

# Tájkarakter, fejlesztési igények és településrendezési kihívások

*a Balaton térségében*

**dr. Borbély Sarolt**

Közlekedési és Beruházási Minisztérium

Térségi Tervezési Főosztály

2026. október 3.



# » DRASZTIKUS BEAVATKOZÁSOK történelmi távlatból nézve

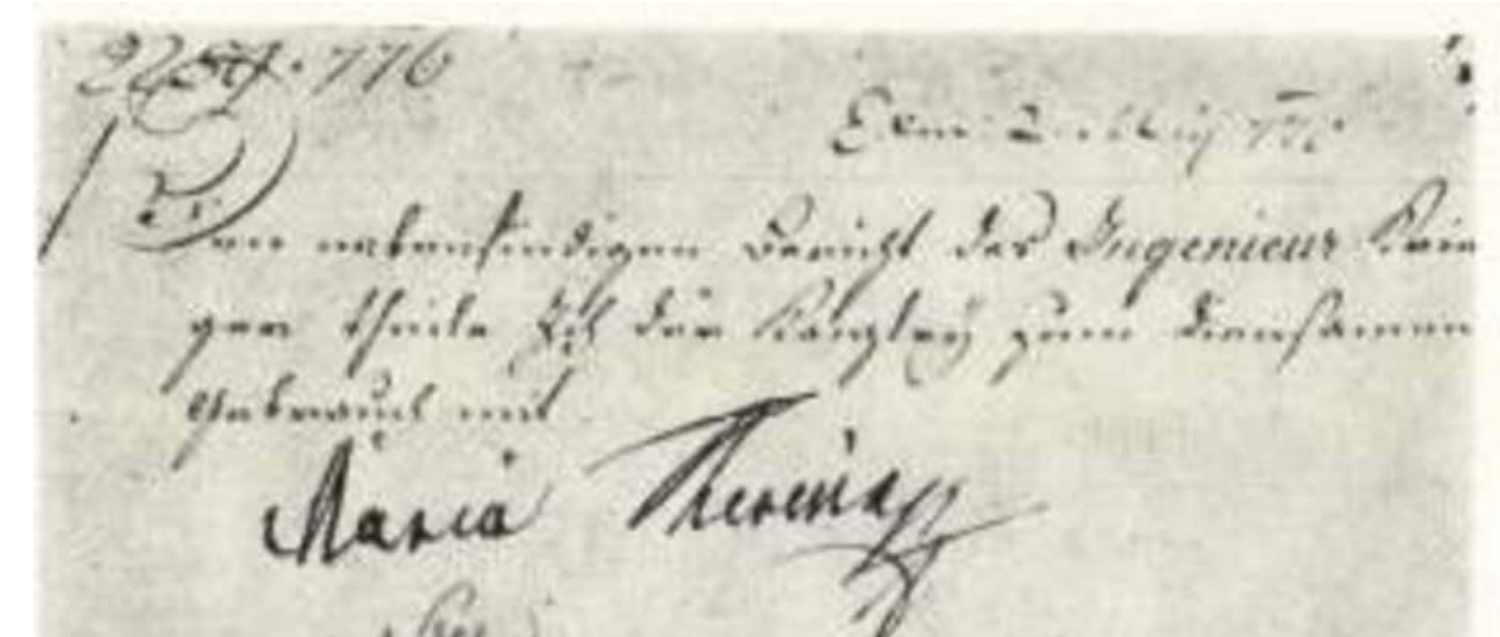


# A Balaton lecsapolásának terve: 1766, 1834, 1960s

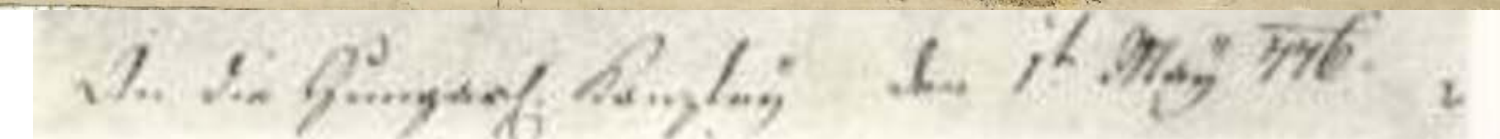
„Haszontalan, bűzös, mocsaras tó”

**Krieger Sámuel, 1766:** a víz elvezetését követően csak egy kis csatorna vezetett volna végig a tó közepén

**Beszédes József, 1834:** 336 km<sup>2</sup> terület maradt volna meg, azaz a jelenlegi fele, a vízszint 4 méterrel való csökkentésével



## Pap János, 1960s: kukoricaföldet képzelt a tó helyére



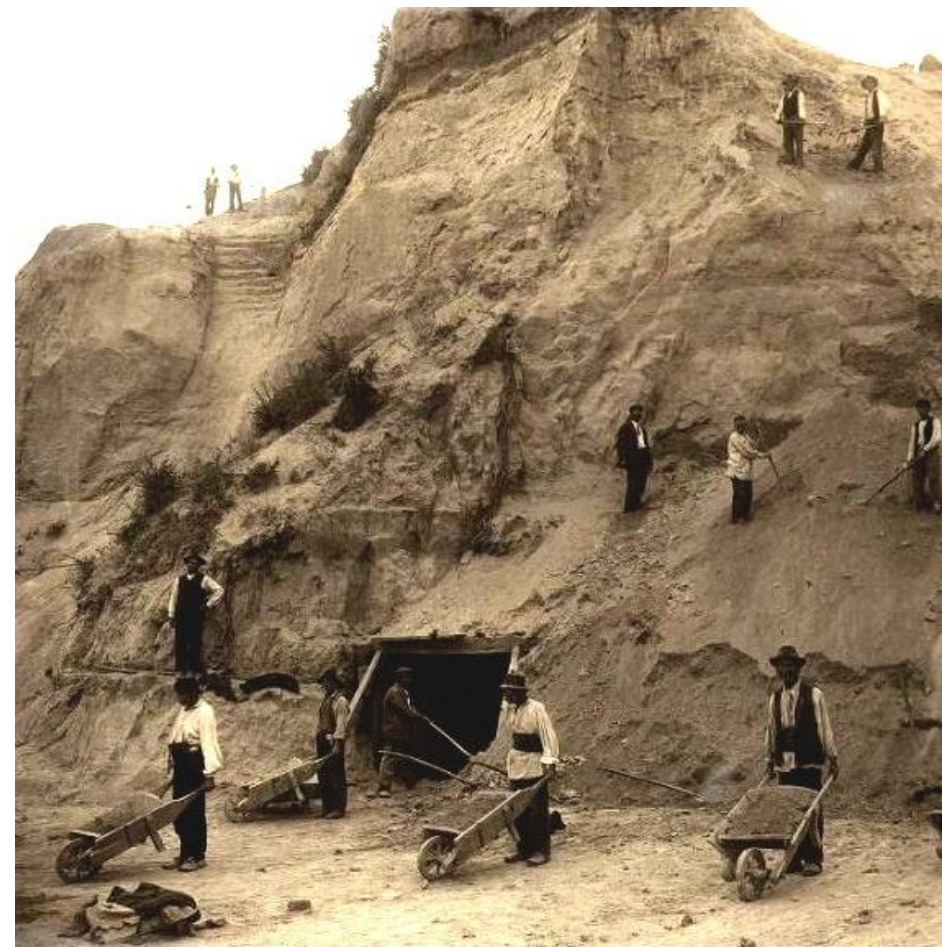
# A vasútépitési munkák, 1861

A Balaton mai alakja, illetve a XIX. századi lecsapolás (amely közel 1 méterrel csökkentette a tó vízszintjét) egy **vasútmérnöki szarvashibának** köszönhető.

A Déli Vasút vonalának építésekor ugyanis a helyi viszonyokat nem ismerő mérnökök egyszerűen figyelmen kívül hagyták a tavat illetve a tényt, hogy a tervezés és építés idején a Balaton vízszintje épp rekord alacsonyan állt.



A Sió-csatorna építése





# Partvédművek, feltöltések 1904 -



Fonyód-Bélatelep, 1914  
**Kezdetleges partvédelem cölöpökkel**



Balatonőszöd (Balatonszemes), 1936

## **Beton partvédőmű alapozása**

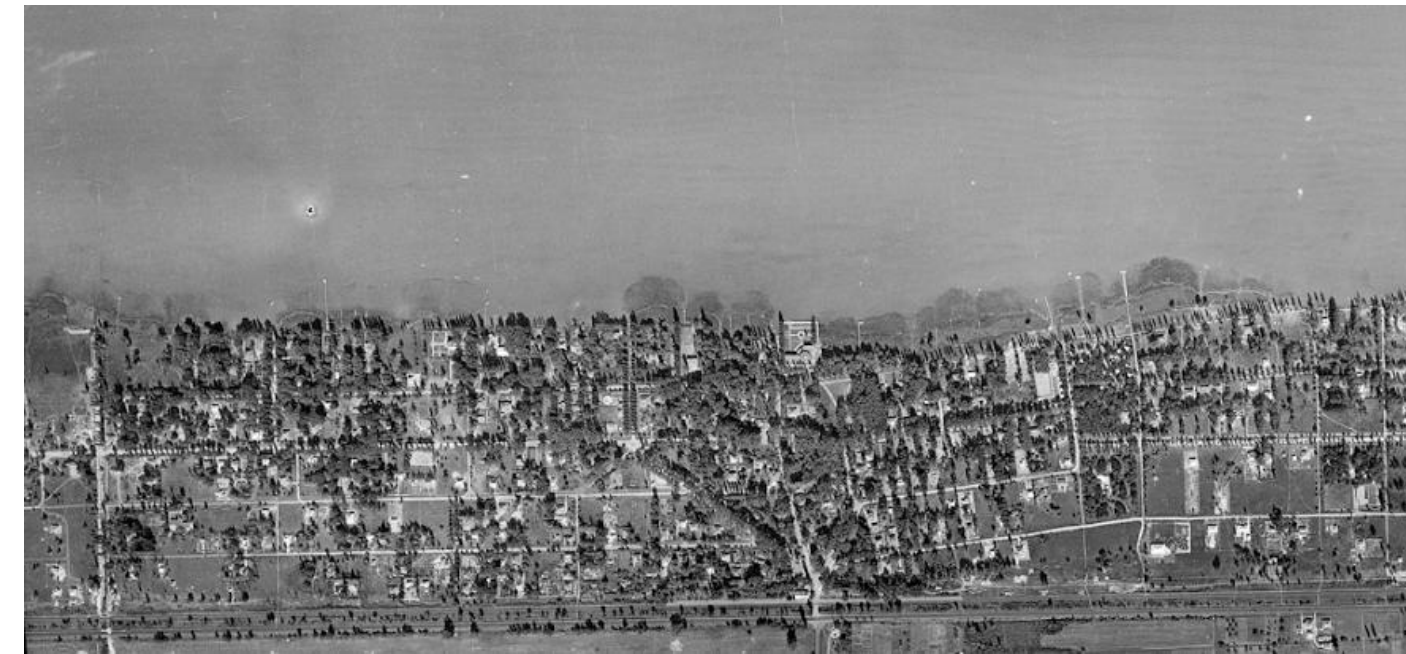
Balra a munkát segítő ideiglenes gát, jobbra a feltölteni kívánt terület



# Partvédművek, feltöltések 1960s – 1970s



Zamárdi,  
1966 és 1975



***A Balaton déli partja mentén a víz az utóbbi ötven év alatt mintegy 500 holdat rabolt el.***

1961:

*51 km partvédőmű.,  
90 km előtt nádas van,  
**54 km part van a víz és jég rongáló hatásának kitéve***

Siófok (Ezüstpart)  
1959 és 1975

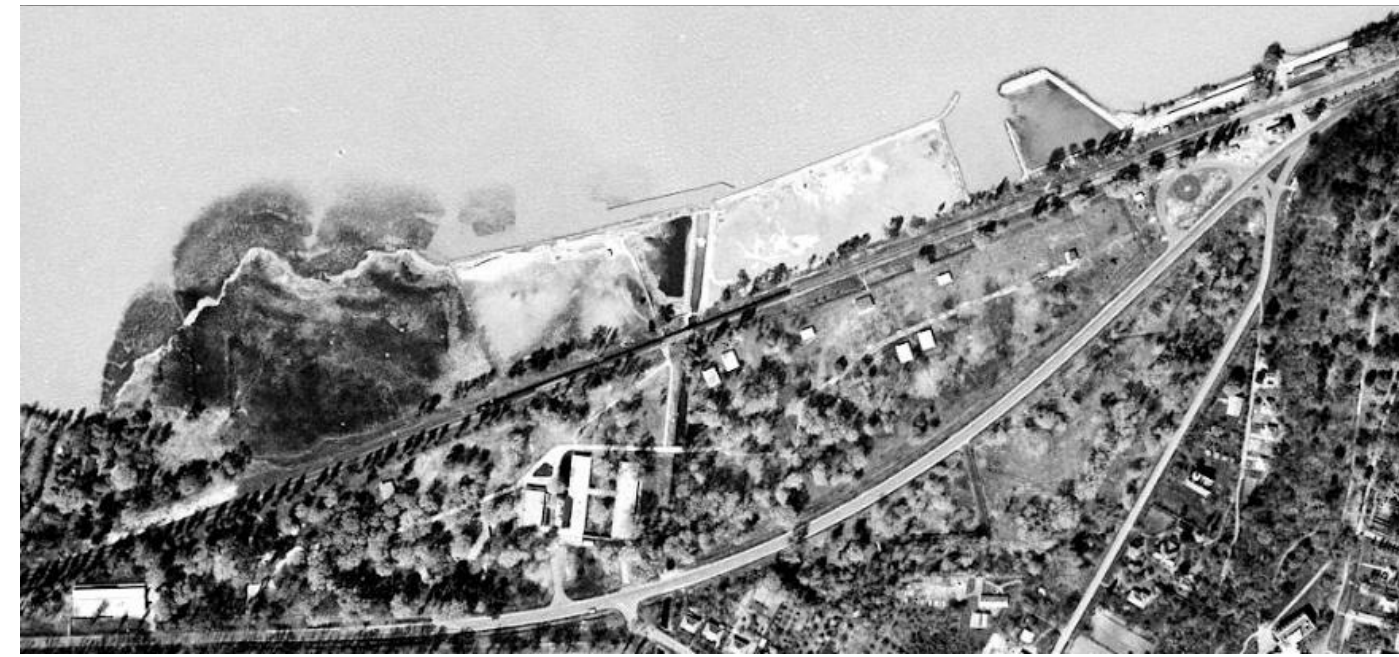
# Partvédművek, feltöltések 1960s – 1970s



Balatonboglár  
1976



Siófok (Aranypart)  
1979



Fonyód-Bélatelep  
1967



Zamárdi  
1966



Balatonföldvár  
(Nyugati strand)  
1966

# Apartmanházak, kikötők 2015 -



Alsóörs  
(Ypsilon Yacht Club  
és Pelso Bay)



Szántód  
(Balaland)

TÁJKARAKTER, FEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KIHÍVÁSOK A BALATON TÉRSÉGÉBEN



Balatonvilágos,  
(meghiúsult  
beruházás)

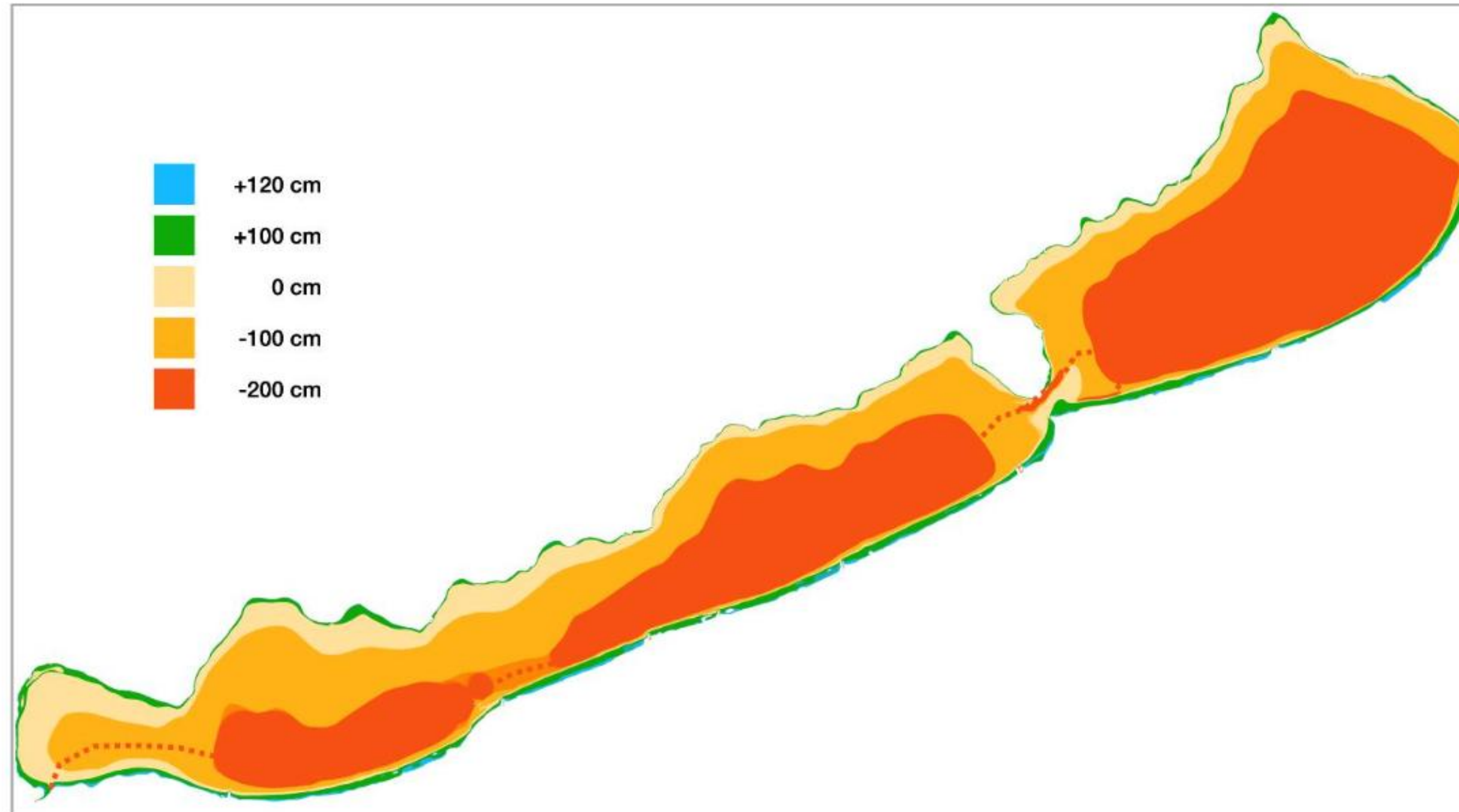


Balatonakali  
(Sósi földek)



Fonyód  
(Cordia)

# Fogyóban a Balaton vize



Párolgási sebesség a hőmérséklettel exponenciálisan és nem lineárisan növekszik.

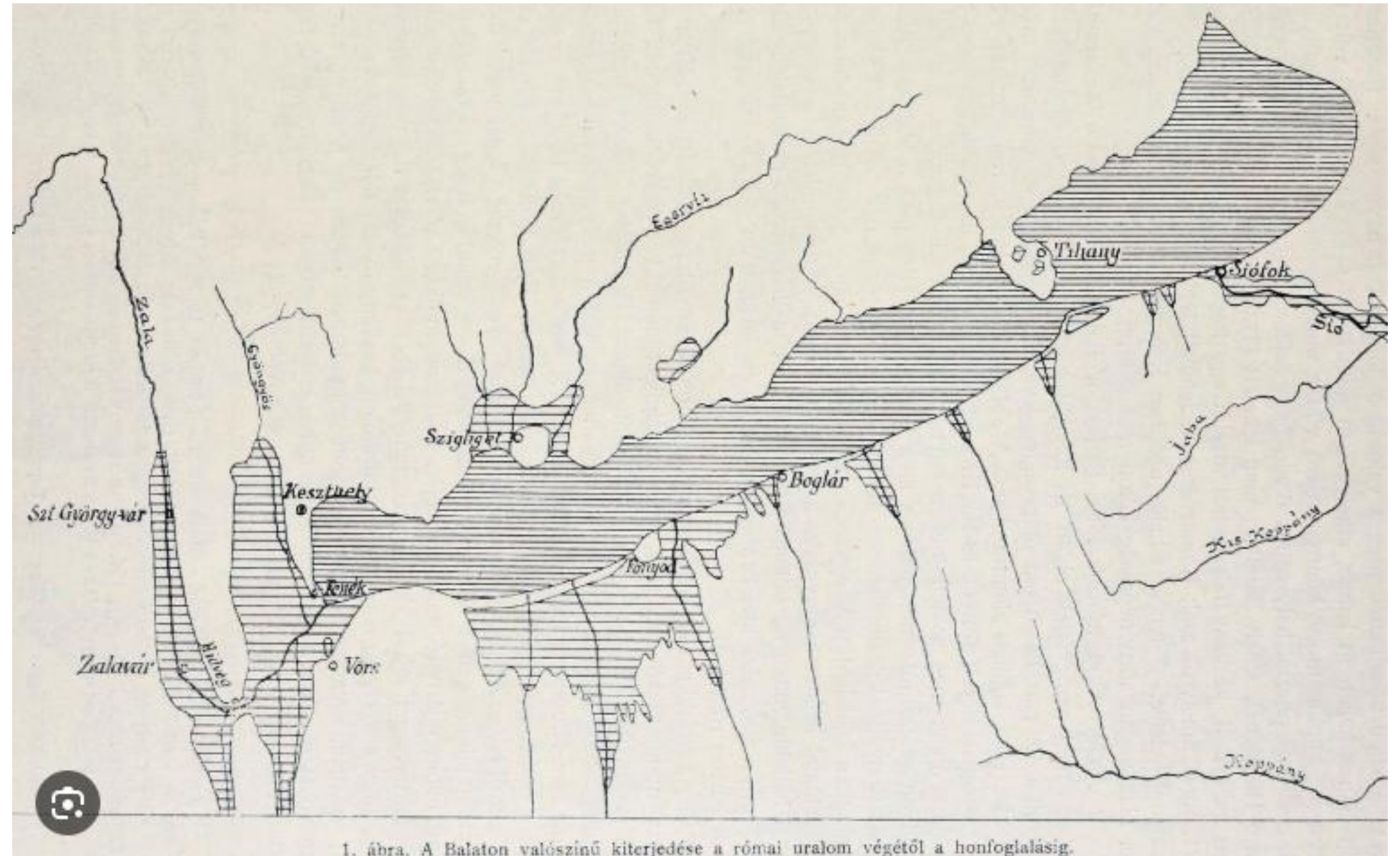
Vízpótlás: Drávából, Dunából, (Rábából)

Technikailag megoldható, ökológiailag erősen kérdéses.

**Lesz egy sekély, mocsaras tavunk –  
vízpótlással legfeljebb néhány évvel  
később.**

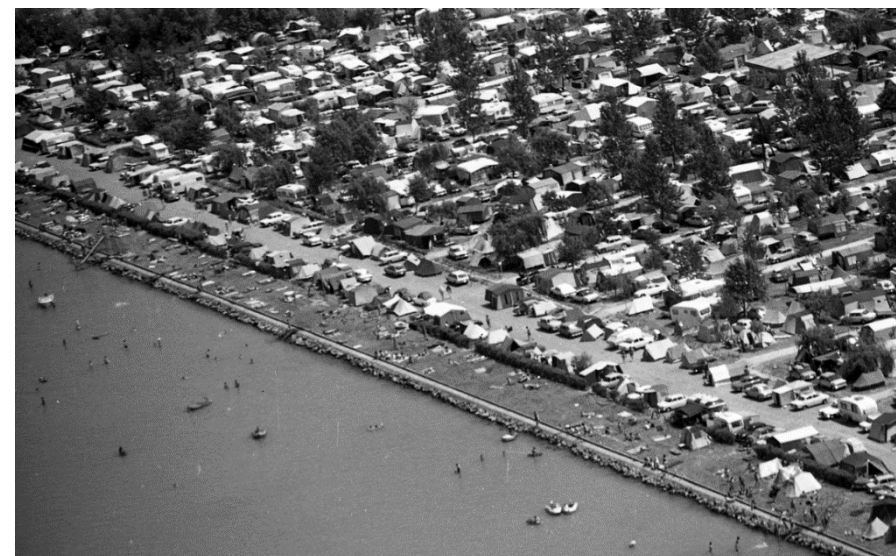
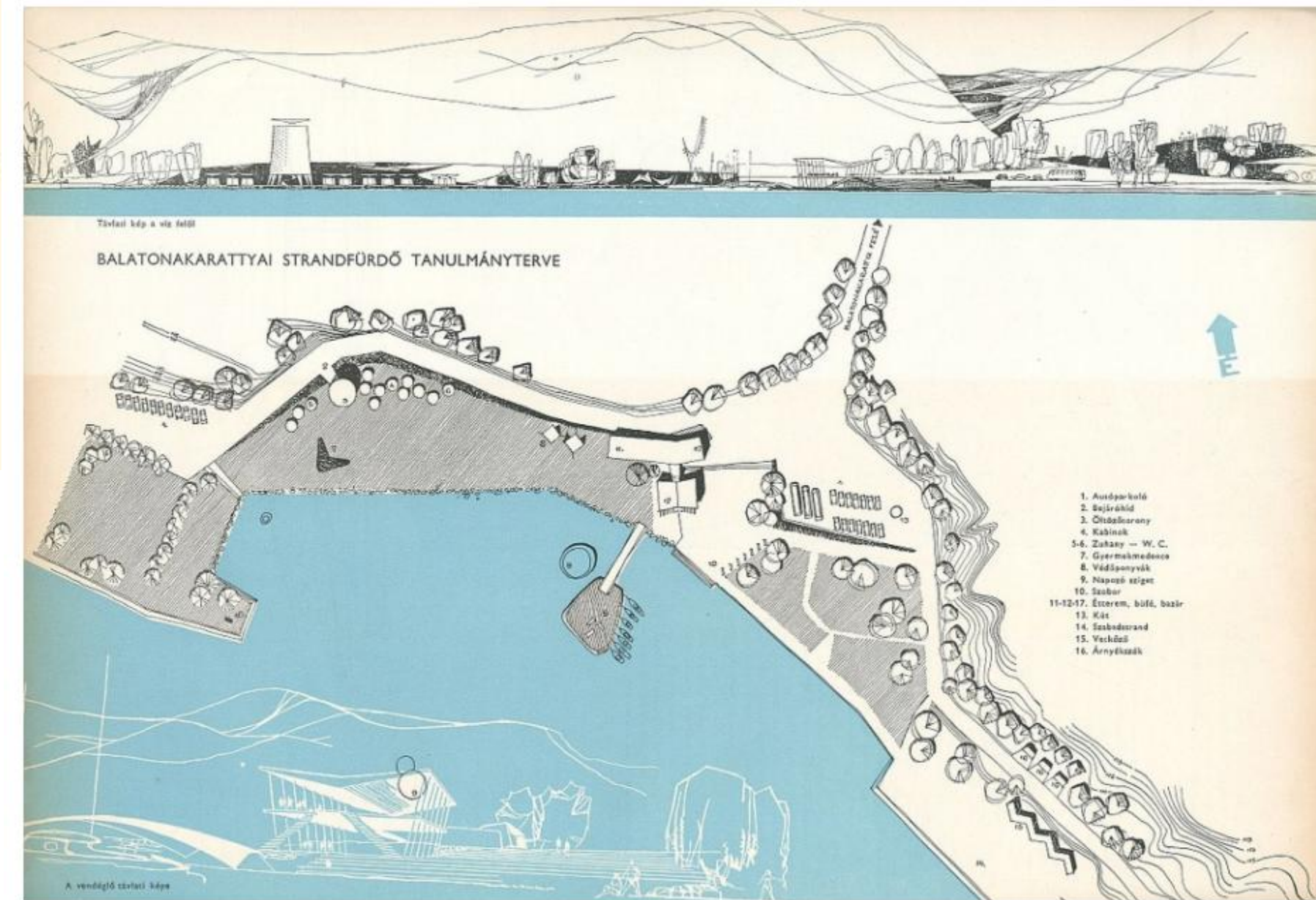
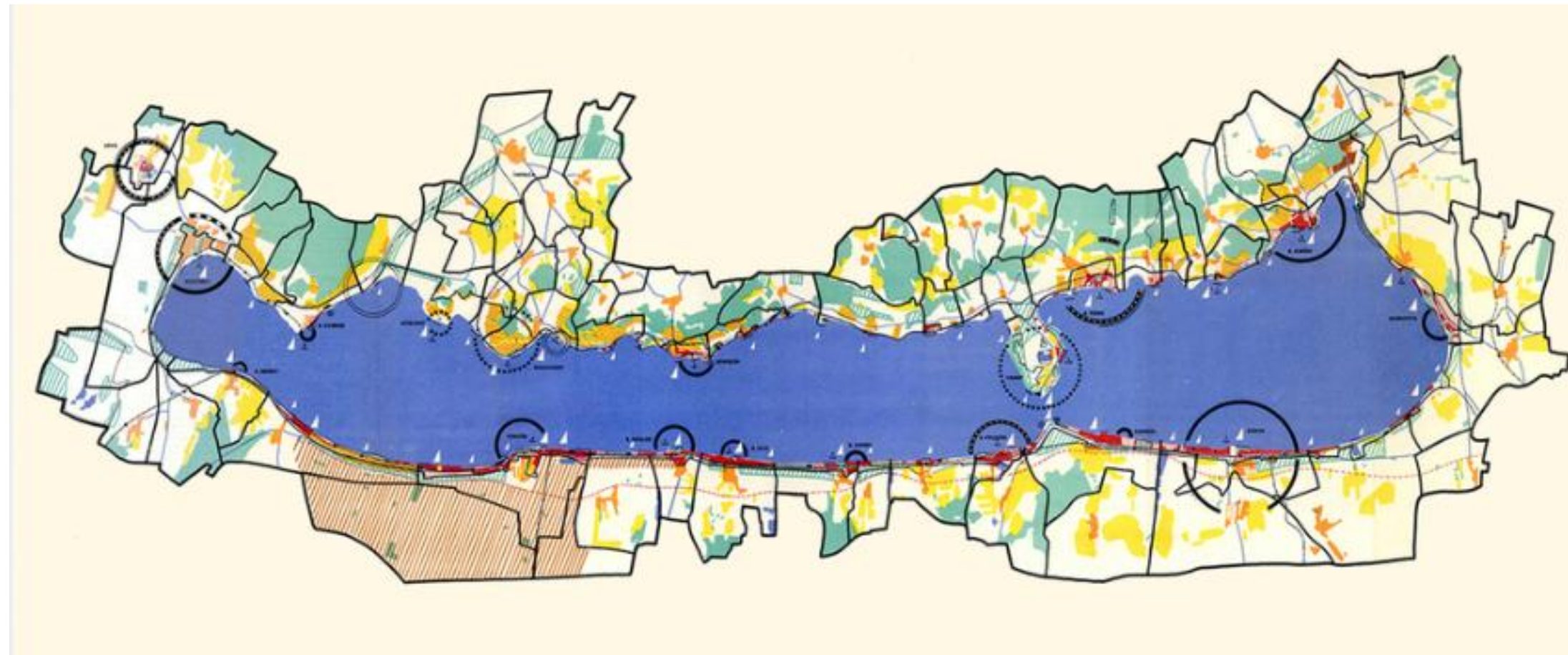
A Balaton potenciálisan nyílt vízként megmaradó részének kiterjedése különböző nyugalmi vízállásoknál.  
Az egyes extrém küszöbök elérési ideje: 0 cm: 2078/2083, -100 cm: 2081/2086, - 200 cm: 2088/2095

## » BALATONI területi tervek



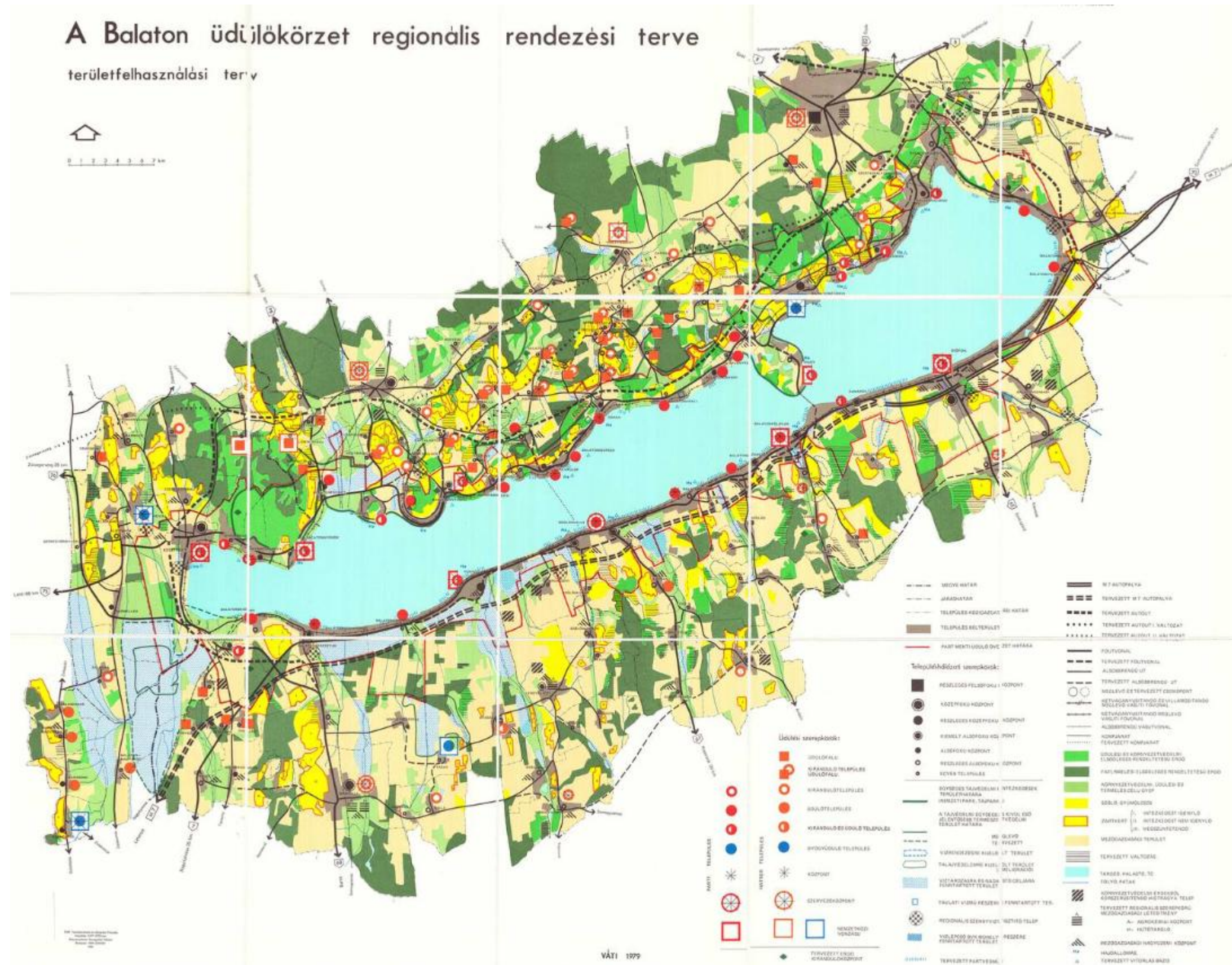
1. ábra. A Balaton valószínű kiterjedése a római uralom végétől a honfoglalásig.

# Balaton-környéki regionális tervvázlat, 1957

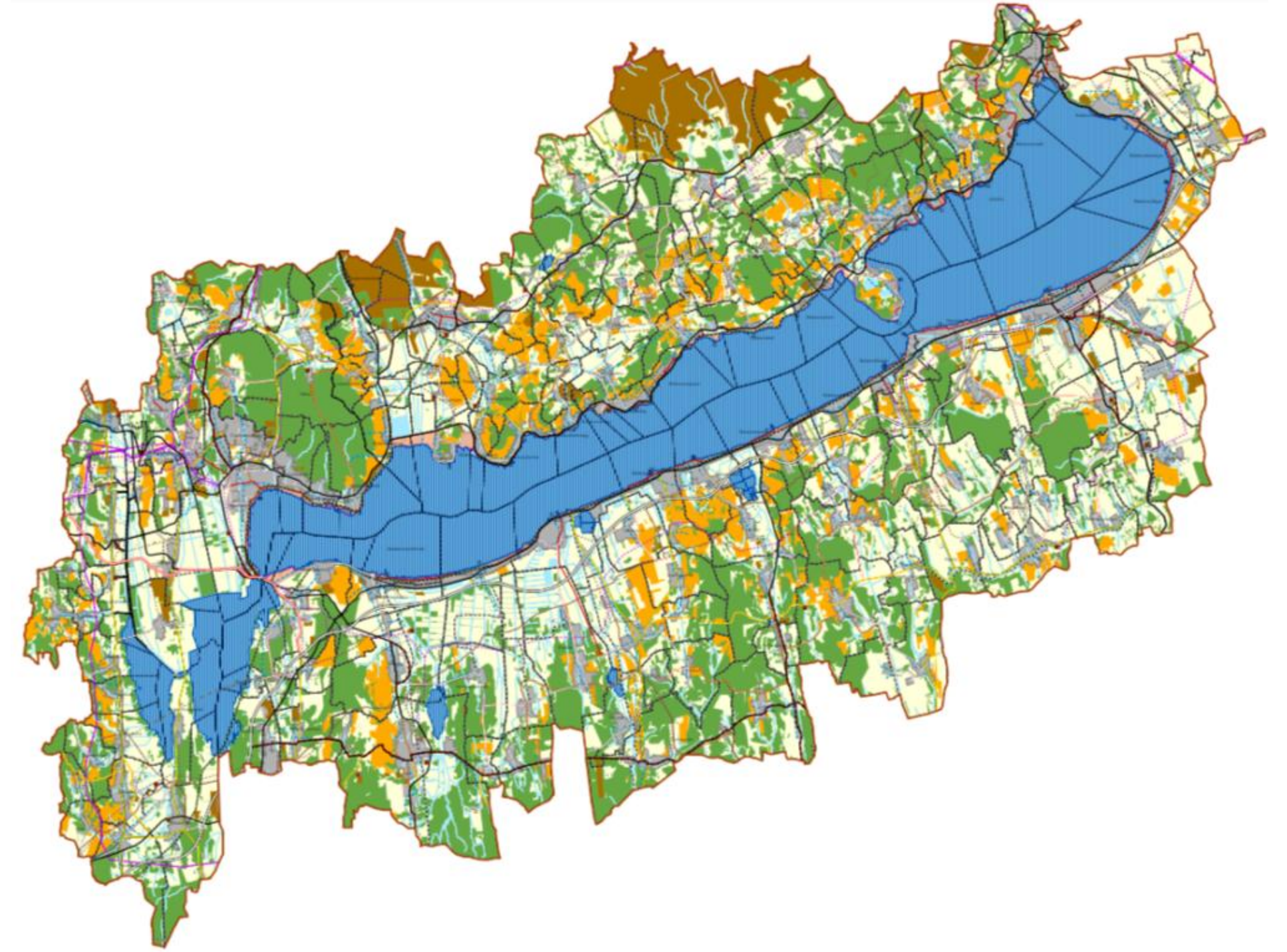
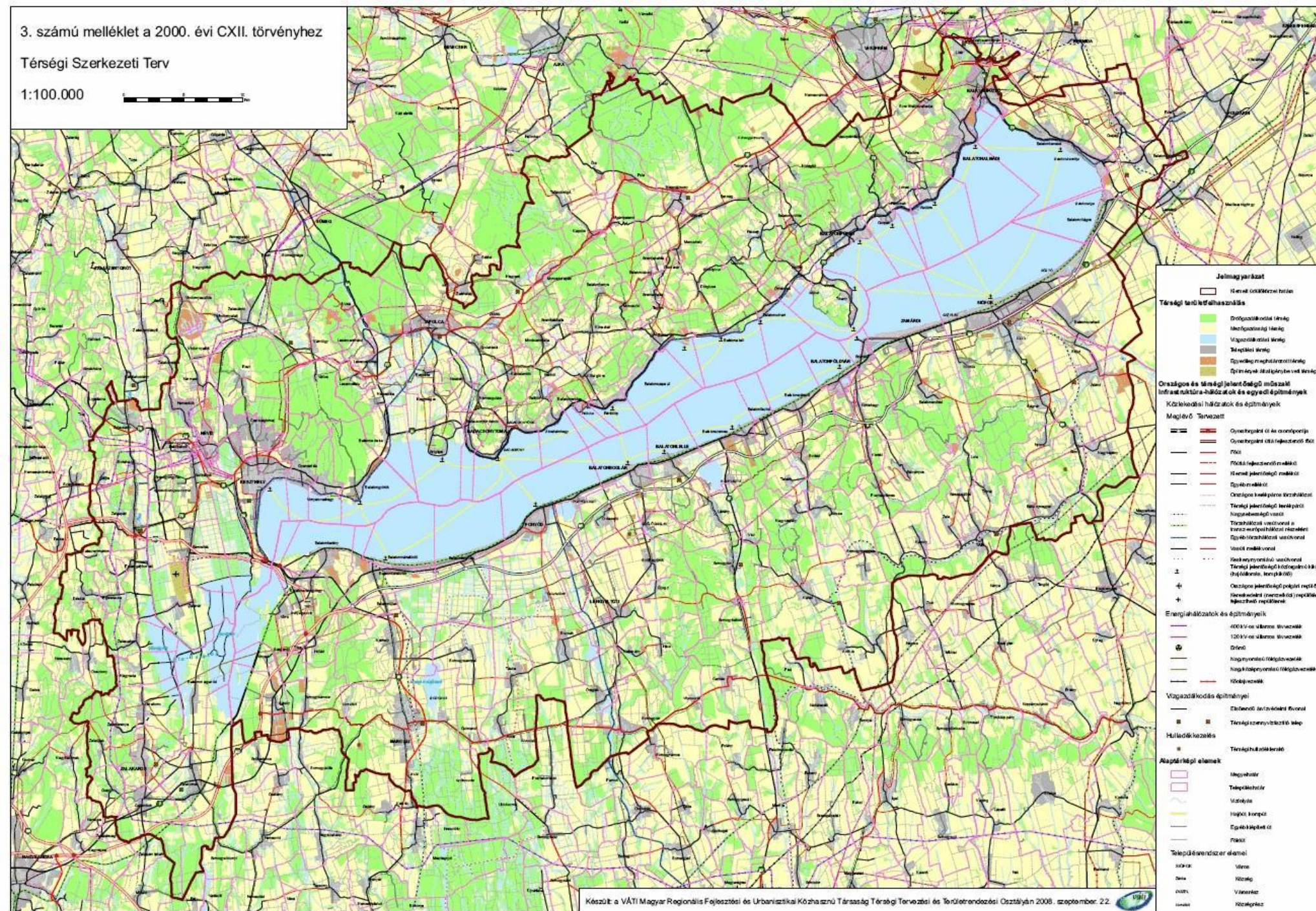


Település koordinációs terv

# Balaton Üdülőkörzet Regionális Rendezési Terve, 1979



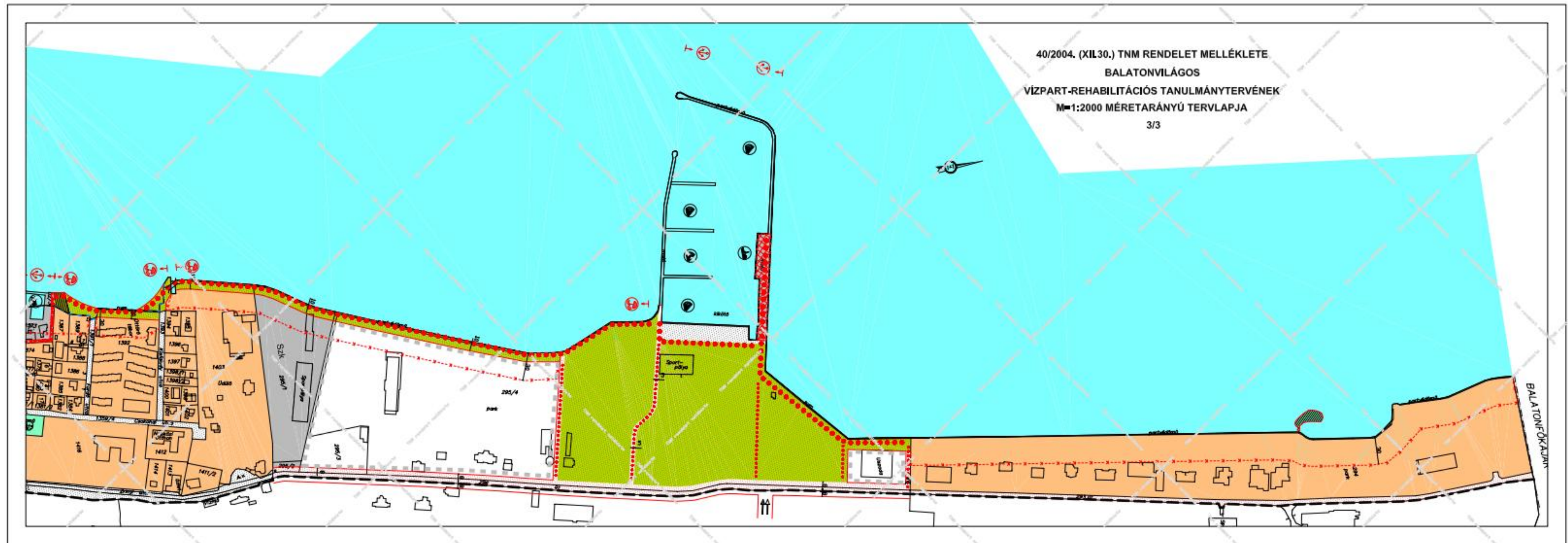
# Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési terve



# 2000

# 2018

# Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek, 2004-2006



# Vízparti Terv, 2025



## A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek örökségének továbbélése a Vízparti Tervben

| VPRT-hez képest továbbfejlesztett tervi elemek                 |                                                            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv (változó szélességű) | Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv (30 m <)         |
| Természetes partvonal (partvonal)                              | Természetes partszakasz (területsáv)                       |
| Közterület                                                     | Közhasználatú terület (beleértve a balatoni közstrandokat) |
| Felülvizsgálatot követően nem került ábrázolásra               |                                                            |
| Jogi partvonal                                                 | – (nem cél a tulajdonviszonyok ábrázolása)                 |
| Engedély nélkül létesült, megszüntetendő feltöltés             | – (helyette: szabályozási partvonal)                       |
| Kerékpárút                                                     | – (ágazati elképzelések kialakulatlansága)                 |

# Vízparti Terv, 2025



## A Vízparti Terv vívmányai

– ideértve a területrendezési törvény 2023.12.30. hatályú módosítását

Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv (30 m <)

Természetes partszakasz (területsáv)

Közhasználatú terület  
(beleértve a balatoni közstrandokat)

Zöldterületek, balatoni közstrandok védelme

Önkormányzati településképi szakhatósági hatáskör  
(mólók vízjogi engedélyezése)

Szárazulati nádasok védelme

Területi hatály kiterjesztése

Csónakkikötők helyszíneinek meghatározása

A természetvédelmi szempontok továbbá  
a **víz-, erdő- és tájgazdálkodási terület** területfelhasználási  
kategória kijelölésén keresztül érvényesülnek.

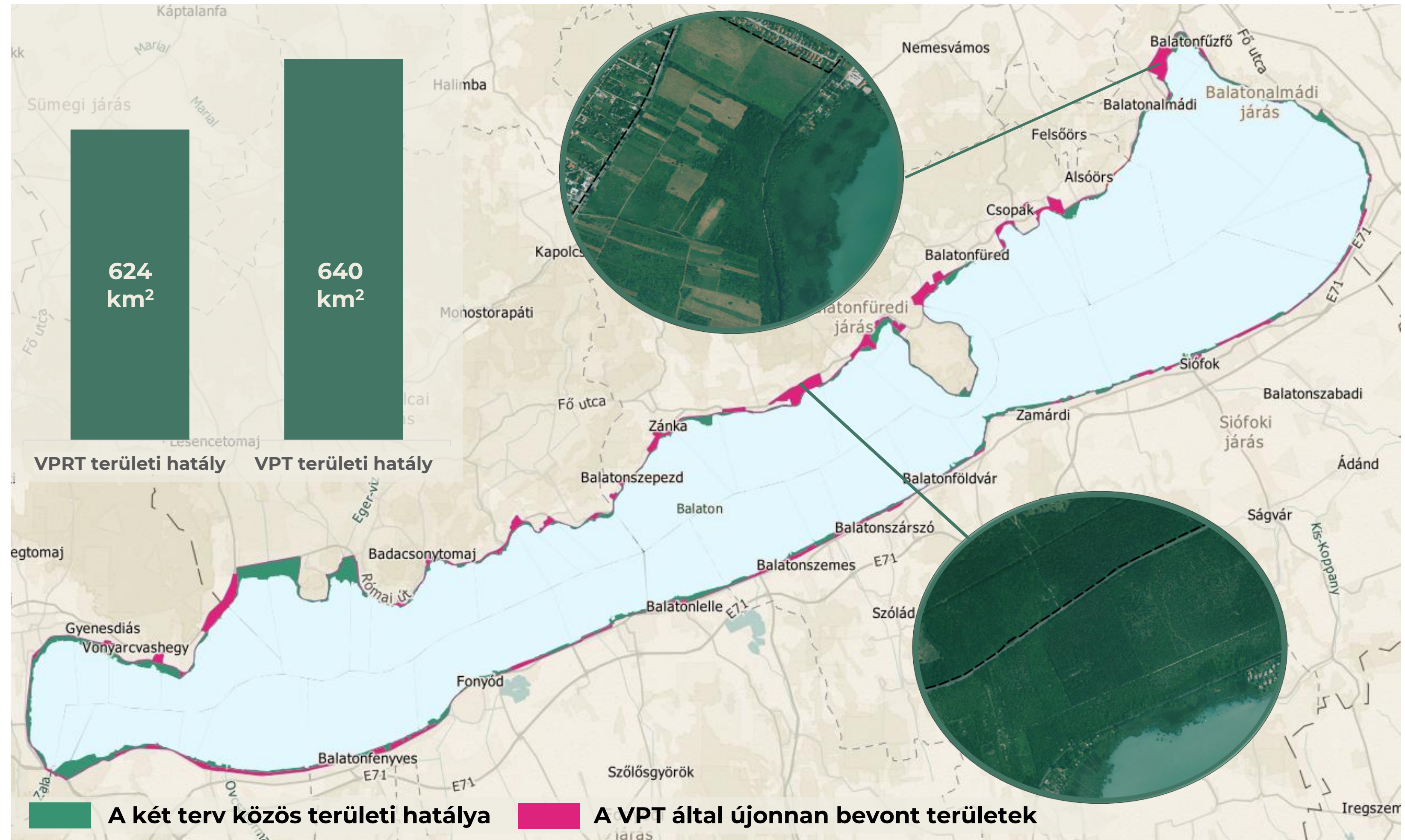
# Tervezési terület bővítése

16 km<sup>2</sup>

Jelentősége:

a beépíthetőség, beépítési magasság NEM növelhető

új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki



# Milyen tapasztalatok szűrhetők le az egymást követő tervekből?

**A területhasználat néha teljesen a véletlenen múlik és minden természeti ésszerűséget nélkülöz**

- vasútmérnöki baki határozza meg a Balaton partvonalát
- északi vasút nyomvonalvezetése a vasúttársaság tulajdonosi körére vezethető vissza
- Nitrokémia Balatonfűzfő

**Legfeljebb néhány évtizedre érdemes előre tervezni, nem láthatóak előre a politikai – társadalmi – gazdasági – természeti változások**

- Trianon
- turisztikai igények átalakulása (Covid)
- éghajlatváltozás

**A legértékesebb központi, közvetlen vízparti területek a XX. század derekára már felparcellázásra kerültek (tehát már akkor „elfogyott a part”), ezért – a partvédelem kétségkívül fontos célján túl – ÚJ közhasználatú területek (strandok, kempingek, szállodák) kialakítása érdekében történtek a feltöltések, ami mára ökológiai szempontból már nem elfogadható**

- Leginkább a strand, zöldterület funkció biztosította a közhasználat fennmaradását – az állami/vállalati üdülők, kempingek átalakulása, privatizációja sokkal inkább bekövetkezett

**Hiába a legjobb terv, politikai akarat is kell a természeti értékek megőrzéséhez**

- legendás regionális terv sem tudta megakadályozni a tájidegen óriáshoteleket, partfeltöltéseket, a szabadjára engedett zártkerti beépítéseket
- a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek sem a kempingek apartmanházakkal történő beépítését, ezek mind kifejezetten a tervek ellenében születtek

# » MEGÚJULÓ TELEPÜLÉSTERVEK



# TELEPÜLÉS- és TÁJKÉPVÉDELMI RENDELKEZÉSEK beépítése a helyi építési szabályzatba

MÓLÓK!

1. EGYEDI  
építészeti  
településképi  
követelmények:

Építési hely, beépítési  
magasság meghatározása  
*külterületen is!*

Építmények  
tömegformálása, léptéke  
*tető irányultsága, kialakítása*

Építmények  
anyaghasználata, színezése  
*tagolás, nyílászárók*

Építmények  
homlokzati kialakítása  
*műszaki berendezések (napelemek,  
klímák) elhelyezhetősége*

Zöldfelületek kialakításának módja  
*„elbabérmeggyesedés”*



*Feltétel a településképi szempontból meghatározó terület lehatárolása*

**2. TERÜLETI  
építészeti  
településképi  
követelmények:**

Telepítési mód, **építési hely**

Belterületen  
**telekstruktúra, utcakép**

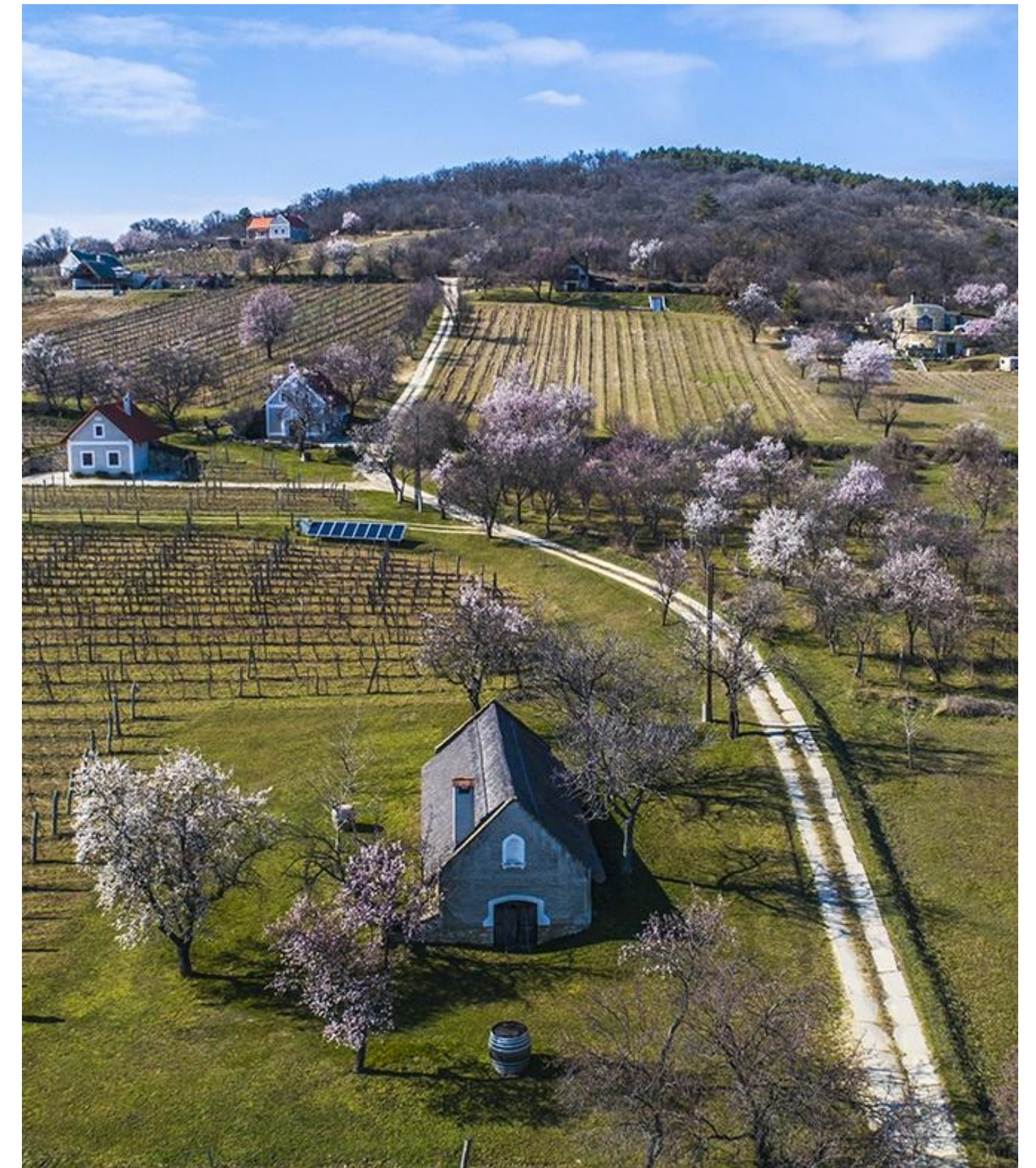
Külterületen **tájkép**  
*Balatonról (vízről )való látkép! / építési hely*

**3. CÉGÉREKRE,  
BERENDEZÉSEK  
épületen való  
elhelyezhetőségé  
re vonatkozó  
településképi  
követelmények:**

**Mérete**

**Színe, anyaga**

Berendezések erkélyen, teraszon ill.  
épület homlokzatán történő  
elhelyezése **feltételekhez köthető**



# Településképvédelmi eszközök



Balatoni Mediterrán Botanikus kert

**Szakmai konzultáció**  
*HÉSZ kötelezővé teheti!*

*Lehetőség a  
szemléletformálásra!*

**Településképvédelmi eljárás**

**Településképi bejelentési eljárás**  
*HÉSZ kötelezővé teheti!*

Engedélyhez NEM kötött  
építési tevékenységek

Zöldfelület elhelyezése,  
területhasználat megkezdése

Cégérek, műszaki berendezések

**Településképi kötelezés**

**Településképvédelmi bírság**  
*HÉSZ -ben rendelkezni kell róla!*

0,2 – 2 M Ft

# Szerzett jogok hálójában: beépítésre szántként kijelölt, még beépítetlen területek



# Köszönöm a figyelmet!

dr. Borbély Sarolt

