



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Sürgős tárgyalás indoka: A 2018. évi CXXXIX tv. 93. (2) bekezdése szerint, a Vízparti Tervvel
történő összhang 2026. szeptember 27-ig történő megfeleltetése – a
teljes eljárás lefolytathatósága – érdekében

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 – **véleményezési
szakasz lezárása****

I. rész

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 151/2025. (XI.5.) Kt. határozatában
döntést hozott a Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő
telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében
Balatonföldvár Város Önkormányzatának többször módosított 13/2006. (VII.5.) számú rendeletével
jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) 30. számú módosításáról.

A módosítás tervezési feladatait a döntés alapján az Arker Településtervező Bt. - Vadász Rudolf
településtervező - végzi.

A tervek egyeztetése-véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának
rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.)
Korm. (a továbbiakban: R.) rendelet 60. § (6) bekezdése alapján általános eljárás szerint történik.

Annak eldöntéséhez, hogy szükségessé-e az eljárásban környezeti vizsgálat lefolytatása, a
megkeresett környezetvédelemért felelős szervek válasza alapján a Képviselő-testület a 10/2026.
(I.29.) Kt. határozatában hozott döntést.

Ezt követően a tervező elkészítette a véleményezési szakasz dokumentációját, mely alapján
megtörtént az E-TÉR felületen – ill. hivatali kapun történő megkeresés alapján – lefolytatandó
véleményezés. A megkeresett államigazgatási szervek jogszabályban előírt határidőre *beérkezett
véleményeit az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.*

A véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2025. (III.28.)
önkormányzati rendeletnek megfelelően 2026. február 19-én az önkormányzat lakossági fórumot is
tartott. A lakossági fórumon az Önkormányzat és a Közös Önkormányzati Hivatal képviselőin kívül
egyetlen partner, érdeklődő nem jelent meg. A fórumot követően a véleményezésre rendelkezésre

álló határidőn belül két beadvány, észrevétel – a Spartacus Vitorlás Egyesülettől és a Mosolygó Balatonföldvárért Egyesülettől – érkezett.

A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv – a hozzácsatolt beadványokkal együtt – az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Az államigazgatási szervek beérkezett válaszai alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosításával kapcsolatban a véleményezési szakasz során kifogást senki nem emelt.

Észrevételt, javaslatot a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája, a Balatoni Főépítész, valamint a SVKH Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztálya tett.

Az Örökségvédelmi Osztály a módosításhoz a jogszabályban előírt műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítését kérte. Az önkormányzat Képviselő-testületi döntés alapján a hatástanulmányt elkészítette, mely *az előterjesztés 3. mellékletét képezi*. A hatástanulmányban szereplő javaslatokat az összefoglaló tartalmazza.

Az Állami Főépítész észrevétele alapján, a 25/2 hrsz.-ú Galamb-szigeten történő zöldterület visszapótlás igazolásához az Önkormányzat a BAHART-tól, mint tulajdonostól beszerezte a szükséges hozzájárulást, mely *az előterjesztés 4. mellékletét képezi*.

A beérkezett vélemények, észrevételek, javaslatok összefoglalója *az előterjesztés 5. mellékletét képezi*.

Tervező az észrevételek, javaslatok alapján a Képviselő-testületi döntéshez elkészítette a HÉSZ módosító rendeletének a szöveges tervezetét, és annak az alábbi mellékleteit:

- az SZT-B1/M30 jelű módosított belterületi szabályozási tervi kivonatot,
- a HÉSZ új 11. számú mellékletét az új beépítésre szánt területek nyilvántartásáról,
- a HÉSZ új 12. számú mellékletét, a biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területekről,
- és a HÉSZ új 13. számú mellékletét, a TÉKA alapú előírásokkal érintett terület lehatárolásáról.

A HÉSZ módosító rendeletének a tervezete a felsorolt mellékleteivel *az előterjesztés 6. mellékletét képezik*.

Fentiek alapján az önkormányzat lezárhatja Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosításának egyeztetési szakaszát és megbízhatja a tervezőt a végső szakmai véleményezési anyag elkészítésével.

Az erről szóló határozat a záró szakmai véleményezési szakasz dokumentációjában kerül szerepeltetésre.

A végső szakmai véleményezés az E-TÉR felületen kerül lefolytatásra, melyre a R. 67.§ (2) bekezdés értelmében:

„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 tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településtervezési módosítása elfogadásához,”

II. rész

Határozati javaslat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosítása eljárásában lefolytatott partnerségi egyeztetés egyeztetése során az írásban benyújtott észrevételeket, kifogásokat megismerte, és az azokra adott válaszokat az előterjesztés 4. mellékleteként csatolt összefoglalóban leírtak szerint fogadja el.
2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának véleményezési szakasza során a véleményező szervektől beérkezett véleményeket, az azokba foglalt észrevételeket, javaslatokat megismerte, és azokat az előterjesztés 4. mellékleteként csatolt összefoglalóban leírtak szerint fogadja el.
3. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az észrevételek, javaslatok alapján a Tervező által elkészített HÉSZ módosító rendelet tervezetét a mellékleteivel együtt – *SZT-B1/M30 jelű módosított belterületi szabályozási tervi kivonatát, a HÉSZ új 11. számú mellékletét az új beépítésre szánt területek nyilvántartásáról, a HÉSZ új 12. számú mellékletét a biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területekről, és a HÉSZ új 13. számú mellékletét a TÉKA alapú előírásokkal érintett terület lehatárolásáról* – megismerte, és azt az előterjesztés 6. melléklete szerint elfogadja.
4. Balatonföldvár Város Önkormányzata településrendezési eszközei 30. számú módosításának véleményezési szakaszát lefolytatta. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fentiek alapján lezárja Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának egyeztetési szakaszát, és megbízza az Arker Településtervező Bt.-t a záró szakmai véleményezési dokumentáció elkészítésével.

Elrendeli a döntés közzétételét a település honlapján történő megjelentetéssel.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits György Huba polgármester

határidő megjelölése :

2026. augusztus 31.

Balatonföldvár, 2026. július 02.

Holovits György Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte:

Dr. Töröcsik Gabriella jegyző

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

3. FÖLDVÁR 2026.02.12. 15²⁰



SOMOGY VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
RENDESZETI IGAZGATÓSÁG
HATÁRRENDESZETI SZOLGÁLAT
HATÁR- ÉS IDEGENRENDESZETI OSZTÁLY

Kezelési jelzés: "Nyílt"

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési
eszközeinek 30. számú módosítása általános
egyeztetési eljárásban

Hiv. szám: 152-5/2026.

Üi.: Czédli Ferenc r. alezredes

Tel.: +36 82/502-700/2653; BM 03 23 2653

E-mail: hatidrendo.somogymrfk@somogy.police.hu

Holovits György Huba
polgármester

Balatonföldvár

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti számú iratra hivatkozással „Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása” tárgyában a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 66.§ alapján megküldött településtervvel kapcsolatban - annak tartalmáról, elkészítéséről, elfogadás rendjéről - a Somogy Vármegyei Rendőr-főkapitányság észrevételt, javaslatot az alábbi okok miatt nem kíván tenni.

A megküldött településterv nem érinti az Államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvényben foglaltakat, melyre figyelemmel a Rendelet 11. számú Melléklet 22. sorában megjelölt határrendészeti szakterületet érintő írásos véleményezés, javaslat, észrevétel a Somogy Vármegyei Rendőr-főkapitányság részéről az eljárásban nem indokolt.

Kaposvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Marics Zsolt r. alezredes
osztályvezető

Cím: 7400 Kaposvár Pf.: 121 Kossuth Lajos utca 45

Telefon: (82) 502-700/2681

e-mail: hatidrendo.somogymrfk@somogy.police.hu KÉR azonosító: ORFK SOMOGY

RZSNEO_3 90.200.420 (14000-8443.5641-BUEG---453625485-309C23ED3F4B-8443.565)



MTI

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
14000/408-18/2026.ált.

B-FÖLDVÁR 2026.02.16. 09:27



Iktatószám: K/4106-2/2026

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Hiv. ügysz.: 152-4/2026

Készült: 2026. február 16.

Holovits György Huba polgármester úr részére**Balatonföldvár****Petőfi Sándor u. 1.****8623****Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek 30. számú, a BAHART kikötő telektömbjével kapcsolatos módosítását megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából
Pécsen, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Erkezett
Feb. 16.

B. FÖLDVÁR 2026.02.16. 11.07

Balatonföldvár Városi Önkormányzat Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.Iktatás: 2026. FEBR 17.
Időpontja:

Melléklet: 152-9/2026

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÜTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Holovits György Huba polgármester úr
részére

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.
8623Iktatószám: BP/0801/00136-2/2026
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési
eszközeinek 30. számú módosítása –
egyszerűsített eljárás / tárgyalásEz a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 144753954**Tisztelt Polgármester Úr!**

Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 152-4/2026. számú, 2026. február 11-én kelt – Hivatalomhoz 2026. február 11-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A hajózási szakterületet érintően:

A tárgyi településrendezési eszközök módosítása kapcsán megküldött tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezet nem korlátozza indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését, azonban ezzel kapcsolatban észrevétel merült fel. A tervezett terület érinti a Balatoni Hajózási Zrt. által üzemeltetett kikötőt, ezért kérem, hogy a tárgyi településrendezési eszközök elfogadását követően küldjék meg azt részünkre esetleges adatátvezetés céljából.

Az eljárás további szakaszában részt kívánok venni.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja valamint a 64. § (4) bekezdése szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából;

Koszéj Adél

2026.02.16 10:19:39 +01'00'

Koszéj Adél
osztályvezető**Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály**

Cím: 1124 Budapest, Némethölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 - Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ekezett

feb. 16.

HTJ

B. TÖLDVÁR 2026.02.16. 13-07

Balatonföldvári Közös
Önkormányzat Hivatal
3623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

2026 FEB 18

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740 152-40/2026

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 2125-2/2026/h

Hiv. szám: 152-4/2026.

, számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Holovits György Huba
Balatonföldvár Város Önkormányzata
polgármester

8623 Balatonföldvár

Petőfi S. u. 1.

Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása
(BAHART kikötő telektömbje - Jsz.: 50-2423/2025) - általános eljárás,
véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ugyintéző (tel./fax):

Kapják:

Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató: <https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem>

Érkezett:

febr. 16.

MTI

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2026.02.16 13:02:59 CET

3. FÖLDVÁR 2026.02.16. 13³⁰

Balatonszárszó Nagyközség Polgármesterétől

8624 Balatonszárszó, Hősök tere 1.

Tel: 84/362-501, e-mail: balatonszarszo@balatonszarszo.hu

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

Magyar Államkincstár ASP-irattíró DMSZ-bélyeg

Balatonszárszó, Petőfi Sándor u. 1.

2026 FEBR 18.

152-11/2026

Ügyirat: 5731-2/2026

Tárgy: Balatonföldvár Város
Településrendezési eszközeinek 30. számú
módosításának véleményezése

Holovits György Huba részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán a véleményezésre megküldött dokumentumokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 28. pontja alapján felülvizsgáltam.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat módosítása ellen területrendezés és településfejlesztés szempontjából észrevételt nem kívánok tenni és kifogást nem emelek, továbbá az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Balatonszárszó, 2026. február 16.



Fekete János
polgármester

Eltérve:

febr. 16.

HT

SKCBE 2026.02.17. 11-20



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Községi
Önkormányzat Hivatala
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Iktatási
Időpontja: 2026 FEBR 18.

Működési szám:

Száma: 152-12/2026

Holovits György Huba polgármester
Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: SO/62/000247-2/2026.
Ügyintéző: Szípolá Éva
Telefonszám: 84/519-325
E-mail: szípolá.éva@somogy.gov.hu
Hivatkozási szám: 152-5/2026.

Balatonföldvár

Petőfi Sándor utca 1.
8623

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán a véleményezésre megküldött dokumentumokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11.a. pontja alapján felülvizsgáltam.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat módosítása ellen iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Hatáskörömet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés, a 70. § valamint a 11. melléklet 11a. pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Siófok, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

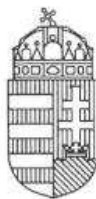
Szalay Balázs
osztályvezető

Kapják: 1. sz. pl.: Balatonföldvár Város Önkormányzata
2. sz. pl.: Irattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Siófok
8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.
e-mail: tihf@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SVKHTIHF; KRID: 175424363

Digitálisan aláírta:
Szalay Balázs Ferenc
2026.02.16. 15:44:13

Elkészítve
02.17 HT

B. FÖLDVÁR 2026.02.19. 14³⁷Balatonföldvári Közös
Önkormányzati Hivatal
2654 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.Iktatás
Időpontja:

2026 FEBR 23.

Munkatárs neve:

152-13/2026

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba
 polgármester
 részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BAVVO/1130-2/2026.
 Ügyintéző: Sáfrányné Feik Johanna
 Tárgy: Balatonföldvár
 településrendezési eszközei 30. sz.
 módosításának véleményezési
 szakasza

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár város településrendezési eszközei 30. számú módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2026. február 12. napján benyújtott, 152-5/2026. ügyiratszámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

Balatonföldvár város településrendezési eszközei 30. számú, a fenti ügyiratszámú megkeresés és a mellékletként megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervezetével a Vízügyi Hatóság előzetesen egyet ért, ellene kifogást nem emel.

A Vízügyi Hatóság kéri figyelembe venni, hogy a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületek kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Balatonföldvár település érzékeny területen fekszik.

Balatonföldvár település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet érintő település. A terület érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése értelmében a miniszter által jóváhagyott 1: 100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján került meghatározásra.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a tájékoztatást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § (3) bekezdése alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
 Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
 Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormányhivatalok.hu
 ☎: +36 72 896 900 ✉: vizugy@baranya.gov.hu
 HKP rövidnév: BAVKHVVO; KRID: 570401983
 HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

2026 FEBR 19.

BALATONFÖLDVÁR

MTI

2

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Keresztes Izabella
osztályvezető

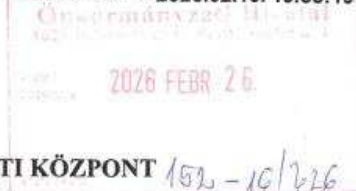


A dokumentum elektronikusán hitelesített:
2026.02.19 14:00:53
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dr. Keresztes Izabella

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízügyvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: vizugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHVVO; KRID: 570401983
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903



NNGYK Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT 2026.02.16. 13:55:19



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/13900-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Véleményezési dokumentáció
véleményezése

Hivatkozási szám: 152-4/2026.
Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó
Melléklet: -

Holovits György Huba
polgármester részére

Balatonföldvár Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.

A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



SOMOGY VÁRMEGYEI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
VÁRMEGYEI FŐMÉRNÖK

7400 Kaposvár, Vármegyeháza, Fő utca 10.

tel.: 82- 898 246/ 117 fax: 82-510 181 e-mail: foepitesz@somogy.hu

web: som-onkorm.hu

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Magyar Államkincstár ASP-Iráti DMSZ-bélyeg

2026. február 26.

2026 FEBR 26.

152-17/2025

Ügyiratszám: SVMÖH/321-2/2025

Tárgy: Balatonföldvár Város
Településrendezési eszközeinek 30.
számú módosítása
vélemény

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba polgármester részére.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város Önkormányzata részéről „Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása” tárgyban, E-TÉR felületen 152-4/2026 iktatószámú levélben megkeresés érkezett Somogy Vármegyei Önkormányzat részére, véleményezés tárgyban. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64.§, (3) bekezdés b) pontja alapján, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése szerinti hatáskörömben eljárva az alábbiakról tájékoztatom:

Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével elfogadott, Somogy Vármegye Területrendezési Tervének (továbbiakban: SVTrT) területi hatálya Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek tekintetében terjed ki.

A véleményezési dokumentáció alapján egy SVTrT övezet sem érintett a lehatárolt tervezési területen. A módosítás így nem mond ellent az SVTrT-nek, ezért a módosítással szemben kifogást az SVTrT kapcsán nem emelek.

Egyéb észrevétel:

A lehatárolt tervezési területen található négy darab Vt (Vt-P08146, Vt-P19066, Vt-P19046 és Vt-P09026) övezet. Balatonföldvár építési szabályzatának 6. § (1) bekezdése szabályozza az övezetben elhelyezhető funkciókat.

Balatonföldvár építési szabályzatának ezen része nincs összhangban A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Kormány rendelettel (Továbbiakban BATÉK).

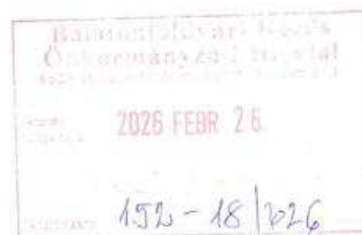
A BATÉK 4. mellékletének 5. sora korlátozza a TÉKA szerinti funkciókat a vízparti területen, így többek között a lakó, az igazgatási, és az iroda funkciót. (A HÉSZ viszont engedi)

Kérem a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés biztosítását, a 6. § kiegészítését.

Kaposvár, 2026.02.24.

Tisztelettel:

Szép Lajos
vármegyei főmérnök



Iktatószám: 10/192026.K
Tárgy: Vélemény Balatonföldvár
Város Településrendezési eszközeinek
30. számú módosításával
kapcsolatban

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba polgármester úr részére

Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.
8623

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) keresztül kaptunk értesítést arról, hogy Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, a tervezési folyamat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános véleményezési eljáráshoz ért.

Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek a 30. számú módosítása a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére irányul.

A tervezett területfelhasználás módosítások a jogszabályok és azok követelményeinek figyelembe vételével készültek.

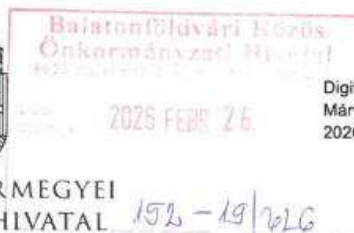
A fentiekre tekintettel a BFT részére megküldött és a hivatali kapun keresztül letöltött anyagok alapján Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek módosítását **nem** kívánjuk kiegészíteni.

Siófok, 2026. 02. 24.

Tisztelettel,



Dr. Molnár Gábor
BFT Munkaszervezet vezető



Digitálisan aláírta:
Márványi Csaba
2026.02.12. 09:32:39

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/ERD/1183-2/2026.
Ügyintéző: dr. Gerstner Livia
Telefon: 82/529-209

Tárgy: Településrendezési eszközök véleményezése
Hivatkozási szám: 152-4/2026
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba
polgármester

8623 Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán adta be fenti hivatkozású megkeresését.

A tervanyagot áttanulmányozva megállapítottam, hogy az abban szereplő változtatások erdőtervezett erdőt nem érintenek, így a településrendezési eszközök módosítását tudomásul veszem.

További eljárásban akkor kívánok részt venni, ha a változtatások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá eső területet érintenek (pl: az erdőterület igénybevétele).

Hatóságunk hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, illetékességét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Márványi Csaba
osztályvezető

Értesül:

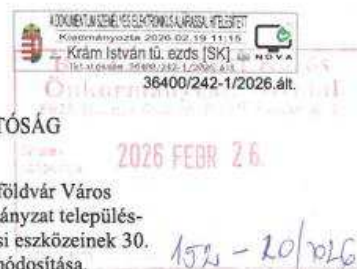
1. Címzett (E-TÉR)
2. Irattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztály

7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.; Pf.: 149; Telefon: (82) 529 200 Fax: (82) 314 501
E-mail: erdeszeti@somogy.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy> <https://foldalap.am.gov.hu/>
Hivatali kapu rövid neve: SMMGSZHERD, KRID: 707289955



SOMOGY VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG



Tárgy: Balatonföldvár Város
Önkormányzat település-
rendezési eszközeinek 30.
számú módosítása.

Hiv. szám: 152-4/2026.

Ügyintéző: Harmath Balázs tű. őrgy.

Telefonszám: 82/528-995

Holovits György Huba
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

BALATONFÖLDVÁR
Petőfi S. u. 1.
8623

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesitem, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzat helyi építési szabályzatának és településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán véleményezésre megküldött terv dokumentációját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján felülvizsgáltam.

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja, a Korm. rendelet 70. §-a, valamint a Korm. rendelet 11. mellékletének 11. sorában foglaltak alapján a véleményezésre megküldött településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat módosítása ellen polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.

Kaposvár, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

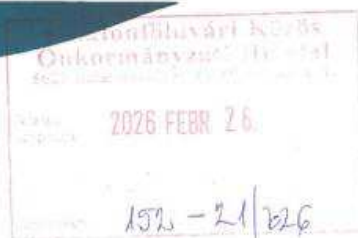
Krám István tű. ezredes
igazgató

Terjedelem: 1 oldal
Továbbítva: E-TÉR
Kapják: Címzett

Cím: 7400 Kaposvár, Somssich P. u. 7.
Telefon: +36-82-528-990
E-mail: somogy.tutkarsag@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 605275140

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36400/242-1/2026.ált.



Dátum:
2026.02.24.

Tárgy: Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. sz. módosítása

Ügyiratszám:
009768-0054/2026

Holovits György Huba
polgármester

Előadó:
Balatinácné Balázs
Livia

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Melléklet:

Balatonföldvár
Petőfi S. u. 1.
8623

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében foglaltaknak megfelelően, véleményét az alábbiak szerint adja meg.

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság **Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításával kapcsolatban kifogást nem emel.**

Tisztelettel:

György Zsolt
mb. igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 72 506 300 . cím: H-7623 Pécs, Köztársaság tér 7. . levélcím: H-7602 Pécs, Pf.:101
e-mail cím: titkarsag@ddvizig.hu . honlap: www.ddvizig.hu

Balatonföldvár TRE M30 módosítás - szakmai vélemény - véleményezési szakasz

37-2026/3331

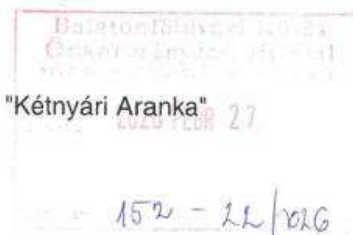
Tárgy: Balatonföldvár TRE M30 módosítás - szakmai vélemény - véleményezési szakasz

Feladó: "dr. Nezdei Csilla" <nezdei.csilla@somogy.gov.hu>

Dátum: 2026. 02. 26. 13:00

Címzett: <telepulestervezo@arker.hu>, <pgmh@balatonfoldvar.hu>

CC: "Antyipenkó Erzsébet" <antyipenko.erzsebet@somogy.gov.hu>, "Kétnyári Aranka" <ketnyari.aranka@somogy.gov.hu>



Tisztelt Címzettek!

Mellékelten küldöm véleményezési szakaszban adandó szakmai véleményünket Balatonföldvár város településrendezési eszközök M30 jelű módosításához.

Tájékoztatom Önöket, hogy a szakmai vélemény az E-TÉR egyeztető felületre feltöltésre került, továbbá Balatonföldvár Város Önkormányzata részére hivatali kapun keresztül is megküldésre kerül.

Tisztelettel:



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

dr. Nezdei Csilla

állami főépítési szakügyintéző

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda

cím: 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.

tel.: 82/502-660; 30/924-3432

e-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

web: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

— Mellékletek: —

SO-08-00213-2-2026_Balatonfoldvar_TRE_M30_alt_elj_kv_alairt (1).pdf

686 KB

MTI



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2026.02.26. 12:45:22

Holovits György Huba részére
polgármester

Iktatószám: SO/08/00213-2/2026
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Tel. szám: 82/502-660; 30/924-3432
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Balatonföldvár
Petőfi Sándor utca 1.
8623

Hiv. szám: 152-4/2026.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközök M30 jelű módosítása - általános egyeztetési eljárás véleményezési szakasz, szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2026. február 11. napon kelt, 2026. február 11. napon az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: **E-TÉR**) keresztül beérkezett levelében Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítását kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 66.§-a alapján **általános egyeztetési eljárással**.

Tájékoztató arról, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) Képviselő-testülete a 151/2025. (XI.5.) sz. Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról.

A megkereső leveléhez mellékelte a „Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére vonatkozóan 2026. - VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (1) bekezdése alapján (általános egyeztetési eljárás)” című, 2026. február keltezésű véleményezési dokumentációt, az eljárást megindító önkormányzati döntéseket és annak mellékletét képező feljegyzést, amelyet az **Arker Várostervező Bt.** készített el, Vadász Rudolf településtervező (TT 14-0325) irányításával.

A hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2005. (VI.23.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (a továbbiakban: **TSZT**),
- Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:

A BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése, a kikötő telke útkapcsolatának rendezése a Séd-patak – Vasút – 25/1 hrsz-ú telek és a Balaton jogi partvonalra által határolt telektömbben (**K, Z → KÖu; Vt, K → Z; Z, K → Kb; új beépítésre szánt terület kijelölése történik: igen**).

Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) és az új R. vonatkozó előírásai alapján a módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkérte az érintett környezet védelméért felelős

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603
e-mail: afu@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584738

szervek véleményét. A beérkezett szakmai vélemények alapján a véleményezésre jogosult szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, ezért az Önkormányzat 10/2026. (I. 29.) sz. Kt. határozatában döntött arról, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 56. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően Füzes András Gábor települési főépítész közreműködésével látja el.

Az Önkormányzat a 151/2026. (XI.5.) Kt. határozatában döntött az önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadásáról az új R. 7. § (8) bekezdésére figyelemmel.

Az Önkormányzat 10/2026. (I.29.) Kt. határozatában döntött arról, hogy a 151/2025. (XI.5.) Kt. határozatát kiegészíti és a településrendezési eszközeinek jelen módosítása során a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 135. § (5) bekezdése alapján a TÉKA rendelkezéseit alkalmazza, a módosítással érintett építési övezetekben, övezetekben a beépítési magasságot a TÉKA előírásai szerint a párkánymagassággal határozza meg.

Az új R. 59. § (4) bekezdés rendelkezése alapján a településrendezési eszközök módosítása a Kt. döntés megszületésétől (151/2025. (XI.5.) sz. Kt. határozat) tekinthető folyamatban lévőnek.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy azok 2005-2006. évben készültek, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján.

Fentiekre figyelemmel a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján:

- a **Méptv.** vonatkozó rendelkezései,
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 59. § (4) bekezdés, valamint 66-67. § rendelkezése;

az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- a **Méptv.** vonatkozó rendelkezései,
- a **TÉKA** 135. § (5) bekezdés alapján a TÉKA vonatkozó rendelkezései,
- az **új R.** vonatkozó előírásai,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**),
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**),
- a Somogy Vármegyei Közgyűlés Elnökének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II. 10.) önkormányzati határozata és 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **SVTrT**),
- a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII.27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **BATÉK**)

rendelkezéseivel összhangban készül.

A véleményezési szakaszban benyújtott dokumentációra az alábbi szakmai véleményt adjuk az új R. 66. § (2)-(3) bekezdés és 64. § előírásai alapján:

a tervezett módosítást az alábbi javításokat követően elfogadásra javasoljuk:

Alátámasztó munkarész:

- Kérjük a dokumentáció alátámasztó munkarészét a hatályos és tervezett településszerkezeti terv részletével kiegészíteni, bemutatni.
- Kérjük a dokumentációban az alábbi javítást átvezetni: „a 17/3 hrsz-ú telek északi és **keleti** telekhatára mentén” (18. oldal).

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti 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

- Kérjük a dokumentációt kiegészíteni, a 25/2 hrsz-ú telken közlekedési területet is jelöl a BATÉK, de erről nem tesznek említést (18.o.).
- Kérjük a módosítással érintett helyrajzi számokat felülvizsgálni. A 37. oldalon lehatárolt terület szerint a 26/2 hrsz-ú parkoló területe is érintett, azonban a 19. oldalon felsorolt telkek között nem szerepel.
- Kérjük a 18-26. oldal közötti vizsgálatot pontosítani, a 14/2 hrsz-ú keskeny telek is Kszk-P00234* építési övezetbe sorolt, azonban egyik vizsgálati pont sem tartalmazza.
- Felhívjuk a figyelmet a Trtv. 71/D. § (2) bekezdésben foglaltakra:

„(2) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben közhasználatú területként jelölt területen a közcélú használatot fenn kell tartani. Állami vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzati tulajdonban álló közhasználatú területtel érintett ingatlanra csak úgy lehet használati szerződést kötni, hogy a közhasználatú terület rendeltetésszerű, közcélú használata továbbra is biztosított. Közhasználatú területtel érintett ingatlanra vonatkozóan legfeljebb 10 éves időtartamra lehet használati szerződést kötni. Amennyiben a közhasználatú terület kijelölése magántulajdonú ingatlant érint, akkor a közcélú használat biztosításának módjáról, különösen a településrendezési szerződés megkötéséről a települési önkormányzat gondoskodik.”

Kérjük a záró véleményezési dokumentációban a Trtv. 71/D. § (2) bekezdésre vonatkozóan az önkormányzat tájékoztatását megadni.

- A 15/1 hrsz-ú telken új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre 36m² területre, amely esetén a Trtv. 71. § (2) bekezdésre kérjük figyelemmel lenni:

„(2) Az (1) bekezdéstől eltérően új beépítésre szánt terület kijelölése csak az alábbi esetekben, kizárólag a telek rendezettségének kialakítása érdekében és csak akkor lehetséges, ha az nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket, és a szükségesség és arányosság mérlegelésével az állami főépítész és a Balatoni főépítész ahhoz hozzájárul:

a) a legalább 85%-ban építési övezetben lévő telek egésze építési övezetbe sorolható, ha

aa) a Vízparti Terv azt nem zárja ki,

ab) az átsorolni kívánt telekrész közcélú használata nem valósítható meg, továbbá

ac) az építési övezetként kijelölni kívánt telekrészen az építési övezet kijelölésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat zöldfelület létrehozását írja elő, és kizárja építési hely kialakítását.”

Kérjük, hogy az érintett területen a HÉSZ-ben kerüljön jelölésre a „Telek zöldfelületként megtartandó része” szabályozási elem.

- Javasolt a 15/7 hrsz-ú telek és a 15/6 hrsz-ú telek tervezetten Kb-tur-P00202 jelű övezetbe sorolt része közötti telekhatár megszüntetésének lehetőségét vizsgálni, amely a 15/7 hrsz-ú telek jelentős túlépítettségét mérsékelheti. Indokolt esetben kérjük a telekhatáron a megszüntető jelet feltüntetni.
- Kérjük a 17/3 hrsz-ú telken jelölt „Telek közhasználat elől el nem zárható területe” szabályozási elemet vizsgálni, indokolt esetben a BATÉK-nak vagy a hatályban lévő szabályozási tervlapnak megfelelően korrigálni (jelenleg a -K- vonallal határolt területig terjed).
- Kérjük a V-2 jelű tervlapot vizsgálni, a Karikavölgyben lévő 1293/72 hrsz-ú telek a szabályozási tervlap alapján Kp jelű Zöldterület (közpark) terület övezetbe sorolt, amelyet a V-2 jelű tervlap nem tartalmaz.
- Kérjük figyelemmel lenni a Településtervezési Szabályzat 2/A. § (3) bekezdésére, a záró véleményezési dokumentációban a Loclex rendszernek való megfelelést vizsgálni. Kérjük a tájékoztatás megadni a Loclex rendszernek való megfelelésre vonatkozóan a záró véleményezési dokumentációban (jelenleg a rendszer nem alkalmas a záradék elhelyezésére, ezért kérjük erre vonatkozóan az önkormányzat / jegyző tájékoztatását benyújtani).

Telepítési tanulmányterv:

- Kérjük a tájékoztatást megadni arról, hogy a módosítás során kötöttek-e településrendezési szerződést. Amennyiben igen, kérjük a 419Kr. 56/A. § szerinti eljárásról a tájékoztatást megadni, a telepítési tanulmánytervet és a települési főépítész véleményét mellékelni.

Jóváhagyandó munkarész:

- Kérjük a HÉSZ módosító rendelet tervezetének preambuluma az új R. vonatkozó rendelkezéseinek meghivatkozásával kiegészíteni.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603
e-mail: afj@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584738

- Javasolt a tervezett 1/A. §-ában a TÉKA szerinti fogalmat rugalmasan meghivatkozni.
- Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a beépítési magasság alatt a TÉKA szerint a párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja értendő, ahol az építési övezet, övezeti paraméternek a szigorúbb előírást is teljesítenie kell.

A tervezett módosítás során a változással érintett területen az építménymagasságból BATÉK szerinti párkánymagasság lesz, továbbá valamennyi érintett övezetben/építési övezetben az épület legmagasabb pontjának meghatározása tervezett, a párkányvonal plusz 7,0 m, mely rendelkezéssel nem értünk egyet, mivel a tervezett előírás lapostetős épület esetén további két emelet megjelenését, a beépítési magasság növelését eredményezi.

A BATÉK megalkotásakor a jogalkotói szándék az volt, hogy visszaszorítsák a vízparton megjelenő lépcsős piramis tömegű, településképbbe nem illeszkedő épületeket.

A TÉKA rendelkezése szerint:

„9. § (1) Az épület megengedett beépítési magasságát a helyi építési szabályzatban előírt megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja határozza meg.”

A Trtv. rendelkezése szerint:

„71/C. § (1) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – a 2019. március 15-én hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén sem növelhető.”

A BATÉK átmeneti rendelkezése szerint:

„21. § (1) E rendelet előírásaival és a Vízparti Tervvel összhangban lévő helyi építési szabályzat elfogadásáig

...

b) a megengedett párkánymagasság, az épület legmagasabb pontja, az épületmagasság, homlokzatmagasság és építménymagasság a helyi építési szabályzatban a hatályos szabályozáshoz képest a helyi építési szabályzat módosításával nem növelhető.”

Fentiek alapján a BATÉK, a Trtv. és a TÉKA előírásaira figyelemmel kérjük a tervezett párkányvonal plusz 7 m legmagasabb pontra vonatkozó rendelkezés helyett a meglévő beépítési magassághoz illeszkedő részletes előírásokat meghatározni. Javasolt az előírásokat a magastetős, és a nem magastetős épületekre vonatkozóan megkülönböztetni.

- Fentiekre figyelemmel kérjük a módosító rendelet tervezet 2. §-ban foglalt rendelkezést (módosuló HÉSZ 6. § (4) bekezdés) felülvizsgálni, a beépítési magasságra, valamint az érintett telektömbben elhelyezhető rendeltetések és építmények meghatározására vonatkozóan. A HÉSZ 6. §, valamint a 32. § jelenleg a Vt jelű építési övezetekben olyan építmények és rendeltetések elhelyezését teszi lehetővé, amely BATÉK 10. § (1) bekezdése és 4. melléklet 1. táblázata értelmében tiltott.
- Kérjük továbbá a módosító rendelet tervezet 3. § (1) bekezdés szerinti (módosuló HÉSZ 7. § (2) bekezdés d) pont) foglalt rendelkezéseket felülvizsgálni, a beépítési magasság vonatkozásában, valamint a módosuló HÉSZ 7. § (2) bekezdés a) pontot kiegészíteni az alábbiak szerint: „... felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el...”.
- Kérjük a módosuló HÉSZ 7. § (3) bekezdés a) pontját az alábbiak szerint kiegészíteni: „... foglalt építmények és rendeltetések helyezhetők el...”. Továbbá fentiekre figyelemmel kérjük ezen szakasz f) pontjában foglalt beépítési magasságot felülvizsgálni.
- Kérjük a módosuló HÉSZ 9. § (6) bekezdését a TÉKA és a BATÉK előírásainak megfelelően, a HÉSZ megengedőbb rendelkezését korrigálni és az újonnan kialakítandó zöldterületek megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 3%-ban meghatározni.
- Kérjük a módosuló HÉSZ 9. § (12) bekezdés b) pontjában foglalt beépítési magasságot felülvizsgálni a fentebb leírtaknak megfelelően.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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

- Kérjük a módosuló HÉSZ 12/A. § (1) bekezdését kiegészíteni az alábbiak szerint: „... *felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el...*”, továbbá a BATÉK 12. § (1) bekezdés a) pontra figyelemmel a kialakítható önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát meghatározni. Kérjük továbbá a 12/A. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt beépítési magasságot felülvizsgálni.
- Kérjük a helyrajzi számokat (különösen a 14/2, 26/2 hrsz-ú telkekre) felülvizsgálni, érintettségüket, építési övezeti, övezeti besorolásukat pontosítani.
- Kérjük a szabályozási tervlapon a parti sétány nyomvonalának jelöléséhez alkalmazott jelet és jelkulcsot felülvizsgálni, figyelemmel arra, hogy a BATÉK „Parti sétánnyal érintett partszakasz”-t jelöl, a szabályozási terv jelkulcsa lila színű telítetlen pontsorról jelöli a „Parti sétány kialakítására alkalmas partszakasz”-t. A tervezett módosítás a „Parti sétány kialakítására alkalmas partszakasz” helyett „Elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas útvonal”-at jelöl. Kérjük a magasabb szintű előírásokkal való összhangot biztosítani, a rendelkezéseket betartani.
- Tájékoztatjuk, hogy Irodánk álláspontja alapján a BATÉK-kal való összhang megteremtése céljából átsorolt zöldterület miatti visszapótláshoz elfogadható a hivatkozott Galamb-szigeten történő visszapótlás, azzal, hogy az érintett ingatlan további tulajdonosainak erre vonatkozó igazolása rendelkezésre áll [Trtv. 12. § (4) bekezdés].
- Kérjük az új R. 14. § (1) bekezdés c) pont szerinti nyilvántartást az új R. 5. melléklet III. pont szerinti tartalommal a jóváhagyandó rendelet-tervezethez mellékelni. A vonatkozó mellékletet a Településtervezési Szabályzat tartalmazza.
- Figyelemmel arra, hogy a módosítással érintett terület előírásai TÉKA alapúak, továbbá a hatályos HÉSZ régi OTÉK alapú, amelyre a hatósági eljárások során különböző előírások vonatkoznak, javasolt a HÉSZ új mellékletében a változással érintett TÉKA alapú területet ingatlan-nyilvántartási alaptérképen lehatárolni, a rendelkező részben a mellékletet meghivatkozni, a TÉKA alkalmazását egyértelművé tenni.

További tájékoztatás:

Tájékoztatjuk, hogy a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv által adott **szakmai vélemény 6 hónapig érvényes** az új R. 66. § (9) bekezdés rendelkezése alapján.

•

Az új R. 59. § (1) bekezdés b) pont, valamint 75. § (1) bekezdés rendelkezése alapján a településrendezési eszközök (településterv) módosításának véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat a partnerségi rendeletében ezt előírja. Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2025. (III.28.) önkormányzati rendelete a településtervek módosítása során a partnerségi egyeztetés lefolytatásának szükségességéről rendelkezik.

Kérjük a partnerségi egyeztetés szabályainak betartását és annak lefolytatásáról a tájékoztatást, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést a záró véleményezési dokumentációhoz mellékelni.

•

Tájékoztatjuk, hogy véleményeltérés esetén az új R. 66. § (4)-(5) bekezdés rendelkezése alapján kell eljárni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelynek 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.

Az új R. 66. § (6) bekezdés rendelkezése alapján az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

Az új R. 66. § (7a) bekezdés rendelkezése alapján a vélemények értékelését a települési főépítész a tervező bevonásával készíti elő a fentiek szerinti döntésre.

Kérjük a véleményezési szakaszban beérkezett, új R. 11. melléklete szerinti szervek véleményét és azokról készült összefoglalót, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról szóló Kt. döntést a záró véleményezési dokumentációhoz mellékelni szíveskedjenek.

6

Kérjük az SKVr. 4. § alapján lefolytatott eljárást lezáró önkormányzati döntést a záró véleményezési dokumentációhoz mellékelni szíveskedjenek.

A véleményezési eljárás további szakaszában Irodánk részt kíván venni. Munkánk elősegítése érdekében kérjük, hogy amennyiben van rá lehetőség, a záró véleményezési dokumentációt papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

A BATÉK 2025. szeptember 26-tól hatályos, ezért kérjük figyelemmel lenni a Trtv. 93. § (2) bekezdés rendelkezésére, amely szerint:

„(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit – a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban – azok hatálybalépésétől számított egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

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

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett (hivatali kapu: BFOLDVAR, KRID: 144753954; e-mail útján: pgmh@balatonfoldvar.hu)
2. Irattár

Értesül:

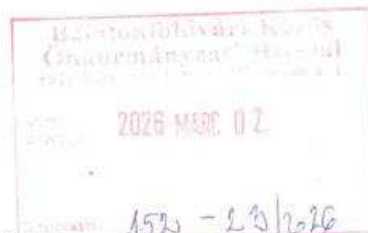
3. Arker Várostervező Bt. (e-mail útján: telepulestervezo@arker.hu)

Digitális aláírás:
Budapest Főváros Kormányhivatala
Dr. Somogyi Rozália
2026.02.27. 10:50:33

152/2026



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY



Holovits György Huba polgármester
részére

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01393-2/2026.
Ügyműködő: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: 152-4/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán, hivatkozott számú levelében, E-TÉR rendszeren keresztül történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A város területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Balatonföldvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v9

Vélemények és válaszok

Ezen a felületen láthatja a véleményezők által beküldött észrevételeket, valamint az arra adott tervezői és megbízói válaszokat.

Vissza az észrevételekhez

Beküldött észrevétel

 **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság**
JOGSZABÁLYI VÉLEMÉNYEZŐ

2026. 03. 03. 09:52

A módosítással érintett telektömb vízparti területeket igen, de tömeger övezetet nem érint, ezért „a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről” szóló 223/2014. (IX. 14.) Korm. rendelet értelmében nem tartozik a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területéhez.

152/2026
Balatonföldvár Községi
Önkormányzat Hivatal
8625 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1

Küldő:
Időpontja: 2026. MARC 04.

Küldetés száma:
Beküldés: 152-24/2026

152/2026.



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Községi
Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
Digitálisan aláírta:
Nóvák Csaba
2026.02.26. 09:03:08
Iktatási időpontja: 2026.02.06.
Feladatok száma:
152-25/2026

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: SO/NTO/00275-2/2026

Holovits György Huba
Polgármester

Ügyintéző: Varjas-Bodrog Dóra

Telefonszám: +3682/505-553

E-mail: varjas-bodrog.dora@somogy.gov.hu

Hív.szám: 152-4/2026.

BALATONFÖLDVÁR

Petőfi S. u. 1.

8623

Tárgy: Nyilatkozat Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása
kapcsán készült tervezet véleményezéséről

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya, mint eljáró talajvédelmi hatóság a Balatonföldvár Város Polgármestere által 2026.02.11-én kelt 152-4/2026. számú megkeresésére hivatkozva, a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet alapján a következő választ adjuk:

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezetet áttanulmányoztuk a BAHART kikötőtömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel (BATÉK-kal) történő megfeleltetése, a kikötő telke útkapcsolatának rendezése – a dokumentáció talajvédelmi szempontból elfogadható, így kifogást nem emelünk, módosító javaslatot nem kívánunk tenni.

Kaposvár, „az elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Novák Csaba
osztályvezető

Kapják: 1 sz. pl.: Balatonföldvár Város Polgármestere
2. sz. pl.: Irattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály / Növény- és Talajvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Guba S. u. 20. Telefon: +3682 528-720 Fax: +3682 312-321
e-mail: nto@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHNT0 KRID: 441352350

152/2026.

Lengl Zoltán

Digitálisan aláírta: Lengl Zoltán
Dátum: 2026.03.02 11:56:21 +01'00'Balatonföldvár Községi
Önkormányzat Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

Iktatás
Időpontja:

2026. MAREC 04.

BALATONI FŐÉPÍTÉSZI FŐOSZTÁLY

Mellékletek száma:

Hivatkozási szám: 152-26/2026

Holovits György Huba polgármester
részéreBalatonföldvár Város Önkormányzata
(E-TÉR)

Iktatószám: EPAT/1596-1/2026/BALAFO

Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála

Telefonszám: +36 (70) 777 46 72

E-mail: borbala.nagy-fulop@ekm.gov.hu

Hivatkozási szám: 152-4/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása
- általános egyeztetési eljárás véleményezési szakasza**Balatoni főépítési vélemény**

A Balatonföldvár Város Önkormányzata által 2026. február 11-én az E-TÉR egyeztető felületre feltöltött, hivatkozott számú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) általános egyeztetési eljárás szabályai alapján folytatott Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek tervezett módosítását az alábbi feltételek teljesülése esetén

támogatom:

- kérem az „elsődlegesen gyalogút kialakításra alkalmas útvonal” jelölés helyett a szabályozási terven a Vízparti Tervnek megfelelően a parti sétány kialakítására alkalmas partszakaszt ábrázolni,
- kérem a közhasználatú területek jelölését a Vízparti Terven ábrázoltakkal összhangban jelölni,
- továbbá az egyértelműség érdekében kérem a felső (északi) kikötő szakaszjelölő törlését.

Indokolás

Balatonföldvár Város Önkormányzata által a fent megjelölt elektronikus levél mellékletében megküldött dokumentáció szerint az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközeit kívánja módosítani.

A településrendezési eszközök 30. számú módosítása során a BAHART kikötő telektömbjét érintő szabályozásnak a *Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről* szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: BATÉK) mellékletét képező Vízparti Tervnek történő megfeleltetése tervezett.

A módosítás során a 15/1 hrsz.-ú ingatlanon kétszer 18 m² nagyságú területen új beépítésre szánt terület keletkezik, zöldterület kerül átsorolásra különleges beépítésre szánt területbe (K-tur).

Tekintettel arra, hogy telekhatár módosulása miatt alakul ki új beépítésre szánt terület, alkalmazható a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 71. § (2) bekezdése, amely a telek rendezettségének kialakítása érdekében – jelen esetben az a) pont szerinti – feltételekkel lehetőséget teremt a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A fentiekén túl a 15/7 hrsz.-ú ingatlanon további 1566 m² zöldterület szűnik meg, melyek különleges beépítésre nem szánt területbe kerülnek átsorolásra (különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezet – Kb-tur), valamint a 15/6 hrsz.-ú ingatlanból 1216 m² zöldterület kerül különleges beépítésre nem szánt területbe. Ezenfelül a 20 és 24 hrsz.-ú területeken további 2241 m² zöldterület kerül át közlekedési területbe. Így összesen 5059 m² zöldterület szűnik meg, melyből 36 m² nagyságú területen kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Ezek pótlására a Trtv. 12. § (2) bekezdése alapján 5068 m² zöldterületet kell kijelölni, mely a 25/2 hrsz.-ú Galamb-szigeten valósul meg, összesen 5492 m² nagyságban. A módosítás a zöldterületek pótlásának tekintetében megfelel mind a Trtv. 12. §-ában és a 73. § (2) bekezdésében foglaltaknak, mind a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt előírásnak, mind pedig a Vízparti Tervnek.

Tekintettel azonban arra, hogy a módosítás célja egy magasabb szintű jogszabálynak, a BATÉK-nak, valamint Vízparti Tervnek történő megfeleltetés, kérem az alábbiak átvezetését a szabályozási terven, legalább a módosítással érintett területen:

- A módosítással érintett területen a Vízparti Terv számos helyen parti sétányt ábrázol, melyek a módosított szabályozási tervlapon elsődlegesen gyalogút kialakításra alkalmas útvonalként kerültek ábrázolásra. Kérem ezeket a szabályozási terven a Vízparti Tervnek megfelelően parti sétány kialakítására alkalmas partszakaszsként ábrázolni.
- Kérem a közhasználatú területeket összhangba hozni a Vízparti Terven ábrázoltakkal („pöttyös” ábrázolás).

A fentiekén túl ábrázolástechnikai észrevételként jelzem, hogy a tervezett HÉSZ-ben a hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz jelölése a módosítással érintett helyszínen félrevezető. Ennek oka, hogy a helyi építési szabályzat a Vízparti Tervben alkalmazott kék szaggatott vonal és a horgonyjel helyett is ugyanazon jelkulcsot (horgonyjelet) alkalmazza.

Elismervé azt, hogy nem feltétlen célravezető kizárólag ezen, a módosítással érintett területen a kék szaggatott vonal bevezetése (a település más kikötőinél pedig nem), a félreértések elkerülése érdekében kérem egyértelműen ábrázolni az érintett hajózási partszakaszt a Vízparti Terven ábrázoltaknak megfelelően, amely jelen jelkulcs alkalmazása mellett a felső (északi) szakaszjelölő törlésével biztosítható.

A jövőben készítendő új településterv kidolgozása során kérem a Vízparti Terven alkalmazott kikötőként hasznosítható partszakasz jelölés átvételét egységesen a település valamennyi kikötőjére vonatkozóan.

A tervezett módosítás a rendelkező rész szerinti javításokat követően megfelel az általam vizsgált terület- és településtervezési szempontoknak, ezért a véleményben foglalt feltételekkel támogattam.

A Méptv. 58. § (4) bekezdésére figyelemmel véleményem a balatoni főtájépítész álláspontját is tartalmazza.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6/B. § a) és d) pontjai, valamint a Kr. 66. § (2) bekezdése és a 11. melléklet 4. sora alapján, az *Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 2. függelék 12.4.1. pont 3. alpont rendelkezése, valamint a *Balatoni főépítész, az országos főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész megbízásáról* szóló 14/2025. (V. 30.) ÉKM utasítás 1. §-ára figyelemmel hoztam meg.

Balatonfüred, „elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Lengl Zoltán

balatoni főépítész, főosztályvezető

Kapja: 1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irrattár

152/2026



SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Kiadmányozta:
Király Károly Zoltán



Balatonföldvár Város
Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Iktatás:
időpontja: 2026. MAREC 04.

Működési szám: 152-4/2026

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202600019702
Iratazonosító: IR-000106425/2026
Iktatószám: SO/ETDR/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: Madarász né 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 (Kőu) 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 Közgyűjteményi Központ (regeszeti@projektiroda.mnm.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: Mvr.) 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 elkülönülően – 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 | E-TÉR rendszerben |
| 2. Irattár | |

2. melléklet a „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 – véleményezési szakaszának lezárása” 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 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 – véleményezési szakasz, 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 közhírré tett.

A 2026. február 19-én 13¹⁵ órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester 13¹⁵-kor megnyitotta, köszöntötte a megjelenteket.

A módosításhoz készített véleményezési dokumentáció vetítővászonra kivetítésre került.

A lakossági fórumon az Önkormányzat és a Közös Önkormányzati Hivatal képviselőin kívül 14⁰⁰-ig egyetlen partner sem jelent meg, ezért Holovits György Huba polgármester a fórumot bezárta.

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

A rendelkezésre álló határidőn belül, két beadvány, észrevétel érkezett postai ill. személyesen az Önkormányzati Hivatal titkárságán történő átadással:

1. Spartacus Vitorlás Egyesület – Dr. Horvát István elnökétől,
2. Dr. Kovács Zsolt, Ernyes Ervin és Füstös Erika önkormányzati képviselőktől (Füstös Erika ezen kívül a Mosolygó Balatonföldvárért Egyesület elnökeként is aláírta)

A két beadvány a jegyzőkönyv mellékletét képezi

Jegyzőkönyv lezárása:

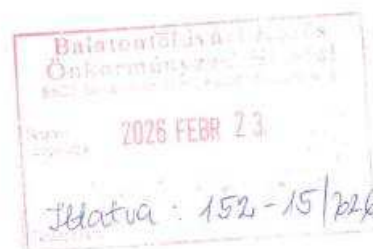
Balatonföldvár, 2026. február 25.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:

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

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

1

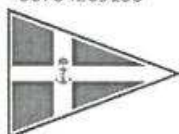
Spartacus Vitorlás Egylet - Kikötő
37-2026/2880**Tárgy:** Spartacus Vitorlás Egylet - Kikötő**Feladó:** Spartacus Vitorlás Egylet <spari@spartacus.hu>**Dátum:** 2026. 02. 22. 9:05**Címzett:** <pgmh@balatonfoldvar.hu>**CC:** Horváth István Dr <horvath@horvathiroda.hu>

Tisztelt Polgármester Úr! Kedves Huba!

Mellékelten küldöm a Spartacus Vitorlás Egylet elnökének, dr. Horváth Istvánnak a levelét, mellyel kapcsolatban kérjük mielőbbi szíves visszajelzést, intézkedését.

Üdvözlettel:

Csima Kata
Irodavezető
Spartacus Vitorlás Egylet
+36704269138

SPARTACUS
VITORLÁS EGYLET

— Mellékletek: —

SVE_PGMHBalatonföldvár_HolovitsHuba_level.pdf

306 KB

Balaton 152-18 | 2026



Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits Huba polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester úr,

alulírott Dr Horváth István, mint a Spartacus Vitorlás Egylet elnöke az alábbi tiszteletteljes kéréssel fordulok Önhöz:

A Spartacus Vitorlás Egylet a tulajdonosa a Móló végén található földterületnek és a rajta levő építményeknek. Az Egylet székhelye is mindössze annyi, hogy Balatonföldvár, Móló. Ebből következően érintett és érdekelt abban, hogy milyen volumenű és milyen esztétikai értékű beruházások történnek a kikötő területén. Ugyancsak érdekelt abban, hogy a Bahart Zrt részéről biztosított átjárási szolgalmi jog minden körülmények között az Egylet és tagjai számára biztosított legyen.

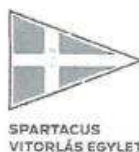
Sajnos csak a sajtóból szereztünk tudomást arról, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 151/2025.(XI.15.) számú önkormányzati határozatában döntést hozott Balatonföldvár hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosításáról a Balaton tó jogi partvonala - Séd patak - Vasút - 25/1 hrsz-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére vonatkozóan. A döntés előkészítésében az Egyletünk nem vett részt, a nagy horderejű kérdést érintő folyamatba az Egylet bevonásra nem került, jóllehet tagjai között nagynevű, a legnagyobb szakmai díjjal, az Ybl Miklós-díjjal kitüntetett építészeket üdvözölhetünk.

Utólag szereztünk arról is tudomást, hogy a kérdésben lakossági fórum megtartására került sor. Erről sem kaptunk hivatalos értesítést, ezért azon részt venni nem tudtunk, a kikötő területére tervezett beruházások terveit megismerni nem volt módunk, azokat véleményezni nem tudtuk.

Mint a kikötő területén a Bahart Zrt-t követő legnagyobb ingatlan tulajdonosa jelen levelemmel kérem T. Polgármester urat, hogy a tervezett beruházásról a Spartacus Vitorlás Egyletet tájékoztatni, a látványterveket megküldeni szíveskedjen, hogy azzal kapcsolatosan a véleményünket ki tudjuk fejteni.

Abban gondolom egyetértünk, hogy a tervezett kivitelezés nagyságrendje alapjaiban érinti a városképet és évtizedekre meghatározza a balatonföldvári kikötőt. A cél tehát nem lehet más, hogy a kikötőben kialakítandó beruházás, építmény létesítés, területrendezés olyan széleskörű konszenzuson alapuljon, melyben földvári lakó- és üdülő ingatlantulajdonosok, továbbá civil szervezetek, szerveződések egyaránt hallatni tudják hangjukat és a döntés ne egy szűkebb körű, adott esetben szakmailag, építészetiileg nem megalapozott grémium elgondolásain alapuljon.

147



Kérem tehát, hogy a fentiekben kért anyagokat részünkre soron kívül megküldeni szíveskedjen, hogy a tervezett építkezéssel kapcsolatosan szakmai és egyéb észrevételinket, megfelelő áttanulmányozás és előkészítést követően megtehessek.

Higgye el Polgármester úr, hogy tagjaink (akik jelentő része évtizedek óta a földvári közösség tagjai), célja nem lehet más, mint hogy Balatonföldvár az értékei megtartása mellett fejlődjön. Ne legyen se több, se kevesebb mint a Balaton déli partjának egyik, ha nem a legszebb ékköve. E körben tesszük mi is és Önök is a dolgunkat.

Ahogy József Attila írja A Dunánál című versében „s rendezni végre közös dolgainkat, ez a mi munkánk; és nem is kevés”.

Szíves intézkedését előre is köszönöm.

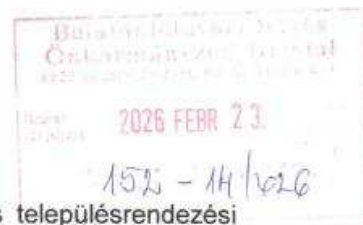
Balatonföldvár, 2026.02.22.

Tisztelettel: Dr Horváth István, a Spartacus Vitorlás Egylet elnöke



2

3F-2026/2881



Tárgy: partnerségi észrevétel / panasz - Balatonföldvár Város településrendezési eszközök 30. számú módosítása véleményezési szakasz

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Tisztelt Somogy Vármegyei Kormányhivatal!

Tisztelt Balatonföldvár Város Önkormányzata!

2025. szeptember 26-án hatályba lépett az új vízparti terv (a Balaton vízparti területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VI.27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: BATÉK),

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 keretében a BFKH szerint „további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja és a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya vonatkozó levelében rögzíti, hogy a Kormányhivatal részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.

Ebben a folyamatban kívánunk részt venni, mint Mosolygó Balatonföldvárért Egyesület (székhelye: 8623 Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út 98.), alapszabályában rögzített tevékenységei között a település természeti és épített értékeinek védelme – a partnerségi egyeztetés szabályáról szóló 8/2023 (IV.21) önkormányzati rendeletnek megfelelően.



l. 2026 MT

A balatonföldvári HÉSZ 30.módosítása, a BATÉK-nak való megfeleltetése keretében, alapvetően két területre terjed ki: az egyik a kikötő- kikötő épületének előtere (20 hrsz), a másik a műemléki kikötő épület és a Nyugati mólószár közötti terület. Észrevételeinket ebben a sorrendben, külön-külön részletezzük.

20 hrsz: Itt műemléki környezetre, korhűsége hivatkozva elbontották a közönség kedvenc üzletsorát a hajóállomás előteréből. Ez több mint 600 millió forint anyagi és vagyoni áldozatot jelentett a településnek.

Ekkor azt a hibát nem szabadna elkövetni, ami a HÉSZ 30. tervezetéből és vonatkozó látványtervekből látszik: a tervezettben az látható, hogy a környezethez valóban illő, 1905 óta változatlan, elegánsan ívelt útvonalvezetést felszámolnák és a telek két szélén lenne a kikötő új megközelítése megoldva. Ez önmagában nagyon durva beavatkozást jelentene a műemléki környezetbe, ami szembe megy a vonatkozó szabályozással.

A Méptv. 109. § (6) bekezdése elő írja: a műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú **fejlesztéseket** – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését a **műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.**

A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: (1) Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a **műemléki terület**, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) **műemléki környezet.** (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében **biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és e hagyományos tájhasználat megőrzését.**

Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: Műemlék telkén és a **műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.**

Fentieken túl a Méptv 74. § 2.: A település tervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor **figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére.**

Ez utóbbi azért is fontos, mert a megismert látványtervek, olyan közfelháborodást keltettek, hogy papír alapú és online aláírásgyűjtés kezdődött annak megakadályozására. Az nem ízlés kérdése, hogy a terveken szereplő kialakítás a „a műemléki környezethez nem illeszkedő, kortárs látványelem szökőkúttal (látványterv a Város honlapján), a túlzott térkö használatával és szögletes formavilággal, egyszerűen nem illenek abba történeti környezetbe.

A látványterveken bemutatott szökőkút indokolatlan és előkép nélküli beavatkozást jelentene a historizáló környezetben. Épp a tér legfotogénebb tengelyét törné meg, a vasúti átjárótól a mólóig látszódó kilátást a hajóállomás átjáróján keresztül. Aki csak

megfordult Földváron, ott biztos készített egy fotót. Egy szökőkút zuhanyával, párájával lezárna ezt a látványt. Nem kérjük, tiltakozunk!

A tér átalakításának indoklásánál többször előkerült, hogy nincs közúti kapcsolata a kikötőnek, ezért van szükség az új útvonalvezetésre. Ez nem lehet indok az eredeti, megszokott, elegáns, térhez illő és praktikus körforgalom felszámolására. A helyszín - 20 hrsz - területi besorolása „közlekedési célú terület”. Tehát semmi akadálya nincs annak, hogy közigazgatási eljárás keretében, a meglévő körforgalmat közöttá minősítsék. Minden esetre jóval kevesebb közpénzből oldódna meg a kérdés, mint hogy új utakat építsenek, a mostanit meg elbontsák. A meglévő ívelt út, 1905 óta minden szállítási, építkezési célú fogalmat el tudott látni, hiszen a ki-be egyirányú ágak, önmagukban is szélesebbek, mint a szomszédos, rávezető kétirányú Somogyi Béla utca. A tervezetben szereplő egyenes ágak használhatósága nagyon kérdéses. Megnehezítik a vasúti kereszteződés gyors és biztonságos elhagyását, különösen hajókat trélező vontatmányoknak számára. Ugyan ezért, problémás az így keletkezett két 90 fokos forduló is, az eredetihez képest. A BATÉK megfelelés szerint, a tervezett befelé vezető ág, tíz méterrel tolódna keleti irányban, közvetlenül a telekhatárra, közvetlenül a szomszédos teleken (Balaton klub) lévő játszótér mellé. Még problémásabb ennek az ágnak a Balaton felőli végének befordítása a mólók felé. Az új szabályozás szerint, az sem jogilag, sem fizikailag nem lehetséges, mert a mellékelt rajzok szerint a vége egyenesen kifut az alsó rakpartra, ahol egy méter a szintkülönbség és itt már két méterre vagyunk a víztől.

Összegezve, tiltakozunk a kikötő előtti tér oda nem illő, végig nem gondolt, viszont aránytalan közpénz-igényű átalakítása ellen. Ragaszkodunk az eredeti, elegáns térképzéshez, padokkal, kandeláberekkel, cserjékkel, virágokkal és árnyat adó fákkal! Ez a kikötő épülete előtti tér, az utolsó közterületek egyike, amely még megtudná idézni a valamikori elegáns Balatonföldvár hangulatát. Nem volna szabad ezt is tönkretennit!

Második rész, alapvetően a BAHART tulajdonában lévő 17/3hrsz, Ki. -különleges kikötő- besorolású telek és annak környezetével függ össze. A terület a műemléki hajóállomás épület és a 1905-ben elkészült vasbeton gyaloghíd között fekszik, és műemléki környezetbe van sorolva.

Az itt előterjesztett anyagban, ugyan nincs konkrétan megjelölve, hogy a kikötő fejlesztés keretében ott épület elhelyezését tervezik, de informálisan ez tudható, de az anyag többször említi a beépíthető terület nagyság növekedését. Ez önmagában is aggasztó.

Itt meg kell jegyeznünk az egész tervezettel és eljárással kapcsolatban, hogy: „A V-1 jelű „területfelhasználások változásának vizsgálata” című munkarészben kimutatásra került, hogy a módosítás során összesen 5068 m² új zöldterület kijelölése szükséges. A módosítás során ennél több, összesen 5520 m² zöldterület került kijelölésre részben

a 25/2 hrsz-ú állami és önkormányzati tulajdonban álló Galamb-sziget nevű ingatlanon (5492 m²), részben pedig a 21 hrsz-ú ingatlanon (28 m²).

Megállapítható, hogy a kijelölt zöldterület mértéke (5520 m²) meghaladja a szükséges 5068 m²-t, így a módosítást követően a zöldterület-övezet nagysága összességében 452 m²-rel növekedett, tehát a tervezett módosítás formálisan megfelel a Trtv. 12. § (3) bekezdésének.

A módosításoknak ez a része, tipikus példája annak, hogy az íróasztalon, a paragrafusok és jogszabályi helyek tologatásával visszaélve miként rövidítik meg a helyi társadalmakat, észrevétlenül szűkítik az egészséges élethez hozzátartozó zöldterületeket. A GALAMB SZIGET-en csere zöldterületként kijelölni elfogadhatatlan, mindez az itt élő, nyaraló emberek semmibe vétele: a zöldterületi megfeleltetésre kijelölt terület a településen ténylegesen érzékelhető zöldfelületi egyenleg szempontjából nem tekinthető valós kompenzációnak. A sziget 1910 körüli kialakulása óta, ténylegesen mindig, teljes egészében közparkként, zöldterületként használta a lakosság és a vendégforgalom! Ez nem képezheti újabb beépíthető területek fedezetét!

Tiltakozunk az olyan eljárási megoldások alkalmazása ellen, amelyek a jogszabályi megfelelés látszatát keltik, miközben a település közössége számára tényleges hátrányt okoznak.

De ez csak egy formai visszáság, az aggodalmunk lényege az, hogy „fejlődés-fejlesztés” címszó alatt egy újabb, nagyon érzékeny helyszínen tényleges zöldterületek fognak áldozatul esni építkezésnek és helyrehozhatatlan tájképi, hangulati kár éri az itt élő, nyaraló embereket. Itt ténylegében, **egy Balatonba mélyen benyúló földnyelvről van szó**, ahova további épületeket elhelyezni, további gépkocsiforgalmat generálni és további parkolókat létrehozni nem volna szabad!

Ez nem csupán környezetvédelmi és településképi aggályokat vet fel, szembe megy a Balaton Kiemelt Térség Klímastratégiával, korszellemmel, de szembe megy a jogszabályokkal is:

„A Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: Műemlék telkén és a műemléki területen, területet érintő beavatkozást a műemléki érték **településképi, illetve tájkép megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni**”. Ez igaz kell, hogy legyen a műemléki környezetre is, ami itt a műemléki hajóállomásépülete és a mólóra vezető műemléki vasbeton híd között helyezkedik el.

Itt azért azt is rögzíteni szeretnénk, pontosan itt, pontosan hasonló terveket egyszer már Kúriai döntés akadályozott meg!

A kikötő közvetlen területén, három nagy kapacitású, nagy befogadó képességű vendéglátóegység található (Csigaház vendéglő, Balaton klub étterem, Marika büfé), amelyek a kikötő vendégforgalmának teljes egészét lefedik. A kikötő előteréből

elbontott üzletsor vendégköre is megtalálta a maga igénye szerinti szolgáltatást. Ezért ellátatlanságra nem lehet hivatkozni a tervezett szolgáltató létesítmény tervezésénél. Ahol valódi hiányosság mutatkozik, az kikötő nyilvános mosdójának hiánya. Ez valódi, égető probléma. De ez is csak azért, mert a legkézenfekvőbb megoldás nem kerülne száz milliókba. A kikötő épületének műemléki felújítása kapcsán lefolytatott engedélyezési eljárás során, az ÁNTSZ határozatban kötelezte a BAHART-ot, hogy az épületben található vizes blokkot nyissa meg a hajóállomás vendégforgalma számára. Ez nem történt meg azóta sem! Az épület keleti szárnyában, ahol a meglévő felújított, de lezárt vizesblokk található, további kihasználatlan terek vannak. Bár az utazó közönség többsége, jegyeit a felállított jegykiadó automatákból veszi meg, ezeket a tereket továbbra is a pénztár foglalja el. A vizesblokk bővítésének útjába lévő kasszát, a régi képeslapokon látható módon, egy könnyűszerkezetes pavilon elhelyezésével lehet kiváltani, ott, ahol a hajók megállnak.

Ezt a részt összefoglalva nem tartjuk indokoltnak, hogy a 17/3 hrsz.-ú területen újabb épületek elhelyezésére kerüljön sor. Álláspontunk szerint az ilyen irányú fejlesztés nem illeszkedik a helyszín tájképi és örökségvédelmi adottságaihoz, ezért annak megvalósítását nem támogatjuk.

Megjegyezzük továbbá, hogy beadványunk készítése közben – a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2023. (IV.21.) önkormányzati rendelet szerinti lakossági fórumra tekintettel – szereztünk tudomást arról, hogy a lakossági fórum/közmeghallgatás e tárgyban **2026. február 19-én** már megtartásra került, amelyről **csak 2026. február 20-án** szereztünk tudomást. A meghívó ugyan a város honlapján a „Hirdetmények” között elérhető volt, a közzététel így formálisan teljesülhetett, azonban **a városi hírek között, illetve a város hivatalos közösségi média felületein nem jelent meg tájékoztatás**, ezért álláspontunk szerint a tájékoztatás **nem biztosította a széles körű nyilvánosságot és a tényleges lakossági részvételt**.

Mindez különösen aggályos annak fényében, hogy a téma közérdeklődésre tart számot, és arról **több megválasztott képviselő is utóbb értesült**.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Kormányhivatalt, hogy a településrendezési eszköz 30. számú módosításának véleményezése során a partnerségi egyeztetés tényleges érvényesülését vizsgálni szíveskedjen, és kezdeményezze a lakossági fórum **megismétlését szabályszerű, a nyilvánosságot ténylegesen elérő tájékoztatás mellett**.

Amennyiben a partnerségi egyeztetés nem felelt meg a jogszabályi és önkormányzati rendeleti előírásoknak, kérjük a módosítási eljárás jogszerűségének felülvizsgálatát.

Kérjük továbbá, hogy a fenti örökségvédelmi, településképi, tájképi, közlekedési és zöldfelületi szempontokat a véleményezés során érdemben vegyék figyelembe, és a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Meggyőződésünk, hogy Balatonföldvár történeti, tájképi és közösségi értékei hosszú távon csak átlátható, valódi partnerségen alapuló döntéshozatal mellett őrizhetők meg, és e szempontok érvényesítése az államigazgatási szervek közös felelőssége is.

Balatonföldvár, 2026. február 20.



Dr. Kovács Zsolt önkormányzati képviselő



Ernyes Ervin önkormányzati képviselő



Füstös Erika önkormányzati képviselő, Mosolygó Balatonföldvárért Egyesület elnöke

Ennek a lapnak túloldalán lévő aláíró ív a Magyar Építészetéről szóló 2023.évi C. Törvény rendelkezése szerinti, Önkormányzat és helyi lakosság közötti partnerségi egyeztetés keretében tartandó két közmeghallgatásra gyűjti a lakosság véleményét, akaratát az alábbi négy témában:

Balatonföldvári helyi építési szabályzat tervezett 30. módosítása kapcsán tiltakozom:

1. Tiltakozom az ellen, hogy a hajóállomás épületének („csigaház”) Balaton felé néző oldala előtti nagy nyílt zöldterületre bármit a továbbiakban építsenek, engedélyezzenek és további parkolókat alakítsanak ki! A hiányzó nyilvános WC-t a hajóállomás keleti szárnyában alakítsák ki, az ÁNTSZ felújításkor adott határozata szerint.
2. Tiltakozom az ellen, hogy a hajóállomás épületének vasút felőli, történelmileg kialakult előterét átalakítsák , azt leburkolják és egy oda nem illő szökőkutat építsenek! Ragaszkodom az eredeti parkosított, történeti állapot visszaállításához!

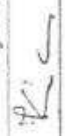
Balatonföldvári helyi építési szabályzat tervezett 31. Módosítása kapcsán tiltakozom:

1. Tiltakozom az ellen, hogy a „Nyugati strand” területéből közhasználat elől el nem zárható területbe legyen bármennyi terület is kiszabályozva, lehetővé téve a gépkocsi használatot közvetlenül a most még strand besorolású Balaton parton és a Kvassay sétány nyugati végében!
2. Tiltakozom az ellen, hogy Balatonföldvár nyugati határában lévő csónakkikötőnél bármiféle fejlesztést, bővítést, építkezést tervezzenek. kezdeményezzenek!

Az aláírás lakossági kezdeményezésre indult 2026 02 15.én

Sorszám: ☐ ☐ ☐

Az aláíró tiltakozik ugyan ennek az aláíró ívnek, másik oldalán tételesen részletezett, mind a négy tervezettel szemben. 2026.02.15

	Olvasható családi és utónév	Lakcím	Saját kezű aláírás
1.	DR KOVÁCS ZSOLT	8623 Balatonföldvár Rét u. 13	
2.	SIMON JÓZSEF	8623 Balatonföldvár Dobó u. 11	
3.	PUSZTAI PÁL NÉ	8623 Balatonföldvár, Kőröskegyi ut 33	
4.	TÜSTÖS ERIKA	8623 Balatonföldvár Rét u. 1.	
5.	MAJER NANAM	8623 Kp B. földvár Város Petru u. 13	
6.	JÓZSEF ÁRPÁD	8623 Balatonföldvár Dobó u. 12	
7.	FERENCZ ÁRPÁD	8623 Balatonföldvár Dobó u. 14/a	
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Egy választópolgár a kezdeményezést csak egy aláírással támogathatja!

Az aláírást gyűjtő polgár aláírása:



Sorszám: 103

Az aláíró tiltakozik ugyan ennek az aláíró létel, másik oldalán vételtelen részletezett, mind a négy társasággal szemben. 2026.01.15

	Örvénylő családi és utónév	lakás	Saját kezű aláírás
1.	FERENC ANDRÁS	B. földvár Köröz 25 u. 37.	m
2.	KOMAROMI SÁNDOR	B. földvár kisk. 20.	Sándor Komaromi
3.	KOMAROMI SÁNDOR	B. földvár kisk. 20.	Komaromi
4.	B. földvár György	B. földvár kisk. 15.	B. földvár
5.	B. földvár György	B. földvár kisk. 14	B. földvár
6.	B. földvár György	- " - " -	B. földvár
7.	B. földvár György	B. földvár kisk. 70	B. földvár
8.	B. földvár György	B. földvár kisk. 68	B. földvár
9.	B. földvár György	B. földvár kisk. 67	B. földvár
10.	B. földvár György	B. földvár kisk. 65	B. földvár
11.	B. földvár György	B. földvár kisk. 64	B. földvár
12.	B. földvár György	B. földvár kisk. 63	B. földvár
13.	B. földvár György	B. földvár kisk. 62	B. földvár
14.	B. földvár György	B. földvár kisk. 61	B. földvár
15.	B. földvár György	B. földvár kisk. 60	B. földvár

Egy választópolgár a kezdeményezést csak egy aláírással támogathatja!

Az aláírók gyűjtő aláírása:

Sorszáma: [1405]

Az aláíró tilthatózik ugyan annak az aláíró fűzet, másik oldalán tételesen részletezést, mind a négy sorvetőnél szemben. 2026.02.15

	Előző	Előző	Előző	Saját
1.	FERENCZI LÁSZLÓ	8623 BALATONFÜLÖK, RAPACSI M. U.		
2.	WAGNER LÁSZLÓ	8623 Balatonfülkét 11. 21. 15		
3.	VONKAS LÁSZLÓ	8627 Hegyvidék u. 25		
4.	ILIESZ LÁSZLÓ	8628 Balatonfülkét 12. 11		
5.	Balaton Terence	8617 Kővishegy Kaposvár u. 7 Balaton Terence		
6.	BAICSEI LÁSZLÓ	8623 Balatonfülkét 11. 36		
7.	Lepényi László	8627 B. Fülkét u. 15/10		
8.	RÓSI BÉLA	8623 B. Fülkét u. 15/10		
9.	BÉLA LÁSZLÓ	8623 B. Fülkét u. 15/10		
10.	BAICSEI LÁSZLÓ	8623 B. Fülkét u. 15/10		
11.	BALATON KASZLÓ	8623 B. Fülkét u. 15/10		
12.	BALATON KASZLÓ	8623 B. Fülkét u. 15/10		
13.	BALATON KASZLÓ	8623 B. Fülkét u. 15/10		
14.	SCHEPPE LÁSZLÓ	8623 B. Fülkét u. 15/10		
15.				

Egy választópolgár a "vadász" névvel, /ezést csak egy aláírással támogathatja!

Az aláírók közül a polgár aláírása:

[Handwritten signature]

Sorszám: 1106

Az alábbi útmutatók ugyanazok az alábbi ívetek, mások oldalán töltésen részleteztek, mind a négy tervvel szemben. 2025.12.15

	Önvezető családi és utónév	Lakóhely	Saját kezű aláírás
1.	BALL KATALIN	Kereki Károly ut. 89	BALL ALÉNA
2.	PERKUSKA GABOR	8623 Balatonföldvár, Arany 86	PERKUSKA GABOR
3.	PALOTAI LILIA	8623 Balatonföldvár, Kőpálya 60	PALOTAI LILIA
4.	KOVACS CSABOR ANITA	8623 BALATONFÖLDVÁR, Zrínyi ut. 4/III.B	KOVACS CSABOR ANITA
5.	KOVACS LÓRINC	8623 Balatonföldvár, Zrínyi ut. 7/III.B	KOVACS LÓRINC
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Egy választópolgár a kezteményezést csak egy aláírással támogathatja!

Az aláírást gyűjtő polgár aláírása:

PERKUSKA GABOR

Sorszám: **107**

Az aláíró tiltakozik ugyan ennek az aláíró ívnek, másik oldalán tételeken részletezett, mind a négy tervvel szemben. 2026.02.15.

	Öltöztető család és utónév	Leírás	Saját kezű aláírás
1.	Bayer Beatrix	8553 B. földművelés Peter - 17.	<i>[Signature]</i>
2.	Mayerk MARIANA	8623 B. földművelés Peter - 13.	<i>[Signature]</i>
3.	Viznyiczky FOLVET	8623 B. földművelés Peter - 19.	<i>[Signature]</i>
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Egy választópolgár a közdeményezést csak egy aláírással támogathatja!

Az aláírt gyűjtő polgár aláírása:

[Signature]

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

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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



TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése

Megrendelő:

Balatonföldvár Város Önkormányzata 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. utca 1

Römer Károly

műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építészmérnök

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

Balázs Péter

okleveles építészmérnök

szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen 21-0349.

Pécs, 2026-06-15.

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

Balatonföldvár Város Önkormányzata Önkormányzata
 8623 Balatonföldvár Petőfi Sándor utca 1
 képviseli: Holovits György Huba polgármester

s.k.

KÉSZÍTETTE:

Rómer Károly
 műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építésmérnök
 szakértő műemléki érték dokumentálása és műemléki épületkutatás
 szakterületen (nyilv. szám: 21-0347)
 ✉ roemer@t-online.hu --- ☎ +36 30 9647 961

MUNKATÁRS:

Balázs Péter okleveles építésmérnök
 szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen (nyilv. szám: 21-0349)
 ✉ kontakt.balazspeter@gmail.com --- ☎ +36 20 371 8036

MUNKATÁRS:

Erki Ármin építésmérnök
 (dipl: Pécsi Tudományegyetem MIK-77/2026)



Pécs, 2026-06-15

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

NYILATKOZATOK

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére vonatkozóan

Megrendelő: Balatonföldvár Város Önkormányzata
8623 Balatonföldvár Petőfi Sándor utca 1
képviseli: Holovits György Huba polgármester

Nyilatkozunk a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Kormányrendelet és vonatkozó mellékletei előírásai szerint, hogy a műemléki érték megőrzésével összefüggő jogszabályban meghatározott követelményeket betartottam, és az örökségvédelmi szempontokat érvényre juttattam a települési műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítésekor.

Nyilatkozunk, hogy **a csatolt dokumentációban rögzített tárgyi településrendezési eszközök terve** (készítő: ARKER Várostervező Bt.) - az általunk elvégzett értékvizsgálat alapján és a javasolt műemléki szempontok betartása mellett - **örökségvédelmi érdeket nem sért, a védett értékeket (M, MK) nem csorbítja**, a tervezett Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása **örökségvédelmi szempontból elfogadható, támogatandó**.

Nyilatkozunk büntetőjogi felelősségünk tudatában, hogy a benyújtott jelen települési műemlékvédelmi hatástanulmány a saját szellemi tevékenységünk eredménye, az abban hivatkozott adatok, forrásanyagok és szakirodalom felhasználása a szerzői jogokra vonatkozó jogszabályoknak megfelelően történt, a benne foglaltak más személyek jogszabályban rögzített jogait nem sértik.

A tárgyi települési műemlékvédelmi hatástanulmány vonatkozásában rendelkezünk a felhasználási jogokkal. A jelen szellemi termékünk Balatonföldvár a tárgyban lehatárolt településrészének /kikötő/ településrendezési eszközeinek 30. számú módosítási eljárásához készült, a hatályos jogszabályok értelmében a tárgyi eljárásban használható fel. A mű nem módosítható, nem dolgozható át, amennyiben más önálló kutatói munkában forrásanyagként szolgál, akkor szerzőjét és lelőhelyét az arra való megfelelő hivatkozással lehet felhasználni.



Römer Károly

műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építészmérnök
szakértő műemléki érték dokumentálása és műemléki épületkutatás szakterületen 21-0347.



Balázs Péter

okleveles építészmérnök
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen 21-0349.

Pécs, 2026-06-15.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

AKCIÓTERÜLET LEHATÁROLÁSA



RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

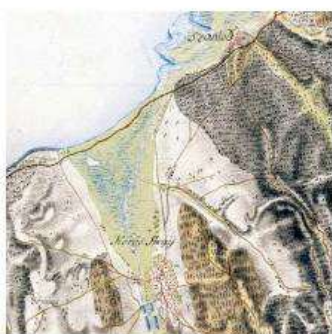
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

ÉRTÉKVIZSGÁLAT

TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

Település történet

A kora vaskori földvárat a kelták emelték a 4. században a tóparti magaslaton. Az árkának a maradványa a mai napig felismerhető, nagyjából 600 méter hosszú és 400 méter széles volt. A település első írásos említése lakott helyként és birtokrészként a 11. századból való. Kőröshegy falu tóparti határrészeként 1358-ban Feuduar formában, 1389-ben Feldvar néven szerepel oklevelekben. 1852-ben már Földvár néven jegyzik. A 17-19. századi térképeken Földvárpusztá néven szerepel. A mai Balatonföldvár területe a 18. században még Kőröshegyhez tartozott, a Széchenyi család birtokának egyik pusztája volt. Népessége az első népszámláláskor (1870) még alig volt több száz főnél.



1. Katonai térkép Kőröshegy környékéről (1780-1784.)

2. Katonai térkép Kőröshegy környékéről (1806-1869.)

3. Katonai térkép Kőröshegy környékéről (1869-1887.)

Balatonföldvár közigazgatásilag önálló településsé 1948-ra vált. A második világháború után megnőtt a község kistérségi szerepe. Városi rangot 2006-ban kapott.

A fürdőtelep kiépítése

1872-1894. – A 19. század második felében Földvár-pusztán a Balaton és a löszfal között lévő terület fákkal és bokrokkal sűrűn benőtt belvizes terület volt. 1872-ben Gróf Széchenyi Dénes a Balaton parton létesítendő fürdőtelep gondolatával már foglalkozott Dr. Korányi Frigyes egyetemi tanár javaslatára, ezért megkezdte a terület rendezését, a fatelepítést a magaspart alján Spur István uradalmi mérnök tervei szerint.

1894-ben Széchenyi Zsigmond apja, gróf Széchenyi Imre felparcelláztatta a korábbi pusztát. A fürdőtelep terveit Spur István uradalmi mérnök (későbbi balatoni kormánybiztos) és Schilhán József uradalmi kertész készítette.

A parcellázáskor 5-600 négyszögöles telkeket alakítottak ki a zsúfoltság elkerülése végett. A kedvező árak mellett az uradalom biztosítékot adott arra, hogy a nagy, gondozott park mindenkor közterület maradjon.

1894-ben a fürdőtelep kiépítésekor folytatódott a mintegy 20 kat. holdnyi terület parkká alakítása. Az új település kiépítésénél Spur István uradalmi mérnököt a növénytelepítésben segítette Schilhán József uradalmi kertész.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

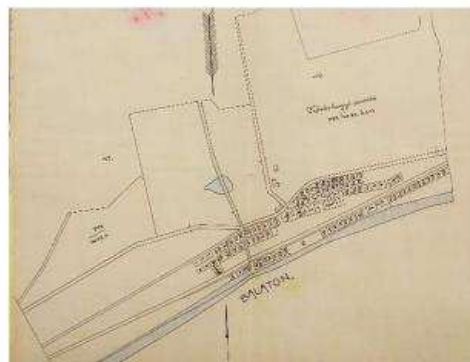
Römer és Társa Kft. 7621 Pécs, Széchenyi tér 2. T: 72/212-210, 30/9641-961 roemer@t-online.hu

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Az ebben az időben megépített 4 km makadám kocsi- és gyalogutakat fasorokkal szegélyezték. A Balaton part mentén 1200 méter hosszan 12-18 méter széles, három soros, gyors növekedésű platánfa alléval kialakított sétányt terveztek és létesítettek. A part közeli telepítés a vízellátás szempontjából is ideális döntés volt. Ennek köszönhetően ma itt található Somogy megye legnagyobb platánalléi. Balatonföldvár kiemelt értékei közé tartoznak és egyben védendőek, a rendkívül pompás látványt nyújtó, nagy termetű, terebélyes fákkal kialakított fasorok.

Védett platánfasorok vannak a Kvassay sétány platánjain kívül a part és a vasút között húzódó Somogyi Béla és Rákóczi Ferenc utcákban is.



Spúr István helyszínrajza a fürdőtelepről 1897.¹ - A fürdőtelep helyszínrajza 1904.²



*A fürdőtelep és strand a parti sétány fásítása és kiépítése előtt (1890-es évek)³
A kiépített és frissen fásított sétány nyugati része⁴*



A fiatal parti sétány a három sorban telepített platánokkal⁵

¹ Balaton-Földvár Fürdőtelep B. Földvár 1897. Január hó Spúr István MOL Somogy Megyei Levéltár Nagyberki fióklevéltár 37754 sz.

² MOL Somogy Megyei Levéltár 208. Balatonföldvári kikötő 1904. 428. sz. Partvédelmek általában. 296.

³ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

⁴ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

⁵ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

RÓMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



A megerősödött platán allé képe

Fokozta az üdülőtelep vonzerejét, hogy az uradalom a villatulajdonosok minden hozzájárulása nélkül 80.000 korona költséggel vízvezetékét létesített az üdülőtelepen, és már az első évektől kezdve kiépítették a villanyvilágítást.

A székesfehérvári kultúrmérnöki hivatal vezetésével, erőmű és vízemelő-csavar használatával azon parti szakaszokat lecsapolták, amelyek addig tavasztól június közepéig víz alatt álltak. A partot a hullámverésétől küklopsz fallal védték.

Széchenyi Imre költségén a gyógyüdülésre szánt fürdőtelep 1894-re készült el, hivatalos megnyitása 1896-ban történt. A telep ekkor már negyvennél is több villával és kb. 70 holdas parkkal rendelkezett. 1895-ben épült fel az első szálloda („Kupa vezér”). A község kápolnája a dombtetőn, a Kelta sétány mentén 1897-re épült fel.

A fürdőtelep hamar igen népszerű lett⁷ az arisztokrata társaság és a magas rangú hivatalnokok és katonatisztek körében.⁸

A telep 1904. évre 800 katasztrális hold földterülettel és 1500 hold vízterülettel rendelkezett, tartozott hozzá 30 holdnyi park és 200 katasztrális hold erdő. A gróf ekkor eladta birtokának ezen részét a telepen létesült villák tulajdonosaiból és a fürdőtelep iránt érdeklődőkből alakult részvénytársaságnak.



Látkép a vízről 1902.⁹ és a Stefánia sáncról 1904.¹⁰

A kikötő-terület kiépítése

Hamar megfogalmazódott az igény arra, hogy a fürdőtelephez létesüljön egy korszerű, megfelelő forgalmat lebonyolító kikötő is, hiszen a homokos, sekély part nem volt alkalmas hajók fogadására. 1897-ben a helyiek levelet írtak Somogy vármegyére

⁶ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

⁷ 1907-ben a vendégek számának és az állandó lakosok számának viszonyát tekintve, Földvár vezető szerepe egyértelműen megmutatkozik. A vendégek száma ebben az időben általában egyik üdülőhelyen sem haladja meg az állandó lakosok számát (kivétel: Siófok kb. 1,8-szor), Földváron 7,9-szer (!) nagyobb az átlagos vendégszám, mint az akkori lakosok száma. Dr. Ill Márton http://www.balatonfoldvar.hu/?page=content&content_id=22

⁸ Számos neves személyiség kötődött a Balaton-part ezen szakaszához: Korányi Frigyes, Törley József, Kandó Kálmán, Lehár Ferenc, Bajor Gizi, Tito Schipa, Rabindranath Tagore.

⁹ Képeslap 1902. Kampmann H., Budapest, Teréz körút 5. sz. 1047. Osváth Péter gyűjtése

¹⁰ Kampmann & CO, Dresden-Plauen. Osváth Péter gyűjtése

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

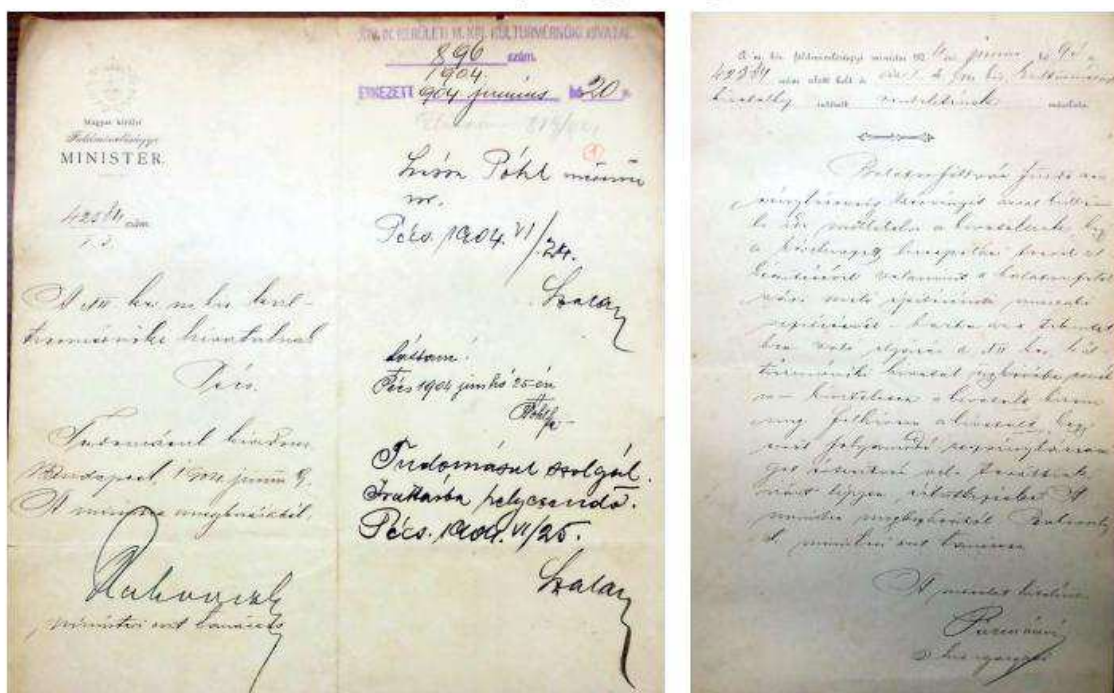
TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

alispánjához, kérve a kikötő megépítését. "Nem mulasztjuk el e helyen megemlíteni, hogy hajó kikötő létesítése az egész telep gyors kiépítését s annak rendkívül nagy látogatottságát vonja maga után, míg elmaradása a fejlődést teljesen megakasztja."¹¹

Spur István írja: "Tapasztalat azt igazolja, hogy a röviden ismertetett balatoni beépítmények (Boglár és Fonyód kikötője) vontató hajók kikötésére a víznek normális hullámszája mellett eléggé alkalmasak, azonban egyéb vízi járművek, úgy mint yachtok, uszályok stb. kikötésére egyáltalán fel nem használhatók, sőt a víznek viharos, erős hullámszája esetén a gőzhajók sem közelíthetik meg. Természetesen e körülmény a tavi hajózásra egyáltalán nem kedvező, s mert a víz erős hullámszája esetén a járműveknek menhelye nincsen, a vízi közlekedés a Balaton mentén ép e körülmény folytán ki sem fejlődhet."

1898-ban bizottság vizsgálata alapján Kvassay Jenő a balatoni kikötők kormánybiztosa, a vízügyek országos intézője írja: "fix kőrésze a minimumra szoríttassék, vagyis csak arra a 126 m-re, ami a vízvezeték céljaira okvetlen szükséges. A többi 225–250 méter híd alakjában épüljön. A híd végére jön egy körív alakú összekötő rész és azután a fix hajókikötő, amely 60 m hosszú lesz, parti oldala meredek, tavi oldala kőhányás, vagyis hullámtörő móló. A részletes terveket Spur fogja kidolgozni."¹²



A m. kir. földművelésügyi minister 1904. évi június hó 9-én 42584 szám alatt kelt és az I. sz. m. kir. kultúrtechnói hivatalhoz intézett rendeletének másolata, a Balatonföldvár fürdő részvénytársaság kérvényével kapcsolatosan.¹³

1904-1905. – Kikötői móló építése. 1904. április 2-án Somogy vármegye alispánjához benyújtásra került a kikötő terve és engedélyezési kérelme, a beruházás befejezési határidejét 1905. október 30. dátumban határozták meg.

¹¹ Kiss Zoltán: A kikötő építése. http://www.balatonfoldvar.hu/?page=content&content_id=22 2013-12-02

¹² Kiss Zoltán: A kikötő építése. http://www.balatonfoldvar.hu/?page=content&content_id=6 2013-12-02.

¹³ MOL Somogy Megyei Levéltár 428-8.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Az építető Balatonföldvári Fürdő Rt. A kikötő építését 1904 őszén kezdte meg, Somogy vármegye (80.000 korona) és a földművelésügyi minisztérium (50.000 korona) támogatásával. A tervezést és a kivitelezést a MÉRT (Magyar Építő Rt.) végezte 160000 korona összköltséggel. Az eredeti elképzelésekhez képest a híd jóval rövidebb lett, mint ahogy azt korábban Spur István tervezte. A móló hídját dr. Zielinski Szilárd mérnök tervezte.

Az 1905. novemberre megvalósuló egyetlen somogyi kikötő a balatoni hajózás fejlesztésében nagy szerepet játszott. A partra merőleges móló 246 méter hosszú, 6 méter koronaszélességű, a parttal párhuzamos hullámtörő gát 135 méter hosszúságú, az ezeket összekötő vasbeton híd 1.7 méter szélességű és 102 méter hosszúságú.

A Magyarországon egyetlen, többtámaszú vasbeton szerkezetű gyaloghíd építése bravúros dolognak számított akkoriban, Zielinsky Szilárd tervező nevét dicséri. A híd alatt a csónakok a móló megkerülése nélkül tudtak az öbölbe jutni. Az öböl elhomokosodását a vasbeton híd alatt megengedett kereszthullámmzással kívánták meggátolni. Ez a terv azonban nem vált be maradéktalanul, ezért a későbbiekben nagy energiákat kellett fordítani a kikötő kotrására, amely eredményeképpen a kotralék iszapból az évtizedek alatt létrejött a kikötő keleti oldalán a Galamb-sziget, amely ma szép parkkal fedett.¹⁴



A Zielinsky-híd 1910.¹⁵ - „Helka” érkezése, háttérben a Balaton Club az elkészülte utáni első években.¹⁶

1905. – Balaton Club építése. 1905-ben megépült a Balaton Club székháza is a móló mellett a vízparton, majd az északi szomszédos telken a klub szállója (1907-1908. Törley-ház). A Ray Rezső Vilmos építész által tervezett Balaton Club a kikötő arculatának meghatározó épülete lett. Ray Rezső Vilmos építész a korai vasbetonépítésben élen járt, mérnöki háttérét dr. Zielinski Szilárd mérnök és irodája biztosította. Zielinsky a vasbeton, mint új építőanyag elsőként való alkalmazásában, majd meghonosításában úttörő szerepet vállalt. Kettejük tervezői együttműködésének gyümölcse számos jelentős, egyedülálló épület.¹⁷

¹⁴ Abban az időben még nem ismerték a Balaton ingamozgását a keleti és a nyugati medence között. Ez erős áramlásokat kelt, különösen a Tihany és Szántód rév szűkossége miatt, ezért itt Földváron különösen aktív volt a kikötőbejárat és a kikötőmedence elzátanyosodása, feltöltődése.

¹⁵ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

¹⁶ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

¹⁷ Zielinsky Szilárd statikai tudásának köszönhetően az új anyag, a vasbeton új lehetőségeket kínált az épület megformálásához. A tömegformálás modern hangvitelét érdekesen egészítették ki a finoman képzett részletek, díszítések. A vasbeton szerkezetek zsaluzatainak, vasalásainak, beton anyagának elkészítése aprólékos, időigényes

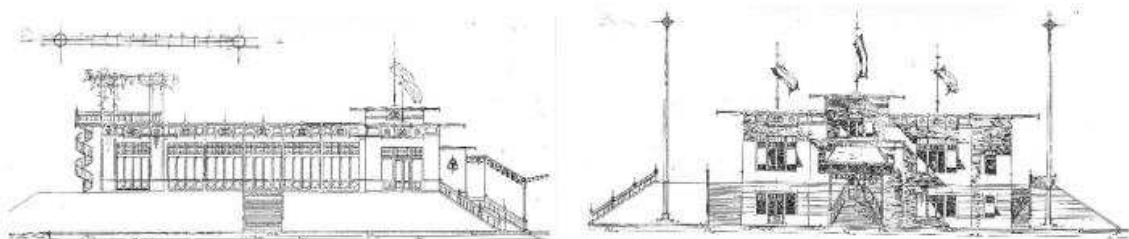
TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

A Balaton Club kb. 1000 tagot számlált már a móló megépítésekor. A balatonföldvári sportklubnak 5-600 alapító és rendes tagja volt ekkor, amelyhez néhány hónap alatt több mint négyszáz tag csatlakozott a főváros előkelő társadalmi köreiből (Országos és Nemzeti Casinók) és vezető csónakázó egyesületeiből (Hunnia, Neptun és Nemzeti csónakázó egyletek). A Balaton Klub megalakulását követően már az első évben megbízást adott Ray Rezső Vilmos építőművésznek és Zielinszky Szilárd mérnöknek a klubház megtervezésére.



Ray Rezső Vilmosnak a Balaton Clubhoz készült eredeti terve, helyszínrajz és emeleti alaprajz – A hajóállomás a mólóra vezető út mentén még nem épült. 1905.¹⁸



Balaton-parti homlokzat - eredeti terv 1905.



A Balaton Club építése – 1905.¹⁹

és drága munka volt, de a korabeli építőmesterek megállták a helyüket, az épület komolyabb szerkezeti károsodás nélkül vészelte át az elmúlt több mint száz évet. Mindez igaz a Zielinsky által készített hidra is.

¹⁸ (sz.n.): *A balatonföldvári klubház*, in: Magyar Mérnök és Építész Egylet Évkönyve XXXIX. kötet, V. füzet, 1905, 133-135. <http://public.omikk.bme.hu/mee/fajlok/1905-133-135.pdf>

f+k+w: *Balatonföldvár*, in: Építő Ipar, 32. szám, 1908. augusztus 9., 314-316.; Építő Ipar, 33. szám, 1908. augusztus 16., 321-323.; Építő Ipar, 34. szám, 1908. augusztus 23., 331.

¹⁹ Osváth Péter és Kárpáti Péter gyűjtése, Halász Gábor: *A régi Balatonföldvár képes levelezőlapokon*. Agenda Natura 2006.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Az épület 1905-1906-ra elkészült, az építkezés költsége 50.000 korona volt. Az épület eredeti terveit a megépülés után nem sokkal (1905, 1908.) publikálták,²⁰ így az építés első periódusát ismerjük.



Látkép a móló és az utca (vasút) felől az elkészült épületről 1905. körül²¹

1906. március 13-án egy vihar következtében a már kiépített kikötő annyira megrongálódott, hogy 30.000 korona helyreállítási költséggel a Székesfehérvári Kultúrmérnöki Hivatal által, Kaáli Nagy Dezső kir. mérnök vezetésével és annak tervei alapján felújítást kellett végezni.

1908. – Törley-ház építése. A klubháztól keletre fekvő szomszédos telken 1907-1908-ban Törley József szintén Ray Rezső Vilmos tervei alapján megépítette az egyemeletes, 20-25 férőhelyes klubtagokat kiszolgáló szálló-villáját, amelyhez a Balaton parton ún. „indiántelep” csatlakozott. A „Club igazgatósága meg tudta nyerni Törley József pezsgőgyárost arra, hogy kizárólag a Club tagjai részére közvetlenül a Club épülete mellett egy kisebb szállóépületet emeltessen. Törley József szívesen engedett a kérésnek, és bárha az épület befejezését ő maga meg nem érthette, özvegyének áldozatkészsége lehetővé tette, hogy a kiváló csínnal berendezett, téli lakásra is teljesen alkalmas kényelmes épületet az idén (1908) rendeltetésének átadassék.”²²



A parti villasor és strand 1907-ben²³ - A Törley-ház („Indián telep”) Balaton Club tagjai részére. Előtérben a klubház mögötti füvesített rézsú.²⁴

²⁰ (sz.n.): A balatonföldvári klubház, in: Magyar Mérnök és Építész Egylet Évkönyve XXXIX. kötet, V. füzet, 1905, 133-135. <http://public.omikk.bme.hu/mee/fajlok/1905-133-135.pdf>

f+k+w: Balatonföldvár, in: Építő Ipar, 32. szám, 1908. augusztus 9., 314-316.; Építő Ipar, 33. szám, 1908. augusztus 16., 321-323.; Építő Ipar, 34. szám, 1908. augusztus 23., 331.

²¹ Osváth Péter gyűjtése

²² Kiss Zoltán: A kikötő építése. Somogy Megyei Levéltár anyagára hivatkozás.

²³ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

²⁴ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

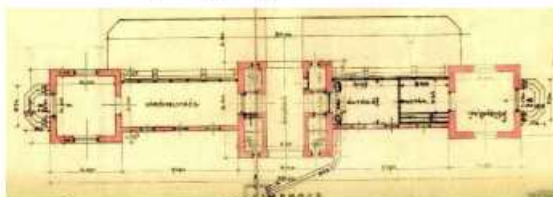
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

1908-ban a Fürdő Rt. kérelmet terjesztett elő, hogy a kikötőt vegyék át állami kezelésbe.²⁵ Somogy vármegye minden ellenszolgáltatás nélkül a meglévő építményeket és a kikötőhöz szükséges területeket az államkincstárnak átadta.

1908-ra a fürdőtelep 65 villával és 4 szállóval (Kupa-vezér 1896, Bendegúz 1897, Zrínyi 1898, Athléta 1907.), posta- és távíró épülettel, áruzsarnokkal, biológiai rendszerre épülő csatornázással, bővített vízvezetékekkel, villamos berendezésekkel, 4 km makadám kocsí- és gyalogúttal, vasútállomással büszkélkedhetett. Volt több jó hírű vendéglője, vízparti kávéháza, strandja, saját orvosa és gyógyszerháza.

A Balaton part mentén húzódó széles, platánfasorral szegélyezett sétányra szerveződött a különleges értékeket felvonultató villák egész sora. A villasor mögött az erdő szélén szálló- és étkezőtelep volt. A mai Spúr utcában és az Imre úton épült nyaralók alkották még a fürdőtelepet.

1911. – Hajóállomás építése. A kikötő első átépítési, kibővítési munkálatai Kaáli Nagy Dezső kir. főmérnök (OVI) által készített terv alapján és vezetésével 1911-12-ben kezdődtek meg, ebben az építési fázisban épült meg a Balaton Clubtól nyugatra eső szomszédos telken, a bejárati móló tengelyében a kikötői hajóállomás a várócsarnokkal.²⁶ A 32 m hosszú és 6,5 m széles, romantikus jegyeket viselő földszintes téglapépület két végén egy-egy 16 m² alapterületű várócsarnok volt, melyeket üvegezett folyosó kötött össze az épület tengelyében lévő átjáróval, melyre a mellékhelyiségek, pénztárfülke és a kéziratár, tetőre vezető lépcső volt szervezve.²⁷



Kaáli Nagy Dezső eredeti tervrajzai: a hajóállomás alaprajza és vízparti homlokzata²⁸

A hajóállomás déli oldalán körforgalmat képeztek a kocsik fordulásához, a fennmaradó részt parkosították az alábbi archív felvételek szerint. Az épület előtti déli park a házhoz hasonlóan szimmetrikusan lett növényzettel betelepítve, és igényes, geometrikus kertészeti kialakítású volt.



A hajóállomás épületének képei a megépítés után nem sokkal²⁹

²⁵ A kikötő a növekvő forgalmat nehezen tudta kielégíteni, a fenntartásról Somogy vármegye és a Fürdő Rt. sem nem tudott megfelelően gondoskodni.

²⁶ Kaáli Nagy Dezső munkája, erős hasonlóságot mutat a Siófokon ez időben készült hajóállomás épületével.

²⁷ Dóczi Erika: védési dokumentáció 2012.

²⁸ BAHART irattár, Siófok

²⁹ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



*Látkép a Balaton Club emeletéről az építendő hajóállomás felé 1911.³⁰
A Hajóállomás nézete a 20. század első harmadából*



A hajóállomás váró épület előtti közpark a század első negyedében³¹



A vasút felőli homlokzat előtti park a kezdeti időkben³²



A Hajóállomástól a vasút felé eső közpark a 20. század első harmadában.³³

³⁰ Kárpáti Péter gyűjtése

³¹ Képeslap, Römer Károly gyűjtése

³² BAHART - irattár és HALÁSZ

³³ HALÁSZ Gábor könyvéből

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Ebben az időszakban létesült a kikötőhöz tartozó állami terület keleti oldalán az ún. régi teherkikötő móló, amelynek a hossza 130 m, keleti oldala kőhányásra épített rézsús partfallal kiépített. A mólót később a Fürdő Rt. részére átengedték strandfürdő céljaira. Az egyemeletes kikötői őrház is megépült a vasútvonal déli oldalán, a kikötőhöz vezető út melletti 400 négyszögöl nagyságú állami területen.



Az őrház és a móló a 20. század első negyedében³⁴



A személy kikötő a jegypénztárral és a nyugati hullámgát³⁵

Balatonföldvár 1912-ben hivatalos gyógyfürdő besorolást kapott, a fúrt kút 200 méter mélységből feltörő gyógyvizének hőmérséklete 18,5 °C volt. A 20 méter magas kilátótorony dr. Vass Dénes tervei alapján készült, és a Somogyi Erdőgazdaság állíttatta. Balatonföldvár a XX. század elejére a Balaton egyik legszebb és legelőkelőbb fürdő- és nyaralótelepévé nőtte ki magát.

A Királyi Magyar Yacht Club vízi sport versenyeket rendezett, a Balaton Club lovas- és teniszbajnokságokat szervezett, ezáltal nagymértékben hozzájárult ahhoz, hogy Balatonföldvár az egyik legkedveltebb déli parton elhelyezkedő fürdőhelyévé vált.

Az első világháború után – az Adriai-tengerpart elvesztését követően – Balatonföldvár szerepe jelentősen felértékelődött, ez újabb lendületet adott a fejlődésének a továbbiakban. 1929-ben az üdülőtelepet már 130 villa alkotta, 6 szálloda fogadta az üdülővendégeket: a megnagyobbított Kupa vezér 85 szobával, a Zrínyi 11-gyel, a Bendegúz 32-vel, a Garabonciás 34-gyel, a Bungalow 32-vel, és a Turistaház 14 szobával, valamint a Rausch-panzió 20 szobával.³⁶ A vendégek szórakoztatását 6 tenispálya és egy 36 hold kiterjedésű golfpálya is szolgálta. A fürdőigazgatóság foglalkozott ünnepélyek, hangversenyek, tenisz- és golfversenyek, valamint kocsik- és gyalogkirándulások szervezésével is.

³⁴ BAHART archívum Siófok

³⁵ BAHART archívum Siófok

³⁶ Cséplő Ernő: A Balaton monográfia 1929.

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

A Balaton Club épületét még az 1930-as évek előtt bővítették, a táncteremhez kapcsolódó északi terasz tornácos megoldással lefedésre került, a déli oldalon is kissé átalakították, toldották. A tetején lévő kilátó-pergola még állt ekkor.

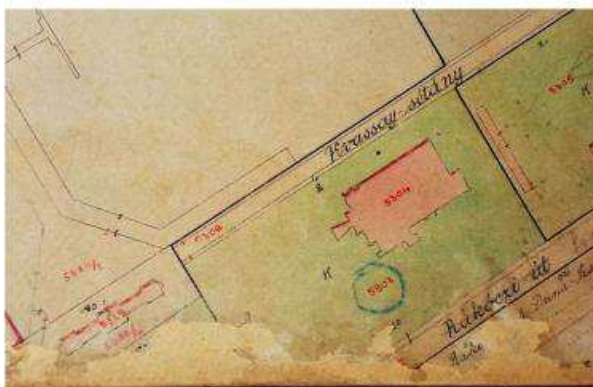
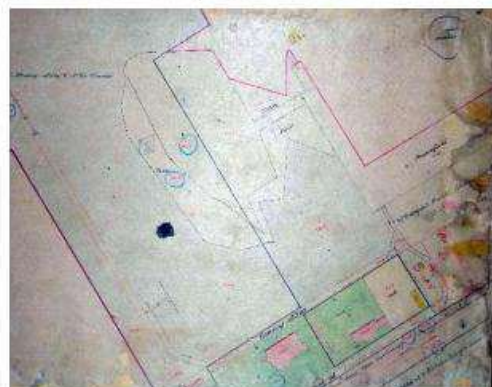


A Balaton Club – Kaszinó épületének a képei a víz felől és a mólóról nézve az 1920-as évek végén, 1929. előtt³⁷



Látkép délnyugat felől 1930. körül³⁸ – Képeslap 1920-as évek³⁹

1929-1931. – A kikötő átépítése. Az I. világháború után történtek átépítések 1924-ig, azonban ezután is a kikötő szűknek bizonyult, a hajózás fellendülésével és a vitorlázósport fejlődésével nem tudott lépést tartani. A Balatoni Kikötők Magyar Kir. Felügyelősége ezért tervbe vette a kikötő bővítését.⁴⁰ A kikötő 1929. és 1931. között jelentősen átépítésre került.



Térkép a kikötőről a Galamb-szigettel, mólóval -Térkép részlet: balra a Hajóállomás, jobbra a Balaton Club épülete - 1926.⁴¹

³⁷ Osváth Péter gyűjtése. A Kvassay- emlékmű 1929-ben épült, a képen még nem látható.

³⁸ Halász Gábor: *A régi Balatonföldvár képes levelezőlapokon*. Agenda Natura 2006.

³⁹ Osváth Péter gyűjtése.

⁴⁰ Probléma volt az elzárnyosodás, szükség volt a teherrakodó állandó jellegű hajó- és benzines kikötő átépítésére, a már meglévő építmények tatarozására.

⁴¹ Balatonföldvár Somogy vármegyei kisközség Kataszteri birtokvázlata 1926. Méretarány 1:1440. Kikötő. MOL Somogy Megyei Levéltár Nagyberki fiókleveletár 4 sz.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

A Balaton Club parkjában Kvassay Jenő tiszteletére vasbeton emlékművet állítottak, melyet Kaáli Nagy Dezső tervezett (1929.). Ma már nem az eredeti formájában láthatjuk az emlékművet. A Kvassay emlékművel szemben elhelyeztek egy 20 m hosszú és 4 m széles új motoros kikötőt.

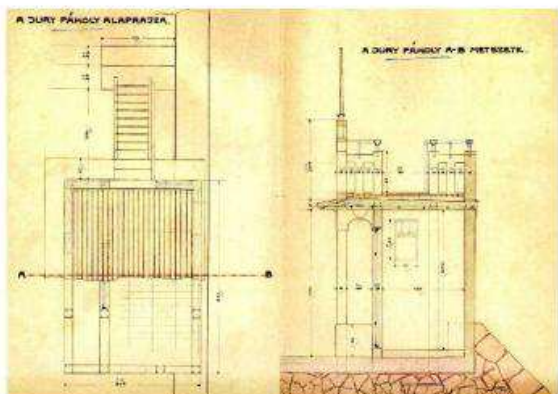


A Kvassay-emlékmű avatási ünnepsége 1929.⁴² – Légi felvétel a kikötőről É felől 1930. körül⁴³

1930-ban lett kialakítva 40 m hosszúságban az új személyhajó kikötő a bejárati móló keleti oldalán, közepén a kis meteorológiai állomás épületével, amely később jegypénztár lett, majd lebontották. Ekkor épült a személyhajó kikötőtől délre és keletre a kikötőmedence szélein egészen a teherkikötőig terjedő a 4 m széles betonjárda. A Séd hídjától a személyhajó kikötő magasságáig, a móló nyugati oldalán új feltöltés készült, itt létesült a "Rózsaliget". Új keleti hullámgát épült a régi teherkikötő móló folytatásaként. A hullámgátak végein villany világítóberendezés készült.

A nyugati móló végén lévő vitorlaskikötőnél, a hullámtörő gáton kis vasbeton épület épült, amely a vitorlásversenyek bírói emelvénye és meteorológiai állomás is volt. Mellette állt a szélességmérő-árbc és műszer.

Ekkor épült az ugrótorony is. A kikötőmedence délkeleti sarkában létesült 1931-ben az új teherkikötő.



A Jury-pály eredeti terve (Kaáli Nagy Dezső)⁴⁴ – A mólón lévő meteorológiai állomás építménye⁴⁵

⁴² Kaáli Nagy Dezső felvétele, Kárpáti Péter Balatonföldvár gyűjtése

⁴³ BAHART-irattár Siófok

⁴⁴ BAHART-irattár Siófok

⁴⁵ BAHART-irattár Siófok, 20. sz. közepe

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Szintén vasbetonból épült a Szúnyog-szigetre (korábban Galamb-sziget) vezető galambdúcos kis híd. A Galamb-szigetet szintén átépítették, a partfalait kijavították, galambdúccokkal díszített hídon lehetett ezután megközelíteni, a csónakok számára 3 méter nyílású átjáróként szolgált. A kikötő lényegében ekkor nyerte el a mai képét.



A Galamb-szigetre vezető galambdúcos híd⁴⁶



A móló és meteorológiai állomás majd jegypénztár a harmincas években⁴⁷

1932-ben megalakult a "Balatonföldvár Üdülőkaszinó" 21 taggal, majd 1934-ben "Hungária" néven alakult meg a második földvári kaszinó is. A kaszinók a társas szórakozás mellett közművelődési és hazafias célokat is szolgáltak. Céljaik elérésére zeneestélyeket, kiállításokat, kerti ünnepélyeket, kirándulásokat, teniszjátékokat, tombolákat és különféle sportversenyeket szerveztek. De a sportrendezvények is nagymértékben szolgálták az idegenforgalom fejlődését.⁴⁸

1937-re Földváron már 11 szálloda és panzió, 2 üdülő összesen 643 vendéget tudott fogadni. 1937-ben 305 szállodai szobából 22 szobához tartozott fürdőszoba, a 11

⁴⁶ Képeslap, Osváth Péter gyűjtése

⁴⁷ Képeslapok, Osváth Péter gyűjtése

⁴⁸ Pl. 1935-ben Gömbös Gyula kezdeményezésére a rendezvényeket nemzetközi sporthetek keretében szervezték, amelyeknek programján a következők szerepeltek: vitorlázás, motorcsónakverseny, teniszverseny, autóverseny, lovasmérkőzések, Balaton-átúszás, vízipóló, pentatlon és autó-szépségverseny. A sporthétnek pl. 1941-ben (tehát már háborús viszonyok között!) 893 versenyzője volt, közülük csaknem 200 külföldi, és 43.000 nézőt tartottak számon.

Dr. Ill Márton: A balatoni idegenforgalom kezdetei. 3013.12.06.

http://www.balatonfoldvar.hu/?page=content&content_id=22

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

szálloda közül 9-ben volt villany, 1-ben központi fűtés, 5-ben melegvíz.⁴⁹ Megállapíthatjuk, hogy Földvár három évtized alatt a déli part egyik legjobban felszerelt üdülőhelyévé fejlődött.

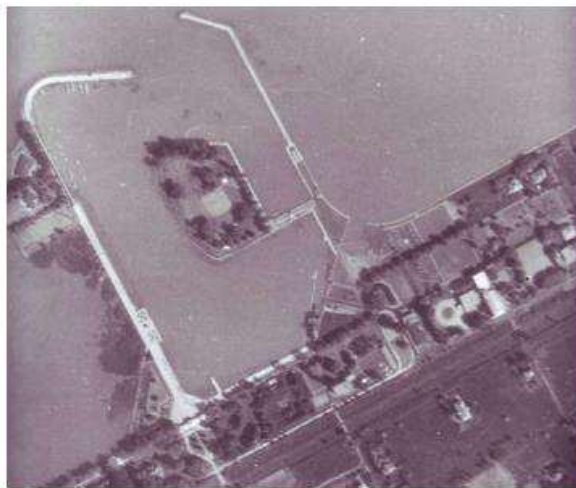
A világháború előtt a Balaton Club kétoldali füves rézsújába csónaktároló építmények kerültek elhelyezésre:



Fotólap a kikötőről 1937. Jobbra a Kvassey-emlékmű és a hajóállomás.⁵⁰ - Felvétel a vízről a terasz és a csónakház bővítésével, 1940-es évek⁵¹



*Légi felvételek a kikötőről: 1930-as és 1950-es évek⁵²
A világháború előtt a Zielinszky-féle híd még szabadon állt, később a móló nyugati oldala folyamatosan feltöltődött, illetve feltöltésre került*



Balatonföldvár kikötő környéke 1951.⁵³ – A móló nyugati oldalának feltöltése előrehaladott, ekkor már a Zielinszky-híd alatt nem lehet áttevezni

⁴⁹ Dr. Ill Márton: A balatoni idegenforgalom kezdetei. 2013.12.06.

http://www.balatonfoldvar.hu/?page=content&content_id=22

⁵⁰ Halász Gábor: A régi Balatonföldvár képes levelezőlapokon. Agenda Natura 2006.

⁵¹ Osváth Péter gyűjtése

⁵² Osváth Péter gyűjtése

⁵³ HM Hadtörténeti Intézet Térképtár 1951. Magyar Néphadsereg Vezérkara L-33-48-B-d sz.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

1950-1960-as évek. A következő nagyléptékű átalakítás a 2. világháború után, az 1950-60-as években történt. Ekkor építették át a hajóállomást („Csigaházat”), átalakították, majd bővítették a Balaton Clubot (Vigadót), a Törley-házat is.⁵⁴

A hajóállomás-várocsarnok a megépülése után a 2. világháborúig alapvetően az eredeti funkciójában és formájában működött. A nyugati váróhelyiség már a kezdeti időkben felosztásra került, kisebb átalakítások történtek elsősorban a belső terek funkcionális átrendeződésének az okán. A világháború után már az ötvenes években, a hajóállomás lefedését átépítették, az épületet sátoztetőkkel látták el. Ekkor került elbontásra a közép-rizaliton eredetileg volt pártázat is, ami a kilátó mellvédje volt. A belső terek is később több ízben átrendeződtek, felosztásra került a keleti váróhelyiség is. Ezeknek az átalakításoknak a keretében számos nyílászárót is kicseréltek.

A hajóállomás épülete körül a terep feltöltésre került (kb. 20-30 cm-el). Az északi homlokzathoz épített ülőpadok így részben „elsüllyedtek,” használhatatlanná váltak. Az északi terasz fölé könnyűszerkezetes bővítményt építettek.



A Hajóállomás épületének a képei 1960-1970. körül

A Balaton Club /Vigadó/ épületét a 20. század folyamán több lépcsőben bővítették, környezetébe új épületeket emeltek. Már a század első harmadában körbeépítették a tánctermet, majd a háború után üdülővé alakították.

Az ötvenes évek második felében hosszú melléképület készült az északkeleti telekhatár mentén, majd 1960-ra megépült a Balaton felé kinyúló új éttermet magába foglaló épületszárny (tervező: dr. Callmeyer Ferenc). Ekkor eltűnt a Balaton-part felé eső földrézsű, és vörös homokkő támfal váltotta fel azt a víz felé kitolódott terasz peremén.



A Budapesti Hajtóműgyár üdülője, balra az 1960-as bővítés⁵⁵

HM Zrínyi Térképészeti és Kommunikációs Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. légi felvétel 1951. 1951/85/031 L-33-48-B-c, -B-d sz.

⁵⁴ A II. világháború után a Kaszinó épületet üdülővé alakították, szobákra osztották, a Budapesti Hajtóműgyár (Fogaskerékgyár) üdülője lett. 1959-ben Callmeyer Ferenc Ybl-díjas építész (Iparterv) tervezett a Balaton felé, a víz fölé konzolosan kissé kinyúló bővítést, amely 1960-ra készült el. A bővítésbe konyha és étterem került.

⁵⁵ Römer Károly gyűjtése

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



1960 előtti felvétel a vízről a tornác kétoldali kifalazásával, a tetőn lévő kilátó-felépítmény elbontásra került. - Az 1960-as Callmeyer-féle bővítés a víz felé⁵⁶



A volt Balaton Club átépítve, bővítve (Budapesti Hajtóműgyár üdülője és étterem), kilátó lebontva, jobbra a szintén átépített, sátoztetős hajóállomás látható⁵⁷

A második világháború után a nyaralótelep, a part menti sáv összefüggő üdülőterületté alakult, a víztől távolabb pedig felépültek az állandó lakók házai. 1957-ben Földváron 6 szálloda és 56 üdülő működött.



A kikötő környéke 1955-ben⁵⁸ és 1968-ban⁵⁹

⁵⁶ Römer Károly gyűjtése

⁵⁷ BAHART - Siófok

⁵⁸ HM Hadtörténeti Intézet Térképtár Magyar Néphadsereg Vezérkara 1955.

⁵⁹ HM Hadtörténeti Intézet Térképtár 1968. Országos Földügyi és Térképészeti Hivatal 603-243. Balatonföldvár L-33-48-B-d-3 sz.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVESZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

1970-1980-as évek. A hetvenes években a nagyhajók kikötése végett végeztek bővítést, elbontották a kis pénztár épületet, Zielinsky-féle gyaloghídat életveszélyessé nyilvánították és lebontását tervezték. Mint az első és egyetlen többtámaszú vasbeton gyaloghíd az országban műemléki védelmet kapott és megmenekült.

A nyolcvanas években a Séd-csatorna torkolata is megfelelően kiépült. A hajóállomás előtti park délkeleti sarkán közhasználatú wc-csoport épült.



A Zielinsky-féle vasbeton híd 1978. Háttérben a hajóállomás⁶⁰ - A kikötőterület látképe az 1970-es évekből⁶¹

Az üdülő körbekerített nyugati és déli kertje intenzív, elhanyagolt zöldterület volt, a hajóállomás parkja még hagyományos kialakítású. A hajóállomás előtti déli park és a volt Kaszinó épülettől nyugatra eső kert egykor egybefüggő zöldfelület volt, ez a 20. század végén megbomlott.

A század végén a hajóállomás és az üdülő közé, a nyugati telekhatár mentén építészeti igénytelen szolgáltató pavilonsort építettek. Az üzletek az idő előre haladásával terjeszkedtek, bővültek, összenőttek. A 2000-es évek elején az üzletek emeletráépítésének az igénye is megjelent, azonban ez nem valósulhatott meg.



A hajóállomás előtti tér 2013-ban: jobbra az árusító pavilonsor és a köz-wc, balra a sáttortetős hajóállomás – Az üzletsor hátsó oldala az üdülő telkéről nézve

A várócsarnok nyugati oldalába szintén szolgáltató funkció került, konyhát alakítottak ki benne, amely a víz és a sétány felé kitelepített külső vendégfogadó teraszra szolgál. Az északi főhomlokzat előtti teraszt később könnyűszerkezetes, ponyvás, igénytelen megoldással lefedték. Ez az ideiglenes árnyékoló szerkezet a későbbi évtizedekben többféle formát öltött. Ez a terasz fölé került építmény teljesen kitakarja a móló felől a hajóállomás épületének főhomlokzatát, így előnytelenül hat az összképben.

A műemlék hajóállomás építéskorabeli megjelenése szintén előnytelenül megváltozott a terepszint kb. 20-25 cm-el való megemelésével. Ez a megemelés azt jelenti, hogy az északi oldalon egykor a falhoz épített padok – amelyek az architektúra részei – részben elsüllyedtek, használhatatlanná, értelmezhetetlenné váltak.

⁶⁰ Forster Központ tervtár – 29674. sz. Balatonföldvár, a déli móló vb. gyaloghídja árvetési kalkuláció.

⁶¹ A mólón látható még a később elbontott pénztár épület.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



A „Csigaház” északi homlokzata elé épített faszerkezetű teraszfedés – 2013.

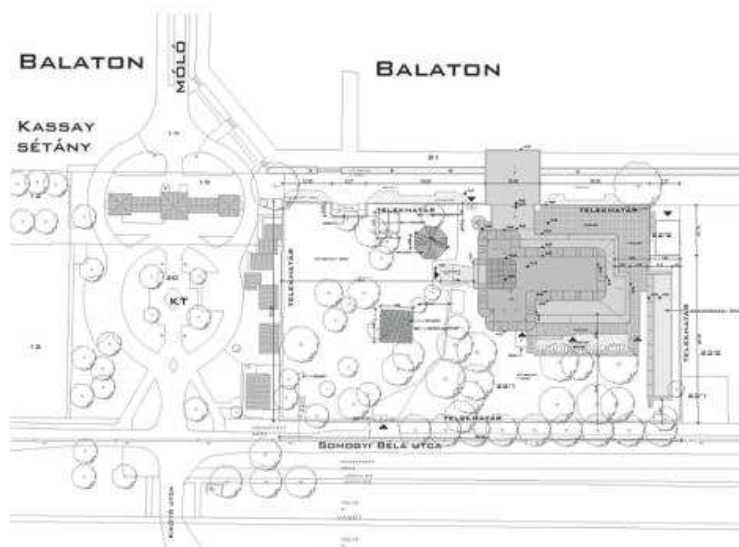
A várócsarnok keleti oldalában nyilvános illemhely, vizesblokk, és egyéb helyiségek (pénztár) lett kialakítva.

1996-1997. – A kikötő felújítása. A 1996-97-ben a balatoni kikötők közül a Balatonföldvári kikötőt elsőként újíttotta fel a Mahart az önkormányzattal együttműködve. A kikötő területének nagy részén parkosítottak, új támfalakat és járdákat építettek, új térburkolatokat készítettek, a közvilágítást öntöttvas kandeláberekkel javították, a vitorlás klubokhoz történő közlekedést kiépítették.

A kikötő délkeleti sarkában a vitorlázók részére szociális helyiségeket és büfét tartalmazó új épületet építettek. A kikötőbe való behajtáshoz mágneskártyás beléptető rendszer készült. A kikötő öbölben 400 férőhelyes kishajó kikötőhelyet létesítettek.

A kikötő területén több telekalakítás történt, amely érintette pl. a hajóállomás, a volt Balaton Club telkét is.

1999. – A vízirendőrőrs építése. 1999-ben megépült az új vízirendőrőrs, amelynek területe a Balaton Club telkének északkeleti sarkából lett leválasztva a parti rendőrség számára. (A leválasztott telekrész később újra egyesítve lett a Balaton Club telkével.) A Galambsziget ÉK-i részénél új mólót építettek. 2005-ben a Galamb-szigeten faültetés is volt.



A 2013. évi állapot helyszínrajza a bontások és felújítások előtt. Balra a hajóállomás, jobbra a Balaton Club épülete, a kettő között az üzletsor

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

2012. – Műemléki védelem. Korábban a Zielinszky-híd volt csak országos védelem alatt, a műemléki védelmet kiterjesztették a kikötő épületegyüttesére is /egykori kaszinó, hajóállomás, vasbeton gyaloghíd, meteorológiai megfigyelőállomás, galambdúcos híd – 24/2012. (IK. 14.) EMMI rendelet/.

2014. – Közpark építése. A volt Balaton Club nyugati telekrészének közparkként való felújítása megtörtént jogerős engedély alapján 2014-ben. A parkban központi teret, sétautakat padokkal és játszóteret alakítottak ki. Új közvilágítás épült ki, parkosítás, növénytelepítés zajlott le. A felújított és a köznek átadott parkrésznek a hajóállomás előtti felújítandó közparkkal való egyesítése ekkor még nem tudott megvalósulni a két területet elválasztó üzletsor miatt.



A kialakított közpark a volt Balaton Club telkén - 2014.

2014-ben a volt Balaton Club utólagos bővítéseinek és a homokdomb feltöltés elbontására készült terv, amely után a bontás engedély alapján megkezdődött 2015-ben. 2014-ben megkezdődött a hajóállomás felújításának a tervezése is.



A hajóállomás, Galambdúcos híd és a Jury-páholy – 2014.



A volt Kaszinó és a hajóállomás a fedett terrasszal a mólóról és a park felől - 2014.

2015-2016. – A hajóállomás épületének felújítása. A „Csigaház” felújításra került. A középrizalit régi pártázatos megjelenését visszaállították. A nyugati részben maradt a konyha, előtte a terasz fedésére több verzió is megjelent a következő években. Az épület mellett a térszint süllyesztése nem történt meg, az épített padok torzóként láthatóak továbbra is.

2015-2020. – A volt Balaton Club épületének felújítása. A felújítás tervezése 2014-2015-ben indult meg, a cél az 1905-ben épített ház megjelenésének a visszaadása volt a szükséges korszerűsítések és bővítések mellett. A felső szinten lévő nagy táncterem alól a homok-föltöltést eltávolították és az alsó szinten konyhát, kiszolgáló teret építettek be a táncterem alá. A főhomlokzatok és az emeleti alaprajz a

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

korabelinek megfelelően lett helyreállítva. A 2020-as évek elején nyílt meg az étterem és a cukrászda, amely a parti sétány felé hosszú terasszal működik.

2020-2026. – Parkterületek egyesítése, területfejlesztés. 2019-ben, majd 2020-ban a hajóállomás előtti tér átalakítására terv készült. A terv szerint a tér keleti és nyugati határa mentén alakították ki a közlekedő autótutakat, középen parkosítást, a gyalogos-tengelybe szökőkutat terveztek.

A volt Balaton Club és kaszinó telke és a hajóállomás előtere között húzódó üzletsor lépésekben bontásra került, így megnyílt a lehetőség a két közpark összenyitására, egységként való kialakítására, amely a századfordulós állapot helyreállítását jelenti.

A móló hajó-kikötőjénél szolgáltató épület elhelyezésére lesz lehetőség, ide kerülhet étterem is, így az kikerülhet a hajóállomás épületéből, a hajóállomás eredeti szerepéhez illeszkedő, méltó funkciót kaphat újra.

A volt Törley-ház helyén egy többszintes, 57 lakásos társasház építése van folyamatban.

A kikötő terület rendezésének újabb jelenlegi frissítése az örökségi, műemléki értékek megőrzése és helyreállítása mellett korszerű működést, méltó színvonalú területhasználatot kíván létrehozni mind a helyi lakosok, mind az üdülni érkező turisták számára.



A volt Balaton Club és a hajóállomás felújított épülete



A volt Balaton Club étterme és cukrászdája a parti sétány felé teraszokkal - 2023.



A hajóállomás épületének képei – 2026.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

SZAKIRODALOM

- F. Dóczy Erika: *Javaslat műemléki érték védetté nyilvánítására. Balatonföldvár, a kikötő épület és építmény együttese: Balaton Klub (vitorlás klubház/kaszinó), hajóállomás, meteorológiai megfigyelőállomás, galambdúcok.* 2012.
- Építő Ipar: *Balatonföldvár*, in: Építő Ipar, 32. szám, 1908. augusztus 9., 314-316.; Építő Ipar, 33. szám, 1908. augusztus 16., 321-323.; Építő Ipar, 34. szám, 1908. augusztus 23., 331.
- Hajós György: *Zielinski Szilárd* Budapest, LOGOD Bt. 2004. p. 152.
- Halász Gábor: *A régi Balatonföldvár képes levelezőlapokon.* Agenda Natura 2006.
- Kaáli Nagy Dezső: *A balatoni víziművekről.* In. Balaton. 1931. május 1. 4-5. sz. p30-32.
- Matyikó Sebestyén József: *Kaáli Nagy Dezső a balatoni kikötők építője (1868-1940).* Balatoni füzetek – Siófok. Siófok, 2006. p52.
- Rőmer Károly: *Balatonföldvár hajóállomás.* Építéstörténeti tudományos dokumentáció, értéktár. kézirat, Pécs, 2015.
- Rőmer Károly: *Balaton Club /Kaszinó.* Építéstörténeti tudományos dokumentáció, értéktár. kézirat, Pécs, 2014.
- (sz.n.): *A balatonföldvári klubház*, in: Magyar Mérnök és Építész Egylet Évkönyve XXXIX. kötet, V. füzet, 1905, 133-135.

FORRÁSOK

- Gyűjtemények, intézetek: MNL Somogy Vármegyei Levéltár, MÉM Műemléki Dokumentációs Központ, BAHART irattár-levéltár-tervtár
- Magángyűjtők, archív fénykép felvételek: Osváth Péter, Kárpáti Péter

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

ÉRTÉKLELTÁR

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NEMZETI ÉRTÉKEINEK TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA
 (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 5. melléklete alapján)

BALATONFÖLDVÁRI KIKÖTŐ ÉPÜLET- ÉS ÉPÍTMÉNYEGYÜTTESÉ

Műemléki érték azonosító adatai (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 2. melléklet)
 Műemléki érték, műemlék meghatározása (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.1)

nyilvántartás szerinti megnevezés	Balatonföldvári kikötő épület- és építményegyüttese
műemléki törzsszáma műemléki nyilvántartási azonosító	törzsszám: 11577 azonosító: 18799
műemléki környezet helyrajzi számai (24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet alapján)	Balatonföldvár (Somogy vármegye), belterület 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/6, 15/7, 16, 20, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25/2 és 26/2 hrsz ingatlanok, valamint a 3/1 és 4 helyrajzi számú ingatlanok fenti ingatlanokkal határos szakasza
védelem státusza	műemléki védelem (nemzeti emlék)
védelem fajtája	műemlék
műemlék típusa	kikötő
bírság kategória	I. bírságkategória
védettségre vonatkozó jogi aktusok	védetté nyilvánítva: 2012
cím (24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet alapján)	Balatonföldvár (Somogy vármegye), belterület 17, 19, 21, 22/1, 25/1 hrsz
EOV vagy WGS84 földrajzi koordináták	épületegyüttesen nem értelmezhető
a műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke vagy értékei (24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet)	Balaton klub/kaszinó, hajóállomás, vasbeton gyaloghíd, meteorológiai megfigyelőállomás, híd galambdúcokkal

Műemléki érték, műemlék alapadatai (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.3)

építményfajta	kikötő épületegyüttese
típus	közeledési építmény
jellemző stílus	népi romantikus/szecessziós
jellemző datálás	20. század eleje (1904-1905)
eszmei érték	a századfordulón kialakult balatoni fürdőkultúra jellegzetes épületei
jelentőség	<i>első megfelelő somogyi kikötő, amely egyedisége okán nem csupán fürdőtelep forgalmát növelte, de a balatoni hajózás fejlesztéséhez is jelentősen hozzájárult.</i>
további fennálló védelem	nem nevezhető meg

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

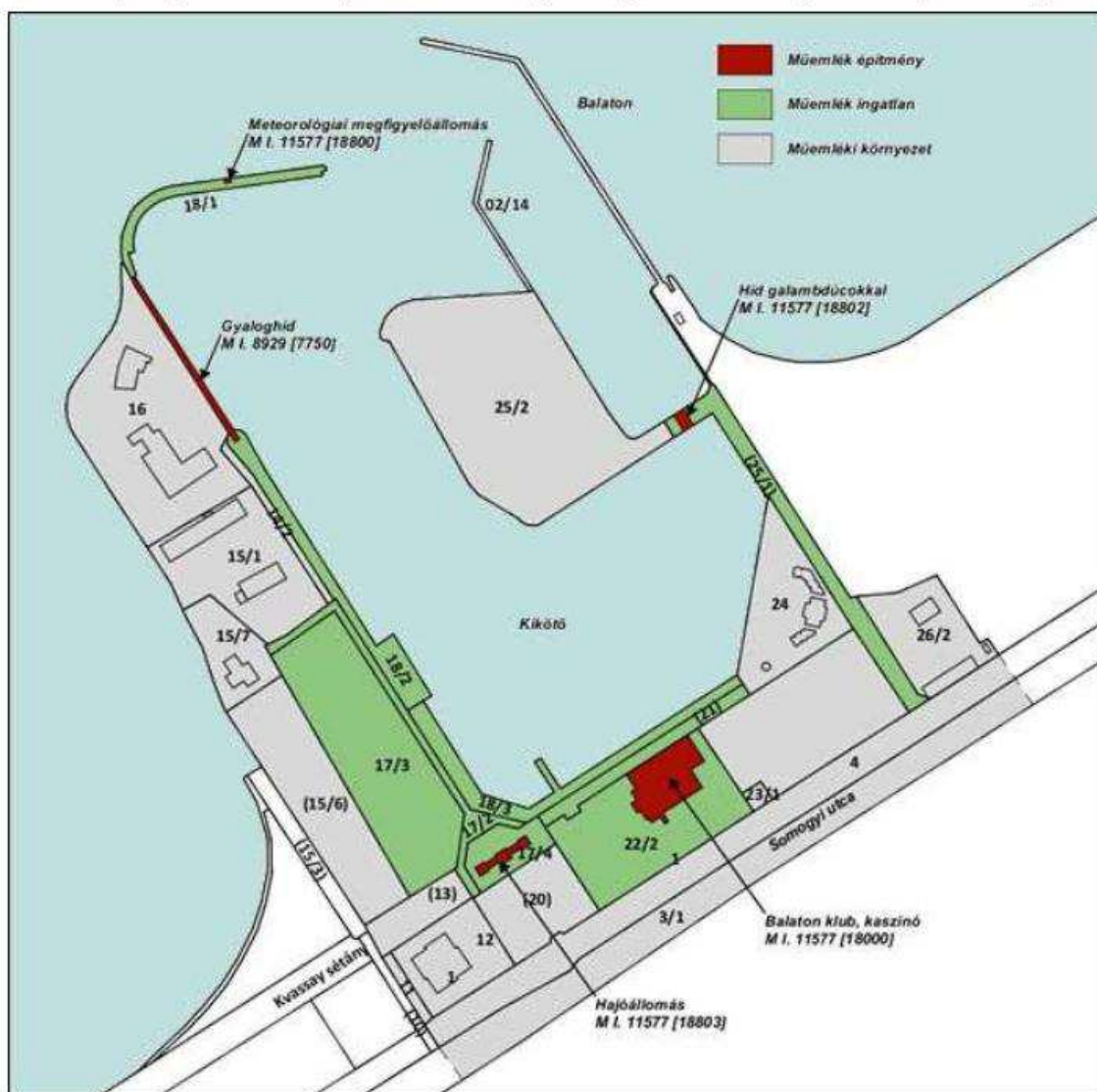
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Leírás (forrás: e-orokseg.hu):

Balatonföldvári kikötő épület- és építményegyüttese: Balatonklub/kaszinó, hajóállomás, vasbeton gyaloghíd, meteorológiai megfigyelőállomás, híd galambdúcokkal, épült a 20. század elején.

A balatonföldvári pipaalakú kikötő részei: a partról, arra merőlegesen benyúló parti móló, az ehhez csatlakozó vasbeton híd, mely a 135 méter hosszúságú, a parttal párhuzamos hullámtörő gátra támaszkodik. A balatonföldvári sportklub (Balaton Klub) klubháza, hajóállomás, meteorológiai megfigyelőállomás a hullámtörő gáton valamint a Szűnyog-szigetre vezető híd a galambdúcokkal.

1896-ban gróf Széchenyi Viktor (1871-1945) balatonföldvári birtokán Spur István mérnök kezdeményezésére és tervei alapján alakították ki a fürdőtelepet, amelyet 1904-ben megvásárolt a villatulajdonosokból és érdeklődőkből létrehozott részvénytársaság. 1904-05-ben megépítették az első megfelelő somogyi kikötőt, amely egyedisége okán nem csupán fürdőtelep forgalmát növelte, de a balatoni hajózás fejlesztéséhez is jelentősen hozzájárult.



Balatonföldvár
a kikötő védelem alatt álló ingatlanjai, épület- és építményegyüttese

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

HAJÓÁLLOMÁS ÉPÜLETE (CSIGAHÁZ)

Műemléki érték azonosító adatai (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 2. melléklet)
Műemléki érték, műemlék meghatározása (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.1)

nyilvántartás szerinti megnevezés	hajóállomás
műemléki törzsszáma	törzsszám: 11577
műemléki nyilvántartási azonosító	azonosító: 18803
védelem státusza	műemléki védelem (nemzeti emlék)
védelem fajtája	műemlék
bírság kategória	I. bírságkategória
védettségre vonatkozó jogi aktusok	24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet
cím	Somogy vármegye, Balatonföldvár Somogyi utca 1. - 17/4 hrsz
EOV földrajzi koordináták: WGS84 földrajzi koordináták:	EOV 561073 168505 WGS84 N 17° 52.877'; E 46° 51.289'
a műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke vagy értékei	nincs nevesítve

Műemléki érték, műemlék alapadatai (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.3)

építményfajta	közlekedési épület / hajóállomás
jellemző stílus	szecessziós (romantikus elemekkel)
jellemző datálás	20. század eleje
eszmei érték, jelentőség	a századfordulón kialakult balatoni fürdőkultúra jellegzetes épülete
további fennálló védelem	nem nevezhető meg

Történetileg kialakult állapot bemutatása szemrevételezés alapján (Mvr 5. melléklet 1.1.3)

a védett ingatlan leírása (elhelyezkedése, kapcsolatai, beépítettsége stb)	a hajóállomás épületét magába foglaló, központi elhelyezkedésű, közel kelet-nyugati irányú, északon mindkét oldalon lesarkított, sík felületű telek a szomszédos ingatlanokkal egységes, átjárható felületeket alkot nyitottsága miatt a szabadonálló beépítésű épület vizuálisan úszó telekként jelenik meg alapvetően burkolt felületek, déli oldalon kis zöld foltokkal, észak-keleti homlokzata előtt fedett-nyitott fogyasztótér, terasz
a védett ingatlan állapota	gondozott
a védett ingatlan veszélyeztetettsége	ingatlanként nem nevezhető meg
a védett építmény állapota	jó, a közelmúltban szakszerűen felújítva
a védett építmény veszélyeztetettsége	funkciójából (étterem) adódó jelentős és gyors amortizáció, illetve a használathoz szükséges értéktorzító elemek (fedett terasz, látszó épületgépészet stb.) megjelenése

Leírás (forrás: e-orokseg.hu):

Hajóállomás, épült a 20. század elején. A hajóállomás (amelyet a köznyelv Csigaházként emleget) egykori váró- és olvasóterme hosszan elnyúló téglalap alaprajzú, földszintes épület, zárt középső- és oldalpavilonjait keskenyebb, alacsonyabb, északon végig üvegezett szárnyak kötik össze.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Szakértői vizsgálat megállapításai:

VÉDENDŐ ÉRTÉKEK	az épület tömege, homlokzatainak, geometriája, arányai a történeti épületszerkezetek, beleértve a teherhordó- és szakipari szerkezeteket, felületképzéseket, valamint az épület tartozékai a műemléki értéktár szerint
ÉRTÉKET TORZÍTÓ ELEMOK	funkció, és az ebből származó értéket torzító elemek (gépészet, terasz fedés) megjelenése a térszín korábbi megemlése, mely által a műemléki értéket képviselő homlokzat torzult, a padok elsüllyedtek
SZAKÉRTŐI JAVASLATOK	értéket torzító elemek korrekciója bármilyen beavatkozás részletes értékvizsgálat alapján



RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

KASZINÓ

Műemléki érték azonosító adatai (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 2. melléklet)
Műemléki érték, műemlék meghatározása (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.1)

nyilvántartás szerinti megnevezés	Balaton klub, kaszinó
műemléki törzsszáma	törzsszám: 11577
műemléki nyilvántartási azonosító	azonosító: 18800
védelem státusza	műemléki védelem (nemzeti emlék)
védelem fajtája	műemlék
bírság kategória	I. bírságkategória
védelemre vonatkozó jogi aktusok	24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet
cím	Somogy vármegye, Balatonföldvár Somogyi utca 1. - 22/2 hrsz
EOV földrajzi koordináták: WGS84 földrajzi koordináták:	EOV 561160 168541 WGS84 N 17° 52.945'; E 46° 51.310'
a műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke vagy értékei	nincs nevesítve

Műemléki érték, műemlék alapadatai (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.3)

építményfajta	közösségi épület / kaszinó
jellemző stílus	szeccsziós
jellemző datálás	20. század eleje, 1905-1906
eszmei érték, jelentőség	a századfordulón kialakult balatoni fürdőkultúra jellegzetes épülete
további fennálló védelem	nem nevezhető meg

Történetileg kialakult állapot bemutatása szemrevételezés alapján (Mvr 5. melléklet 1.1.3)

a védett ingatlan leírása (elhelyezkedése, kapcsolatai, beépítettsége stb)	szabadonálló, bontott tömegű 2 és 3 szintes épületrészekből álló lapostetős épület, nyugati irányban elegáns fedett előlépcsővel, északra az 1960-ban épített, korábban zárt, mára terasszá alakított, a víz fölé nyúló emeleti szárnyal. A táncterem alatti mesterséges domb helye a földszinten be lett építve.
a védett ingatlan állapota	gondozott
a védett ingatlan veszélyeztetettsége	ingatlanként nem nevezhető meg
a védett építmény állapota	jó, a közelmúltban szakszerűen felújítva
a védett építmény veszélyeztetettsége	a környezet túlépítése, a védett épület érvényesülését figyelmen kívül hagyó beépítések, és az ez által okozott látvány-csorbulás, egyben jelentőség-vesztés

Leírás (e-orokseg.hu és RMI nyilvántartás alapján):

A Balaton partján, a kikötő szomszédságában mesterséges magaslaton szabadon álló, lapos tetős épület, konzolos előtetővel, mellvédekkel és erős kiüléssű párkányzatokkal. Kialakításuknál a vasbeton nemcsak szerkezeti, de díszítő funkciót is betöltött. (forrás: e-orokseg.hu)

Belsejében egykor nagyméretű táncterem, és a köré szervezett néhány kiszolgáló helyiség.

A balatonföldvári sportklub (Balaton Klub) klubháza, mely a hazai vasbetonépítészeti egyik első darabja. Épült 1905-06-ban, tervezte Ray Rezső Vilmos építőművész és Zielinszky Szilárd mérnök. Az épület később kaszinóként működött, majd a II. világháború után a Budapesti Hajtóműgyár üdülője lett. 1959-60-ban a Balaton felé konyhával és étteremmel bővítették, tervezte Callmeyer Ferenc. (RMI nyilvántartás alapján)

Felújítva, átalakítva 2015-2020. Építész tervező: Römer Károly.

Szakértői vizsgálat megállapításai:

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

VÉDENDŐ ÉRTÉKEK	az épület tömege, homlokzatainak, geometriája, arányai a történeti épületszerkezetek, beleértve a teherhordó- és szakipari szerkezeteket, felületképzéseket, valamint az épület tartozékai a műemléki értéktár szerint
ÉRTÉKET TORZÍTÓ ELEMOK	A tetőn lévő gépészeti egységek, a felújítás befejezetlen. Az É-i melléképületek kialakítása, É-i egykori tetőfelépítmény hiánya
SZAKÉRTŐI JAVASLATOK	értéket torzító elemek korrekciója bármilyen beavatkozás részletes értékvizsgálat alapján



RÓMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

GYALOGOS HÍD (Zielinszki-híd)

Műemléki érték azonosító adatai (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 2. melléklet)
Műemléki érték, műemlék meghatározása (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.1)

nyilvántartás szerinti megnevezés	gyaloghíd
műemléki törzsszáma	törzsszám: 8929
műemléki nyilvántartási azonosító	azonosító: 7750
védelem státusza	műemléki védelem (nemzeti emlék)
védelem fajtája	műemlék
bírság kategória	I. bírságkategória
védelemre vonatkozó jogi aktusok	24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet
cím	Somogy vármegye, Balatonföldvár Somogyi utca 1. - 18/1, 18/2 hrsz
EOV földrajzi koordináták: WGS84 földrajzi koordináták:	EOV 560929 168732 WGS84 N 17° 52.761'; E 46° 51.411'
a műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke vagy értékei	nincs nevesítve

Műemléki érték, műemlék alapadatai (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.3)

építményfajta	közlekedési építmény / híd
jellemző stílus	szecessziós / kora modern
jellemző datálás	20. század eleje, 1904-1905
eszmei érték, jelentőség	a századfordulón kialakult balatoni fürdő- kultúra egyedi építménye, a hazai korai vasbetonépítészeti úttörő eleme
további fennálló védelem	nem nevezhető meg

Történetileg kialakult állapot bemutatása szemrevételezés alapján (Mvr 5. melléklet 1.1.3)

a védett ingatlan leírása (elhelyezkedése, kapcsolatai, beépítettsége stb)	a parti földnyelvet a merőlegesen elforduló hullámtörő mólót összekötő, vasbeton szerkezetes, kovácsolt vas korlátos híd, a későbbiekben kialakult szárazulat (ma vitorlás klub területe) peremén
a védett ingatlan állapota	gondozott, de amortizálódott
a védett ingatlan veszélyeztetettsége	további amortizálódás, a 16 hrsz ingatlan nem megfelelő fejlesztése, használata miatt létrejelző látvány-vesztés
a védett építmény állapota	vasbeton szerkezet korrodálódik, a közeljövőben felújításra szorul
a védett építmény veszélyeztetettsége	a környezet nem megfelelő, a védett épület értvényesülését figyelmen kívül hagyó beépítése, tereprendezése, vagy használata, és az ez által okozott látvány- csorbulás, egyben jelentőség-vesztés

Leírás (forrás: e-orokseg.hu):

Gyaloghíd, épült 1904-1905-ben, tervezte Zielinszky Szilárd. A balatonföldvári kikötő nyugati részén a partra merőleges, parti mólóhoz csatlakozó, vasbeton szerkezetű gyaloghíd. ÉNy-DK irányú, 102 m hosszú és 1,70 m széles, a kikötő vízfelülete felett 2,5-3 m magasan átívelő híd: öt konzolos, karcsú pilléren nyugvó, monolit szerkezet, a pillérek között a beton járólépcső alatt futó tartógerendával. A tartópillérek vonalába eső beton korlátpillérek között mindkét oldalon kovácsoltvas, festett korlát. A híd külső végéhez csatlakozik a partvonallal párhuzamosba hajló, 135 m hosszú, hullámtörő kőmóló.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

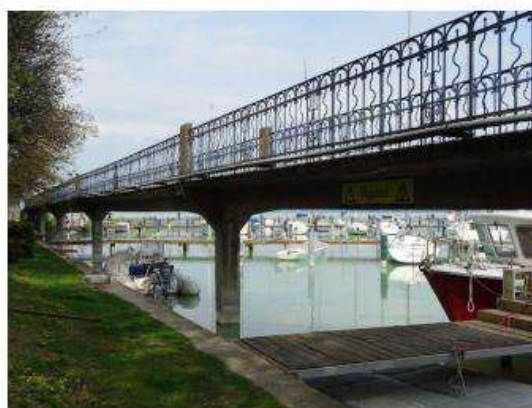
Römer és Társa Kft. 7621 Pécs, Széchenyi tér 2. T: 72/212-210, 30/9641-961 roemer@t-online.hu

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Szakértői vizsgálat megállapításai:

VÉDENDŐ ÉRTÉKEK	az építmény tömege, „homlokzatainak”, azaz vasbeton tartószerkezetének geometriája, arányai egyéb történeti épületszerkezetek, beleértve a vasbeton és kovácsolt vasszerkezeteket és a felületképzéseiket is
ÉRTÉKET TORZÍTÓ ELEMOK	műszaki állapot, kábel-vezetés, aláépítés, NY-i parttöltés
SZAKÉRTŐI JAVASLATOK	értéket torzító elemek korrekciója, a híd alá építeni, berendezéseket elhelyezni nem lehet. Bármilyen beavatkozás előtt részletes értékvizsgálat készítendő



RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

METEOROLÓGIAI ÁLLOMÁS

Műemléki érték azonosító adatai (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 2. melléklet)
Műemléki érték, műemlék meghatározása (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.1)

nyilvántartás szerinti megnevezés	Meteorológiai megfigyelőállomás
műemléki törzsszáma	törzsszám: 11577
műemléki nyilvántartási azonosító	azonosító: 18800
védelem státusza	műemléki védelem (nemzeti emlék)
védelem fajtája	műemlék
bírság kategória	I. bírságkategória
védettségre vonatkozó jogi aktusok	24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet
cím	Somogy vármegye, Balatonföldvár Somogyi utca 1. - 18/1 hrsz
EOV földrajzi koordináták: WGS84 földrajzi koordináták:	EOV 560952 168867 WGS84 N 17° 52.777'; E 46° 51.484'
a műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke vagy értékei	nincs nevesítve

Műemléki érték, műemlék alapadatai (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.3)

építményfajta	egyéb műtárgy
jellemző stílus	szecessziós
jellemző datálás	20. század eleje
eszmei érték, jelentőség	a századfordulón kialakult balatoni fürdőkultúra jellegzetes technológiai építménye, amely egyben kilátóként (egykor zsúri-páholly) is funkcionál
további fennálló védelem	nem nevezhető meg

Történetileg kialakult állapot bemutatása szemrevételezés alapján (Mvr 5. melléklet 1.1.3)

a védett ingatlan leírása (elhelyezkedése, kapcsolatai, beépítettsége stb.)	hullámtörőn álló kis építmény, lapos tetővel, külső feljárattal, áttört vasbeton mellvéddel déli oldalán arkádós kialakítással, mely mögött zárt technológiai helyiség épült
a védett ingatlan állapota	gondozott
a védett ingatlan veszélyeztetettsége	nem veszélyeztetett
a védett építmény állapota	közelmúltban felújított
a védett építmény veszélyeztetettsége	nem veszélyeztetett

Leírás (forrás: e-orokseg.hu):

*Meteorológiai megfigyelőállomás, épült a 20. század elején. A hullámtörő gáton található
vasbeton építmény.*

Építészeti megfogalmazása alapján a meteorológiai állomással (a hajóállásnál egykor lévő gomba-
épület, az 1970-es években elbontották) egységet alkot.

Szakértői vizsgálat megállapításai:

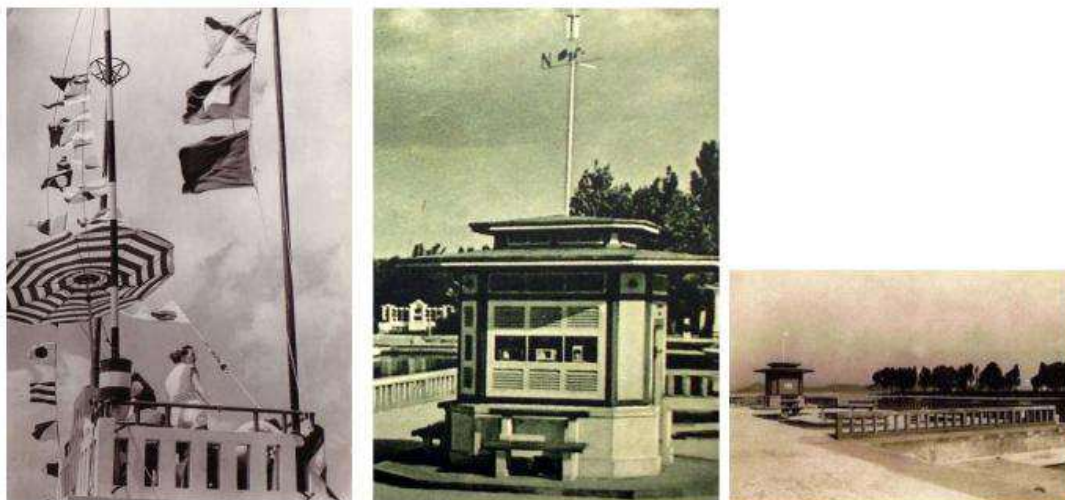
VÉDENDŐ ÉRTÉKEK	az építmény tömege, homlokzatainak geometriája, arányai a történeti épületszerkezetek, díszítések, felületképzések
ÉRTÉKET TORZÍTÓ ELEMOK	jelenlegi színezés eredetisége megkérdőjelezhető egyéb torzító elem nem nevezhető meg
SZAKÉRTŐI JAVASLATOK	színezés kutatása és esetleges korrekciója, bármilyen beavatkozás előtt részletes értékvizsgálat készítendő (pl. meteorológiai jelző műszerek elhelyezése)

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



A meteorológiai megfigyelőállomás és kilátó, zsűripáholy, valamint a hajóállásnál egykor állt meteorológiai-épület (majd jegypénztár) a 20. század első felében.



RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

HÍD GALAMBDÚCOKKAL

Műemléki érték azonosító adatai (449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 2. melléklet)
Műemléki érték, műemlék meghatározása (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.1)

nyilvántartás szerinti megnevezés	híd galambdúccokkal
műemléki törzsszáma	törzsszám: 11577
műemléki nyilvántartási azonosító	azonosító: 18002
védelem státusza	műemléki védelem (nemzeti emlék)
védelem fajtája	műemlék
bírság kategória	I. bírságkategória
védettségre vonatkozó jogi aktusok	24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet
cím	Somogy vármegye, Balatonföldvár Somogyi utca 1. - 25/1 hrsz
EOV földrajzi koordináták: WGS84 földrajzi koordináták:	EOV 561164 168734 WGS84 N 17° 52.946'; E 46° 51.414'
a műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke vagy értékei	nincs nevesítve

Műemléki érték, műemlék alapadatai (Mvr 2. melléklet 1. pont. 1.3)

építményfajta	közlekedési építmény / híd
jellemző stílus	szecessziós
jellemző datálás	20. század eleje
eszmei érték, jelentőség	a kikötő kotrása során kialakított mesterséges szigetre vezető híd, kétoldalt áttört vasbeton mellvéddel, két-két galambdúccal a századfordulón kialakult balatoni fürdőkultúra jellegzetes, építménye
további fennálló védelem	nem nevezhető meg

Történetileg kialakult állapot bemutatása szemrevételezés alapján (Mvr 5. melléklet 1.1.3)

a védett ingatlan leírása (elhelyezkedése, kapcsolatai, beépítettsége stb)	a Galamb-szigetre (Szúnyog-szigetre) vezető út része
a védett ingatlan állapota	gondozott
a védett ingatlan veszélyeztetettsége	nem veszélyeztetett
a védett építmény állapota	közel múltban felújított
a védett építmény veszélyeztetettsége	nem veszélyeztetett

Leírás (forrás: e-orokseg.hu):

Híd galambdúccokkal, épült a 20. század elején. A Szúnyog-szigetre vezető hídon álló két vasbetonból épített galambdúc.

Építészeti megfogalmazása alapján a meteorológiai állomással egységet alkot.

Szakértői vizsgálat megállapításai:

VÉDENDŐ ÉRTÉKEK	az építmény tömege, homlokzatainak geometriája, arányai a történeti épületszerkezetek, díszítések, felületképzések
ÉRTÉKET TORZÍTÓ ELEMOK	jelenlegi színezés eredetisége megkérdőjelezhető egyéb nem nevezhető meg
SZAKÉRTŐI JAVASLATOK	színezés kutatása és esetleges korrekciója bármilyen beavatkozás részletes értékvizsgálat alapján

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

hatáselemzés a 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 5. melléklete szerint
a változtatási szándékok forrása: VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA
Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához - 2. melléklet
(ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG Jsz.: 50-2423/2025)

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása Balatonföldvár 105/2005.(VI.23.) számú Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervét a BAHART kikötő telke telektömbjének vonatkozásában érinti az alábbiak szerint:

- A változtatás során a 24 hrsz-ú településközpont vegyes területbe sorolt ingatlan északnyugati részének területfelhasználása közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 576 m² területet érint. Vt → KÖu

Értékelés: A hajók ki és beemeléséhez használt daruzás eddig is itt történt, a használati módban változás nem történik, az új közlekedési közüti terület területfelhasználása kizárja jelentősebb méretű épületek építését, amely a kikötő egységes képét nem változtatja meg. A változás ezért **műemlékvédelmi szempontból kedvező, elfogadható.**

- A változtatás során a 21 hrsz-ú településközpont vegyes területbe sorolt ingatlan déli kiszélesedő részének területfelhasználása zöldterületre módosul. Az átsorolás 28 m² területet érint. Vt → Z

Értékelés: A történetileg kialakult zöldterület növekszik, ezért a változás **műemlékvédelmi szempontból kedvező.**

- A változtatás során a 14/2, 17/2, 18/2, 18/3 hrsz-ú ingatlanok teljes területének és a 17/4 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatára menti területsávjának területfelhasználása különleges területről közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 4798 m² területet érint. K → KÖu

Értékelés: A helyrajzi számmal megjelölt területek használati módjában változás lényegében nem történik, funkcionálisan eddig is közlekedési felületként volt használva, **műemlékvédelmi szempontból megfelelő** átsorolás.

Javasoljuk, hogy a 18/2 hrsz öböl felőli részén az egykori meteorológiai/jegypénztár építményéhez hasonló pavilon építésére lehetőség legyen, ezzel a móló történeti egysége helyreállításra kerülhet. Ez a besorolás lehetőséget ad arra is, hogy a korábban a beszálló helyen állt pavilon megjelenése visszaállítható legyen.

- A változtatás során a 25/2 hrsz-ú Galamb-sziget egy részének területfelhasználása különleges területről zöldterületre módosul. Az átsorolás 5492 m² területet érint. K → Z

Értékelés: A történetileg kialakult zöldterület növekszik, ezért a változás **műemlékvédelmi szempontból kedvező,** azonban **javasoljuk** figyelembe venni a korábbi csárda földszintes épülettömege visszaépítésének lehetőségét, melyet egy újonnan épülő kilátópont egészíthet ki.

- A változtatás során a 25/2 hrsz-ú Galamb-sziget déli részének területfelhasználása különleges területről közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 1311 m² területet érint. K → KÖu

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Értékelés: A változás **műemlékvédelmi szempontból elfogadható.**

- A változtatás során a 15/1, 15/7 és a 15/6 hrsz-ú ingatlan egy részének területfelhasználása zöldterületről különleges területre módosul. Az átsorolás 2782 m² területet érint. Z → K

Értékelés: A változás **műemlékvédelmi szempontból elfogadható.** A 15/7 hrsz-ú terület lehatárolására a tömör lezárás nem megfelelő, áttört, zöldített kerítést **javaslunk.**

- A változtatás során a 20 és a 24 hrsz-ú ingatlan zöldterületbe sorolt részének területfelhasználása közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 2241 m² területet érint. Z → KÖu

Értékelés: A 20 hrsz-ú terület a hajóállomás közlekedési szempontból érkező és távozó területe történetileg kezdetektől fogva, ezért a közlekedési-közüti területbesorolás műemlékvédelmi szempontból megfelelő, a területet parkosítani kell (**javasolt** min. zöldfelület 30-40%). A közlekedőfelület és a zöldfelület kialakításánál figyelembe kell venni a Hajóállomás szimmetrikus megjelenését. A parkosítás módja szemmagasság alatti növényzettel, a századforduló korában alkalmazott módon történjen.

A 24 hrsz-ú terület átsorolása műemlékvédelmi szempontból nem befolyásolja a műemléki együttes összképét, ezért **elfogadható.** A híd teherbírásának a növelése átalakítással nem lehetséges!

- A változtatás során a 18/1 hrsz-ú ingatlan különleges területbe sorolt részének területfelhasználása vízgazdálkodási területre módosul. Az átsorolás 307 m² területet érint. K → V

Értékelés: A műemléki Zielinszky-féle vb. híd építésekor a móló szabadon álló része volt, a csónakok átközlekedésére volt alkalmas. Később a nyugati oldala mellett a hordalék felhalmozódott, a terület feltöltésre került, azonban a pillérváza ma is szabadon áll. A tervezett vízgazdálkodási területre való besorolás **műemlékvédelmi szempontból megfelelő**, a következő **kitétel esetén:** a híd a vízben továbbra is szabadon álljon, a szárazfölddel nem érintkezhet, a híd alatti részt beépíteni nem lehet, beleértve a technológiai berendezések elhelyezését is. A hídra semmilyen felépítmény nem helyezhető.

- A változtatás során a 18/1 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe sorolt részének területfelhasználása vízgazdálkodási területre módosul. Az átsorolás 744 m² területet érint. KÖu → V

Értékelés: A területen további épület vagy építmény elhelyezése **műemlékvédelmi szempontból nem lehetséges.** Bármilyen szakági szükségszerűség esetén az elhelyezésre kerülő tervezett technikai elemek, műtárgyak megjelenését a műemlékvédelmi szempontoknak alá kell rendelni, a műemléki érték érvényesülését nem csorbíthatja.

- A változtatás során a településszerkezeti terven jelölt „kikötő fejlesztésre alkalmas terület”-ek felülvizsgálatra kerültek a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet 1. mellékletének (vízparti terv) „3.15. Balatonföldvár 2/1.” jelű rajzi mellékletén jelöltek alapján. A BATÉK melléklet szerinti helyeken azok „kikötőként hasznosítható partszakasz”-ként kerültek feljelölésre a módosítás során.

Értékelés: Tudomásul vettük, **műemlékvédelmi szempontból elfogadható.**

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

ÉRTÉKVÉDELMI TERV

a 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr) 5. melléklet 1.3 pontja szerint

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

A Balatonföldvár-kikötő műemléki védelmének célja a védési rendeletben van meghatározva:

*„A védetté nyilvánítás célja a 20. század elején épített balatonföldvári kikötő épület- és építményegyüttesének (Balaton club/kaszinó, hajóállomás, vasbeton gyaloghíd, meteorológiai megfigyelőállomás, híd galambdúccokkal) a korábban már védett építményének és a korábban nem védett épületeinek, illetve építményeinek a továbbiakban **műemlékegyüttesként történő egységes védelme**, építészeti, képző- és iparművészeti, valamint táj- és városképi értékeinek egységes megőrzése.”⁶²*

TÖRTÉNETI ÉRTÉK

A Balatonföldvári Balatonparton a vasút érkezésével a 19. század végén indult meg a nyaralótelep kiépülése, ehhez a társasági élethez és strandoláshoz méltó platános sétány lett kialakítva a vízparton, amelyre felfűzték a villák sorát. A sétány a társasági séták és kikocsizások színtere lett. A vízben stégek, fürdőházak épültek.

A pezsgő társasági élet nyomán megalakult Balaton Club tagságának szüksége volt klubházra, valamint a villatelepnek és településnek megfelelő hajókikötőre, a móló építés és medermélyítés 1905-ben valósulhatott meg, párhuzamosan a Balaton Club klubházának megépítésével (a mederkotrás homokjából képzett dombbal emelték meg a klubház tánctermet).

A Zielinszky-féle pilléres gyaloghíd rendkívül korszerűnek számított, az országban az első ilyen többtámaszú vasbeton szerkezet volt.

1908-ban a Törley-család a klubház szomszédságában húzta fel nyaralóházát, amely annak szállójaként funkcionált. 1911-re készült el a hajóállomás épülete is.

A klubház hamarosan vigadóként a társasági élet központja lett, sportesemények (tenisz- és vitorlás versenyek, stb.), kulturális rendezvények, vígasságok kedvelt helyszíne volt. A parti település az 1930-as évekig újabb villasorokkal, a kikötőterület újabb funkciókkal, építményekkel bővült: meteorológiai állomás a móló végén, amely a vitorlásversenyek zsűri-páholya is volt, a hajókikötőnél jegypénztár, „galambdúcos” híd a mederkotrások anyagából képzett Galambszigetre, ahol csárda-pavilon épült.

A főváros és Balatonföldvár között a vasúton kívül hidroplán járatok voltak, melyeknek állomása ez a kikötő volt.

A platános sétány bevezetett a kikötő területére, ahol mindez átjárható és parkosított volt. Platánsor díszítette a nyaraló-villák és a kikötő, valamint a vasúti pálya közötti utcát is. A hajóállomás és Kaszinó előtti park összefüggő és átjárható volt, ez volt jellemző a kikötő egész területén is, beleértve a platános sétányokat is.

Az üdülőtelep és kikötő fénykorát élte a két világháború között, társadalmi, kulturális szempontból a déli part központja volt. A 20. század második felétől ez a harmonikus, egységes területhasználat kezdett megbomlani, a beavatkozások általában nem szolgálták a villatelep és kikötőrészek korabeli összhangját (pl. Törley-ház elbontása, helyén magasház építése a kerített telken: egykor a Balaton Club szálláshelyként működött elválasztó kerítés nélkül – „Indián-telep”).

⁶² 24/2012. (IX. 14.) EMMI rendelet egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről 2. § (4).

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Ez az értékteremtő, korszakra jellemző felvázolt település- és építéstörténet, annak egymással összefüggő egységet képező elemei TÖRTÉNETI ÉRTÉKET hordoznak.

ESZMEI ÉRTÉK

A tárgyi védett épületegyüttes eszmei értékét adja, hogy az azonos időszakban megépült, a korszakra jellemző közel egységes arculatot hordozó, történeti és társadalmi változásokat, a kor prosperitását megörökítő településrész pótolhatatlan, maximálisan illeszkedő eredeti eleme. Ez az eszmei érték a tárgyi épületegyüttes értékleltárának a része.

Egy települési egység, épületegyüttes eszmei értékét növeli a jelentős munkásságú, nagy kvalitású, építészettörténeti és művészeti szempontból meghatározó alkotók személye, valamint a helyszínhez kötődő fontos társadalmi, történelmi, építészettörténeti, kulturális események megléte, vagy az ezekben részt vevő társadalmi, kulturális szempontból jelentős személyek.

Egy 1909-ben megjelent kiadványban Balaton-Földvár gyógyfürdő ismertetése cím alatt olvashatjuk: „...a klub pezsgő élet középpontja. Az ott tartott nyári hangversenyek oly közönséget vonzanak oda, aminőt kevés fürdőhely mutathat fel az országban.” Hosszan sorolhatjuk a prominens személyeket (művészek, orvosok, gyárosok, színészek, stb.), akik kötődtek az üdülőtelephez, Balaton Clubhoz: Széchenyi Imre, Korányi Frigyes, Törley József, Bajor Gizi... Jelentős mérnökök: Ray Rezső Vilmos, Zielinszky Szilárd, Kvassay Jenő, Kaáli Nagy Dezső...

A tárgyi települési egység, kikötői épületegyüttes terület felhasználását, további hasznosításának a módját úgy kell megválasztani, hogy **ezeket a fentebb meghatározott történeti és eszmei értékeket, amely a történelmi, társadalmi, kulturális és településtörténeti előzményekből fakad, minél teljesebben továbbra is hordozza.**

TÁRGYIASULT ÉRTÉK

A tárgyi védett épületegyüttes védési dokumentációban és védési rendeletben, valamint a fentebb részletezett ÉRTÉKLELTÁR-ban felsorolt objektumai.

A tárgyi települési egység, kikötői épületegyüttes terület felhasználását, további hasznosításának a módját úgy kell megválasztani, hogy ezeknek az országosan védett műemléki ingatlanoknak **az örökségi értékeit érvényesítse, az új funkció ne veszélyeztesse, ne csorbitsa, azok megjelenése ne változzon, ne sérüljön.**



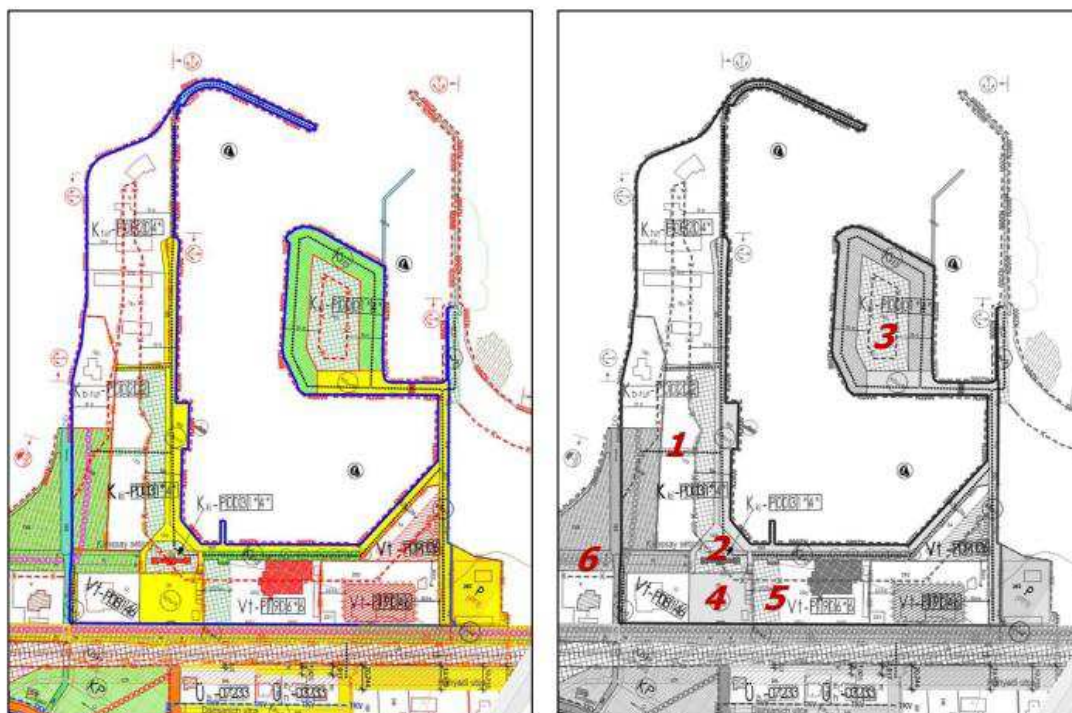
Régi kikötői képeslapok

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLATOK



A tervezett szabályozás – Az észrevételek helyszínei

A tervezett szabályozás véleményezése mellett fontosnak tartjuk, hogy további értékvédelmi javaslatokat tegyünk, illetve annak betartását kérjük a műemlékegyüttes minél hitelesebb megőrzése és érvényesülése érdekében:

1. - 17/3 hrsz.-ú ingatlan: Feltöltött terület a mólótól nyugatra

A szabályozási terv a törvényi előírásoknak megfelelően módosítja a parti sáv vonalát, illetve a területnek nagyjából a közepén közhasználat elől el nem zárható gyalogos átközelkedést jelöl kelet-nyugati irányban a kikötő öböl és a Séd-patak menti zöldterület között. Az övezeti besorolás különleges kikötői terület.

Műemlékvédelmi szempontból és településképi látvány megőrzése érdekében a kelet-nyugati irányú átlátás biztosítására javasolt a K-NY irányú tervezett gyalogút által megosztott terület déli teljes területét közhasználat elől el nem zárható területként, a telek kötelező zöldfelületeként hasznosítani.

A mólótól nyugatra eső vízfelszín fokozatosan töltődött, illetve töltötték fel, a 20. század első felében a móló DNY-i tövében, nagyjából a Séd-torkolat és a hajóbeszálló között ferde vonalon vezetett a parti sétány. Ezen a feltöltött háromszög alakú területen épült ki a hangulatos egykori Rózsaliget. A villák előtt lévő parti sétány ferde vonalon való megtörése a hajó-kikötőhöz funkcionális és praktikus vonalvezetés volt.

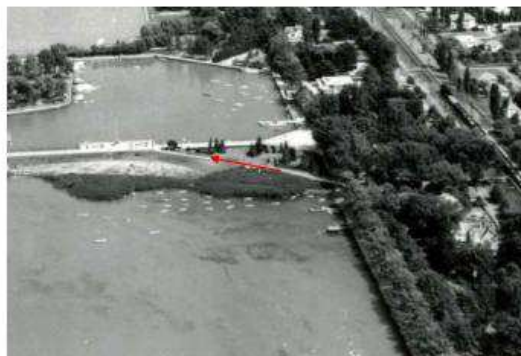
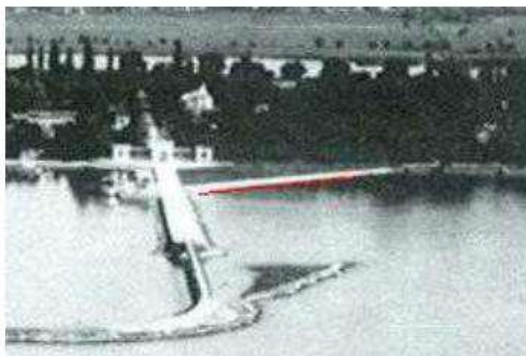
Javasolom a 17/3 hrsz.-ú terület déli beépítetlen parkosított részén a sétányt az egykori ferde nyomvonalon átvezetni. A tervezett É-D-i gyalogút a patak mentén szintén szükséges, de ez nekivezet egy ingatlan kerítésének, azonban a ferde nyomvonal – ami a mólóra vezet – méltó folytatása lehet a villasor sétányának.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIO

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához



Az egykori Rózsakert parti sétánya a 20. század elején, a feltöltés kezdeti szakaszában, a Séd mai torkolatának kiépítése előtt



A parti sétány ferde vonalvezetése a hajóbeszálló irányába, mögötte a szépen parkosított egykori Rózsaliget



A javasolt parkon átvezető sétány helye az egykori nyomvonalon

Beépítési lehetőséget a telek észak-nyugati negyedében (a gyalogúttól északra), három méter hátsókert elhagyásával javasoljuk biztosítani, mely a jelenlegi telekhatárok figyelembevételével, 20%-os beépítettség mellett körülbelül 1300 bruttó négyzetmétert jelent, melyhez maximálisan 6 méteres építménymagasság párosulhat. Az ide tervezett (tervezhető) épületbe közösségi, szolgáltató, vendéglátó, illetve közhasznú (hajózással, vízgazdálkodással, vízrendészettel kapcsolatos) funkciókat javasolunk elhelyezni. Az egykori Balaton Club telkéről a rendőrség ide átköltöztetését javasoljuk, a műemlék ingatlan méltóbb használata érdekében.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Ide javasoljuk áthelyezni a jelenleg a Csigaház épületében üzemelő éttermet is, mivel a hajóállomás-épület nem alkalmas erre a funkcióra, a toldalék fedett terasz pedig sérti a műemléki értékek érvényesülését. Műemléki szempontból fontos a hajóállomás teljes főhomlokzatát kiszabadítani és megmutatni a móló felől, valójában ez a kikötő központi főépülete!



A hajóállomás egykori megjelenését a mólóról szükséges újra biztosítani!

A tervezett új épület esetében javasolt archaizálás helyett kortárs megjelenésű épület építése, mely reflektál a móló kiszélesedő, a hajókból való ki-beszállást szolgáló felületére is. Az új épület ne konkuráljon a hajóállomás műemlék épületével, azaz annak észak felőli feltárulását biztosítsa, ne csorbítsa.

2. - 17/4 hrsz.-ú ingatlan: Hajóállomás

A Hajóállomás telke tekintetében megemlítendő, hogy a korábbi terepszint-rendezés (a térszint megemelése) az épület magassági viszonyait eltorzította, a lábazati rész alacsonyabb lett, a védett műemléki homlokzatok arányai megváltoztak. A beavatkozás az épület tartozékaként megépített korabeli padokat részben „elsüllyesztette” (kb. 20 cm). Műemlékvédelmi szempontból javasolt az eredeti térburkolati szint és a homlokzathoz épített padok, mint a műemlék elválaszthatatlan tartozékai használhatóságának visszaállítása!



A hajóállomás egykori megjelenését a mólóról szükséges újra biztosítani!

A műemléki védelem alatt álló épület autentikus megjelenése szempontjából elengedhetetlen az észak-keleti homlokzat elé épített fedett-nyitott toldalék bontása, és az épületre helyezett kültéri gépészeti berendezések eltávolítása.

A konyha helyett szükséges olyan funkciót találni az épületnek, amely jobban hasonlít az eredeti funkcióhoz (várócsarnok, jegypénztár) és nem igényel átalakítást, bővítést (pl. ajándékbolt, kiállítás).

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

A rendezési terv módosításában szereplő a 17/4 hrsz ingatlant érintő telekmegosztás, azaz a telek keleti oldalán a nyugati oldal mértékében szimmetrikusan tervezett közlekedési területhez szükséges telekalakítás műemlékvédelmi szempontból elfogadható, támogatható.

3. - 25/2 hrsz.-ú ingatlan: Galamb-sziget (Szúnyog-sziget):

A szabályozási terv a törvényi előírásoknak megfelelően módosítja a parti sáv vonalát, a telek belső felületét helyesen közhasználat elől el nem zárható területként ábrázolja. A jelenlegi földnyelv folytatásaként a sziget déli szakaszán közlekedési területet jelöl ki. A változások műemlékvédelmi szempontból elfogadhatók.

A szigeten jelenleg beépítés nincs. Korábban egy vendéglátó egység (csárda) üzemelt a területen, melyet az 1960-as évek elején bontottak el, továbbá nádfedeles árnyékoló pavilon(ok) állt(ak), az alábbi légi felvételek és archív fotó tanúsága szerint.

A korabeli funkciókkal egyező beépítési lehetőség biztosítása műemlékvédelmi szempontból javasolható, léptékük korlátozása mellett. Jelen esetben ez maximum 1 db, maximum bruttó 250 négyzetméteres és 6 méteres építménymagasságú vendéglátó épületet és maximum 3 db maximum 50 négyzetméteres és 3 méter építménymagasságú fedett nyitott pavilont jelent. A vendéglátó épület maximálisan 6 méteres építménymagassága, igény esetén egy kilátó jellegű épülettömeget is tartalmazhat, melynek maximális homlokzatmagassága 8 méteres.



Galamb-sziget 1959 - van csárda, 1966 - nincs csárda (forrás: fentrol.hu)



Nádfedeles pavilon a Galamb-szigeten, a 20. század elején⁶³

⁶³ forrás: <https://balatonfoldvar.info.hu/hu/balatonfoldvar-latnivaloja/galamb-sziget-balatonfoldvar-somogyi-bela-u-1>

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

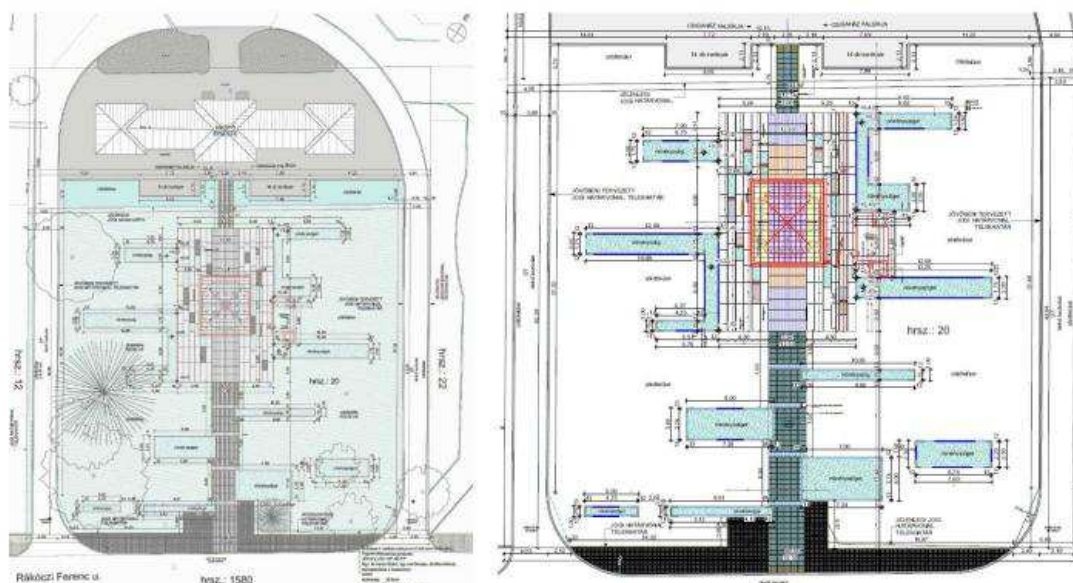
Römer és Társa Kft. 7621 Pécs, Széchenyi tér 2. T: 72/212-210, 30/9641-961 roemer@t-online.hu

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

4. - 20 hrsz ingatlan: A hajóállomás előtti tér

A hajóállomás előtti tér egykor a kocsik fordulásának biztosítására körforgalommal lett kialakítva, a középtengelyben való csatlakozással az utcához. A gyalogos forgalmat a középtengelyben vezették, a „Csigaház” középső kapualján át a mólóra. A kocsihasztnálát megváltozott, a közlekedési szakvélemény – a vasút átkelő helye miatt – a tér két oldalának szélén javasol gépkocsi közlekedésre alkalmas utat, amelyek a hajóállomás mellett csatlakoznak a kikötőhöz. Az állomásépület középtengelyében lévő gyalogutat meg kell tartani méltó módon. A tér fennmaradó területét pihenő parkként kell kialakítani (erre korábban készült terv szökőkúttal). Fontos, hogy szemmagasság alatti növényzetet alkalmazzunk a parkosításkor és ezt a továbbiakban is tartjuk karban, a műemléképület homlokzatának megfelelő érvényesülése miatt!



A hajóállomás előtti tér felújítási terve (alaprajzok)⁶⁴

A 2. világháború előtt a hajóállomás előtti tér beépítetlen park volt (a század végén már üzletsor húzódott a keleti telekhatár mentén, ma már bontásra került), egységes zöldterületet képezett a Balaton Club nyugati homlokzata előtt lévő kerttel. Ennek az egységes parkterületnek a helyreállítása műemlékvédelmi szempontból kívánatos.

Lásd az 5. pontot!

A telek közlekedési területbe való átsorolása műemlékvédelmi szempontból megfelelő (lásd: előző fejezet).

5. – 22/2 hrsz.-ú ingatlan: volt Balaton Club

A tárgyi telek nyugati 20 méter széles sávjára (önkormányzati rész) a szabályozási terv közhatalmat elől el nem zárható területként való felhasználást ad meg. Javasoljuk ezt a közhatalmat elől el nem zárható terület szabályozást kiterjeszteni a 22/2 telken egészen a műemléképület nyugati homlokzatáig!

A Balaton Club nyugati homlokzata előtti teljes tér már 2014-ben parkosítva lett, játszótérrel, sétautakkal, padokkal, kerítés nélkül megnyitva a nagyközönségnek a tulajdonosok megegyezése alapján. Ekkor a Balaton Club főbejáratának tengelyében

⁶⁴ Tervező: STUDIO A4 IRODA Kft. – Kendik Géza, 2020. 02. 20.

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

a hajóállomás előtti térbe gyalogutat építettek ki, ezt be kell kapcsolni a hajóállomás előtti köztérbe, a parkosítást a két ingatlan esetében összefüggően, egységesen kell kialakítani.

A 22/2 hrsz.-ú telek további felosztása nem lehetséges, beépítési paramétereit tekintetében változást nem javasolunk. A telken további beépítés csak a közhasználatú területen kívüli felületen valósítható meg.

6. - Parti-sétány (5, 13 hrsz):

A jelenlegi akcióterületbe csak a 13-as helyrajzi szám tartozik bele, mely azonban egy egységet képez a település nyugati szakaszának partja mentén végigfutó Kvassay-sétánnyal. Az ingatlanokon műemléki védelem nem áll fenn, azonban kapcsolódásuk a védett épületegyütteshez karakteres, hagyományos elemeket tartalmaz, felidéri a századfordulós fürdőhangulatot és szolgálja az üdülő vendégek kikapcsolódását.

A régi villák, a platán sor és a kővel kirakott partvonal jellegzetessége mellett karakteres elem a sétány hagyományos, sárga gyöngykavics burkolata. Ennek megőrzése műemlékvédelmi szempontból kívánatos, ám nem hagyhatók figyelmen kívül a használattal összefüggő igények sem. A kavicssterítés a használók számára gyakran kényelmetlen és sokak ennek megváltoztatását igénylik. A teljes karakter átalakítása azonban nem megfelelő megoldás. Kompromisszumként szóba kerülhet a felületek részbeni szilárd burkolattal való ellátása, mely elsősorban szegélyek között kialakított stabilizált gyöngykavics burkolatot, esetleg kisebb mértékű, természetes kő, vagy kiselemes térkő burkolatot jelenthet. Ehhez analógiaként a balatonfüredi Tagore-sétány kialakítása szolgálhat. A javasolt kialakítást az alábbi képeken szemléltetjük:



*Balatonfüred, Tagore-sétány: sávosan kialakított szilárd és gyöngykavics felületek⁶⁵
Balatonföldvár, Kvassay-sétány: javasolható szilárd sávok: kerítések mentén 1,2-1,5 méter szélességben és a déli fasor északi oldalán max 2,0 méter szélességben⁶⁶*

Örökségvédelmi szempontból a 20. század elejére jellemző sárga gyöngykavics burkolatot szükséges megtartani a széles platános korzó teljes hosszában. A fentebb javasolt és kijelölt keskeny sávokban lehetséges a kavicsfelülethez jól illeszkedő kiselemes térburkolatot alkalmazni (pl. stabilizált sárga gyöngykavics).

▪ TOVÁBBI ÉRTÉKVÉDELMI ÁLTALÁNOS JAVASLATOK

A kikötőt és környezetét műemlékvédelmi szempontból nem egymás közelében elhelyezkedő, egymástól független elemekként, hanem egymással összefüggő,

⁶⁵ forrás: <https://www.google.hu/maps>

⁶⁶ forrás: <https://www.google.hu/maps>

TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

egységes építészeti, kultúr- és helytörténeti egységként, a helyi állandó, és nyaraló lakosság identitásának részeként kell kezelni. Ennek megfelelően nem áll meg az önkormányzat feladata a jogszabályokban rögzített értékvédelmi előírások betartása és betartatásával, hanem a rendelkezésére álló helyi eszközökkel azokat kiegészítheti. Ilyen eszközök a helyi építészeti értékvédelem (egyedi, vagy területi), a településképi rendelet, illetve az üzemeltetéssel, fenntartással kapcsolatos feladatok részleteinek meghatározása.

Ebbe a körbe tartozik a terület további túlépítésének korlátozása, továbbá a magán- és közterületek üzemeltetésével összefüggő, a településképet befolyásoló reklámok, nem építményként megjelenő elemek, tevékenységek szabályozása.

A városközpont, és kiemelkedően a kikötő értékei nem szezonálisak, a nyári időszakon kívül is értéket képviselnek, ezek értékeit, látványát tavasztól őszig is érthetővé, láthatóvá, élvezhetővé kell tenni.

Ehhez szorosan kapcsolódó elem a vitorlás telep hajóinak és a hajókat szállító trailereknek az elhelyezése úgy a nyári, mint a téli, szezonon kívüli időszakban. Ezek szezonon kívüli rendezetlen tárolása jelentősen rontja a műemlékegyüttes összképét féléves időszakokra.

Javasolt a közhasznú és védett területektől elkülönített helyen való tárolás, melyre megfelelő lehet a keleti mólóra vezető út keleti oldalán az üdülő területtől való területvásárlás (megállapodás esetén), vagy a település egyéb, távolabbi helyszínén való telephely kijelölése adhat megoldást.

A műemléki védelem alatt álló Hajóállomás épülete hagyományos megjelenése szempontjából megteremtendő az épülethez bővített fedett nyitott terasz ebontásának jogi háttere, hogy ez az épületrész bontható legyen.

A védett épületegyüttes összképét jelentősen zavarja a vitorlás telep épületeinek rendezetlen és zavaros látványa, javasolt az itt álló építmények jogszerűségének felülvizsgálata és a látványát tekintve, a tulajdonosok és érdekeltek bevonásával kompromisszumos megoldást keresni a zavaró megjelenés korrekciója végett.

A műemlék építmények, így a Zielinszky-féle vasbeton gyaloghíd, meteorológiai megfigyelőállomás és a galambdúcos híd tekintetében fentebb a hatáselemzésben már megfogalmaztuk a műemlékvédelmi elvárásokat.

Pécs, 2026-06-15.



Römer Károly

műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építésmérnök
szakértő műemléki érték dokumentálása és műemléki épületkutatás szakterületen 21-0347.



Balázs Péter

okleveles építésmérnök
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen 21-0349.

RÖMER ÉPÍTŐMŰVÉSZ STÚDIÓ

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

4. **melléklet** a „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 – véleményezési szakaszának lezárása” előterjesztéshez

SKCBE 2026.05.04. 13⁴²



Azonosító:EPAPIR-20260504-8181

Küldő		Dátum:	2026.05.04
Viselt név:	RANCZ SÁNDORNÉ	Hivatkozási szám:	152-34/2026
Születési név:	MESTER TÜNDE	Azonosító:	EPAPIR-20260504-8181
Anyja neve:	TÓTH MÁRIA	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	SIÓFOK	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1973.03.22	Ügytípus azonosító:	ONK_ZOLDTERULET
Nem természetes személy neve:	Balatoni Hajózási Zrt.	Ügytípus neve:	Települési zöldterületi ügyek
Nem természetes személy adószáma:	11238326		

Címzett

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8623, Balatonföldvár
Petőfi utca 1

Tárgy:

BAHART-Tulajdonosi hozzájárulás Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. sz. módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással a 152-34/2026. ügyiratszámú levelükre, csatoltan küldjük tulajdonosi hozzájárulásunkat a Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30.sz. módosításához.

Köszönettel,



Er: MT
FV

üdvözléttel:

Ranczné Tünde

vezérigazgatói asszisztens

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
BAHART_tulajdonos i_nyilatkozat_BATE K_2026.04.30.pdf	217.9 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	EF5E79F880ACDB A9DDF98E834D27 D62815DA856D493 481CFF14ECEC87 C6347E2



BAHART

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba
 polgármester

Ügyiratszám: KLF/25053/2026
 Ügyintéző: Tóth Rita
 Tel.: +36 20 2529786

8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. sz. módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

Tekintettel a 152-34/2026. ügyiratszámú kérelmére mint a Balatoni Hajózási Zrt. (továbbiakban BAHART) önálló képviselési joggal rendelkező vezérigazgatója nyilatkozom, hogy a BAHART 1/1 tulajdonában álló Balatonföldvár 25/2 Hrsz.-ú ingatlan tekintetében hozzájárlok és elfogadom, hogy a BATÉK 1. számú mellékletében bemutatott területhasználat szerinti zöldterület kijelölést a BAHART tulajdonában lévő 25/2 Hrsz.-ú Galamb-sziget területén jelöljék ki.

Meghatalmazom Balatonföldvár Város Önkormányzatát, hogy a BAHART telektömbjének BATÉK szerinti megfeleltetése során a Balatonföldvár 15/6, 15/7 és 20 Hrsz.-ú ingatlanokon megszüntetni tervezett zöldterületeket a magasabb szintű jogszabálynak megfelelően a BAHART tulajdonában lévő 25/2 Hrsz.-ú Galamb-sziget területén pótolja vissza.

SIÓFOK, 2026. április 30.

Tisztelettel:



Veigl Gábor
 vezérigazgató
 BALATONI HAJÓZÁSI ZRT.

BALATONI HAJÓZÁSI ZRT.

Cím: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2 • **Telefon:** +36 84 312 144 • **E-mail:** toth.rita@bahart.hu • **Web:** www.bahart.hu

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

ÖSSZEFOGLALÓ

a partnerségi véleményezési és egyeztetési szakasról

Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának véleményezési szakasza során beérkezett nyilatkozatok kiértékelése:

I. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS:

Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának véleményezési anyaga 2026. február 11-én feltöltésre került az E-TÉR felületre és ezzel egy időben a módosítást az önkormányzat a helyben szokásos módokon (utcai hirdetőtáblákon, honlapon, stb.) kihirdette. A lakossági fórum 2026. február 19-én került megrendezésre. A lakossági fórumon érdeklődő nem jelent meg. A fórumot követő 5 napon belül azonban írásban két civil szervezet – a Spartacus Vitorlás Egylet és a Mosolygó Balatonföldvárért Egyesület – adott be véleményt, amelyek észrevételeket, kifogásokat tartalmaztak. A beérkezett vélemények a lakossági fórum jegyzőkönyvének mellékleteként kerültek szerepeltetésre.

A partnerségi vélemény során beérkezett vélemények megválaszolása:

A Spartacus Vitorlás Egylet véleménye:

- A Spartacus Vitorlás Egylet levelében jelezte, hogy érintettek és érdekelték abban, hogy milyen volumenű és esztétikai értékű beruházások történnek a kikötő területén, tekintettel arra, hogy székhelyük a móló területén található. Érdekük, továbbá, hogy a BAHART Zrt. által biztosított átjárási szolgalmi jog minden körülmények között biztosított legyen az Egylet és tagjai számára.

Válasz: Az önkormányzat érdeke teljesen megegyezik az Egylet érdekeivel, egy optimális léptékű - a funkcióját tökéletesen ellátó méretű és tömegű - esztétikus és a környezetébe illeszkedő fogadóközpont létesítését várja el a BAHART Zrt-től. Jelen módosítás azonban nem a fogadóközpont létesítésére irányul, hanem a BAHART kikötő telektömbjének új vízparti tervvel (továbbiakban: BATÉK-al) történő megfeleltetésére. A magasabb szintű jogszabállyal történő megfeleltetés során lehetőség nyílik arra, hogy a nyugati mólószár összes ingatlanja rendelkezzen építésjogi szempontból is elfogadott útkapcsolattal, tehát ne legyen szükség pl. a BAHART telkeire átjárási szolgalmi jog bejegyzés fenntartására, mert a módosítás során minden telek közúti kapcsolatot szerez. Ez szintén egybecseng a Spartacus Vitorlás Egylet érdekével, tekintve, hogy jelen módosítás nélkül az Egylet nem tud a telkén semmilyen építési tevékenységre engedélyt kapni, mert építésjogi szempontból telkének jelenleg nincsen útkapcsolata (az útkapcsolatot az átjárási szolgalmi jog nem helyettesíti).

- Az Egylet jelezte, hogy csak a sajtóból értesült a településrendezési eszközök 30. számú módosításáról, a döntés előkészítésében az Egylet nem vett részt, a nagy horderejű kérdést érintő folyamatba az Egylet nem került bevonásra, pedig tagjai között nagy nevű, a legmagasabb szakmai díjjal, az Ybl Miklós díjjal kitüntetett építészeket üdvözölhetnek.

Válasz: Ahogy azt a fentiekben kifejtettük a módosítás nem a fogadóépület kialakításáról annak engedélyezéséről szól, hanem Balatonföldvár szabályozási tervének szinkronba hozásáról egy magasabb szintű jogszabállyal. A módosítás lehetőséget teremt úgy a BAHART mint a Spartacus Vitorlás Egylet telkein építési tevékenység végzésére, tehát feloldja azt az ellentmondást, hogy a nyugati mólószár telkei építési övezetekbe vannak sorolva, de építeni nem lehet rájuk. Tekintettel arra, hogy a módosítás csak a terület jogszabályi harmonizációjára irányul - melynek hatására a fenti ellentmondás is feloldásra kerül - az önkormányzat nem látta indokoltnak az Egylet építészének bevonását.

- Az Egylet jelezte, hogy csak utólag szerzett tudomást a lakossági fórum megtartásáról, hivatalos értesítést nem kaptak, a kikötő területére tervezett beruházások terveit nem volt módjuk megismerni. Kéri a látványterveket megküldeni, hogy azzal kapcsolatban a véleményüket ki tudják fejteni.

Válasz: Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosítási eljárásának megindítása a vonatkozó jogszabályok szerint, Balatonföldvár partnerségi rendeletének megfelelően került kihirdetésre a helyben szokásos módon honlapon, közterületi hirdetőtáblákon. Ahogy a fentiekben már említettük, a módosítás az új vízparti tervvel történő megfeleltetésre, a magasabb szintű jogszabállyal történő harmonizációra irányul. A módosítást nem a BAHART Zrt. kezdeményezte és nem a látogatóépület létesítésére vonatkozó beruházásról szól, ezért a rendezési terv módosításának anyaga nem tartalmaz a látogatóközpont épületére vonatkozó terveket. Korábban készült terv a beruházáshoz,

amely vélhetően a BAHART Zrt.-vel való egyeztetést követően megtekinthető, azonban tudunkkal azok a tervek nem megfelelőek, így meglétük a módosítás szempontjából nem relevánsak. Jelen módosítás csak építészeti szempontból biztosítja az építési telkek útkapcsolatát.

- Az Egyet jelezte, hogy a tervezett beruházás nagyságrendje alapjaiban érinti a városképet és évtizedekre meghatározza a Balatonföldvári kikötőt, így a kialakítandó beruházás, építmény létesítés, területrendezés széles körű konszenzuson kell, hogy alapuljon, melyben a földvári lakó- és üdülő ingatlan tulajdonosok, továbbá civil szervezetek, szerveződések egyaránt fontos, hogy hallatni tudják a hangjukat. Kéri, hogy a döntés ne egy szűkebb körű, adott esetben szakmailag, építészeti nem megalapozott grémium elgondolásain alapuljon.

Válasz: Az észrevételt köszönjük, egyetértünk vele. A BAHART tulajdonában álló 17/3 hrsz-ú ingatlan műemléki környezetben található, ezért építési beruházás esetén a területi építészeti tervtanácshoz kerül a tervezett épület engedélyezési terve. A tervtanács tagjai építész szakemberekből állnak véleményüket az építési engedély kérelemhez és az örökségvédelmi tudomásulvételi kérelemhez kell csatolni, tehát véleményük alapján kaphat engedélyt a beruházás, amely szakmai garanciát biztosít a műemléki környezetbe illő, a környező műemléki épületekhez méltó megjelenésű fogadóépület megvalósulásához. Továbbá a rendezési terv módosításának jelen véleményezési eljárása során a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya műemlékvédelmi hatástanulmány elkészíttetését kérte az önkormányzattól, a műemléki környezetre hivatkozva. Az önkormányzat a hatástanulmányt arra jogosult tervezővel (Römer Károly műemlékvédelmi szakmérnökkel) elkészíttette. A Tanulmány meghatározza a területen építhető épületek arculatát, valamint javasolja a jelenleg hatályos 8 méteres építménymagasság 6 méterre történő csökkentését, amelyet az önkormányzat elfogadott és beépített a helyi építési szabályrendeletébe. Összefoglalva tehát a területre elkészített műemlékvédelmi hatástanulmány és a műemlékvédelmi tervtanács megfelelő garanciát biztosít a megtervezendő BAHART fogadóépület műemléki környezethez méltó építészeti színvonalának biztosítására, továbbá a fenti biztosítékok mellett az önkormányzat vállalja, hogy a konkrét építési beruházás megtervezése során a terveket lakossági fórumon is véleményeztetni fogja az érdekeltekkel.

A Mosolygó Balatonföldvárért Egyesület véleménye:

Az Egyesület véleménye alapvetően két területre terjed ki, az egyik a műemléki kikötő épület előtti tér (20 hrsz.), a másik a műemléki kikötőépület és a nyugati mólószár közötti terület.

1. A műemléki kikötő épület elé, a 20 hrsz-ú ingatlanra tervezett térkialakítás látványterven bemutatott megoldásával az Egyesület nem ért egyet. Az Egyesület a műemléki környezetben a környezethez jobban illeszkedő elegánsan ívelt útvonalvezetést preferálná, ellentétben a kortárs látványelem szökőkúttal, a túlzott térköhasználattal és szögletes formavilággal, amik véleményük szerint nem illenek a történelmi környezetbe. A látványterven bemutatott szökőkút az egyesület szerint indokolatlan és előkép nélküli beavatkozást jelentene a historizáló környezetben. Épp a tér legfontosabb tengelyét törné meg, a vasúti átjárótól a mólóig látszódo kilátást a hajóállomáson keresztül. Az Egyesület és a véleményt aláírók a látványterven bemutatott terv ellen kifogást emeltek és az 1905 óta meglévő ívelt utat, körforgalmat részesítenék előnyben.

Válasz: Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása az új vízparti tervvel történő jogharmonizációra irányul. A módosítás célja az új vízparti terven ábrázolt területhasználatok átvezetése a szabályozási tervre, mellyel Balatonföldvár szabályozási terve szinkronba kerül a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal. A rendezési terv módosítása és a jogharmonizáció megteremtése szempontjából a tér tervezett kialakítása nem releváns, annak vizsgálata nem a képezi a módosítás tárgyát.

2. Az Egyesület megállapítja, hogy a BAHART tulajdonában lévő Ki - különleges kikötő - övezeti besorolású 17/3 hrsz-ú ingatlan is műemléki környezetbe van sorolva és ugyan nincs konkrétan megjelölve, de informálisan tudható, hogy kikötő fejlesztés keretében ott épület elhelyezését tervezik és az anyag többször említi a beépíthető terület nagyságának növekedését, amit az egyesület önmagában aggasztónak tart.

Válasz: A véleményezési anyag 44. oldalán (Jogszabályi megfeleltetés) megtalálható, hogy az új beépítésre szánt területtel (tehát a beépíthető terület nagyságának növekedésével) nem a 17/3 hrsz-ú ingatlan, hanem a tőle északra lévő 15/1 hrsz-ú ingatlan érintett. Ezen az ingatlanon is csak kétszer

18m², azaz összesen 36 m² új beépítésre szánt terület került kijelölésre, ami a korábbi telekhatár kiigazításából adódott. A valóságban azonban a telekhatár melletti 18m²-es területekre nem lehet építeni – függetlenül attól, hogy beépítésre szánt területnek nevesíti őket a jogszabály – mert azok a területek a telek oldal- és hátsókeri telekrészeire esnek. A dokumentáció alapján megállapítható, hogy a módosítás során valójában csökkent a Kki – különleges kikötő építési övezetbe sorolt területek térmértéke, mert a BAHART tulajdonában álló 17/3 hrsz-ú ingatlan előtti 17/2 és 18/3 hrsz-ú ingatlanok is beépítésre nem szánt közlekedési-közüti terület övezetbe kerülnek átsorolásra, így összességében a kikötő területnek a beépíthetősége mérséklődött. A hatályos szabályozási terv ugyanis jelenleg lehetővé teszi a különleges kikötő építési övezetben álló ingatlanok összevonását és egy jóval nagyobb beépítés realizálását, amely lehetőség jelen módosítás során megszűnik. Fentiek alapján az Egyesület aggodalma nem megalapozott.

3. Az Egyesület a GALAMB SZIGET-en kijelölt zöldterület cserét elfogadhatatlannak tartja, véleményük szerint az egyenleg szempontjából nem tekinthető valós kompenzációnak. A sziget 1910 körüli kialakulása óta azt, ténylegesen mindig teljes egészében közparkként, zöldterületként használta a lakosság és a vendégforgalom. Aggodalmuk lényege, hogy „fejlődés-fejlesztés” címszó alatt egy újabb, nagyon érzékeny helyszínen tényleges zöldterületek fognak áldozatul esni építkezésnek és helyrehozhatatlan tájképi, hangulati kár éri az itt élő, nyaraló embereket.

Válasz: Az új vízparti tervnek való megfeleltetés során a 15/7 hrsz-ú ingatlan területe és a 15/6 hrsz-ú ingatlan északi vége kerül csak átsorolásra zöldterületből beépítésre nem szánt különleges terület övezetbe. Az ingatlanok a Balaton vízparti területének 30 méteres sávjára esnek, így a 2018. évi CXXXIX. törvény 71/B. § (1) bekezdése alapján új épület, építmény itt nem építhető. A Galamb sziget teljes területét a hatályos szabályozási terv **Kki** jelű, beépítésre szánt Különleges kikötő területként jelöli. A módosítás kedvezőbb szabályozási környezetet teremt, mert a sziget cca. 1 hektáros területének több mint felén zöldterületet jelöl ki, ami szinkronban van a sziget - Egyesület által is leírt - közparkként történő használatával.

4. Az Egyesület nem tartja indokoltnak, hogy a BAHART kikötő 17/3 hrsz-ú telkén újabb épületek elhelyezésére kerüljön sor. Álláspontjuk szerint az ilyen irányú fejlesztés nem illeszkedik a helyszín tájképi és örökségvédelmi adottságaihoz, ezért annak megvalósítását nem támogatják.

Válasz: A hatályos szabályozási terv a 17/3 hrsz-ú ingatlan területét jelenleg **Kki** jelű különleges kikötő terület építési övezetbe sorolja, amin a módosítás nem változtat. A BAHART Zrt.-nek szerzett joga az ingatlanon fogadóépületet elhelyezni és ez a módosítás során sem változik. A műemléki környezet és annak védelme, hogy majd egy oda nem illő épület fog megépülni, nem tekinthető jogalapnak a telek beépítésének megtiltására, a szerzett jog elvételére. Az önkormányzat és az egyesület szempontjából is szerencsés helyzetet teremt, hogy az ingatlan műemléki környezetben helyezkeik el, mert a beruházás engedélyezése során területi építészeti tervtanács elé kell vinni a tervezetet, ahol szakemberek vizsgálják majd a műemléki környezetnek való megfelelést mind az épület elhelyezésének, mind tömegarányainak és megjelenésének (anyaghasználatának) szempontjából. A tervtanács véleményét az építési engedély kérelemhez és az örökségvédelmi tudomásulvételi kérelemhez kell csatolni, amely garanciát jelent arra, hogy a műemléki környezethez méltó épület valósuljon meg. Továbbá a rendezési terv módosításának jelen véleményezési eljárása során a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya műemlékvédelmi hatástanulmány elkészíttetését kérte az önkormányzattól, a műemléki környezetre hivatkozva. Az önkormányzat a hatástanulmányt arra jogosult tervezővel (Römer Károly műemlékvédelmi szakmérnökkel) elkészíttette. A Tanulmány meghatározza a területen építhető épületek arculatát, valamint javasolja **Kki** jelű építési övezetben a jelenleg hatályos 8 méteres építménymagasság 6 méterre történő csökkentését, amelyet az önkormányzat elfogadott és beépített a helyi építési szabályrendeletébe.

5. Az Egyesület a partnerségi egyeztetés érvényesülésének vizsgálatát kérte a kormányhivaltól. Véleményük szerint a tájékoztatás nem biztosította a teljes körű nyilvánosságot és a tényleges lakossági részvételt.

Válasz: Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának partnerségi véleményezési szakasza a vonatkozó jogszabályok szerint, Balatonföldvár partnerségi rendeletében foglaltaknak megfelelően került kihirdetésre a helyben szokásos módon a honlapon és a közterületi hirdetőtáblákon. A partneri tájékoztatás tehát az önkormányzat részéről jogszerűen megtörtént.

Partnerségi egyeztetés összefoglalója:

Fentiek alapján az önkormányzat Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának partnerségi egyeztetését lezártak tekintik, a partneri véleményeket a fenti összefoglaló válaszai szerint fogadja el. Erről szóló döntését a végső szakmai véleményezési anyagban szerepelteti.

II. ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK NYILATKOZATAI:

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklete alapján kiértékelte államigazgatási szervek közül:

II/1. A szabályszerű megkeresésre írásbeli véleményt nem adott:

(számozás a címlistában szereplő sorszámkok alapján került meghatározásra)

3.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
4.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
9.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti hatósági Főosztály
12.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti hatósági Főosztály
13.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
14.	Innováció és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály
15.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
16.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütői és Mérésügyi Osztály
19.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
23.	Szabályozott tevékenységek Felügyelet Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
25.	Országos Atomenergia Hivatal
27.	Szántód Község Önkormányzata
28.	Balatonudvari Község Önkormányzata
30.	Köröshegy Község Önkormányzata
31.	Tihany Község Önkormányzata
34.	Országos Vízügyi Főigazgatóság
36.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály
37.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

II/2. Nyilatkozott, észrevételt nem tett, kifogást nem emelt:

(számozás a címlistában szereplő sorszárok alapján került meghatározásra)

5.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatóság Főosztály	BA/VVO/1130-2/2026.
6/a	Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	2026. 03.03. 09:52
6/b	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	E-TÉR 2026.03.03.09:52
7.	Somogy Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Megyei Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	36400/242-1/2026.ált.
8.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	SO/62/000247-2/2026.
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály	BP/0801/00136-2/2026
18.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	SO/NTO/00275-2/2026
20.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	SO/ERD/1183-2/2026.
21.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	2125-2/2026/h
22.	Somogy Vármegyei Rendőr-Főkapitányság	14000/408-18/2026.ált.
24.	Nemzeti Média – és Hírközlési Hatósági Hírközlésfelügyeleti Főosztály Pécsi Hatósági Iroda	K/4106-2/2026
26.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/01393-2/2026.
29.	Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata	5731-2/2026
32.	Somogy Vármegyei Önkormányzat Főmérnöke	SVMÖH/321-2/2026
33.	Balaton Fejlesztési Tanács	10/19/2026.K
35.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	NNGYK/13900-2/2026

II/3. Nyilatkozott, észrevételt tett, kifogást nem emelt:

(számozás a címlistában szereplő sorszárok alapján került meghatározásra)

1.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	SO/08/00213-2/2026
Az Állami Főépítészeti Iroda a tervezett módosítást elfogadásra javasolta az alábbi javítások elvégzését követően:		
- Kéri a dokumentáció alátámasztó munkarészét a hatályos és tervezett településszerkezeti terv részleteivel kiegészíteni, bemutatni.		
Válasz: Az alátámasztó munkarész kiegészítésre került a kérésnek megfelelően.		
- Kéri a dokumentáció 18. oldalán az alábbi javítást átvezetni: „a 17/3 hrsz-ú telek északi és keleti telekhatára mentén”.		
Válasz: A dokumentáció javításra került a kérésnek megfelelően.		
- Kéri a dokumentációt kiegészíteni, a 25/2 hrsz-ú telken közlekedési területet is jelöl a BATÉK, de az anyag erről nem tesz említést.		
Válasz: A dokumentáció kiegészítésre került a kérésnek megfelelően.		
- Kéri a módosítással érintett helyrajzi számokat felülvizsgálni. A 37. oldalon lehatárolt terület szerint a 26/2 hrsz-ú parkoló területe is érintett, azonban a 19. oldalon felsorolt telkek közt nem szerepel.		
Válasz: Az észrevételt köszönjük, a dokumentáció javításra került a kérésnek megfelelően.		

	- Kéri a 18-26. oldal közötti vizsgálatot pontosítani, a 14/2 hrsz-ú telek vonatkozásában. Válasz: Az észrevételt köszönjük, a dokumentáció kiegészítésre, pontosításra került a kérdésnek megfelelően. - Felhívja a figyelmet a Trtv. 71/D. § (2) bekezdésben foglaltakra, amely a közhasználatú területtel érintett ingatlanokról szól. Amennyiben közhasználatú terület kijelölése magán tulajdonú ingatlant érint, akkor a közcélú használat biztosításának módjáról, különösen a településrendezési szerződés megkötéséről a települési önkormányzat gondoskodik. Kéri az önkormányzati tájékoztatást megadni az ilyen területekre vonatkozóan. Válasz: A módosítás tervezet egy helyen jelöl „telek közhasználat elől el nem zárható területe” szabályozási elemet osztatlan közös ingatlanra. Ez a 22/2 hrsz-ú ingatlan (egykori tiszti kaszinó, ma Balaton klub telke). A telek nyugati telekhatára mentén 21,79 méter széles területet, az önkormányzat továbbra is megtartotta a telek közhasználat elől el nem zárható területeként az alábbi indokok miatt: A 22/2 hrsz-ú ingatlan osztatlan közös telek, melynek egy része magántulajdonban, egy része pedig önkormányzati tulajdonban van. Az egykori tiszti kaszinó felújítása során ezt az önkormányzat rendezni szeretne volna és a telket a tulajdoni hányadok arányában meg szeretné volna osztani. Műemlék telekét azonban az akkori jogszabályok miatt az örökségvédelmi főosztály nem engedte megosztani, ezért az önkormányzati tulajdoni hányad arányában a telek nyugati részét az önkormányzat - a közcélú használat biztosítása céljából - közhasználat elől el nem zárható területként jelölte, mely jelölést továbbra is meg szeretne tartani, hiszen ez a telekrész az önkormányzat tulajdonát képezi, amelyet használati megosztással tud igazolni, az erről kötött megállapodás az összefoglaló mellékletét képezi. - Kéri a 15/1 hrsz-ú telken kijelölt új beépítésre szánt területet „telek zöldfelületként megtartandó része” szabályozási elemmel jelölni. Válasz: A szabályozási terven a terület „telek zöldfelületként megtartandó része”-ként került jelölésre a kérdésnek megfelelően. - Javasolja a 15/7 hrsz-ú telek és 15/6 hrsz-ú telek különleges területbe sorolt része közötti telekhatár megszüntetésének lehetőségét megvizsgálni, amely mérsékelné a 15/7 hrsz-ú ingatlan jelentős túlépítettségét. Válasz: Az önkormányzat megvizsgálta a telekköszvevonás lehetőségét és úgy dönt, hogy megszüntető jelet tüntet fel ingatlanok közös telekhatárán. - Kéri a 17/3 hrsz-ú telken jelölt „Telek közhasználat elől el nem zárható területe” szabályozási elemet vizsgálni, indokolt esetben a BATÉK-nak, vagy a hatályban lévő szabályozási tervnek megfelelően korrigálni. Válasz: A „Telek közhasználat elől el nem zárható területe” szabályozási elem a BATÉK jelölése szerint került korrigálásra. - Kéri a V-2 jelű tervlap vizsgálatát, a Karikavölgyben lévő 1293/72 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Válasz: Az észrevételt köszönjük, a V-2 jelű tervlap kiegészítésre került a Karikavölgyben található zöldterülettel. - Kéri figyelemmel lenni a Településtervezési szabályzat 2/A. § (3) bekezdésére. A záró véleményezési dokumentációban a jegyző tájékoztatását kéri megadni, a HÉSZ tervezet Loclex rendszernek való megfeleléséről. Válasz: A HÉSZ tervezete az IJR LocLex által generált záradékkal elátott tervezetként kerül szerepeltetésre a záró szakmai véleményezési anyagban. - Kéri a tájékoztatást megadni arról, hogy a módosítás során kötöttek-e településrendezési szerződést. Amennyiben igen, kéri a 419Kr. 56/A. § szerinti eljárásról a tájékoztatást megadni, a telepítési tanulmánytervet és a települési főépítész véleményét mellékelni. Válasz: A magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében készült módosításhoz telepítési tanulmánytervet az önkormányzat nem készítettett. A településrendezési eszközök módosítását - jogszabályi harmonizációt - az önkormányzat kezdeményezte és az önkormányzat finanszírozza, a módosítás alapját a BATÉK előírásai és területfelhasználási követelményei biztosítják. Fentiek okán településrendezési szerződést nem kötött az önkormányzat, szerződést csak a településrendezési eszközök módosítására kötött az önkormányzat a településtervezővel. - Kéri a HÉSZ módosító rendelet preambuluma az új R. vonatkozó rendelkezéseinek meghivatkozásával kiegészíteni.
--	--

	Válasz: Az észrevételt köszönjük, a HÉSZ módosító rendelet preambuluma kiegészítésre került a kérésnek megfelelően. - Javasolja a tervezett 1/A. §-ban a TÉKA szerinti fogalmat rugalmasan meghivatkozni. Válasz: A TÉKA szerinti fogalom meghatározás rugalmasan került meghivatkozásra a javaslatnak megfelelően. - Felhívja a figyelmet arra, hogy a beépítési magasság alatt a TÉKA szerint a párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja értendő, ahol az építési övezet, övezeti paraméternek a szigorúbb előírást is teljesítenie kell. A módosítás során az építménymagasságból BATÉK szerinti párkánymagasság lesz, továbbá valamennyi érintett övezetben/építési övezetben az épület legmagasabb pontjának meghatározása tervezett, a párkányvonal plusz 7,0 m, mely rendelkezéssel nem ért egyet. A BATÉK, a Trtv. és a TÉKA előírásaira figyelemmel kéri a tervezett párkányvonal plusz 7 m legmagasabb pontra vonatkozó rendelkezés helyett a meglévő beépítési magassághoz illeszkedő részletes előírásokat meghatározni. Javasolja az előírásokat magastetős és a nem magastetős épületekre vonatkozóan megkülönböztetni. Válasz: A HÉSZ rendelet tervezete minden övezet/építési övezet vonatkozásában módosításra, részletesen kidolgozásra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a módosító rendelet tervezet 2.§-ban foglalt rendelkezését (HÉSZ 6.§ (4) bekezdés) felülvizsgálni a beépítési magasságra, az elhelyezhető rendeltetések és építmények meghatározására vonatkozóan. Válasz: A módosító rendelet tervezet felülvizsgálatra és javításra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a módosító rendelet tervezet 3.§ (1) bekezdésben foglalt rendelkezését (HÉSZ 7.§ (2) bekezdés d) pont) felülvizsgálni a beépítési magasságra vonatkozóan és a módosuló 7.§ (2) bekezdés a) pontot kiegészíteni az alábbiak szerint: „...felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el...”. Válasz: A módosító rendelet tervezet felülvizsgálatra és javításra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a módosuló HÉSZ 7.§ (3) bek. a) pontját kiegészíteni az alábbiak szerint: „...felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el...”, valamint az f) pontjában foglalt beépítési magasságot felülvizsgálni. Válasz: A módosító rendelet tervezet felülvizsgálatra és javításra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a módosuló HÉSZ 9.§ (6) bekezdését A TÉKA és a BATÉK előírásainak megfeleltetni, az újonnan kialakítandó zöldterületek megengedett legnagyobb mértékét 3%-ban meghatározni. Válasz: A módosító rendelet tervezet megfeleltetésre és javításra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a módosuló HÉSZ 9.§ (12) bekezdés b) pontjában foglalt beépítési magasságot felülvizsgálni. Válasz: A módosító rendelet tervezet felülvizsgálatra és javításra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a módosuló HÉSZ 12/A.§ (1) bekezdését kiegészíteni az alábbiak szerint: „...felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el...”, továbbá a BATÉK 12.§ (1) bekezdés a) pontra figyelemmel a kialakítható önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát meghatározni, és a d) pontban foglalt beépítési magasságot is felülvizsgálni. Válasz: A módosító rendelet tervezet felülvizsgálatra és javításra került a kérésnek megfelelően. - Kéri a helyrajzi számokat (különösen a 14/2, 26/2 hrsz-ú telkekre) felülvizsgálni, érintettségüket, építési övezeti, övezeti besorolásukat pontosítani. Válasz: A helyrajzi számok felülvizsgálatra, pontosításra kerültek a kérésnek megfelelően. - Kéri a parti sétány jelölésének vonatkozásában az alkalmazott jelölést felülvizsgálni. Az „Elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas útvonal” helyett „Part sétány kialakítására alkalmas partszakasz”-t jelölni. Válasz: A parti sétány jelölése módosításra került a kérésnek megfelelően. - Tájékoztat, hogy az átsorolt zöldterület miatti visszapótlásához elfogadható a Galamb-szigeten történő visszapótlás azzal, hogy az érintett ingatlan további tulajdonosainak erre vonatkozó igazolása rendelkezésre áll. Válasz: Az igazolást az önkormányzat beszerezte a kérésnek megfelelően, amely a záró szakmai véleményezési anyagban szerepeltetésre kerül a 2. fejezet - Alátámasztó munkarészben.
--	---

	- Kéri az új R. 14.§ (1) bekezdés c) pont szerinti nyilvántartást az új R. 5. melléklet III. pont szerinti tartalommal a jóváhagyandó rendelet-tervezethez mellékelni. Válasz: A kért melléklet a jóváhagyandó rendelet-tervezethez csatolásra került a kérésnek megfelelően. - Javasolja a HÉSZ új mellékletében a változással érintett TÉKA alapú területet ingatlan-nyilvántartási alaptérképen lehatárolni, a rendelkező részben a mellékletet meghivatkozni, a TÉKA alkalmazást egyértelművé tenni. Válasz: A változással érintett TÉKA alapú terület ingatlan-nyilvántartási alaptérképen lehatárolásra és az a HÉSZ-ben szerepeltetésre került a javaslatnak megfelelően.
2.	Balatoni Főépítész EPAT/8145-1/2025/BALAFO A Balatoni Főépítész Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek tervezett módosítását az alábbi feltételek teljesülése esetén támogatja: - Kéri az „elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas útvonal” jelölés helyett a szabályozási terven a Vízparti Tervnek megfelelően a parti sétány kialakítására alkalmas partszakaszt ábrázolni. Válasz: A Vízparti Terv alapján a parti sétány kialakítására alkalmas partszakasz a kérésnek megfelelően ábrázolásra került. - Kéri a közhasználatú területek jelölését a Vízparti Terven ábrázoltakkal összhangban jelölni. Válasz: A közhasználatú területek a Vízparti Terv alapján kerültek ábrázolásra a kérésnek megfelelően. - Kéri az egyértelműség érdekében a felső (északi) kikötő szakaszjelölő törlését. Válasz: A felső (északi) kikötő szakaszjelölő törlésre került a kérésnek megfelelően.
17.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály SO/ETDR/1299-2/2026 - A Kormányhivatal a 20 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában megállapította, hogy a földrészlet műemléki környezetben van, övezeti besorolásának megváltoztatása közparkból közlekedési területre a zöldfelületi arány és a beépíthetőség értékének megváltozását is eredményezi. A HÉSZ közlekedési területek vonatkozásában nem tartalmaz előírást a zöldfelületi arányra vonatkozóan, ami a történetileg kialakult területhasználatot veszélyezteti. Fentiek miatt az Örökségvédelmi hatóság javasolja a 20 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a zöldfelületi arányt min. 30%-ban meghatározni, a beépítési paraméterek változását műemlékvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja. Válasz: A 20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a 30%-os zöldfelületi arány meghatározása és a HÉSZ Közlekedési területekre vonatkozó rendelkezésébe beépítésre került a javaslatnak megfelelően. - A Kormányhivatal a 17/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában megállapította, hogy a különleges kikötőterület (Kki) építési övezeti besorolású telek a hajóállomás műemléki környezetében van, az övezet maximális építménymagassága 8 méter. A hajóállomás épülete földszintes tömeg, rajta kívül a kikötőben csak a Balaton klub kaszinó szintén műemléki épülete magasabb, így a 17/3 hrsz-alatti telken a 8 méteres építménymagasságot túlzónak tartja. Véleménye szerint a telken ilyen paraméterekkel épülő épület a Hajóállomás műemléki 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. Válasz: A módosítás során a 17/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó párkánymagasság 6 méterben került meghatározásra a javaslatnak megfelelően. - A Kormányhivatal megállapította, ha a 17/3 és a 20 hrsz-ú 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 építészti 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. Válasz: A tájékoztatást köszönjük, tudomásul vettük.

	- A Kormányhivatal felhívta a figyelmét az önkormányzatnak, hogy a rendezés alá vont területre vonatkozóan a vonatkozó jogszabályok értelmében műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíttetni, amennyiben nincs tíz évnél nem régebbi örökségvédelmi vagy műemlékvédelmi hatástanulmány. Válasz: A tájékoztatást köszönjük, műemlékvédelmi hatástanulmányt az önkormányzat elkészíttette Rómer Károly műemlékvédelmi szakértővel a jogszabályi előírásoknak megfelelően. A műemlékvédelmi hatástanulmányban tett javaslatok az alábbiakban kerülnek ismertetésre: - A műemlékvédelmi hatástanulmány javasolja a 18/2 hrsz.-ú ingatlan öböl felőli részén, hogy az egykori meteorológiai/jegypénztár építményéhez hasonló pavilon építésére lehetőség legyen, ezzel a móló történeti egysége helyreállításra kerülhet. Ez a besorolás lehetőséget ad arra is, hogy a korábban a beszálló helyen állt pavilon megjelenése visszaállítható legyen. Válasz: A módosítás során a 18/2 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területbe kerül átsorolásra, melyben a közlekedést kiszolgáló létesítmények (pl. a pavilon építménye) elhelyezhető a javaslatnak megfelelően. - A műemlékvédelmi hatástanulmány a Galamb-szigeten javasolja figyelembe venni a korábbi csárda földszintes épülettömege visszaépítésének lehetőségét, melyet egy újonnan épülő kilátópont egészíthet ki. Válasz: A módosítás során a Galamb sziget belső részét – a 30 méteres beépítetlenül megőrzendő parti területsávon kívüli területet – a BATÉK alapján a szabályozási terv is Különleges kikötőterület építési övezetbe sorolja, amely lehetővé teszi a csárda visszaépítésének lehetőségét. - A műemlékvédelmi hatástanulmány a 15/7 hrsz.-ú terület lehatárolására áttört, zöldített kerítést javasol. Válasz: A javaslatot a településképi rendeletben lehetne szerepeltetni, azonban a képviselő-testület jelenleg csak a településrendezési eszközök módosítására adott felhatalmazást. A településképi rendelet módosítása során az önkormányzat figyelemmel lesz a javaslat beépítésére a településképi rendeletbe. - A műemlékvédelmi hatástanulmány megállapítja, hogy 20 hrsz.-ú területet parkosítani kell, javasolja 30-40%-os zöldfelület megállapítását. Válasz: A HÉSZ a területre 30%-os zöldfelületet írt elő a javaslatnak megfelelően. - A műemlékvédelmi hatástanulmány megállapítja, hogy a műemléki Zielinszky-féle vb. híd építéskor a móló szabadon álló része volt, a csónakok átközlekedésére volt alkalmas. Később a nyugati oldala mellett a hordalék felhalmozódott, a terület feltöltésre került, azonban a pillérváza ma is szabadon áll. A tervezett vízgazdálkodási területre való besorolás műemlékvédelmi szempontból megfelelő, a következő kitétel esetén: a híd a vízben továbbra is szabadon álljon, a szárazfölddel nem érintkezhet, a híd alatti részt beépíteni nem lehet, beleértve a technológiai berendezések elhelyezését is. A hídra semmilyen felépítmény nem helyezhető. Válasz: A kért kitétel beépítésre került a Helyi építési szabályrendeletbe (lásd. 12.§ (4) bekezdés). - A hatástanulmány műemlékvédelmi szempontból javasolja településképi látvány megőrzése érdekében a kelet- nyugati irányú átlátás biztosítására a 17/3 hrsz.-ú ingatlanon a K-NY irányú tervezett gyalogút által megosztott terület déli teljes területét közhatalmatól elöl el nem zárható területként, a telek kötelező zöldfelületeként hasznosítani, továbbá a terület déli beépítetlen parkosított részén a sétányt az egykori ferde nyomvonalon a móló felé átvezetni a villasor folytatásaként. Válasz: A 17/3 hrsz.-ú földrészlet magántulajdonában álló ingatlan, ezért annak déli részét közhatalmatól elöl el nem zárható területként jelölni nem szertné az önkormányzat. Az állami főépítész nyilatkozatában jelezte, hogy amennyiben közhatalmatú terület kijelölése magán tulajdonú ingatlant érint, akkor a közcélú használat biztosításának módjáról, különösen a településrendezési szerződés megkötéséről a települési önkormányzat gondoskodik. Kérte az önkormányzatot, a közhatalmatra kijelölt területek esetében a szerződések bemutatását. Tekintettel arra, hogy a módosítás során az önkormányzat nem szerződött le a magáningatlanok tulajdonosaival ilyen területek kijelölésére, jelen módosítás során eltekint a BATÉK-ban meghatározottakon túli közhatalmatú területek magáningatlanokon történő kijelölésétől. (Kivételt képez ez alól az egykori Balaton klub osztatlan közös telke, ahol az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanrészt az önkormányzat közhatalmat elöl el nem zárható területként jelölte.) A déli ingatlanrész telek zöldfelületként megtartandó részének jelölésével azonban műemlékvédelmi szempontok miatt egyetért és azt feljelöli a szabályozási terven.
--	--

Az átlósan vezető sétány feljelölését a közhasználat elől el nem zárható területek kijelölésének elvetése miatt nem támogatja az önkormányzat. A magántulajdon közösségi használatának szabályozással történő kikényszerítésével az önkormányzat nem szeretne élni. A terület jelenleg sincs elkerítve és a telektulajdonos (BAHART) vélhetően továbbra sem keríti el a területét, hiszen az a hajó kikötő Kvassay sétány felől történő akadálymentes megközelítését is szolgálja. A zöldfelületként megtartandó rész jelölése pedig megakadályozza a déli ingatlanrész beépítését, tehát szabad átjárást biztosít - akár átlósan is - a Kvassay sétány felől.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány a 17/3 hrsz-ú ingatlan beépítési lehetőségét a telek északnyugati negyedében (a gylogúttól északra) három méter hátsókert elhagyásával javasolja biztosítani maximálisan 6 méter építménymagasság és 20%-os beépíthetőség megengedésével. Az ide tervezett (tervezhető) épületbe közösségi, szolgáltató, vendéglátó, illetve közhasznú (hajózással, vízgazdálkodással, vízrendészettel kapcsolatos) funkciókat javasol elhelyezni. Továbbá az egykori Balaton Club telkéről a rendőrség ide átköltöztetését javasolja, a műemlék ingatlan múltbéli használata érdekében. Ide javasolja áthelyezni a jelenleg a Csigaház épületében üzemelő éttermet is, mivel a hajóállomás-épület nem alkalmas erre a funkcióra, a toldalék fedett terasz pedig sérti a műemléki értékek érvényesülését. Műemléki szempontból fontosnak tartja a hajóállomás teljes főhomlokzatát kiszabadítani és megmutatni a móló felől, valójában ez a kikötő központi főépülete.

A tervezett új épület esetében javasolja archaizálás helyett kortárs megjelenésű épület építését, mely reflektál a móló kiszélesedő, a hajókból való ki-beszállást szolgáló felületére is. Az új épület ne konkuráljon a hajóállomás műemlék épületével, azaz annak észak felőli feltárulását biztosítsa, ne csorbítsa.

Válasz: A 17/3 hrsz-ú Kki jelű építési övezetbe sorolt ingatlan 8 méteres építménymagasságát 6 méteres párkánymagasságra csökkenti a módosítás a javaslatnak megfelelően. A beépítési százalék 20%-ra történő emelését a magasabb szintű jogszabály nem engedi meg a vízparti területen, tehát marad a 10%-os beépíthetőség. A funkciók a BATÉK-ban megengedett funkciók és rendeleterések szerint kerültek meghatározásra a HÉSZ-ben. A BAHART kikötő fogadóépületének tervezése, engedélyeztetése során az önkormányzati főépítész a műemlékvédelmi hatástanulmányban leírtak figyelembe vételével véleményezi a tervezetet.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány a 17/4 hrsz-ú ingatlan (műemlék hajóállomás telke) tekintetében megállapítja, hogy a korábbi terepszint-rendezés (a térszint megemlése) az épület magassági viszonyait eltorzította, a lábazati rész alacsonyabb lett, a védett műemléki homlokzatok arányai megváltoztak. A beavatkozás az épület tartozékaként megépített korabeli padokat részben „elsüllyesztette” (kb. 20 cm). Műemlékvédelmi szempontból javasolt az eredeti térburkolati szint és a homlokzathoz épített padok, mint a műemlék elválaszthatatlan tartozékai használhatóságának visszaállítása!

A műemléki védelem alatt álló épület autentikus megjelenése szempontjából elengedhetetlen az észak-keleti homlokzat elé épített fedett-nyitott toldalék bontása, és az épületre helyezett kültéri gépészeti berendezések eltávolítása.

A konyha helyett szükséges olyan funkciót találni az épületnek, amely jobban hasonlít az eredeti funkcióhoz (várócsarnok, jegypénztár) és nem igényel átalakítást, bővítést (pl. ajándékbolt, kiállítás).

Válasz: A javaslatot köszönjük, egyet értünk vele, az önkormányzat szorgalmazni fogja a vendéglátó egység áthelyezését a BAHART 17/3 hrsz-ú telkére tervezendő szolgáltató épületbe.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány a 25/2 hrsz-ú ingatlan (Galamb sziget) tekintetében megállapította, hogy korábban egy vendéglátó egység (csárda) üzemelt a területen, melyet az 1960-as évek elején bontottak el, továbbá nádfedeles árnyékoló pavilon(ok) állt(ak) a légi-felvételek és archív fotó tanúsága szerint.

A korabeli funkciókkal egyező beépítési lehetőség biztosítása műemlékvédelmi szempontból javasolható, léptékük korlátozása mellett. Jelen esetben ez maximum 1 db, maximum bruttó 250 négyzetméteres és 6 méteres építménymagasságú vendéglátó épületet és maximum 3 db maximum 50 négyzetméteres és 3 méter építménymagasságú fedett nyitott pavilont jelent.

A vendéglátó épület maximálisan 6 méteres építménymagassága, igény esetén egy kilátó jellegű épülettömeget is tartalmazhat, melynek maximális homlokzatmagassága 8 méteres.

Válasz: A Galamb sziget beépíthetősége a módosítást követően is 10% marad, amely a part mentén kiszabályozandó zöldterület miatt lecsökkent Kki jelű különleges kikötő építési övezet esetén 354 m² bruttó beépíthetőséget jelent. A javasolt vendéglátó épület és a három darab pavilon ezt az értéket le is fedi, tehát a beépíthetőség szabályozási tervben történő további korlátozása nem szükséges. A módosítás során a Kki jelű építési övezetbe sorolt ingatlan 8 méteres építménymagasságát 6 méteres párkánymagasságra csökkenti a módosítás a javaslatnak megfelelően és telkenként négy darab különálló épületben maximalizálta az épületek elhelyezését. Különleges kikötő területen a BATÉK kilátó rendeltetést nem nevesít ezért a HÉSZ-

ben 8 méteres homlokzatmagasság meghatározását kilátó céljából az önkormányzat nem támogatja.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány a 20 hrsz-ú ingatlan (műemlék kikötő épület előtti tér) tekintetében az alábbi megállapításokat tette. A hajóállomás előtti tér egykor a kocsik fordulásának biztosítására körforgalommal lett kialakítva, a középtengelyben való csatlakozással az utcához. A gyalogos forgalmat a középtengelyben vezették, a „Csigaház” középső kapualján át a mólóra. A kocsihasznaát megváltozott, a közlekedési szakvélemény – a vasút átkelő helye miatt – a tér két oldalának szélén javasol gépkocsi közlekedésre alkalmas utat, amelyek a hajóállomás mellett csatlakoznak a kikötőhöz. Az állomásépület középtengelyében lévő gyalogutat meg kell tartani méltó módon. A tér fennmaradó területét pihenő parkként kell kialakítani (erre korábban készült terv szökökúttal). Fontos, hogy szemmagasság alatti növényzetet alkalmazzunk a parkosításkor és ezt a továbbiakban is tartsuk karban, a műemléképület homlokzatának megfelelő érvényesülése miatt!
A 2. világháború előtt a hajóállomás előtti tér beépítetlen park volt (a század végén már üzletsor húzódott a keleti telekhatár mentén, ma már bontásra került), egységes zöldterületet képezett a Balaton Club nyugati homlokzata előtt lévő kerttel. Ennek az egységes parkterületnek a helyreállítása műemlékvédelmi szempontból kívánatos.
A telek közeledési területbe való átsorolása műemlékvédelmi szempontból megfelelő (lásd: előző fejezet).

Válasz: Az észrevételt köszönjük, a növényzet magasságára való utalást ebben a módosítási eljárásban nem tudja kezelni az önkormányzat, de a park kialakításakor a növényzet kiválasztása, telepítése hatástanulmányban leírtak szerint történik.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány a 22/2 hrsz-ú ingatlan (Balaton Club) tekintetében az alábbi megállapításokat tette. A tárgyi telek nyugati 20 méter széles sávjára (önkormányzati rész) a szabályozási terv közhasználat elől el nem zárható területként való felhasználást ad meg. Javasolja ezt a közhasználat elől el nem zárható terület szabályozást kiterjeszteni a 22/2 telken egészen a műemléképület nyugati homlokzatáig!
A Balaton Club nyugati homlokzata előtti teljes tér már 2014-ben parkosítva lett, játszótérrel, sétautakkal, padokkal, kerítés nélkül megnyitva a nagyközönségnek a tulajdonosok megegyezése alapján. Ekkor a Balaton Club főbejáratának tengelyében a hajóállomás előtti térbe gyalogutat építettek ki, ezt be kell kapcsolni a hajóállomás előtti köztérbe, a parkosítást a két ingatlan esetében összefüggően, egységesen kell kialakítani.
A 22/2 hrsz.-ú telek további felosztása nem lehetséges, beépítési paraméterei tekintetében változást nem javasolunk. A telken további beépítés csak a közhasználatú területen kívüli felületen valósítható meg.

Válasz: Az észrevételt köszönjük, a közhasználat elől el nem zárható terület kiterjesztését az önkormányzat - a 17/3 hrsz-ú ingatlan esetében adott válaszában foglaltak szerint - nem támogatja a magáningatlan esetében, erre vonatkozóan a módosítás elindítását megelőzően településrendezési szerződést nem kötött az ingatlan tulajdonosával, ami az állami főépítész nyilatkozata alapján feltétel a közhasználat elől el nem zárható terület szabályozási terven történő jelölésének.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány az 5, 13 hrsz-ú parti sétány tekintetében az alábbi megállapításokat tette:
Örökségvédelmi szempontból a 20. század elejére jellemző sárga gyöngykavics burkolatot szükséges megtartani a széles platános korzó teljes hosszában. A hatástanulmányban javasolt és kijelölt keskeny sávokban lehetséges a kavicsfelülethez jól illeszkedő kiselemes térburkolatot alkalmazni (pl. stabilizált sárga gyöngykavics).

Válasz: Az észrevételt köszönjük, a javaslatot tudomásul vettük.

- A műemlékvédelmi hatástanulmány további javaslatokat fogalmaz meg az alábbiak szerint:
A városközpont, és kiemelkedően a kikötő értékei nem szezonálisak, a nyári időszakon kívül is értéket képviselnek, ezek értékeit, látványát tavasztól ősziig is érthetővé, láthatóvá, élvezhetővé kell tenni.
Ehhez szorosan kapcsolódó elem a vitorlás telep hajóinak és a hajókat szállító trailereknek az elhelyezése úgy a nyári, mint a téli, szezonon kívüli időszakban. Ezek szezonon kívüli rendezetlen tárolása jelentősen rontja a műemlékegyüttes összképét féléves időszakokra.
Javasolt a közhasznú és védett területektől elkülönített helyen való tárolás, melyre megfelelő lehet a keleti mólóra vezető út keleti oldalán az üdülő területtől való területvásárlás (megállapodás esetén), vagy a település egyéb, távolabbi helyszínén való telephely kijelölése adhat megoldást.
A műemléki védelem alatt álló Hajóállomás épülete hagyományos megjelenése szempontjából megteremtendő az épülethez bővített fedett nyitott terasz ebontásának jogi háttere, hogy ez az épületrész bontható legyen.

	A védett épületegyüttes összképét jelentősen zavarja a vitorlás telep épületeinek rendezetlen és zavaros látványa, javasolt az itt álló építmények jogszerűségének felülvizsgálata és a látványát tekintve, a tulajdonosok és érdekeltek bevonásával kompromisszumos megoldást keresni a zavaró megjelenés korrekciója végett. Válasz: Az észrevételt köszönjük, a javaslatokat tudomásul vettük.
--	--

II/4. Nyilatkozott, kifogást emelt:

-	Nem volt ilyen szerv
---	----------------------

Összefoglaló:

Balatonföldvár településrendezési eszközei 29. számú módosításának partnerségi véleményezési szakaszában megtartott lakossági fórumon érdeklődő nem jelent meg, egyéb észrevételt, kifogást írásban a Spartacus Vitorlás Egylet és a Mosolygó Balatonföldvárért Egyesület adott. A civil szervezetek véleményei a fenti összefoglaló szerint kerületek elfogadásra/ megválaszolásra. A lakossági fórumról készült jegyzőkönyv a záró szakmai véleményezési anyagban kerül szerepeltetésre.

Az államigazgatási szervek beérkezett válaszaik alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosításával kapcsolatban a véleményezési szakasz során kifogást senki nem emelt. Észrevételt, javaslatot a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája, a Balatoni Főépítész, és az SVKH Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztálya tett. Az Örökségvédelmi Osztály a módosításhoz a jogszabályban előírt műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítését kérte. Az önkormányzat a hatástanulmányt elkészítette, a hatástanulmányban szereplő javaslatokat az összefoglaló tartalmazza. Az észrevételek, javaslatok a fenti összefoglaló szerint elfogadásra / megválaszolásra kerültek.

Fenti válaszok Képviselő-testületi elfogadását követően az önkormányzat lezárja Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosításának partnerségi véleményezési szakaszát és megbízza a tervezőt a záró szakmai véleményezési anyag elkészítésével. Erről szóló döntését a záró szakmai véleményezési dokumentációban szerepelteti.

Balatonföldvár, 2026. július 02.

Közreműködtek:

Füzes András Gábor
önkormányzati főépítész
É/1 14-0474

Madarászné Tóth Ildikó
építésügyi tanácsadó

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325




Holovits György Huba
polgármester

TELEKALAKÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött

Balatonföldvár Város Önkormányzata (székhelye: 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1., törzsszám: 731366, KSH szám: 15731364-8411-32114) képviselőjében eljáró Holovits Huba polgármester – mint tulajdonos,

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal (székhelye: 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1., törzsszám: 396057, KSH szám: 15396059-8411-32514) képviselőjében eljáró Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző – mint jelzálogjogosult

Mile Andor Sándor (születési név: Mile Andor Sándor, szül.: Debrecen, 1954. szeptember 06., anyja neve: Zombor Márta, személyi azonosító száma: 1 540906 2391, adóazonosító jele: 8320241154) 1121 Budapest, Ózike u. 26/b. szám alatti lakos – mint tulajdonos²,

Bosits Krisztina Katalin (/tulajdoni lapon Bosits Krisztina/ születési név: Bosits Krisztina Katalin, szül.: Budapest, 1970. február 21., anyja neve: Pazár Katalin, személyi azonosító száma: 2 700221 4190) 1121 Budapest, Ózike utca 26/b (tulajdoni lapon Ózike u. 35/b.) – mint tulajdonos³

együttesen Felek között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata 1135/5098 arányú, Mile Andor Sándor 1982/5098 arányú, és Bosits Krisztina Katalin 1981/5098 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár 22/1 helyrajzi számú, természetben Balatonföldvár, Somogyi Béla u. 1. szám alatt található, kivett üdülőépület, udvar (2 db üdülő) megnevezésű belterületi ingatlan.

Az ingatlan Műemléki környezet és az ingatlan

- 1.1 I/3. sorszám alatt illeti a Balatonföldvár belterület 17 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog 71 m² terület nagyságra (épület megtámasztási szolgalmi jog),
- 1.2 I/4. sorszám alatt illeti a Balatonföldvár belterület 21 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog 92 m² terület nagyságra (épület megtámasztási szolgalmi jog),
- 1.3 I/5. sorszám alatt terheli a Balatonföldvár belterület 22/2 hrsz-t illető gázvezetéki szolgalmi jog (270 m² terület nagyságra)
- 1.4 III/3. sorszám alatt terheli az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaságot jogosító vezetékjog (41 m² nagyságú területre, Balatonföldvár KIF hálózat 0,4 kV-os vezeték elhelyezésére), illetve
- 1.5 III/4. sorszám alatt terheli a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalt 1.631.644,- Ft adó és járulékaik erejéig jogosító jelzálogjog.
2. Balatonföldvár Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonföldvár 22/2 helyrajzi számú, természetben Balatonföldváron található, kivett irodaház és vízirendészeti őrs megnevezésű belterületi ingatlan.
 - 2.1 Az ingatlan Műemléki környezet és az ingatlan I/3. sorszám alatt illeti a Balatonföldvár belterület 22/1 hrsz-t terhelő gázvezetéki szolgalmi jog.
3. Az ingatlanok egyebekben per-, teher- és igénymentesek.
4. A Felek a fentiek szerinti 22/1 illetve 22/2 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában telekalakítási eljárást kezdeményeztek az illetékes Siófoki Járási Hivatal Földhivatalánál, mely hatóság a telekalakítást a 800042/2016. számú határozatával engedélyezte.

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
tulajdonos

Balatonföldvár Közös
Önkormányzati Hivatal
jelzálogjog jogosult

Mile Andor Sándor
tulajdonos

Bosits Krisztina Katalin
tulajdonos

dr. Balogh István
jegyző

ÉRKEZETT 2016.04.21.

5. A Felek az ingatlanok – ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében – az alábbiakban állapodnak meg.

A telekalakítással létrejött ingatlan jellemzői

A Somogy Megyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 800042/13/2016. ügyiratszámú, 2016. május 17-én kelt, és 2016. június hó 9. napján jogerőre emelkedett határozatával jóváhagyott, 107/2015 ttsz.-ú változási vázrajz és a jelen megállapodás által szabályozott telekegyesítés ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a Felek jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és együttesen kérik annak átvezetését – telekalakítás jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak szerint:

22/2 hrsz. „kivett üdülőépület (2 db), irodaház (vizirendészeti örs), udvar” 5.194 m²

Tulajdonosok:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata tulajdoni hányada: 1231/5194
- Mile Andor Sándor tulajdoni hányada: 1982/5194
- Bosits Krisztina Katalin tulajdoni hányada: 1981/5194

Terheli:

- Műemléki környezet
- E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaságot jogosító vezetékjog (41 m² nagyságú területre, Balatonföldvár KIF hálózat 0,4 kV-os vezeték elhelyezésére)
- terheli a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatalt 1.631.644,- Ft adó és járulékal kiadásokig jogosító jelzálogjog

Illetti:

- a Balatonföldvár belterület 21 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog 92 m² területnagyságra (épület megtámasztási szolgalmi jog),
 - a Balatonföldvár belterület 17 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog 71 m² területnagyságra (épület megtámasztási szolgalmi jog),
6. Felhatalmazások, egyéb nyilatkozatok
- 6.1 A polgármester rendelkezik a jelen megállapodás aláírására, a polgármester aláírási címpéldánya a jelen megállapodás mellékletét képezi.
7. Egyéb rendelkezések
- 7.1 A Szerződő Felek akaratnyilvánítási és szerződési képessége semmilyen tekintetben nem korlátozott, a Felek a jelen megállapodást külső befolyástól mentesen, szabad akaratukból kötötték meg, és annak tartalmában nem tévedtek.

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
tulajdonos

Balatonföldvár Közös
Önkormányzati Hivatal
jelzálogjog jogosult

Mile Andor Sándor
tulajdonos

Bosits Krisztina Katalin
tulajdonos

dr. Balogh István
ügyvéd

Balogh István ügyvéd
Cím: 8200 Balatonföldvár, Jókai
utca 13. sz. 1. emelet
Tel: 070 6212

3

7.2 Felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítással létrejött ingatlan egymás közötti tényleges használatát megosztják a jelen telekalakítási megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező használati megosztási vázrajz szerint:

- Balatonföldvár Város Önkormányzat kizárólagos használatában áll a vázrajzon I. számmal megjelölt ingatlanrész, 1135 m² nagyságban valamint a vázrajzon III. számmal megjelölt ingatlanrész, 96 m² nagyságban,
- Mile Andor Sándor és Bosits Krisztina Katalin kizárólagos használatában áll a vázrajzon II. számmal megjelölt ingatlanrész, összesen 3963 m² nagyságban

7.3 A Felek jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtt történő eljárással a Vitári Ügyvédi Irodát (1011 Budapest, Hunyadi János út 13. fsz., eljárásra jogosult: dr. Balogh István ügyvéd) közösen hatalmazzák meg. A szerződő felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az ellenjegyző ügyvéd az ügyletre vonatkozóan (ideértve különösen az esetleges kockázatokat, a szerződés teljesítése érdekében a felek által teljesítendő cselekményeket, illeték- és adófizetési kötelezettségeket) megfelelő tájékoztatást adott.

A felek az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben a felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. tv. szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

7.4 A Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos jognyilatkozataik megtételére – ideértve annak módosítását is – az írásbeliség kötelező előírását kötik ki.

8. A Balatonföldvár Város Önkormányzata jelen nyilatkozattal is hozzájárul a Siófoki Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 800042/13/2016. ügyiratszámú, jogerős határozattal engedélyezett telekalakítási eljáráshoz, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 22/1 hrsz-ú ingatlant illető (és a 21 hrsz-t terhelő), 1/4. sorszám alatt bejegyzett egyéb szolgalmi jog (1.2. pont), változatlan feltételekkel, a telekalakítás átvezetésével együtt átvezetésre kerüljön a telekalakítással létrejövő, 22/2 helyrajzi számú, 5.194 m² területű ingatlanra.

Balatonföldvár Város Önkormányzata tulajdonos

Balatonföldvár Közös Önkormányzati Hivatal jelzálogjog jogosult

Mile Andor Sándor tulajdonos

Bosits Krisztina Katalin tulajdonos

dr. Balogh István Vitári Ügyvédi Iroda
DR. BALOGH ISTVÁN ÜGYVÉD
1011 Budapest, Hunyadi János út 13. fsz.
Tel: 334 60

- 4.
1. A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal (képviseli: dr. Kiss Pál címzetes főjegyző) a jelen nyilatkozattal hozzájárul a Siófoki Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 800042/13/2016. ügyiratszámú, jogerős határozattal engedélyezett telekalakítási eljáráshoz, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 22/1 hrsz-ú ingatlan terhelő, a Hivatal javára III/4. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog (1.5. pont) változatlan feltételekkel, a telekalakítás átvezetésével együtt átvezetésre kerüljön a telekalakítással létrejövő, 22/2 helyrajzi számú, 5.194 m² területű ingatlanra.
 2. A jelen megállapodás érvényességét, értelmezését, teljesítését, és alkalmazását illetően, a szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó szabályai az irányadók.
 3. Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a jelen telekalakítási megállapodásban foglaltakat 45/2017. (II.28.) Kt. sz. határozatával jóváhagyta, felhatalmazta Balatonföldvár Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

A Felek a jelen telekalakítási megállapodást – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2017. március 16.

Balatonföldvár Város Önkormányzata
tulajdonos
képviselőjében:
Holovits Huba polgármester

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
jelzálogjogosult
képviselőjében:
Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző

Mile Andor Sándor
tulajdonos

Bosits Krisztina Katalin
tulajdonos

Ellenjegyzem:

Budapest, 2017. március 16. dr. Balogh István ügyvéd

dr. Balogh István
Ügyvéd
Balogh István
Tábori utca 12.
1051 Budapest

SIO-GEO

Földmérési és Térképészeti Bt. Székhely
9500 Sádok, Páratéma utca 12
Iroda: 9500 Sádok, Fő utca 45. A/3.
Tel: 30/339-0358 Fax: 84/312-318
Adószám: 20279637-2-14

Földmérési és Térképészeti Bt.

9500 Sádok

Iroda: 9500 Sádok, Fő utca 45. A/3.

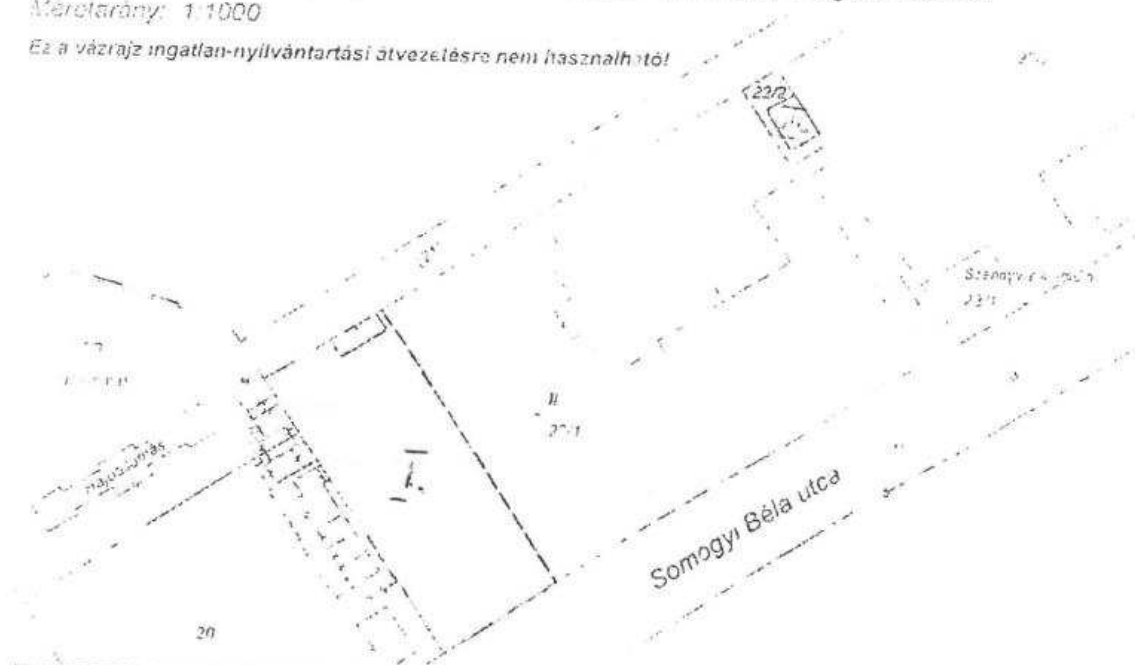
Ábratírási dátum: 1.13.2013

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 22/1 helyrajzi számú földrésztel használati megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Megjegyzés
Hisz.	Alkalmazás			Terület ha m ²	AK	Hisz.	Alkalmazás			Terület ha m ²	AK	Használati jog megnevezése	
	Jel	megnevezése	Működési mód				Jel	megnevezése	Működési mód				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
22/1		Kivált 306 udvarépület udvar		0.5098	*	22/1		Kivált építési terület		0.1135	*	Körülhatárolt terület	
						22/1 II		Kivált 306 udvarépület udvar		0.3963	*	Körülhatárolt terület	
Összesen:				0.5098						0.5098			

A használati megosztás akeretünknek megfelelően történt

SIO-GEO

Földmérési és Térképészeti Bt. Székhely
9500 Sádok, Páratéma utca 12
Iroda: 9500 Sádok, Fő utca 45. A/3.
Tel: 30/339-0358 Fax: 84/312-318
Adószám: 20279637-2-14
ERSTE Bank: 11630002-07220100-90000006

Székhely: 2013. június 5.

STRUNG CSABA

Ingatlanrendező földmérő,

Irányítószám: 1805/2003

GD-T/07-0986

Márton László

Földmérő igazgató, 4907. 2010.

Strung Csaba

Ingatlanrendező igazgató, 1805/2003

Kamateri terv jog szám: GD-T/07-0986

Az állam alapadat tartalom az állam ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Sádok, 2013.

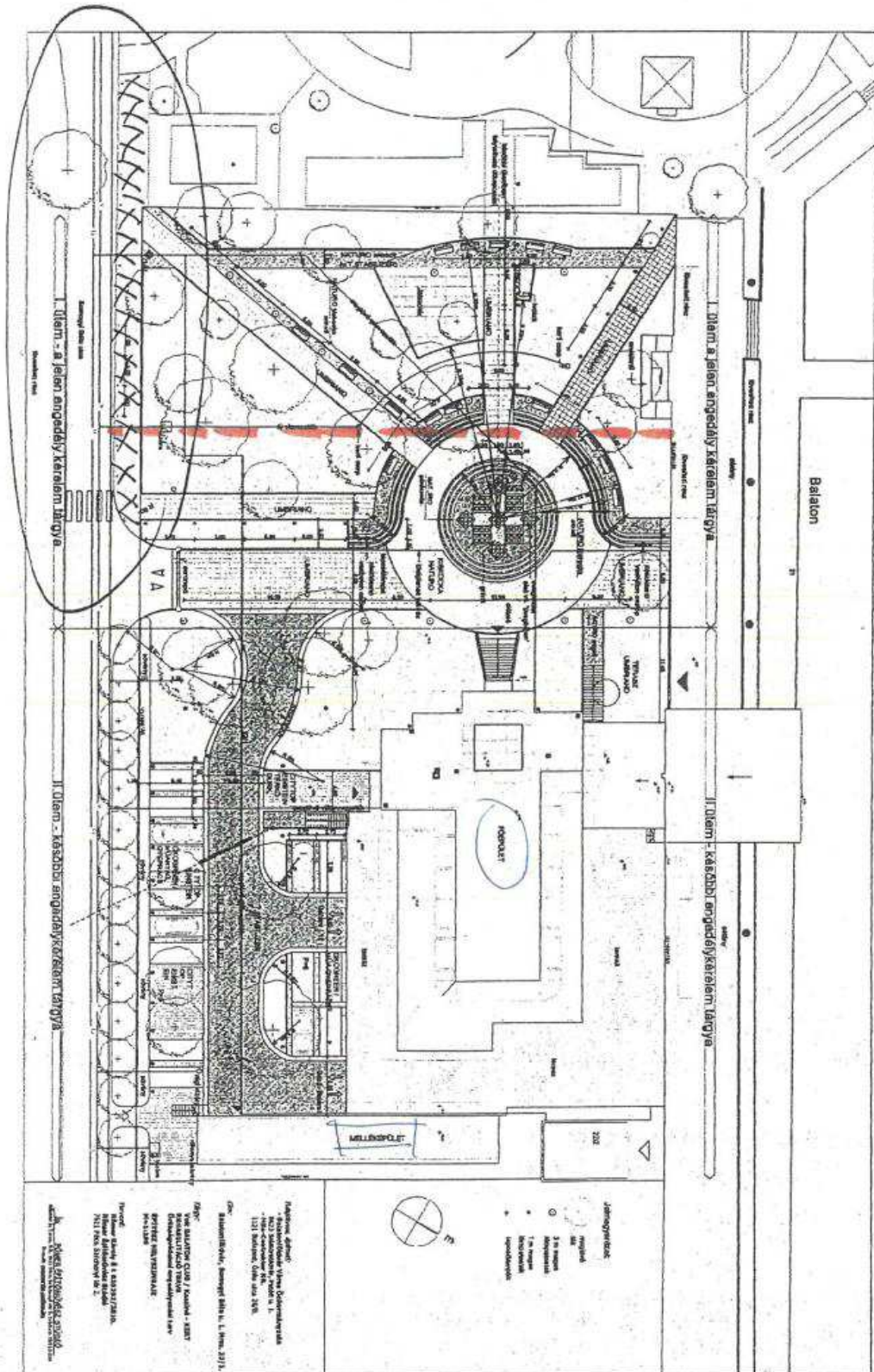
Helyi önkormányzat

Ph

Zárókövet

Ingatlanrendező igazgató, 1805/2003

Batayan kral



6. melléklet a „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 – véleményezési szakaszának lezárása” előterjesztéshez

HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE:

**Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (.....) önkormányzati rendelete**

**Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban kapott felhatalmazása alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel a következőket rendeli el:

1. §

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) a következő 1/A.§-al egészül ki:

„1/A.§ [Értelmező rendelkezések]

- (1) Párkánymagasság: a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) értelmező rendelkezéseiben szereplő párkánymagasság fogalom meghatározása szerint alkalmazandó.

2. §

A R. 6.§ (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

- „g) A Balaton vízparti területére eső, e rendelet 13. mellékletében szereplő területen belüli településközpont vegyes építési övezetekről, e rendelet 32.§ (1) bekezdésének f) pontja rendelkezik.

3. §

(1) A R. 7.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) Különleges kikötő területekről (Kki), e rendelet 32.§ (1) bekezdésének i) pontja rendelkezik.

4. §

A R. 8.§ (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

- „d) Közlekedési területen minimális zöldfelületi fedettséget e rendelet csak a Kvassay sétány keleti bejáratánál, a műemlék kikötő épület előtt, a szabályozási terven **Köu 3.1*** övezeti jellel ellátott köztéren határoz meg. Itt a telek legalább 30%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.

5. §

(1) A R. 9.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A település újonnan létesített zöldterületén legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el a terület rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény, a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy, valamint a közparkok területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület - amely szállás rendeltetést nem tartalmazhat.

(2) A R. 9.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A területen - a vízparti terv által érintett zöldterület kivételével - terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark telek területének legfeljebb 10%-án, ha ez 1,0 m magasságban mérve 10 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(3) A R. 9.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Balaton vízparti területére eső zöldterületekről, e rendelet 32.§ (1) bekezdésének j) pontja rendelkezik.”

6. §

A R. 12.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Balatonra és vízparti területére vonatkozó 2018. évi CXXXIX. törvény és a 287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. A központi (BAHART) hajókikötő nyugati mólószárárt képező műemléki Zielinszky-féle vasbeton híd a vízben továbbra is szabadon álljon, a híd alsó szerkezete a szárazfölddel nem érintkezhet, a híd alatti részt beépíteni nem lehet, beleértve a technológiai berendezések elhelyezését is. A hídra semmilyen felépítmény nem helyezhető.”

7. §

A R. a következő 12/A.§-al egészül ki:

„12/A.§ [Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)]

(1) Különleges turisztikai terület övezet (Kb-tur)

- a) **Kb-tur** jelű Különleges turisztikai terület övezetben a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet különleges beépítésre nem szánt turisztikai területre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el. Az övezet elsősorban közösségi szórakoztató, kulturális, sport, szállás jellegű, továbbá vendéglátó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 4 lehet.
- c) Az övezetben a közösségi szórakoztató, kulturális, sport, vendéglátó rendeltetésű épületen belül kizárólag egy darab szolgálati lakás is elhelyezhető. A szolgálati lakás mérete nem haladhatja meg az építményszintek összes nettó alapterületének 50 %-át.
- d) Az övezetben az építmények legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, a minimálisan kialakítható telek mérete 1000 m².

- e) Az övezetben az „építménymagasság” helyett *a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő* párkánymagasságot kell alkalmazni.
- f) Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- g) Az épület legmagasabb pontját az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
 - ga) Magastetős épület elhelyezése esetén a legfelső építményszint padlóvonala nem lehet magasabb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke, és a magastető hajlásszöge nem haladhatja meg az 50 fokot. Az épület legmagasabb pontja nem lehet magasabb a telken álló legmagasabb épület legmagasabb pontjánál.
 - gb) Nem magastetős épület elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság felett további építményszint, használati szint nem állhat, a fölé nem nyúlhat, ide nem értve a gépészeti berendezéseket tartalmazó helyiséget, vagy lépcsőházat. Az épület legmagasabb pontja a párkányvonalától számított maximum 3 méter lehet.
- h) A telek zöldfelületének legkisebb mértéke 70% lehet.
- i) Az övezetben kikötői építmény elhelyezhető, azonban önálló, kizárólag kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás rendeltetést tartalmazó épület és önálló lakóépület nem helyezhető el.

8. §

(1) A R. 32.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) A vízparti terv által érintett különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés kizárólag *a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet (BATÉK) 1. mellékletében foglalt területfelhasználási követelményeknek való megfeleltetés érdekében* végezhető.”

(2) A R. 32.§ (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) A Balaton vízmedrében strandolási létesítmények csak ott létesíthetők, ahol a BATÉK 1. melléklete fürdőzésre felhasználható partszakaszokat jelöl. A különleges strandterület csak azon vízparti területfelhasználási kategórián belül jelölhető ki és bővíthető, amelyeknél a BATÉK 2. mellékletének C pontja a különleges strandterületet tartalmazza.”

(3) A R. 32.§ (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„f) A Balaton vízparti területére eső, e rendelet 13. mellékletében szereplő területen belüli településközpont vegyes építési övezetekben *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) településközponti* vegyes területre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el, *a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet (BATÉK) településközponti* vegyes területre vonatkozó előírásaiban felsorolt eltérésekkel. Az építési övezetekben „építménymagasság” helyett a TÉKA értelmező rendelkezéseiben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága legfeljebb 12,5 méter lehet és az épület legmagasabb pontját az alábbiak szerint kell figyelembe venni:

- fa) Magastetős épület esetén a legfelső építményszint padlóvonala nem lehet magasabb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke, és a magastető

hajlásszöge nem haladhatja meg az 50 fokot. Az épület legmagasabb pontja nem lehet magasabb a telken álló legmagasabb épület legmagasabb pontjánál, beépítetlen telek esetén a párkányvonalától számított maximum 6 méternél.

- fb) Nem magastetős épület esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság felett további építményszint, használati szint nem állhat, a fölé nem nyúlhat, ide nem értve a gépészeti berendezéseket tartalmazó helyiséget, vagy lépcsőházat. Az épület legmagasabb pontja a párkányvonalától számított maximum 3 m.”

(4) A R. 32.§ (1) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) Különleges turisztikai terület (Ktur)

- ha) Az építési övezetben csak a *Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről* szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet különleges beépítésre szánt turisztikai területre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt építmények és rendeltetések helyezhetők el, kivéve szállás jellegű és diákszállás rendeltetésű építményeket.
- hb) Az építési övezetben a közösségi szórakoztató, kulturális, sport, továbbá, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó épületen belül kizárólag egy darab szolgálati lakás is elhelyezhető. A szolgálati lakás mérete nem haladhatja meg az építményszintek összes nettó alapterületének 50 %-át.
- hc) Az építési övezetben kikötői építmény elhelyezhető, azonban önálló, kizárólag kereskedelmi, szolgáltatói, vagy vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület és önálló lakóépület nem helyezhető el.
- hd) Az építési övezet beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.
- he) A telek legalább 60%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.
- hf) Az építési övezetben az „építménymagasság” helyett a *településrendezési és építési követelmények alapszabályáról* szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága legfeljebb 8,0 méter lehet.
- hg) Magastetős épület elhelyezése esetén a legfelső építményszint padlóvonala nem lehet magasabb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke, és a magastetős hajlásszöge nem haladhatja meg az 50 fokot. Az épület legmagasabb pontja nem lehet magasabb a telken álló legmagasabb épület legmagasabb pontjánál.
- hh) Nem magastetős épület elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság felett további építményszint, használati szint nem állhat, a fölé nem nyúlhat, ide nem értve a gépészeti berendezéseket tartalmazó helyiséget, vagy lépcsőházat. Az épület legmagasabb pontja a párkányvonalától számított maximum 3 m.”

(5) A R. 32.§ (1) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„i) Különleges kikötő terület (Kki)

- ia) Különleges kikötő terület övezetben a *Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről* szóló 287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet különleges beépítésre szánt kikötő területre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények és rendeltetések helyezhetők el, telkenként legfeljebb négy különálló épületben.
- ib) A beépítettség mértéke legfeljebb 10% lehet.
- ic) A telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.

- id) Az építési övezetben az „építménymagasság” helyett *a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő* párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága legfeljebb 6,0 méter lehet.
- ie) Magastetős épület elhelyezése esetén a legfelső építményszint padlóvonala nem lehet magasabb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke, és a magastető hajlásszöge nem haladhatja meg az 50 fokot. Az épület legmagasabb pontja nem lehet magasabb a telken álló legmagasabb épület legmagasabb pontjánál, beépítetlen telek esetén a párkányvonalától számított maximum 6 méternél.
- if) Nem magastetős épület elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság felett további építményszint, használati szint nem állhat, a fölé nem nyúlhat, ide nem értve a gépészeti berendezéseket tartalmazó helyiséget, vagy lépcsőházat. Az épület legmagasabb pontja a párkányvonalától számított maximum 3 m.”

(6) A R. 32.§ (1) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„j) A Balaton vízparti területére eső Zöldterület (Közpark - Kp, Közkert - Kke)

- ja) A Balaton vízparti területére eső zöldterület övezetekben *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Zöldterületre vonatkozó előírásaiban (73.§ (3)-(4) bekezdésekben) felsorolt építmények és rendeltetések* helyezhetők el, a 74.§ (3) bek. ba) pontjának figyelembevételével, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
- jb) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- jc) A zöldterület legalább 80 %-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.
- jd) A Balaton vízparti területére eső, e rendelet 13. mellékletében szereplő területen belüli zöldterület övezetekben a jb) ponttól eltérően „építménymagasság” helyett *a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásaiban* szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága legfeljebb 4,5 méter, legmagasabb pontja a párkányvonalától mért 4,0 méter lehet.”

(7) A R. 32.§ (1) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „k) A parti területek építési övezeteiben új építés esetén az 5,0 m előkert betartása kötelező, az m) pont figyelembevételével. Kialakult beépítés esetén a kialakulthoz igazodó előkertméret megállapítható.

(8) A R. 32.§ (1) bekezdése a következő m) ponttal egészül ki:

„m) A szabályozási terven - - K- - vonallal jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határvonalán belül épületet, építményt építeni, csak *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* beépítetlenül megőrzendő parti területsávról szóló rendelkezése alapján (71/B.§ (1) bekezdés) lehet az abban foglalt kivételekkel.”

9. §

- (1) A R. 4. melléklete (SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlap) az 1. melléklet szerint módosul a 15/3 és 10 hrsz-ú Séd-patakkal, a Balaton jogi partvonalával, a 25/1 hrsz-ú közlekedési közúti területtel és a Somogyi Béla utcával határolt területen.
- (2) A R. 4. mellékletének (SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlapnak) jelmagyarázata kiegészül a Különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezet (**Ktur**) és a Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezet (**Kb-tur**) jelekkel, és azok jelmagyarázatával.

10. §

- (1) A R. 4. mellékletének SZT-B1 jelű tervlapja helyébe a 2. melléklet (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlap) lép.
- (2) A R. a 3. melléklet szerinti 11. melléklettel egészül ki. (Új beépítésre szánt területek nyilvántartását tartalmazó táblázat).
- (3) A R. a 4. melléklet szerinti 12. melléklettel egészül ki. (A biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek táblázata)
- (4) A R. az 5. melléklet szerinti 13. melléklettel egészül ki. (TÉKA alapú előírásokkal érintett terület)

11. §

- (1) A R. 32.§ (1) bekezdésének d), e), gb), gc), pontjai hatályukat veszítik.
- (2) E rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2026. hó (x)-én lép hatályba.
- (3) E rendelet 10.§-a 2026. hó (x+1)-én lép hatályba.

Balatonföldvár, 2026.

.....
Holovits György Huba
polgármester

.....
Dr. Töröcsik Gabriella
jegyző

1. melléklet a/2026.(.... . . .) önkormányzati rendelethez

SZT-B1/M30 jelű módosított szabályozási tervi kivonat a BAHART kikötő telektömbjére vonatkozóan.

2. melléklet a/2026.(... . . .) önkormányzati rendelethez

SZT-B1 jelű belterület szabályozási terv a módosításokkal egységes szerkezetben (a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének SZT-B1 jelű tervlapja)

3. melléklet a/2026.(... . . .) önkormányzati rendelethez

HÉSZ 11. melléklet (a 13/2006. (VII.5.) számú önkormányzati rendelet 11. melléklete - Új beépítésre szánt területek nyilvántartását tartalmazó táblázat)

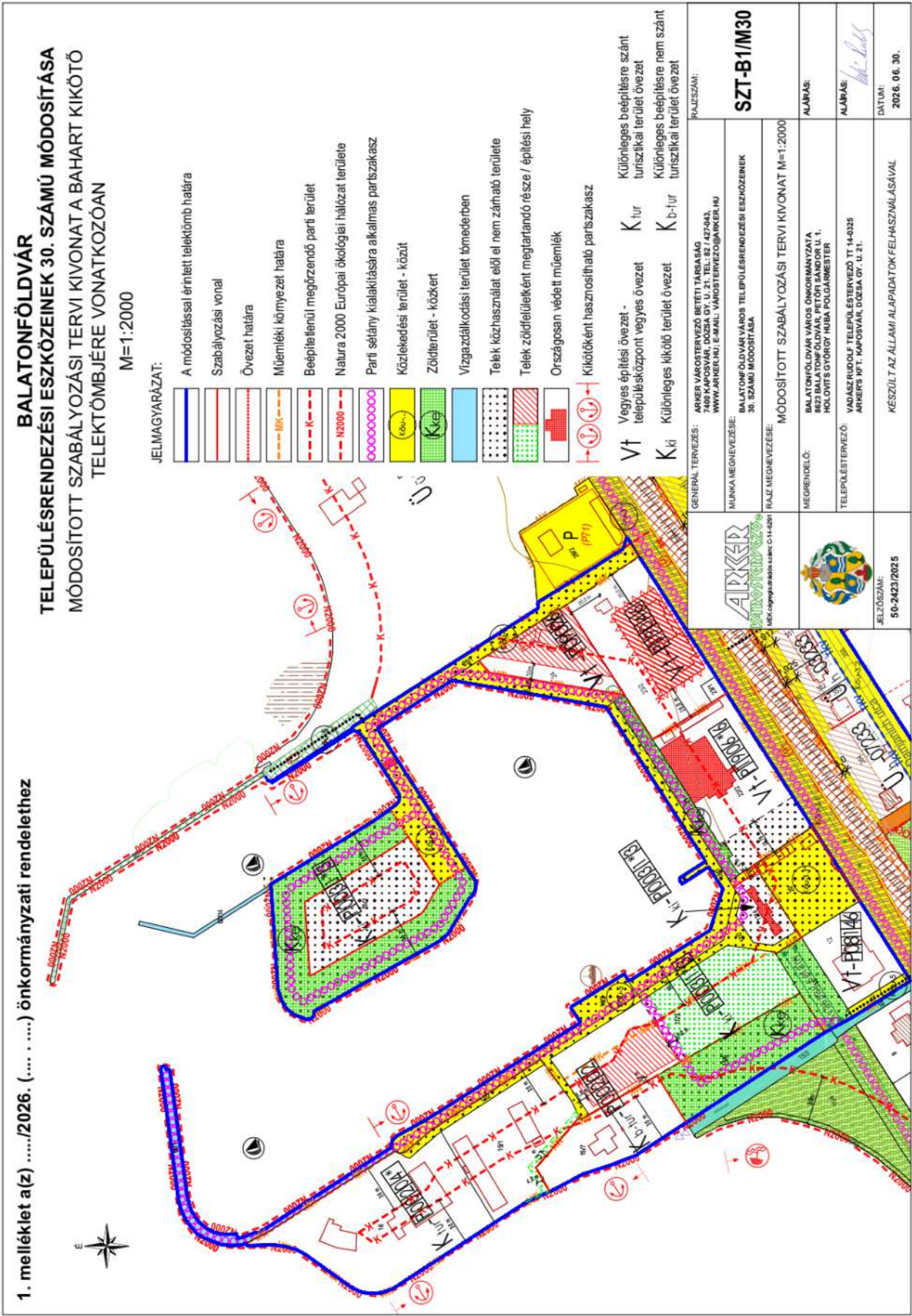
4. melléklet a/2026.(.... . . .) önkormányzati rendelethez

HÉSZ 12. melléklet (a 13/2006. (VII.5.) számú önkormányzati rendelet 12. melléklete - A biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területeket tartalmazó táblázat)

5. melléklet a/2026.(.... . . .) önkormányzati rendelethez

HÉSZ 13. melléklet (a 13/2006. (VII.5.) számú önkormányzati rendelet 13. melléklete – Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosítása során érintett TÉKA alapú terület)

1. melléklet a(z)/2026. (....) önkormányzati rendelethez



BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A BAHART KIKÖTŐ
TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:

- A módosítással érintett teleklömb határa
- Szabályozási vonal
- Övezet határa
- Műemléki környezet határa
- Beépítetlenül megőrzendő parti terület
- Natura 2000 Európai ökológiai hálózati területe
- Parti sávany kialakításra alkalmas partszakasz
- Közelkedési terület - közút
- Zöldterület - közpark
- Vízgazdálkodási terület tömörében
- Telek közhasználat elől el nem zárható területe
- Telek zöldfelületként megartandó része / építési hely
- Országosan védett műemlék
- Kikötőként hasznosítható partszakasz
- Vt Vegyes építési övezet - településközpont vegyes övezet
- K_{ki} Különleges kikötő terület övezet
- K_{ki-tur} Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezet

 AKKER Művelődési és Sportközpont 1053 Budapest, József Attila u. 1. Tel: 06-1-460-0000	GENERAL TERVEZŐ: AKKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVAR, DOZSA UY. 21. TEL: 82 / 427-043, WWW.AKKER.HU; E-MAIL: VARSOTERVEZOGANKER.HU	RAJZSZÁM:
	MUNKÁ MEGNEVEZÉSE: BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	SZT-B1/M30
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT M=1:2000	ALÁÍRÁS:
	MÉGHATÁROLÓ: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8033 BALATONFÖLDVÁR, FŐTÖRTŐN SÁNDOR U. 1. HOLÓVITS GYÖRGY HUBA POLGÁRMESTER	ALÁÍRÁS: 
 ELJÁRÁSI SZÁM: 50-2423/2025	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325 AKKER MFT, KAPOSVAR, DOZSA UY. 21.	DATUM: 2026. 06. 30.
	KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL	

3. melléklet a .../2026.(... ..) önkormányzati rendelethez

11. melléklet a 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelethez

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt terület				Csereterület					
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
(hrsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(hrsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)
.../2026.(.....) önkormányzati rendelethez									
1.	15/1	36	KP	K-tur	125% zöldterület	25/2	5492	Kki	Kke (közkezt)
2.				Trtv. 12.§ (2)		21	28	V1	Kke (közkezt)

4. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez

12. melléklet a 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelethez

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartását szolgáló terület					Pótálás utáni BIA érték egyenleg
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlana(i)	mérete	átörölés előtti általános használata	átörölés utáni általános használata	átörölés utáni BIA érték egyenlege	
(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékek egyenlege)
.../2026.(...) önkormányzati rendelethez módosított 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelet										
1.	15/1	KP	K-tör	-0,0198	25/2	0,5492	Kki	Kke	3,0206	+3,0162
2.					21	0,0028	V1	Kke	0,0154	
3.										
4.										
5.										
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*										
+3,0162										

* Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenlegét. A többlet érték tartalékként felhasználható.

Új településtervezési készítése esetén a táblázatban a korábban megszerzett biológiai aktivitásérték növekmény nem szerepelhet, azaz a kiindulási állapotban 0, és csak ezt követő módosítások során keletkezett növekmény érvényesíthető.

13. melléklet a 13/2006. (VII.5.) számú önkormányzati rendelethez

TÉKA ALAPÚ ELŐÍRÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLET