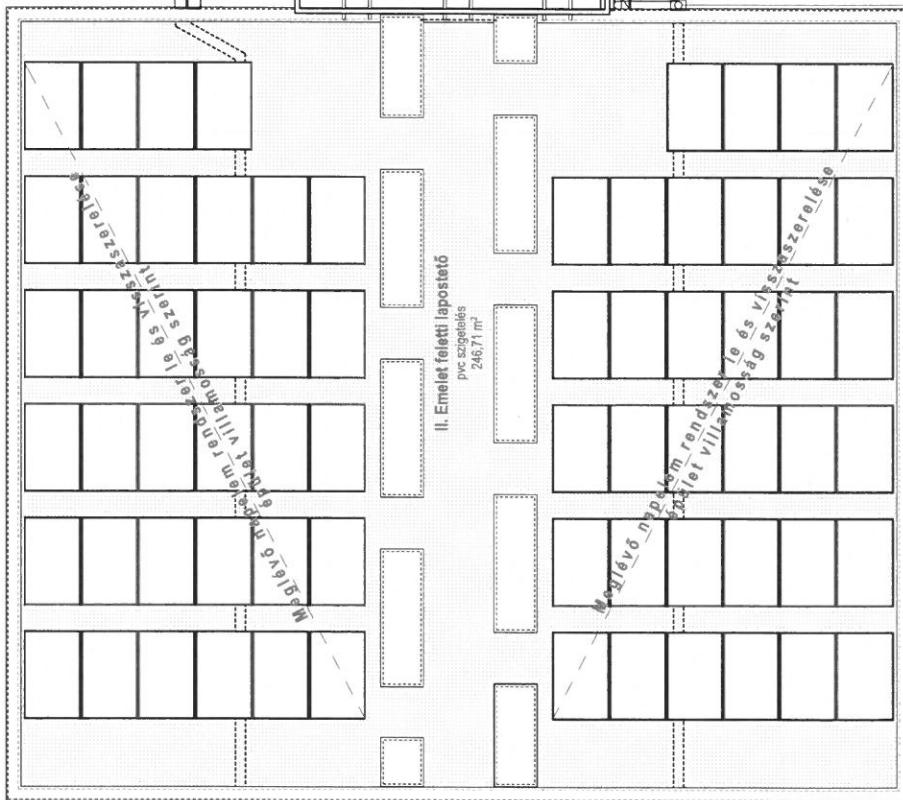
M 1:100

II. EM: Erkély: 32 m2

II. EM: Közös, közlekedő: 43,95 m²



Tetőfelújítás, új hő és vízszigetelés, attika szegély



II. Emelet feletti lapostető

pvc szigetelés

246/71 m

I. Emelet feletti lapostető

meglévő szigatúra

Meglévő lapostető

meglévő zárvédő fali átfestve

Lépcsőház feletti lapostető

meglévő szigatúra

Földszint feletti terasztető

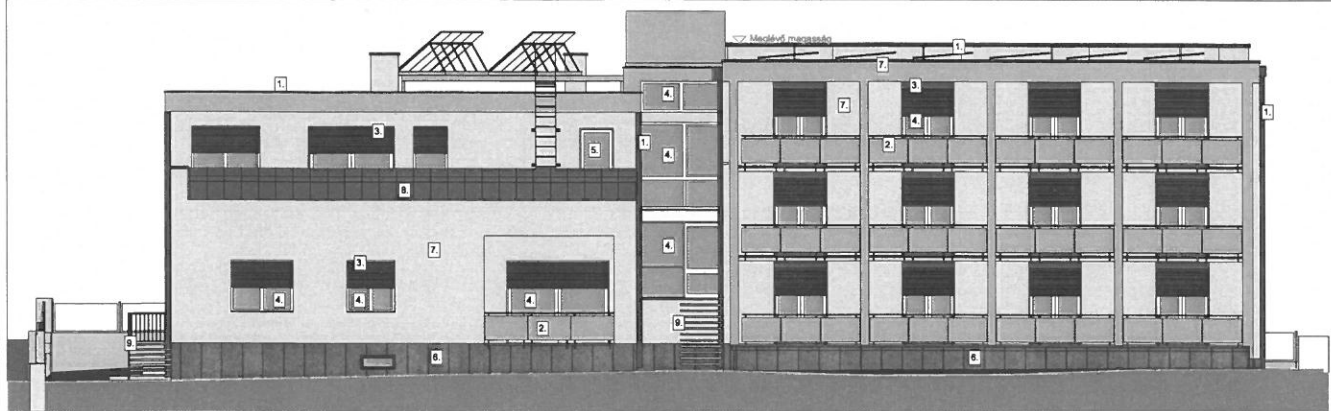
új fémlépcső fedőső attika

Földszint feletti tető

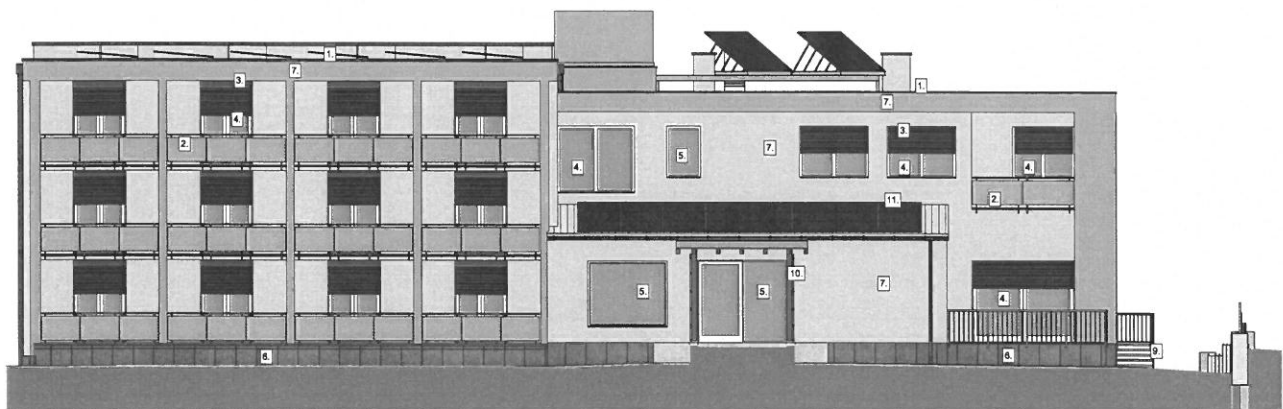
napelemekkel

TETŐFELÜLNÉZETI ALAPRAJZ M 1:100

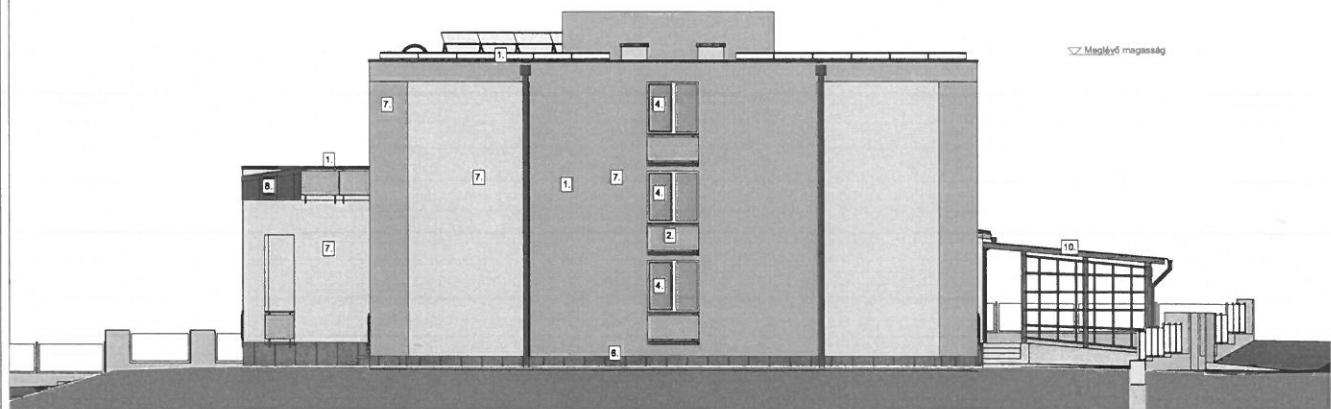
KÉSZÍTETTE:		KÉSZÍTŐ:	
TITKOS - FUNKCIONÁLIS		E-5	
MUNKÁK NEVE:		WORK NAME:	
Balkonfedés, József Attila út 31. - hrsz.: 1651		Balkonfedés, József Attila út 31. - hrsz.: 1651	
Pergola pánció építési terv - Tanulmány terv		Pergola pánció építési terv - Tanulmány terv	
RAJZ NEVE:		SUBJECT:	
Tetőfelújítás		Tetőfelújítás	
KÉSZÍTŐ:		KÉSZÍTŐ:	
DRÁVA RT.		DRÁVA RT.	
VIZSGÁZÓ UTÓ		VIZSGÁZÓ UTÓ	
E-5/02-037		E-5/02-037	
2025. december		2025. december	



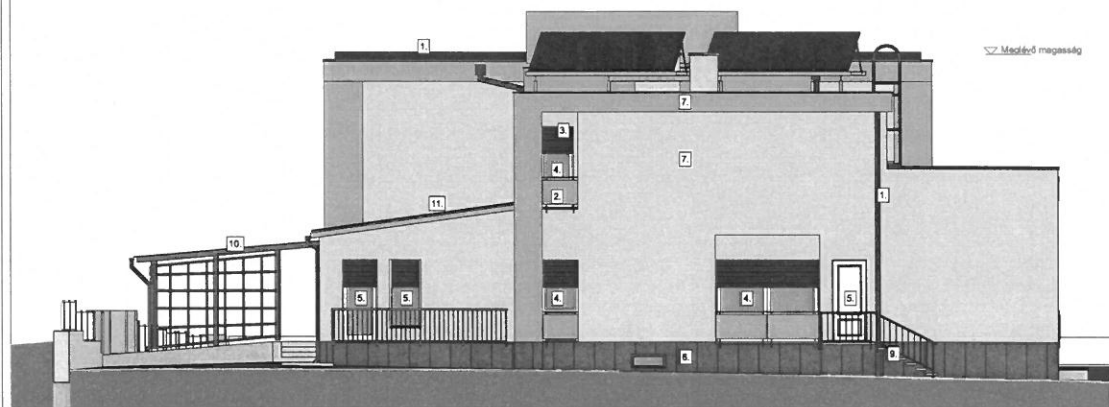
Keleti Homlokzat M 1:100



Nyugati Homlokzat M 1:100



Északi Homlokzat M 1:100



Déli Homlokzat M 1:100

Homlokzatleírás:

1. Új Prefa átfedések és lefolyók
2. biológiai övezet, roszamentes tartóval
3. Urtérrel átfedő rendszer
4. Új műanyag nyílászárók
5. Meglévő nyílászárók
6. Csem kárpátok átfedő rendszer
7. Baumit Life homlokzatkezelés 2 színben 0378, 0375 HBW 66, 39
8. Új Prefa korlátok, fémlemezbeállítás
9. Szerviz hangszóró fém lemezbeállítás
10. Meglévő alátét
11. Meglévő napellenző rendszer

		E-6
MŰVEK NEVE: Belsőépítész, Általános és Építészeti Pénzügyi és Építészeti Építészeti	WORK NAME: Belsőépítész, Általános és Építészeti Pénzügyi és Építészeti Építészeti	E-6
RAJZ NEVE: Homlokzatok	SUBJECT: Homlokzatok	E-6
Készítette: Rajzolt:	Készítette: Rajzolt:	E-6
Készítette: Rajzolt:	Készítette: Rajzolt:	E-6



Látványok I.

[illegible]



8623 BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF ATTILA UTCA 31. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Balatonföldvár, Belterület, 1651

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35578/2/2014.05.12				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / panzió, üdülőépület, udvar	0	2608	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34897/2001.04.02
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: adásvétel
	Név: VÁROSKÉP ÉPÍTŐIPARI ÉS INGATLANFORGALMAZÁSI KFT
	Jogosult címe: 1024 BUDAPEST, Lövőház utca 39.A.ép 1/103

III. RÉSZ

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39682/2013.08.26
	Jelzálogjog
	20 000 000 FT, azaz húszmillió forint kölcsön és járulécai erejéig Név: NYÚL ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET Jogosult címe: 9023 GYŐR, Sport utca 4/a
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33064/2014.03.12
	Jelzálogjog
	9 000 000 FT, azaz kilencmillió forint kölcsön és járulécai erejéig Név: KIS-RÁBA MENTI TAKARÉKSZÖVETKEZET Jogosult címe: 9343 BELED, Rákóczi Ferenc utca 131
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35578/2/2014.05.12
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az épület (panzió) bővítésének ténye feljegyezve

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE