

**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**

**28/2023. (VIII.31.) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6.pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a vízvédelmi és vízügyi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Utügyi és Hajózási Hivatala, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, az ingatlanügyi és földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, az erdészeti hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, a következőket rendeli el:

1.§ Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonalmádi város helyi építési szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 33.§ (4)-(5) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása céljából alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél – amennyiben az építési övezeti és övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(5) Közforgalom elől elzárt magánút kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása céljából alakítható ki és szélessége nem lehet kisebb 6,0 m-nél – amennyiben az építési övezeti és övezeti előírások másként nem rendelkeznek.”

2.§ Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonalmádi város helyi építési szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 51.§ (23) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(23) Lk9 építési övezetben magánút és nyeles telek létesíthető. Az építési övezetben magánút céljára telek az építési övezet szabályozási előírásaitól kisebb nagyságban is kialakítható. A közforgalom céljára átadott magánút szélessége legalább 12 m kell legyen. A közforgalom elől elzárt magánút a javasolt telekosztásnak megfelelően kialakítható.”

3. § Az Ör. 51.§-a kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„(30) Lk1 építési övezetben magánút létesíthető. Az építési övezetben magánút céljára telek az építési övezet szabályozási előírásaitól kisebb nagyságban is kialakítható. A közforgalom elől elzárt magánút szélessége legalább 9 m.”

4.§ Az Ör. 66. § (1) bekezdés e) pontja kiegészül az alábbi ed) ponttal:

„ed) Lovassport (Kb-Spl)”

5.§ Az Ör. 81. §-a kiegészül az alábbi d) ponttal:

„d) lovassport (Kb-Spl)”

6.§ Az Ör. 74. fejezetének címe helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„74. A különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidő központra és lovassport területre vonatkozó előírások”

7.§ Az Ör. 84.§-a kiegészül az alábbi 84/A. §-sal:

„84/A. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Szabályozási terven Kb-Spl jellel jelölt övezet, mely elsősorban lovassporttal kapcsolatos közösségi célú, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lovassport,
- b) állattartó,
- c) egyéb sport,
- d) lovassporthoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató
- e) szállás jellegű
- f) iroda és
- g) lakó rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport (Kb-Spl) övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, iroda és lakó rendeltetés csak a lovassporthoz kapcsolódó rendeltetések megléte esetén, vagy azzal egy időben létesíthető. Az övezet területén telkenként legfeljebb egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetés helyezhető el.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport (Kb-Spl) övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) kialakítható legkisebb telekméret 4000 m<sup>2</sup>
- b) beépíthető legkisebb telekméret 2700 m<sup>2</sup>
- c) a beépítés módja szabadon álló
- d) a beépítettség mértékének felső határa 3%
- e) a megengedhető legnagyobb épületmagasság 5,5 m, amely fedett lovaspálya létesítése esetén 2 méterrel túlléphető
- f) a minimális zöldfelületi arány 80%
- g) a 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 5. pont szerinti csarnoképület nem helyezhető el

(5) Az övezetben tervezett épületek, építmények tájba illesztése a tájba illesztés szempontrendszerének megfelelő tájhozonyos lombhullató növényfajok alkalmazásával fák és cserjék telepítésével szükséges.”

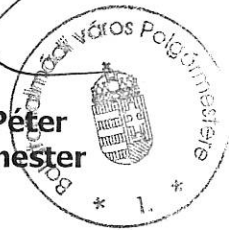
8.§ Az Ör. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

9.§ Az Ör. 4. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

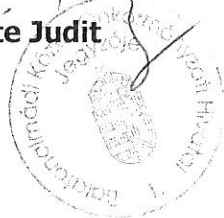
10.§ Ez rendelet – a 4.§, 5.§, 6.§, 7.§ és 9.§ -okban foglalt kivétellel a kihirdetést követően lép hatályba.

11.§ A 4.§, 5.§, 6.§, 7.§ és 9.§ az e rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

  
**Fabó Péter**  
polgármester



  
**Dr. Gáspár-Fekete Judit**  
jegyző



A rendeletet 2023. augusztus 31. napján kihirdettem.

  
dr. Gáspár-Fekete Judit  
jegyző







JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterületi határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Kilátásvédelemmel érintett terület határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közelkedési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
- Közelkedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Közpályvas közlekedési terület - vasút
- Zöldterület (közpark / közkert)
- Vízgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Építési hely, beépíthető telekrész
- Közhasználat elől el nem zárható terület

EGYÉB

- Kötelező erejű megszüntető jel
- Kilátó pont

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Helyi védett művi érték
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi utcakep védettség alatt álló terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe és határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület és határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület területe és határa
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Tájkepvedelmi terület és határa
- Natura2000 terület határa
- Bányatelek határa

EGYÉB

- Parti sáv
- Védőtávolság
- Közigazgatási terület határa
- Hidrogeológiai védőidom A
- Hidrogeológiai védőidom B
- Meglévő művi partvonal
- Megőrzendő természetes partvonal
- Tervezett szabályozási partvonal
- Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa
- Vízórzónának kitett terület és határa

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási jogal érintett terület határa
- Telekcsoport újraosztással érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Egyedi tájézték
- Meglévő, megtartandó és tervezett fasor
- javasolt megszüntető jel
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
- Belterületbe vonható terület határa
- Nádas
- Rekultiválendő terület

KÖZLEKEDÉS

- Gyalogút
- Kerékpárút
- Parkoló
- Vasúti áttjáró
- Új vasúti áttjáró
- Vasúti áttjáró - gyalogos
- Új vasúti áttjáró - gyalogos
- Gyalogos aluljáró
- Gyalogos felüljáró
- Megszüntetendő vasúti áttjáró

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- Nagynyomású földgázvezeték
- Szennyvízátvitelő
- Védőtávolság
- Meder karbantartási sáv

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

| Építési övezet | Szabványozási megengedett legnagyobb terület (m <sup>2</sup> ) | Szabványozási megengedett legnagyobb terület (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Lk             | Kisvárosias lakóterület                                        | Kisvárosias lakóterület                                        |
| Lke            | Kertvárosias lakóterület                                       | Kertvárosias lakóterület                                       |
| Vt             | Településközpont terület                                       | Településközpont terület                                       |
| Vi             | Intézményterület                                               | Intézményterület                                               |
| Gks            | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület                    | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület                    |
| Üh             | Üdülőtázas terület                                             | Üdülőtázas terület                                             |
| Üh             | Hétvégiházas terület                                           | Hétvégiházas terület                                           |
| K-spl          | Különleges terület - lovassportterület                         | Különleges terület - lovassportterület                         |
| K-spy          | Különleges terület - vízisportterület                          | Különleges terület - vízisportterület                          |
| K-str          | Különleges terület - strandterület                             | Különleges terület - strandterület                             |
| K-kemp         | Különleges terület - kemping terület                           | Különleges terület - kemping terület                           |
| K-szk          | Különleges terület - szabadidő központ                         | Különleges terület - szabadidő központ                         |
| K-au           | Különleges terület - autóbusszállóudvar                        | Különleges terület - autóbusszállóudvar                        |
| K-vá           | Különleges terület - vasutállomás                              | Különleges terület - vasutállomás                              |
| Kmü            | Különleges terület - közmuertület                              | Különleges terület - közmuertület                              |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

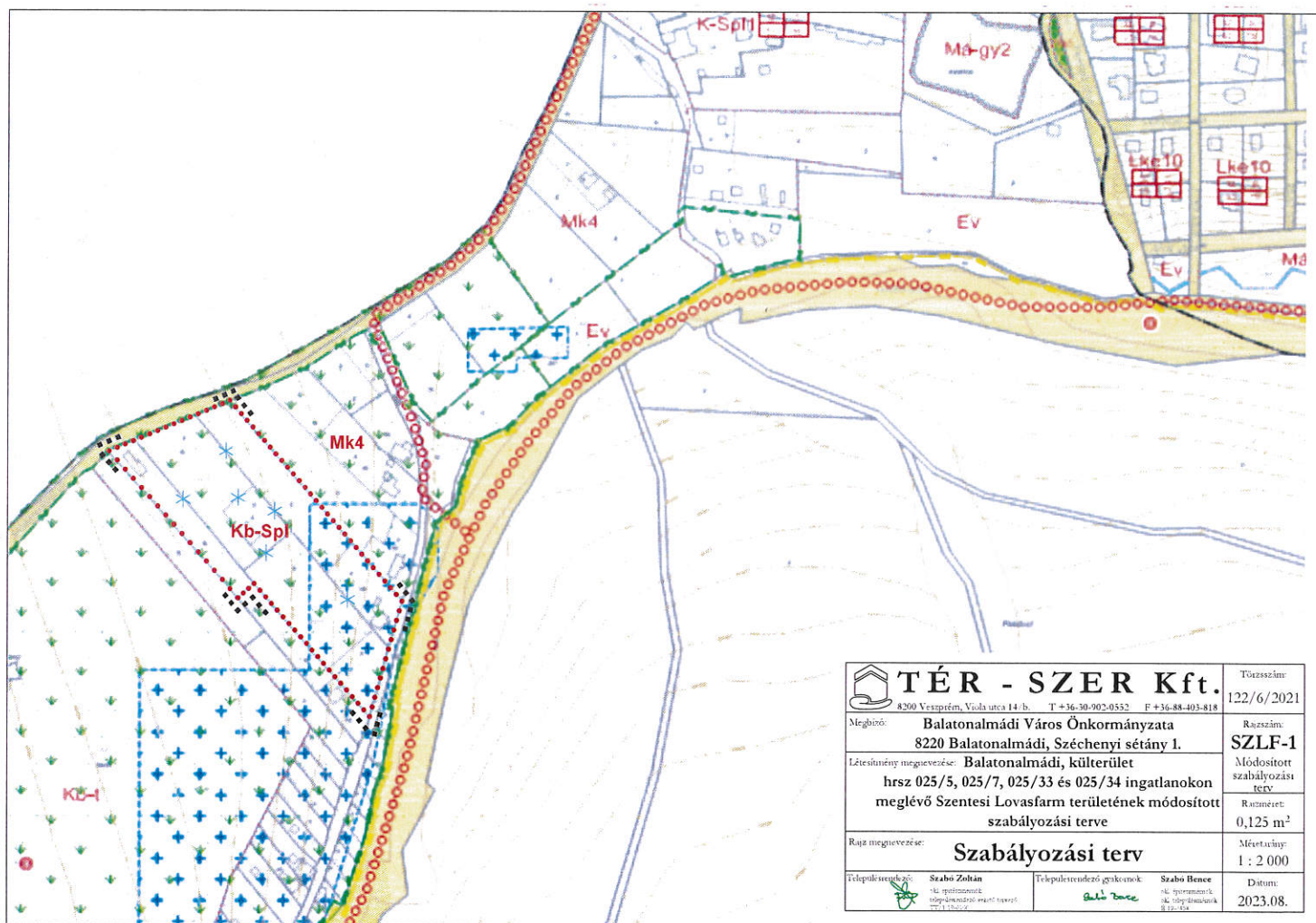
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Erdőterület (védelmi erdő)
- Erdőterület (közjóléti erdő)
- Általános mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület - gyep, fás legelő
- Általános mezőgazdasági terület - szárazulat
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület - vízfelszín területe
- Vízgazdálkodási terület - vízbázis terület
- Vízgazdálkodási terület - tömredren belül
- Vízgazdálkodási terület - tömredren kívül
- Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya

EGYÉB

- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár

Balatonalmádi Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének .../2023.(...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról - 4. melléklet

|                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.</b><br>2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15 | <b>Településtervezés</b><br>Ferk Tünde, vezető településrendező tervező<br>(TT/1 13-1259) | <b>Tájrrendezés, Környezetvédelem</b><br>Kéthelyi Márton, okl. tájépítész-mérnök TK 01-5282<br>tájvédelmi szakértő |
| <b>BALATONALMÁDI</b><br><b>TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA</b><br><br><b>M = 1 : 2 000</b>                                                                                                             |                                                                                           |                                                                                                                    |
| 2023 július                                                                                                                                                                                                   | VZM 1471/18                                                                               | Balm_TRE_mod7_230711.dwg                                                                                           |

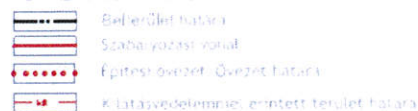


|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  <b>TÉR - SZER Kft.</b><br>8200 Veszprém, Viola utca 14. b. T +36-30-902-0552 F +36-88-403-818      |                                                                                                                                                                                           | Törzsszám:<br>122/6/2021           |
| Megbízó: <b>Balatonalmádi Város Önkormányzata</b><br>8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.                                                                                             |                                                                                                                                                                                           | Rajzszám:<br><b>SZLF-1</b>         |
| Létesítmény megnevezése: <b>Balatonalmádi, külterület</b><br>hrsz 025/5, 025/7, 025/33 és 025/34 ingatlanokon<br>meglévő Szentesi Lovasfarm területének módosított<br>szabályozási terve |                                                                                                                                                                                           | Módosított<br>szabályozási<br>terv |
| Rajz megnevezése: <b>Szabályozási terv</b>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                           | Rajzméret:<br>0,125 m <sup>2</sup> |
| Tervező: <b>Szabo Zoltán</b><br>- fő projektvezető<br>- településtervezési osztály vezetője<br>     | Tervezőtársak: <b>Szabo Beáta</b><br>- fő projektvezető<br>- településtervezési osztály vezetője<br> | Dátum:<br>2023.08.                 |

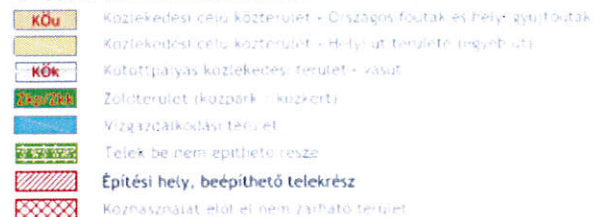
## JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEM

## VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



## TERULETI SZABALYOZASI ELEMOK

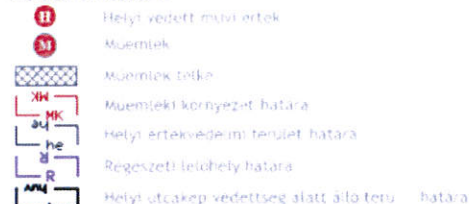


## EGYÉB

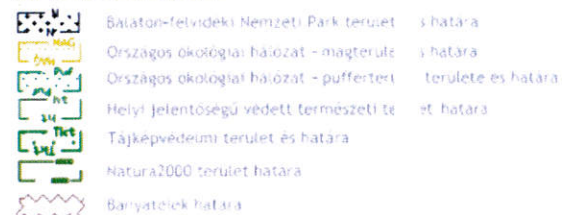


MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE  
SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

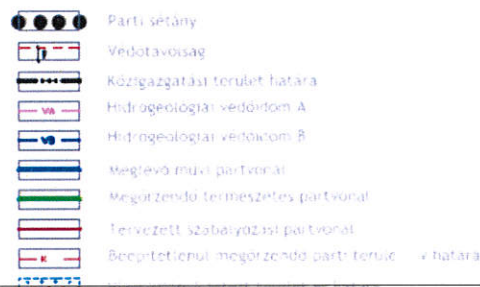
ADJUVÁNTUMOK



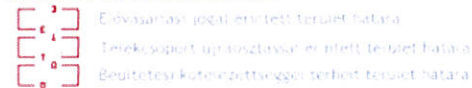
## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELÉM



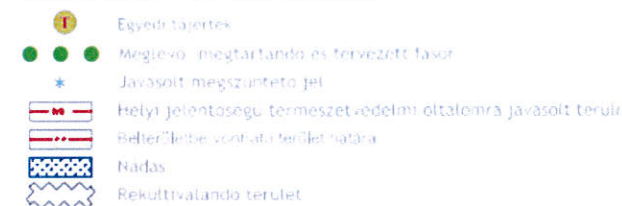
EGYÉB



## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



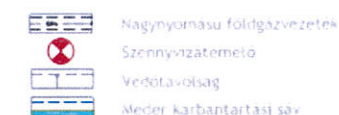
## TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM



## KOZLEKEDÉS



## JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK



|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TÉR - SZER Kft.</b><br>8200 Veszprém, Város utca 14/B    Tel: 06-88 0525 324    Fax: 06-88 052 870                      |                                                                                                                                                                                                                  | Tervezés<br><b>1226/6/2021</b>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
| Helyszín:<br><b>Balatonszadi Város Önkormányzata</b><br><b>8220 Balatonszadi, Szechenyi sétány 1.</b>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                  | Részlet<br><b>SZLF-JM</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                  |
| Tervezési tárgy neve:<br><b>Balatonszadi, külterület</b><br><b>hrsz 025/5, 025/7, 025/33 és 025/34 ingatlanok</b><br><b>mellette Szentesi Lovasfarm területének módosított szabályozási terv</b>                 |                                                                                                                                                                                                                  | Részlet<br><b>0,125 km<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                  |
| Rész megnevezése:<br><b>Szabályozási terv - Jelmagyarázat</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                  | Jóváhagyás dátuma<br><b>2021.08.09.</b>                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                  |
| Tervezői feladat:<br> <b>Székelyi Zoltán</b><br>8200 Veszprém, Város utca 14/B<br>Tel: 06-88 0525 324    Fax: 06-88 052 870 | Tervezői feladat:<br> <b>Székelyi Zoltán</b><br>8200 Veszprém, Város utca 14/B<br>Tel: 06-88 0525 324    Fax: 06-88 052 870 | Tervezői feladat:<br> <b>Székelyi Zoltán</b><br>8200 Veszprém, Város utca 14/B<br>Tel: 06-88 0525 324    Fax: 06-88 052 870 | Tervezői feladat:<br> <b>Székelyi Zoltán</b><br>8200 Veszprém, Város utca 14/B<br>Tel: 06-88 0525 324    Fax: 06-88 052 870 |