

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi u. 55.

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Balatonakarattya, 2026. szeptember 16.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. október 12-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: Partnerségi egyeztetés lezárása Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzatának módosítása
kapcsán a Napfény ABC (2934/9 hrsz.) környezetében tervezett parkolók megvalósítása
érdekében.

Előadó: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Előkészítette: Brandhuber Szilvia

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a 6/2014. (XII.08.) önk. rendelettel került jóváhagyásra. A HÉSZ módosításról a Képviselő-testület a 52/2026. (VII.2.) határozatával döntött. A döntést követően megkötésre került a tervezési szerződés a tervező Bárdosi Andrea egyéni vállalkozóval.

2026. július közepén elkészült a munka I. üteme és lezajlott a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú egyeztetése – a munka I. üteme -, melynek során **a környezet védelméért felelős szervezetek nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.**

2026. augusztus végén pedig elkészült a munka II. üteme, a véleményezési tervdokumentáció, melynek partnerségi egyeztetése az E-TÉR egyeztetési felületen megtörtént szeptember 2. és szeptember 12. között. A partnerek a megadott határidőben észrevételt nem tettek.

A HÉSZ módosítás tervezetének partnerségi egyeztetése a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet alapján történt. A 2026. szeptember 15.-én lezajlott lakossági fórumról készült jegyzőkönyv az előterjesztés melléklete.

Szeptember 7. – szeptember 14. közötti időszakban, illetve a lakossági fórumot követő 5 napban a honlapon közzétett dokumentumra is volt lehetőség észrevételt tenni. A helyi partnerségi egyeztetés során két partnerségi vélemény érkezett. Borsa Miklós véleménye nem a konkrét HÉSZ módosítást kifogásolja, hanem általános észrevételeket tesz a környék parkolási problémáiról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm rendelet 65.§ (2) bekezdése alapján:

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

A beérkezett véleményekre adott válaszok az előterjesztés mellékletét képezik.

A két eljárást testületi döntéssel kell lezárni. Az eljárás lezárásához kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot szíveskedjék elfogadni.

Melléklet: A környezeti értékelés egyeztetésében beérkezett vélemények összefoglalása
Jegyzőkönyv a lakossági fórumról
Partnerségi vélemények (Balatonakarattyai Partalja Tájvédő Egylet, Borsa Miklós)
Tervezői válaszok
Polgármesteri Válaszok

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Határozati javaslat:

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (....) Határozata

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában a környezeti értékelés szükségességének véleményezési eljárására és a partnerségi egyeztetésre vonatkozóan a következő döntést hozza:

1. a környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összesítését megismerte és elfogadja,
2. megállapítja, hogy a beérkezett vélemények alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére a jelen HÉSZ módosítás tárgyát képező hátsó parkoló tekintetében nincs szükség,
3. megállapítja, hogy a környezeti értékelés szükségességének véleményezési szakasza lezárult,
4. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a beérkezett véleményekkel és a környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről,
5. megállapítja, hogy az E-TÉR egyeztető felületen a partnerségi véleményezés megtörtént, partnerségi vélemény nem érkezett,
6. a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet megismerte,
7. a helyi partnerségi egyeztetés során érkezett véleményeket, és az arra válaszokat megismerte és az indoklásokat elfogadja, így a partnerségi egyeztetést lezárja,
8. felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen a záró véleményezési tervdokumentáció feltöltésével kezdeményezze a záró véleményezési szakasz megindítását a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél.

Felelős: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Határidő: folyamatos

BALATONAKARATTYA HÉSZ MÓDOSÍTÁS, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSBEN ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI

Államigazgatási szervek		Környezeti értékelés előzetes véleményei
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	Az Önkormányzat véleményét tudomásul veszi, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Kéri az épített környezetre vonatkozó vizsgálat részletes kidolgozását, valamint a szükséges garanciális eszközök meghatározását az alátámasztó munkarészben és a HÉSZ-ben.
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	A terület nem érint országos védett természeti területet, ex lege védett természeti értéket, Natura 2000 területet vagy ökológiai hálózatot. Jelentős környezeti hatás nem várható, a környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek.

3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Vélemény nem érkezett.
4	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A területen Igazgatóság által kezelt vízfolyás, víztest nem található, vízgazdálkodási szempontból kifogást nem emel. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.
5	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	Feladat- és hatáskörében további követelményt nem támaszt. Iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt. Kéri az elfogadott tervdokumentáció elektronikus megküldését.
6	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	Kifogást nem emel. Közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	A módosítás termőföldet nem érint, ezért a termőföld mennyiségi védelme szempontjából kifogást nem emel, környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.
8	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Vízügyi és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható. A terület felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területen fekszik, ivóvízbázis védőidomát nem érinti. Felhívja a figyelmet a csapadékvizek helyben tartására, továbbá arra, hogy szilárd burkolatú parkoló esetén a csapadékvizet olajfogón keresztül lehet a csapadékvíz-elvezető rendszerbe vezetni.
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	A módosítás nem tartozik az erdészeti törvény hatálya alá, ezért hatáskör hiányában véleményt nem alkot. A megküldött tartalom változatlansága esetén a további egyeztetésben nem kíván részt venni.
10	VMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Főo.	Hatáskörrel nem rendelkezik, mivel a módosítással érintett ingatlan nem tartozik termőföld kategóriába, és közvetlen környezetében sem található mezőgazdasági terület.
11	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Régészeti és műemlékvédelmi szempontból környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek. A területen régészeti lelőhely, műemlék vagy műemléki terület nem ismert. Nagyberuházás esetén az előzetes régészeti dokumentáció készítésére vonatkozó kötelezettségre felhívja a figyelmet.
12	BFKH Népegészségügyi Főosztály	A településen természetes gyógytényező érintettség nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Balatonakarattya Község Önkormányzata
(8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.)

Időpont: 2026. szeptember 15. (kedd) 13.00 óra

Tárgy: Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Napfény ABC (2934/9 hrsz.) környezetében tervezett parkolók megvalósítása érdekében.

Jelen vannak: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Bárdosi Andrea vezető településtervező

Bogdán László főépítész

Brandhuber Szilvia műszaki ügyintéző

A lakossági fórum lefolytatása:

A lakossági fórum a meghirdetett időpontban és helyszínen megnyitásra került.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester ismertette a parkolóhelyek kialakításával, valamint az ehhez kapcsolódó HÉSZ-módosítással kapcsolatos tudnivalókat. Elmondta, hogy az önkormányzat három helyszínen tervez parkolókat kialakítani. Az egyik helyszín a gokartpálya oldalában található, amely tekintetében további egyeztetés szükséges annak megvizsgálására, hogy rendelkezésre áll-e kedvezőbb megoldás. Amennyiben ilyen megoldás merül fel, azt a képviselő-testület elé kívánja terjeszteni. A második helyszín az ABC oldalában, a Bercsényi lejárónál tervezett parkoló, míg a harmadik helyszín a Penny ABC mögötti terület, ahol további parkolóhelyek kialakítása tervezett. Dr. Imrédy Szabolcs polgármester tájékoztatása szerint a három helyszín egy építési engedélyezési eljárás keretében jelenik meg, azonban a jelenlegi HÉSZ-módosítás kizárólag a Penny ABC mögötti parkoló kialakításához szükséges. A másik két parkoló kialakítása jelen HÉSZ-módosításnak nem tárgya. Elmondta továbbá, hogy a másik két érintett terület már jelenleg is közlekedési terület besorolású, míg a Penny ABC mögötti terület jelenleg nem ilyen besorolásban van. Az állami főépítész ezért azt kérte, hogy a ténylegesen közlekedési célra, közcélú parkolóként hasznosítandó terület a szabályozási tervben is közlekedési célú területként jelenjen meg.

Bogdán László főépítész ismertette, hogy az érintett ingatlan egy L alakú telek, amelyen jelenleg kisebb építmények, illetve üzletek találhatók. Az ingatlan hátsó részén kerülne kialakításra a tervezett parkoló. A parkoló közcélú lenne, vagyis nem kizárólag az adott ingatlan parkolási igényeit szolgálná, hanem a meglévő nagy parkoló folytatásaként is funkcionálna. Bogdán László főépítész elmondta, hogy az ügyi hatóság az építési engedélyezési eljárás során vizsgálja a tervezett parkoló HÉSZ-szel való összhangját. Ennek keretében az állami főépítész szakmai véleményét is kikérték. Az állami főépítész álláspontja szerint a tervezett, keskeny, hátsó területrészen kialakítandó közcélú parkoló nem maradhat a jelenlegi övezeti besorolásban, ezért az érintett területsávot közlekedési célú területként szükséges kialakítani.

Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges. A szabályozási terven az érintett keskeny területsáv közlekedési célú területként jelenne meg. A területen 26 parkolóhely kialakítása tervezett. A módosítás lehetővé tenné a terület ingatlan-nyilvántartási rendezését, illetve a közlekedési célú terület leválasztását is. Az eljárás jelenleg a záró véleményezést megelőző szakaszban tart. Az anyagot a különböző államigazgatási szervek előzetesen már véleményezték, a további eljáráshoz azonban a partnerségi egyeztetés keretében a lakosság számára is meg kell teremteni a lehetőséget az anyag megismerésére és véleményezésére.

Bárdosi Andrea településtervező hozzátette, hogy az út céljára leválasztott területrészt után megmaradó ingatlanrész beépítési paraméterei nem változnának. A területen továbbra is a jelenlegi, 30%-os beépíthetőség és 30%-os zöldfelületi arány maradna érvényben. A tervezett parkoló megközelítése a meglévő nagy parkoló irányából egyirányú úton történne, majd egy visszakötő úton keresztül lehetne a körforgalom irányába visszatérni.

Farkas Sándor elmondta, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentációt részletesen áttanulmányozta, és abból számára az is látható, hogy a tervezett fejlesztés a további parkolóhelyek kialakításával is számol. Álláspontja szerint a Bercsényi lejárónál, az érintett keskeny útszakasz környezetében további parkolóhelyek kialakítása jelentős forgalomtechnikai problémákat okozhat. Farkas Sándornak az ABC mögötti területen (2934/9 hrsz) a parkolók megvalósítása érdekében kifogása nincs, viszont a tervcsomagban szereplő Bercsényi lejáró mindkét oldalára tervezett kialakítást közlekedésbiztonsági szempontból nem tartja megfelelőnek. Kiemelte, hogy a Bercsényi lejáró a Balatonakarattya vízpartja felé vezető egyik jelentős lejáró, amely a nyári időszakban jelentős gépjárműforgalmat bonyolít. Véleménye szerint a strandok befogadóképességével összefüggésben a településre érkező gépjárműforgalom is jelentős, különösen a nyári hétvégéken. Farkas Sándor szerint a meglévő parkolóhelyek használata mellett is rendszeresen kialakulnak olyan forgalmi helyzetek, amelyek problémát okoznak. Hangsúlyozta, hogy a közlekedéstechnikai és forgalomtechnikai következményeket tartja problémásnak. Álláspontja szerint amennyiben a tervezett területen egy nagyobb forgalmat lebonyolító üzlet, illetve bevásárlóközpont kiszolgáló parkolója kerül kialakításra, az jelentős forgalmi terhelést okozhat. Megítélése szerint a jelenlegi helyzetben ezt a parkolási kapacitást már jelentős mértékben meghaladták, és a meglévő parkolóhelyek is rendszeresen megtelnek. Nem várható, hogy egy újonnan kialakított parkoló hosszú távon elegendő kapacitást biztosítana, különösen abban az esetben, ha az üzlet jelentős forgalmat generál. Hangsúlyozta, hogy a vásárlók jellemzően a számukra legközelebb eső, illetve szabad parkolóhelyet veszik igénybe, ezért nem tartja reálisnak azt a feltételezést, hogy az üzlet vásárlói kizárólag a számukra kijelölt parkolókat használnák. A bevásárlóközpontot, illetve hasonló funkciókat nem a jelenleg zsúfolt területen kellene elhelyezni, hanem a benzinkút mögötti területen. Megítélése szerint ott nagyobb lehetőség lenne megfelelő számú parkolóhely kialakítására. Farkas Sándor azt is kifogásolta, hogy a kapcsolódó parkolási elképzelések társadalmasítása szerint nem történik olyan mértékben, amely lehetőséget biztosítana a lakosság számára a teljes fejlesztés megismerésére és véleményezésére. Hangsúlyozta, hogy az érintett lakosok és ingatlan tulajdonosok most szembesültek először azzal, hogy az önkormányzat ilyen jellegű fejlesztéseket tervez. Farkas Sándor szerint a két kérdés – a HÉSZ-módosítással érintett terület, illetve a kapcsolódó parkolók és a Penny üzlet működésével összefüggő forgalom – a gyakorlati működés szempontjából összefügg, ezért szerinte indokolt lenne a teljes kérdéskör szélesebb körű nyilvánosság előtti megtárgyalása.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester válaszában elmondta, hogy az önkormányzat a döntéseit nem önállóan, egyetlen szempont alapján kívánja meghozni. Hangsúlyozta, hogy az elmúlt időszakban több alkalommal egyeztetett az érintettekkel és igyekezett a különböző szempontokat megismerni és figyelembe venni. Elmondta, hogy az önkormányzat számára jelenleg az a dilemma, hogy amennyiben a településen működő, egész évben nyitva tartó üzlet iránti lakossági igény fennáll, annak elhelyezéséhez

a szükséges feltételeket is biztosítani kell. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy ez nem jelenti azt, hogy a parkolók kialakításával kapcsolatban ne lehetne további egyeztetéseket folytatni. A polgármester szerint a tervezési folyamat megindítása és az eljárás folyamatban léte nem jelenti azt, hogy a felmerülő észrevételekről, illetve a parkolók kialakításáról ne lehetne továbbra is egyeztetni a lakossággal és az érintett szervezetekkel.

Orgovány István elsősorban a tervezett üzlet működésével, az áruszállítással, a vásárlói forgalommal és a parkolási igényekkel kapcsolatban tett észrevételeket.

Orgovány István elmondta, hogy hosszabb ideje kötődik a településhez, és más településeken is tapasztalta a nagyobb üzletek működésével kapcsolatos forgalmi helyzeteket. Kérdésként vetette fel, hogy a tervezett Penny üzlet esetében hogyan történne az áruszállítás, a tehergépkocsik behajtása és megfordulása, illetve a vásárlók be- és kilépése.

Orgovány István arra is felhívta a figyelmet, hogy a kereskedelmi üzletek esetében általában meghatározott számú parkolóhely biztosítása szükséges. Álláspontja szerint egy ilyen jellegű üzlet esetében önállóan is jelentős számú, mintegy 40 parkolóhelyre lenne szükség, azonban az épület meglévő épületként, illetve átépítésként történő hasznosítása miatt ez a követelmény más módon jelenik meg. Véleménye szerint idővel előállhat olyan helyzet, hogy a környező parkolóhelyeket nem az üzlet vásárlói, hanem más, a területet használó személyek foglalják el, aminek következtében az üzlet vásárlói számára nem áll majd rendelkezésre megfelelő parkolókapacitás. Ez további parkolási és közlekedési konfliktusokhoz vezethet. Mindez hosszabb távon konfliktust eredményezhet az üzlet vásárlói, a helyi lakosok, az üdülőtulajdonosok és az egyéb látogatók között. Felvetette annak lehetőségét is, hogy később az üzlet üzemeltetője további, kizárólagosan általa használható parkolóhelyek kialakítását igényelheti, ami újabb problémákat vethet fel. Végül hangsúlyozta, hogy a rendelkezésre álló tervanyag alapján nem látja kellően egyértelműen, hogy a parkolási és közlekedési problémák hosszú távú kezelésére milyen megoldást kíván alkalmazni az önkormányzat. Példaként említett más településeken működő üzleteket, ahol az áruházak saját területen, jelentős számú parkolóval és több irányból történő megközelítéssel működnek.

A parkolási lehetőségekkel kapcsolatban Dr. Imrédy Szabolcs polgármester tájékoztatást adott arról, hogy az érintett területen jelenleg is több parkolóhely található, ugyanakkor ezek száma korlátozott. Elmondta, hogy a tervezett parkolóhelyek kialakításával kapcsolatban a Penny részéről olyan igény is felmerült, hogy az érintett területet az üzlet használhassa. Ugyanakkor hangsúlyozta, hogy a terület nem lenne fizikailag lezárható, illetve a parkolóhelyek közforgalom számára hozzáférhetőek maradnának.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester elmondta, hogy a parkolók kialakításának költségét a Penny vállalja, így azok megvalósítása nem az önkormányzat költségvetését terhelné. A parkolóhelyek kialakítására azért is szükség van, mert a meglévő parkolási kapacitás várhatóan nem lenne elegendő az üzlet működésével összefüggő többletforgalom kezelésére. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a helyzetet maga sem tartja egyszerűnek, és egyetért azzal, hogy a terület további beépítése, illetve burkolása csak megfelelő körültekintéssel történhet. Kiemelte, hogy az önkormányzat számára fontos lenne olyan megoldást találni, amely a parkolási igényeket is kezeli, ugyanakkor a terület környezeti és településképi adottságait is figyelembe veszi. Megjegyezte, hogy amennyiben megfelelő önkormányzati tulajdonú terület állna rendelkezésre, az alternatív megoldást jelenthetne, azonban jelenleg ilyen lehetőség nem áll rendelkezésre.

A továbbiakban szóba került a jelenlegi zöldterület és annak parkolási célú használata. Elhangzott, hogy a területet a nyári időszakban jelenleg is rendszeresen parkolásra használják, különösen hétvégén, amikor a környéken jelentősen megnövekszik a gépjárműforgalom.

A polgármester szerint ez is azt mutatja, hogy a meglévő parkolási kapacitás nem minden esetben elegendő. Ugyanakkor célként fogalmazta meg, hogy a terület rendezése során a parkolási funkció mellett parkosított, rendezett környezet is kialakuljon.

Elmondta, hogy az önkormányzatnak egyszerre kell kezelnie a megnövekedett gépjárműforgalmat és azt az igényt, hogy a településre érkező látogatók számára rendezett környezetet biztosítson. Ennek részeként merült fel, hogy a már közlekedési célú területként nyilvántartott részen parkolóhelyeket alakítsanak ki.

A polgármester hangsúlyozta, hogy a kérdésben további egyeztetést kíván folytatni, többek között a civil szervezetekkel, illetve a lakossággal. Kiemelte, hogy a tervezési folyamat megindítása nem jelenti azt, hogy a jelenlegi elképzelés változtathatatlan lenne. Amennyiben megfelelőbb megoldás merül fel, annak lehetőségét meg kívánják vizsgálni.

Farkas Sándor ismételten hangsúlyozta, hogy a HÉSZ-módosítást és a tervezett parkolási rendszert a gyakorlati működés szempontjából összefüggő kérdésként kezeli. Álláspontja szerint bár jogilag a különböző eljárások elválaszthatók egymástól, a lakosság szempontjából azok együttesen jelentkeznek. A tervezett üzlet megvalósulása önmagában is jelentős változást jelent a terület jelenlegi használatához képest. Megítélése szerint ezért nem kizárólag a HÉSZ-módosítás technikai kérdését, hanem az üzlet működésével együtt járó közlekedési és parkolási következményeket is célszerű megvizsgálni. Felvetette, hogy a tervezett parkolók esetében különösen fontos lenne a gyalogosforgalom és a gépjárműforgalom biztonságos elválasztása. Példaként említette, hogy az üzletből érkező vásárlók a bevásárlókocsikkal várhatóan a parkoló irányába közlekednek majd, ezért szükségesnek tartja annak megtervezését, hogy hol és milyen módon történhet a gyalogos áthaladás.

Orgovány István szerint indokolt lehet olyan forgalomtechnikai megoldás kialakítása, amely a gyalogosok átkelését egy meghatározott ponton teszi lehetővé, ezáltal csökkentve a balesetveszélyt és a parkoló gépjárművek mozgásából eredő konfliktusokat.

Felmerült olyan lehetőség is, amely az úttest és a parkoló közötti területen eltérő burkolattal, térkővel, útburkolati jellel vagy egyéb forgalomtechnikai elemmel jelölné ki a gyalogos közlekedés helyét. Hangsúlyozta, hogy ennek konkrét szakmai kialakítását közlekedéstervező bevonásával kellene meghatározni.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester erre reagálva jelezte, hogy a jelenlegi terv már tartalmazza a kapcsolódó közlekedési megoldásokat, és az érintett területre építési engedélyezési eljárás is folyamatban van. Ugyanakkor kijelentette, hogy amennyiben a további egyeztetések során jobb megoldás körvonalazódik, a terv szükség esetén módosítható.

Farkas Sándor külön hangsúlyozta a jelenleg meglévő keskeny zöldsáv megőrzésének fontosságát. Álláspontja szerint a teljes terület burkolása jelentősen rontaná a környezet megjelenését, ezért a parkoló kialakításával párhuzamosan növényzet, fák és cserjék telepítését kell megvalósítani.

Farkas Sándor elmondta, hogy korábban is többször felmerült a terület közpark funkciójának rendezése. Elmondása szerint a terület az elmúlt években több alkalommal szerepelt rendezési terv módosításában, azonban tényleges parkosítása nem valósult meg, miközben a területet a gyakorlatban már hosszabb ideje parkolásra használják. Álláspontja szerint, amennyiben a parkolóhelyek kialakítása a jelenlegi helyzetben szükségessé válik, célszerű lenne azt úgy megvalósítani, hogy a lehető legkisebb környezeti és településképi terhelést okozza. Ennek érdekében javasolta, hogy a parkolóhelyek között és azok szélén is maradjanak zöldfelületek, valamint kerüljön sor fásításra és cserjék telepítésére.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester hangsúlyozta, hogy az önkormányzatnak ugyanakkor azt is figyelembe kell vennie, hogy a településen egész évben működő, megfelelő kínálatot biztosító üzlet iránt lakossági igény mutatkozik. Elmondta, hogy a tervezett üzlet nem új beruházként, zöldmezős fejlesztésként jelenne meg, hanem egy meglévő, korábban is kereskedelmi célra használt épület felújításával és újrahaznosításával. Álláspontja szerint ez lényeges szempont a beruházás megítélésakor, mivel egy meglévő épület hasznosításáról van szó, nem pedig egy új kereskedelmi központ teljesen új helyszínen történő kialakításáról. Elhangzott továbbá, hogy a nyári és a többi időszak forgalmi viszonyai között jelentős különbség van. A hozzászólások alapján ugyanakkor abban egyetértés mutatkozott, hogy a nyári időszakban jelentkező többletforgalmat és parkolási igényt megfelelően kezelni szükséges. Hangsúlyozta, hogy a parkolóhelyek kialakítására vonatkozó építési engedély megszerzése önmagában nem jelenti azt, hogy az önkormányzat köteles valamennyi tervezett parkolóhelyet ténylegesen meg is építeni. A végleges megoldás kialakítása további mérlegelést és egyeztetést igényel.

A hozzászólások során ismét felmerült az a lehetőség, hogy hosszabb távon a nagyobb kereskedelmi funkciókat a település más, a főút és a benzinkút környezetében található területén lenne célszerű elhelyezni. A résztvevők egy része szerint egy ilyen, megfelelően megtervezett kereskedelmi terület nagyobb parkolókapacitással és jobb közlekedési kapcsolatokkal hosszabb távon kedvezőbb megoldást jelenthetne. Ezzel kapcsolatban ugyanakkor elhangzott, hogy az alternatív terület nem önkormányzati tulajdonban van, ezért annak megszerzése és fejlesztése hosszabb távú, összetettebb folyamatot igényelne. A hozzászólások összegzéseként elhangzott, hogy amennyiben a meglévő üzletépület felújítása és kereskedelmi célú hasznosítása megvalósul, a hozzá kapcsolódó parkolási kérdést mindenképpen rendezni szükséges. Ugyanakkor a résztvevők fontosnak tartották, hogy a parkolók kialakítása ne kizárólag a gépjárművek elhelyezését szolgálja, hanem megfelelő gyalogos közlekedési kapcsolatokat, biztonságos forgalmi rendet és a lehetőségekhez mérten rendezett zöldfelületet is biztosítson.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester ismételten jelezte, hogy a kérdésben további egyeztetések szükségesek, és amennyiben a résztvevők, a lakosság vagy a szakemberek részéről megfelelő alternatív javaslat merül fel, azt az önkormányzat meg fogja vizsgálni.

Elhangzott, hogy a parkoló kialakításának szükségessége önmagában nem vitatott, ugyanakkor fontos kérdés, hogy azt miként lehet összehangolni a zöldfelületek megőrzésével, a közlekedésbiztonsággal, valamint a terület településképi szempontjaival.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester jelezte, hogy a parkolók kialakítására szükség van, ugyanakkor amennyiben a jelenlegi tervnél jobb, a zöldfelületeket és egyéb szempontokat kedvezőbben figyelembe vevő megoldás születik, annak vizsgálatára és a terv szükség szerinti módosítására nyitott. Kiemelte, hogy a jelenleg ismertett terv nem jelenti azt, hogy annak minden eleme kötelezően és változatlan formában meg is valósul.

Farkas Sándor hangsúlyozta, hogy a település hosszabb távú fejlesztése szempontjából szükséges lenne olyan átfogó megoldásokat keresni, amelyek nem csupán az aktuálisan felmerülő problémát kezelik, hanem a terület jövőbeni használatát is figyelembe veszik. Véleménye szerint a kereskedelmi és közlekedési funkciók megfelelő elhelyezésének vizsgálatát már most célszerű megkezdeni, mivel egy jelentősebb terület kialakítása hosszú távra meghatározhatja a településrész működését.

Dr. Imrédy Szabolcs polgármester kérte, hogy amennyiben a résztvevők, civil szervezetek vagy szakemberek a jelenlegi elképzelésnél kedvezőbb, megvalósítható alternatívát tudnak javasolni, azt konkrét formában terjesszék elő. Hangsúlyozta, hogy nem a parkolóhelyek teljes elhagyására vonatkozó

javaslatot vár, hanem olyan kompromisszumos megoldást, amely biztosítja a szükséges parkolókapacitást, ugyanakkor a lehető legkisebb mértékben terheli a környezetet és a zöldfelületeket.

A lakossági fórum **14:34 órakor** lezárásra került.

K.m.f.

Balatonakarattya, 2026. szeptember 15.



Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Bogdán László
főépítész

Bárdosi Andrea
vezető településtervező

Brandhuber Szilvia
műszaki ügyintéző

*Balatonakarattya Partalja TáJVédő Egylet,
8172 Balatonakarattya, Aligai út 20/A.*

Balatonakarattya Község Önkormányzata
b.szilvia@balatonakarattya.hu

Tárgy: Partnerségi vélemény

Kiegészítés a 2026. szeptember 15-én megtartott lakossági fórumon szóban elhangzottakhoz
Balatonakarattya HÉSZ módosítás – Bercsényi lejáró parkoló bővítés kapcsán

Tisztelt Balatonakarattya Község Önkormányzata!

Egyletünk a tárgyi településterv módosítással a Bercsényi lejáró térségének környezeti és közlekedési viszonyai miatt az ügyben közvetlenül érintett, ezért a tervezett parkoló bővítéssel, annak közlekedési kapcsolataival és várható környezeti hatásaival kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük.

A tervezett fejlesztés tényleges műszaki összefüggései

A dokumentáció szerint a HÉSZ-módosítás közvetlen tárgya a **2934/9 hrsz.-on kialakítandó 26 parkolóhely** – 20 merőleges és 6 párhuzamos parkoló –, valamint az ezek feltárását biztosító út. Ugyanakkor a HÉSZ módosítás szükségességét indukáló útépitési engedélyezési terv a Bercsényi lejáró térségében ennél lényegesen nagyobb, összefüggő parkolási fejlesztést tartalmaz: a 2934/9-en tervezett 26 férőhely mellett a Bercsényi lejáró nyugati oldalán további **19**, a keleti oldalon pedig **33** parkolóhely kialakítását teszi lehetővé, összesen **78 új parkolóhelyet**.

A **2934/9-en kialakítandó 20+6 parkoló feltáró útja a 2934/7 hrsz.-on meglévő parkolók feltáró úthálózatával közvetlenül összekapcsolódik**, gyakorlatilag a **2934/7 parkolóterületén keresztül, egyirányú forgalmi rendben, a teljes parkolóterület körbejárásával** közelíthető meg. Ezért a 2934/7 parkolóterülete és a HÉSZ-módosítás tárgyát képező 2934/9 parkolói között nem csak térbeli, hanem **közvetlen funkcionális és közlekedési kapcsolat** is fennáll.

A 2934/7 hrsz.-on, a HÉSZ módosítás lehatárolt telektömbjén már jelenleg is **~112 parkolóhely** található, amelyek a HÉSZ-módosítási dokumentációban és az útépitési engedélyezési dokumentációban nem jelennek meg a közlekedési helyzet alapállapotaként. A Bercsényi lejáró körforgalomhoz közeli ívében plusz **8 meglévő parkolóhely** is található, és szintén nem számol a vizsgálat az áruházzal telkén meglévő és vélhetően megmaradó további **~8 parkolóval** sem.

Így a területen **~128 meglévő és 78 tervezett parkolóhely**, összesen **~206 parkolóhely** közlekedési rendszerével kell számolni, annak egyértelmű rögzítésével, hogy ebből **~128 meglévő, 78 pedig tervezett férőhely**. Mindezen forgalmi rendszer közvetlenül a **Bercsényi lejáróhoz, a körforgalmi csomóponthoz és a 71. számú főúthoz** is kapcsolódik, és a körforgalom ki- és behajtó útjáról közvetlenül manőverezhetően, onnan úttengelyen mérve mintegy 50 méterre találhatók a legközelebbi parkolóhelyek.

Észrevételek, kérések

Kifogásoljuk, hogy az ugyanazon útépitési engedélyezési tervben szereplő, közlekedésileg és funkcionálisan összefüggő 78 férőhelyes fejlesztésből 52 férőhely a HÉSZ-módosítás közlekedési és környezeti megalapozó vizsgálatában nem jelenik meg.

A 2934/9-en tervezett 26 férőhely feltárása közvetlenül kapcsolódik a módosítással érintett telektömbön belüli 2934/7 és 2934/5 hrsz-eken meglévő ~120 parkolós parkolórendszeréhez, mely környezeti és közlekedési összefüggéseket a vizsgálat figyelmen kívül hagyja, ahogy a kapcsolódó telektömbön kívül eső 8db meglévő parkolót is.

Nem azt vitatjuk, hogy a tárgyi HÉSZ-módosításon kívül elhelyezkedő parkolóhelyek önmagukban igényelnek-e szabályozási terv módosítást. Hanem azzal van problémánk, ha egy konkrét parkoló kialakításához nem szükséges HÉSZ-módosítás, az **nem azonos azzal, hogy az adott beavatkozás közlekedési és környezeti hatása releváns-e a HÉSZ-módosítás szakmai megalapozásakor.**

Álláspontunk szerint ezért a közlekedési helyzetet nem kizárólag a 2934/9-en kialakítandó 26 új férőhelyre, hanem a ténylegesen összekapcsolódó teljes parkolási rendszerre tekintettel szükséges vizsgálni, beleértve annak együttes, illetve kumulatív környezeti hatásait is.

Kérjük Tisztelt Önkormányzatot, Tisztelt Tervezőket, Együttműködőket, hogy a dokumentáció kiegészítése során:

- a közlekedési vizsgálatban a **26+19+33, azaz összesen 78 tervezett parkolóhelyet** összefüggő fejlesztésként értékelje, mivel azok ugyanazon engedélyezési terv részét képezik;
- a cca. **120+8 meglévő parkolóhelyet**, összesen ~128 férőhelyet, a közlekedési helyzet alapállapotának részeként vegye figyelembe;
- vizsgálja a nyári csúcsidőszak forgalmi hatásait, különösen a **2934/7 feltáró útja, a 2934/9 feltáró útja, a Bercsényi lejáró és arról közvetlenül manőverezhető parkolóhelyek, a körforgalmi csomópont és a 71. számú főút közötti forgalmi kapcsolatokat**, továbbá a gyalogos- és kerékpáros közlekedést, mindezt valós nyári és nem éves becsült forgalmi adatok alapján;
- egyértelműen rögzítse a **2934/7 és 2934/9 közötti közvetlen közlekedési kapcsolatot és egyirányú feltárási rendszert;**
- értékelje a parkoló- és útfelületek kialakításának **zöldfelületi, faállományt érintő, csapadékvíz-elvezetési, vízvédelmi és településképi és éghajlatvédelmi hatásait;**
- vizsgálja és értékelje a teljes fejlesztés **együttes, illetve kumulatív környezeti hatásait;**
- vizsgálja felül, hogy a tervezési terület és az alátámasztó munkarészek a **tényleges fejlesztési szándékot és annak várható hatásterületét** megfelelően tükrözik-e.

Környezeti vizsgálat kérdése

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 1.§ (3) alapján a környezeti vizsgálat szükségességét az adott módosítás várható környezeti jelentősége alapján kell megítélni.

Kérjük ezért, hogy a jelen partnerségi véleményben bemutatott **78 tervezett és ~128 meglévő parkolóhelyből álló, közlekedésileg összekapcsolódó rendszer**, valamint az ebből eredő **együttes környezeti hatások** lehetőségét az Önkormányzat a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntése során kifejezetten értékelje.

Különösen kérjük ezt arra tekintettel, hogy az összességében jelentősnek mondható, 200 férőhelyet meghaladó parkoló környezeti hatásainak együttes vizsgálatára a közúti engedélyezési eljárás során már nem lesz érdemi lehetőség, így a Környezetvédelmi törvény szerinti elővigyázatosság elvének sérelme is felmerülhet a környezeti vizsgálat elmaradása esetén.

Az állami főépítész véleményében foglaltakra is figyelemmel hangsúlyozzuk, hogy a partnerségi egyeztetés során felmerülő konkrét, várható környezeti hatásokra vonatkozó észrevételek érdemi vizsgálatot és indokolt önkormányzati döntést igényelnek; azok nem hagyhatók figyelmen kívül pusztán a korábbi szakmai véleményre történő hivatkozással.

Összefoglalás

Álláspontunk szerint a tárgyi HÉSZ-módosítás **nem választható el műszaki és közlekedési szempontból attól a parkolási rendszertől, amelyhez a módosítást szükségessé tevő, tervezett 20+6 parkolóhely feltáró útja közvetlenül kapcsolódik.**

A forgalmi rendszer a **2934/7 feltáró útján, a Bercsényi lejárón és a körforgalmi csomóponton keresztül a 71. számú főút forgalmához is kapcsolódik és hatással lehet**, ezért a közlekedési és környezeti hatások vizsgálata nem szűkíthető le a HÉSZ-módosítás formális területén belül elhelyezkedő 26 parkolóhelyre.

Az érintett közlekedési rendszer működőképessége a Partalja alapvető megközelítési útvonalának forgalmát, közlekedés-biztonságát, levegőminőségét, környezeti állapotát befolyásolja, az Egylet közvetlen érdek érintettsége áll fenn.

Kérjük tehát a dokumentáció fentieknek megfelelő kiegészítését, a közlekedési és környezeti, valamint az együttes/kumulatív hatások teljes körű értékelését, továbbá az észrevételünkben foglaltakra adott tételes, indokolt választ.

Balatonakarattya, 2026. szeptember 15.

Tisztelettel:

Farkas Sándor elnök

Balatonakarattyai Partalja Tájvédő Egylet

From: polgarmester@balatonakarattya.hu <polgarmester@balatonakarattya.hu>
Sent: Wednesday, September 23, 2026 3:11 PM
To: ; 'Hivatal' <hivatal@balatonakarattya.hu>;
'Brandhuber Szilvia' <b.szilvia@balatonakarattya.hu>
Subject: RE: Partnerségi vélemény kiegészítés HÉSZ módosításhoz

Tisztelt Elnök Úr!

Köszönettel kézhez vettem a HÉSZ módosításhoz beérkezett partnerségi vélemény kiegészítését, amelyet a partnerségi egyeztetés anyagához csatoltunk. A vélemény kiegészítést továbbítottam a HÉSZ módosítás során eljáró településtervezők részére, akik a javaslatot szakmai szempontból fogják megvizsgálni.

Szeretnék egyúttal arról is tájékoztatást adni, hogy a volt gokart pálya oldalára tervezett parkolók a jelenlegi tervek szerint bizonyosan nem fognak megvalósulni, az erre a területre tervezett parkolószámot a zöldterület javára csökkenteni fogjuk. A volt gokart pálya oldalára tervezett parkolók új parkolóhely kiosztását annak elkészültét követően meg fogom küldeni.

Üdvözlettel,

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Balatonakarattya Község Önkormányzata
8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.
Tel.: +3688/658-811
www.balatonakarattya.hu

Sent: Monday, September 14, 2026 11:20 AM

To: b.szilvia@balatonakaratty.hu

Subject: Parkolás vélemény

Tisztelt önkormányzat,

a Bercsényi lejárón már most torlódást okoz, amikor valaki a fagyizó, vagy Nánásiék előtt áll meg, ezzel egy sávra szűkítve a lejárót. Ha ott több tucat autó akarna folyamatosan ki-be állni, az teljes káposzt okozna ezen a szakaszon. Itt és az egész lejárón jelenleg parkolási tilalom van. Pontosan azért, mert a korábbi évek megmutatták, hogy ha az átbocsátási keresztmetszetet csökkentjük a Bercsényi lejárón, az lehetetlenné teszi a közlekedést. Értem hogy szükség van plusz parkolóra a bolt miatt. De ennek kialakítása nem mehet sz minden egyéb rovására. Nem tudom a környező területek tulajdonviszonyait, de a bolttal szemben, a Nánásiék melletti nagy területen már most is rendszeresen spontán parkoló alakul ki. Ha ott készülné a bolthoz egy parkoló aminek egyetlen kijárata van az sokkal kevésbé akadályozná a folyamatos forgalmat a parti utak felé.

Mivel a most kialakítandó rendszer valószínűleg évekre, akár évtizedekre meghatározza a közlekedést, semmiképpen nem szabad olyan megoldást engedélyezni és megvalósítani, amely több problémát okoz, mint amennyit megold.

Üdvözlettel

Borsa Miklós

Vírusmentes. www.avast.com

From: polgarmester@balatonakarattya.hu <polgarmester@balatonakarattya.hu>

Sent: Wednesday, September 16, 2026 3:52 PM

Cc: 'Hivatal' <hivatal@balatonakarattya.hu>; polgarmester@balatonakarattya.hu

Subject: Re: Parkolás vélemény

Tisztelt Borsai Miklós Úr!

Kézhez vettem a szeptember 15. napján tartott lakossági fórumhoz érkezett véleményét, amelyet a partnerségi egyeztetés dokumentációjához csatoltunk.

A lakossági fórum megtartására a Képviselő-testület által kezdeményezett Helyi Építési Szabályzat módosítással összefüggésben került sor. Ez a HÉSZ módosítás kizárólag a Balatonakarattya, 2934/9 hrsz-ú ingatlanon létesítendő parkolót érinti (a leendő Penny Áruház mögötti terület), tekintettel arra, hogy ez a területet a hátsó parkoló létesítéséhez közlekedési területté kell átminősíteni. A Bercsényi lejáró mellé tervezett parkolók a HÉSZ módosítását nem igénylik, figyelemmel arra, hogy azok a területek jelenleg is közlekedési terület besorolásúak.

A Bercsényi lejáró mellé tervezett parkolóhelyek tekintetében jelenleg zajlik az építéshatósági eljárás a Kormányhivatal előtt, ugyanakkor az Önkormányzat nem zárkózik el attól, hogy a jelenlegi tervekhez képest több szempontot figyelembe vevő megoldást találjunk. Ami biztos, hogy a parkolókra szükség van, ugyanis a leendő Penny Áruház megnövekedett forgalmat fog generálni. Többekkel (pld. a Partalja Tájvédő Egylettel) egyeztetünk annak érdekében, hogy a jelenlegi tervekhez képest olyan megoldást találjunk, amely a parkoló számot akként képest növelni, hogy nem alakít ki új problémahalmazt.

Az Ön által említett terület – a volt gokart pálya – fizikailag alkalmas lenne parkoló létesítésére, ugyanakkor ez a terület zöldterületi besorolásban van, amely tekintetében az Önkormányzat módosítási lehetőségei rendkívül korlátozottak. Ettől függetlenül ezt a lehetőséget is vizsgáljuk, azaz azt, hogy a volt gokart pálya területének egy része esetlegesen hasznosítható-e parkolóként. Jelenlegi ismereteink szerint nem, ugyanakkor a lehetőséget vizsgáljuk. Felmerült az is, hogy a parkoló terveket akként alakítanánk át, hogy a parkolóhelyek számát a zöld növényzet javára csökkentenénk és a parkolók nem merőleges, hanem 45 fokos parkolásra nyújtanának lehetőséget.

Összefoglalva, egyenlőre még keressük a Bercsényi lejáró mellé tervezett parkolók elhelyezésének, számának, kialakításának legmegfelelőbb módját.

Üdvözlettel:

Dr. Imrédy Szabolcs
polgarmester

Balatonakarattya Község Önkormányzata
8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.
Tel.: +3688/658-811
www.balatonakarattya.hu

Balatonakarattya HÉSZ-módosítás

Tervezői válaszok a Partalja Tájvédő Egylet 2026. szeptember 15-i véleményére

1. A Partalja Tájvédő Egylet (továbbiakban PTE) véleménye szerint az útépitési terv összesen 78 új parkolóhelyet tartalmaz (26+19+33), ezért a teljes fejlesztést kellene a HÉSZ-módosítás közlekedési és környezeti megalapozásában értékelni.

Válasz: A HÉSZ módosítást megalapozó 52/2026. (VII.2.) kt. határozatban a HÉSZ módosítás kifejezett feladata „a „Bercsényi lejáró parkoló bővítés útépitési engedélyezéséhez kapcsolódóan helyi közút kijelölése érdekében a 2934/9 hrsz-ú telken.” A munkához természetesen rendelkezésre állt a 78 férőhelyes parkolóra készült Útépitési Engedélyezési terv, a további parkolókra a dokumentáció is több helyen utal. A HÉSZ-módosítás azonban kifejezetten a 2934/9 hrsz.-ú telken létesülő parkolók miatt szükséges, ezért a vizsgálatok is elsősorban a HÉSZ-módosítással összefüggő szakmai kérdésekre terjedtek ki. Az Útépitési Engedélyezési tervre való hivatkozást a dokumentációban pontosítjuk.

A jelen HÉSZ-módosítás közvetlen tárgya tehát a 2934/9 hrsz.-on tervezett 26 parkoló és feltáró út közlekedési célú területként történő kijelölése. A Bercsényi lejáró két oldalán tervezett további 52 parkoló olyan területen létesül, amely jelenleg is közlekedési terület, ezért ezek megvalósítása önmagában nem igényel HÉSZ-módosítást. Információnk szerint a volt gokartpálya oldalára tervezett parkolók áttervezésre kerülnek, számuk csökken.

2. A PTE kéri a 2934/7 és a 2934/9 hrsz-ú telkek közötti közvetlen funkcionális és közlekedési kapcsolat egyértelmű rögzítését és a meglévő parkolóhelyek figyelembevételét kéri a közlekedési alapállapot részeként

Válasz: A dokumentáció és az útépitési terv is bemutatja, hogy a 2934/9 tervezett feltárása a meglévő parkolóterület irányából, egyirányú rendszerben kapcsolódik. Ez a kapcsolat a tervezés során figyelembevételre került, ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a teljes meglévő parkolórendszer a HÉSZ-módosítás szabályozási tárgyává válik. A meglévő parkolóhelyek nem a jelen HÉSZ-módosítás eredményeként jönnek létre; a térség meglévő szezonális parkolási problémája ugyanakkor a dokumentációban szerepel.

3. A vélemény valós nyári csúcsidőszaki forgalomszámlálást és a teljes kapcsolódó közlekedési rendszer vizsgálatát kéri.

Válasz: A jelen HÉSZ-módosítás településrendezési céljának és léptékének megfelelő közlekedési vizsgálat a dokumentációban megtörtént. A közlekedési létesítmény megvalósításához készült útépitési engedélyezési terv a Bercsényi lejáró forgalmi viszonyaival és a rendelkezésre álló forgalmi adatok alapján a becsült forgalomnövekedéssel is foglalkozik.

A településrendezési módosítás nem változtatja meg a település fő közlekedési hálózatát; a módosítás a már megtervezett helyi közlekedési létesítmény szabályozási tervi átvezetését, illetve a 2934/9 hrsz.-ú területen a helyi közút kijelölését biztosítja.

A részletes forgalomszámlálás, kapacitásvizsgálat, csomóponti működés, közlekedésbiztonság, valamint a 71. számú főút és a körforgalom forgalmi viszonyainak részletes vizsgálata az útépitési engedélyezési eljárás keretében kezelendő közlekedési szakági feladat. Ld. még a közlekedéstervezői külön választ.

4. Zöldfelület, faállomány, csapadékvíz, vízvédelem, településkép és klíma

Válasz: Ezek a szempontok a dokumentációban – a HÉSZ-módosításhoz szükséges mértékben – szerepelnek. A környezetvédelmi munkarész tárgyalja a növényzet érintettségét és a csapadékvíz kezelését; a vízügyi hatósági vélemény a csapadékvíz helyben tartását, illetve a szilárd burkolatú parkolók csapadékvízének olajfogón keresztül elvezetését is előírja. A faállomány és a fásítás szempontjai is megjelennek. A részletes kivitelezési, vízelvezetési és növénytelepítési műszaki megoldások az engedélyezési/kiviteli tervben kezelendők. A fapótlásnál Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendeletét kell figyelembe venni.

5. A PTE vélemény a 78 tervezett és mintegy 128 meglévő parkoló együttes, illetve kumulatív környezeti hatásainak vizsgálatát kéri.

Válasz: A dokumentáció a jelen HÉSZ-módosítás által lehetővé tett területhasználati változást vizsgálja. A 78 tervezett parkoló a kapcsolódó útépitési tervben ismert és bemutatott elem, azonban a további 52 parkoló nem a jelen HÉSZ-módosítás eredményeként létrejövő új szabályozási elem. A meglévő parkolóhelyek szintén nem a jelen HÉSZ-módosítás eredményeként jönnek létre. A teljes, mintegy 206 férőhelyes rendszer önálló HÉSZ-módosítási fejlesztésként való kezelése ezért nem következik automatikusan a közlekedési kapcsolatból.

6. A PTE kéri, hogy az Önkormányzat a teljes, összekapcsolódó parkolási rendszer alapján kifejezetten értékelje a környezeti vizsgálat szükségességét.

Válasz: A környezeti vizsgálat szükségességéről az Önkormányzat dönt. Előzetesen, az indító határozatban (52/2026. (VII.02.) határozat) nem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. A HÉSZ-módosítás I. ütemében a környezet védelméért felelős szervezeteknek kiküldött tájékoztatás tartalmazta a módosítás várható környezeti hatásainak összefoglalóját a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat figyelembe véve. A beérkezett hatósági vélemények külön környezeti értékelés készítését nem tartották szükségesnek.

A tárgyi HÉSZ módosítás Véleményezési tervdokumentációját pontosítjuk a PTE véleményének figyelembevételével.

A PTE véleményében felvetett nagyobb térségre kiterjedő szempontok a készülő Településtervben megvizsgálásra kerülhetnek.

Közlekedéstervező válasza:

A tervezés során ismertük a hivatkozott útterv teljes tartalmát; ez a településrendezési munkarészre történő utalás szerint hivatkozott is. Szakági szempontból a legmeghatározóbb körülmény, hogy a térség évtizedek óta egy főút menti „parkoló-szolgáltató” funkciójú terület, amely közvetlenül a Bercsényi lejáróhoz csatlakozik, ami a forgalmasabb közutakat kiszolgáló kapacitív körforgalom 4. ágához érkezik. A terület közterületekből és beépítésre szánt területekből áll. A módosítástól függetlenül úgy a közterületen, mint a beépítésre szánt (Vt) területen parkolók elhelyezhetők. A módosítás a „szűkebb területen” a közterületi státusz kialakíthatóságára irányul. Forgalmi és forgalombiztonsági szempontból a területen tervezett parkolókapacitás a nyári csúcsidőszakban várható forgalom mellett is kezelhetőnek ítéltető. A nyári csúcsidőszakban rövid idejű torlódások kialakulása előfordulhat, azonban a terület alacsony sebességű, parkoló-kiszolgáló funkciója mellett ezek közlekedésbiztonsági szempontból kezelhetőnek ítéltető, emiatt nem szükséges a szabályozási területet szélesíteni. Ez vonatkozik a gyalogos és kerékpáros közlekedés körülményeire is, azaz a szabályozási terv módosítása és az útéptési terv a betartandó jogszabályoknak és előírásoknak ebben a vonatkozásban is megfelel. Az útterv elfogadására vonatkozó hatósági eljárásban ennek hatósági kontrollja megtörténik. Fontos, hogy nem keletkezik a tervmódosítással többlet beépítési igény, továbbá a terület jelenlegi besorolása a tervezett, vagy akár még nagyobb parkolatszám kialakítását is lehetővé teheti úgy a közterületen, mint a beépítésre szánt telkeken. Az útéptési terv a csapadékvíz védelem, vízvédelem kötelező szabályait be kell tartsa, a településképi és egyéb védelmek az eljárások során érvényesíthetők. Mindezek mellett az érzékelhető forgalmi terhelés és az ebből eredő hatások kétségtelenül nőni fognak, azaz a ma kvázi „alulhasznosított” terület a ma is „benne lévő” lehetőségek alapján fejlődni fog, zavaró – de szakági véleményünk szerint elfogadható – hatásaival együtt. Alapvető véleményünk tehát, hogy a terület fő funkciója adott, fejlődése helyes, azt nem visszafordítani kell.

Az észrevételeknek ugyanakkor biztosan van kimutatható valósága, a levél megfogalmazása alapján a célt igyekeztünk reálisan értelmezni. Úgy gondoljuk ebben a helyzetben a közterület tulajdonos Önkormányzatnak van módja a zavaró hatások mérséklésére. A fogalmak és eljárások pontos használatától eltekintve az útéptési terv átdolgozása felmerülhet, „közterület alakítási terv”-ként történő átdolgozása, ahol a civil résztvevők bevonásával további komfort javító tervi elemek kerülhetnek rögzítésre: zöldfelület növelése, vízvédelem, csapadékvíz gádzálkodás, többlet fa, fajta kiválasztás, forgalomcsökkentő eszközök, szegélykorrekciók, festések, táblázás stb.

Mindez azonban a jelen HÉSZ-módosítás szabályozási tartalmát közvetlenül nem érinti, tekintettel arra, hogy a felsorolt intézkedések a szabályozási szélességek módosítását nem teszik szükségessé, így azok a jelen munka befejezését és elfogadását közvetlenül nem befolyásolják.

Budapest, 2026 szeptember 29.


Bárdosi Andrea

Vezető településtervező


Nagy Szabolcs

közlekedéstervező

A válaszokkal egyetérték:


Bogdán László

települési főépítész