



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 20/235-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. augusztus 29-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi Vízipart Terv tervezetének szakmai véleményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 88. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján előkészítés alatt áll a Balaton vízparti területei területfelhasználási követelményeinek kormányrendeleti szintű szabályozása. A kormányrendelet-tervezet mellékletét képezi a Vízipart Terv, amely a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (a továbbiakban: Tft.) 28.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési tervnek minősül, ezért a közigazgatási egyeztetést megelőzően szakmai egyeztetésre kell bocsátani.

A Tft. 30.§ (1) bekezdése alapján, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés b) pontjának megfelelően – 2024. augusztus 1. napján – **nyilvánossá vált és megkezdődött a balatoni Vízipart Terv** települési **önkormányzatokkal**, érdekelt civil szervezetekkel, érdekképviselői szervekkel és gazdálkodó szervezetekkel, továbbá a jogszabályban nevesített államigazgatási szervekkel való előzetes - még a társadalmi egyeztetést megelőző - **szakmai egyeztetése**.

A véleményezésre 1 hónap áll rendelkezésre, az észrevételek megfogalmazására nyitva álló határidő augusztus 31.

Lánszki Regő Országos főépítész Építészeti államtitkár tájékoztatója szerint: „az új kormányrendelet-tervezet (BATÉK) célja, hogy megújítsa a Balaton vízparti területeire vonatkozó építésügyi keretszabályozást, megteremtse a területrendezési terv – Vízipart Terv – településrendezési terv – építési előírások világos és átlátható rendszerét, visszaszorítsa a vízparti területek beépítését, elősegítse a természetes és természetközeli állapotú területek hatékonyabb védelmét, megakadályozza az ökológiai degradációt, erősítse és ösztönözze a vízparti területek közcélú használatát, valamint a táji adottságok megőrzését, továbbá megteremtse a vízszintszabályozáshoz alkalmazkodó új területhasználat jogszabályi feltételeit. Mindez összhangban van a tavaly év végén elfogadott, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénnyel, ami szintén jelentős lépéseket tett a balatoni környezet megőrzése érdekében.

1

Az elmúlt évtizedekben jelentős anomáliát okozott a Balaton körüli építkezések és a természetes környezet eltűnésének problémája. Mindez azért is történhetett, mert a szabályozás elavult volt. Ezt a szabályozást tervezi most korszerűsíteni a Minisztérium, ennek a folyamatnak az első lépése az új építészeti törvény volt, most pedig elkészült a Vízparti Terv, ami a mára meghaladott, közel 20 éves vízpart-rehabilitációs tanulmányterveket vizsgálja felül.

A változtatást a társadalmi-gazdasági igények változása (a járvány hatásaként felújítási és apartmanház-építési láz, új üdülő- és lakóterületek kijelölésének igénye, kempingek megszűnése, nagyhajós kikötők építésére irányuló fejlesztési szándék, halászati helyett horgászati igények előtérbe kerülése), a terület- és településrendezési szabályozás változása, a szabályozási vízszint módosítása, továbbá természeti változások (nádasok mennyiségének és minőségének csökkenése) tették sürgetővé és szükségszerűvé.

Már a Vízparti Terv jelen tervezete is széles körű ágazati és önkormányzati egyeztetésen alapul. A Vízparti Terv szakmai megalapozottságát a természetvédelmi, vízügyi, illetve hajózási államigazgatási szervek bevonásával megvalósult kiterjedt ágazati konzultációk biztosítják.

A Vízparti Terv számos szigorítást tartalmaz, célja, hogy ne csak egy egyszerű szabályozás, hanem Balaton védő terv legyen, ami segít megőrizni a Balaton egyedi, különleges természeti, épített és kulturális környezetét.”

A Vízparti Terv szigorításai közül az alábbiakat érdemes kiemelni:

- A Vízparti Terv területi hatályának kiterjesztésével a szabályozás még nagyobb parti területet véd a beépítés (új beépítésre szánt területek, új lakó- illetve gazdasági területek kijelölése, továbbá a beépítési paraméterek növelése) ellen.
- A kikötői helyszínek Vízparti Tervben történő rögzítése ellehetetleníti a nemkívánatos fejlesztéseket: kikötő csak ott létesíthető, ahol a Vízparti Terv ezt jelöli.
- A Vízparti Terv védi a zöldterületeket és strandokat: a Vízparti Tervben jelölt zöldterület főszabályként egyáltalán nem, a strand pedig kizárólag zöldterület övezetbe sorolható át. A közhasználatú balatoni strandok magántulajdonosok részére nem idegeníthetők el.
- A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv védi a közvetlen vízpartot a beépítés (épület, úszómedence, illetve egyéb, a helyi építési szabályzat által tiltott építmény elhelyezése) ellen.
- A Vízparti Terv természetes partszakaszok kijelölésével segíti elő a természetes és természetközeli növényzettel borított területek ökológiai állapotának fenntartását, rehabilitációját, illetve védi a szárazulati nádasokat.
- Parti sétány célja a Balaton-part mindenki által történő használhatósága, a polgárok vízhez való lejutásának biztosítása.

Balatonalmádi hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmánytervét a Balatonalmádi vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 7/2005. (III. 25.) TNM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. E tanulmányterv

keretül szolgált a településrendezési terv – Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – elkészítéséhez, rendelkezései kötelező erejűek voltak.

A készülő Balatonalmádi Vízparti Terv átveszi a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerepét. E változásnak különös aktualitást ad az a körülmény, hogy most készül Balatonalmádi Településterve. A Balatonalmádi Vízparti Tervnek meghatározó jelentősége van a Településtervezési terv részeként készülő Településrendezési terv tartalmára.

A Balatonalmádi Vízparti Terv tervezete (a továbbiakban: Tervezet) területi hatálya – azzal, hogy a tervezési terület határa a vasútvonal helyett a 71. számú főút nyomvonala lett – a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez képest kiterjed a mintegy 100 hektár területű Lozsántára is. Azzal, hogy e terület a „víz-, erdő- és tájgazdálkodási terület” területfelhasználási kategóriába lesz sorolva, még nagyobb parti terület kerül védelem alá a további beépítés növelése ellen. Kisebbségi területi hatály kiterjesztést jelent az, hogy a Budatava utca és az Eötvös utca is a Balaton vízparti területébe kerül, „összevont beépítésre szánt terület” területfelhasználási kategóriával.

A Tervezet rögzíti a kikötői helyszíneket. Ezzel ellehetetleníti a nemkívánatos fejlesztéseket, mert kikötő csak ott létesíthető, ahol a Tervezet ezt jelöli. Balatonalmádiban a meglévő kikötőkön túl további jelenős kikötőfejlesztésre nem, csupán csak csónakkikötők létesítésére, sólyák telepítésére ad lehetőséget a Tervezet.

A Tervezet védi a zöldterületeket és a strandokat. Az ugyancsak készülő, és véleményezésre közzétett, a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet (BATÉK) melléklete „közstrand” kategóriába sorolja mind a négy önkormányzati tulajdonú strandot. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 3a. pontja szerinti fogalom meghatározás alapján „*balatoni közstrand*: az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Vízparti Tervben közhasználatú strandként vagy – fürdőzésre felhasználható partszakasszal vagy fürdőzésre felhasználható hellyel közvetlenül vagy közvetve érintett – zöldterületként jelölt terület, amelynek – ingyenes vagy szolgáltatás ellenértékéért térítés fejében történő – közcélú használata azonos feltételekkel bárki számára biztosított vagy biztosítandó, és amelyen a közhasználat fenntartása, illetve biztosítása országos érdekből hosszú távon szükséges”.

A Tervezet a település teljes belterületén jellemzően 30 méter szélességű „*beépítetlenül megőrzendő parti területsáv*” kijelölésével védi a közvetlen vízpartot a beépítés (épület, úszómedence, illetve egyéb, a helyi építési szabályzat által tiltott építmény elhelyezése) ellen.

A Tervezet természetes partszakaszok kijelölésével segíti elő a természetes és természetközeli növényzettel borított területek ökológiai állapotának fenntartását, rehabilitációját, illetve védi a szárazulati nádasokat jellemzően Balatonfűzfő és a Felszíni Vízmű között, továbbá a volt Gázcseretelep és a Káptalanfüredi nagystarand között.

A Balaton-part mindenki által történő használhatósága, a polgárok vízhez való lejutásának biztosítása érdekében a Tervezet „parti sétánnyal érintett partszakasz”-ként jelöli a település belterülethez csatlakozó partszakaszának legkevesebb 30%-át. Ilyen parti sétánnyal érintett partszakasz található a Szúnyog utca valamint a Kócsag utca előtti partszakaszokon.

A Tervezet készítése során több ízben egyeztetésre került sor az Építési és Közlekedési Minisztérium és az Önkormányzati Hivatal munkatársai között. A Minisztérium által véleményezésre közzétett dokumentumok az önkormányzati észrevételek, javaslatok figyelembevételével készültek.

A véleményezésre közzétett dokumentumok a <https://www.e-epites.hu/hirek/jelentos-szigoritasok-balaton-vizparti-tervben-kezdodik-szakmai-egyeztes> linken érhetőek el.

A minisztérium társadalmi véleményezéssel kapcsolatos tájékoztatóját, illetve felhívását a helyi civil szervezetek felé továbbítottam, akik észrevételeiket, javaslataikat közvetlenül a Minisztérium részére küldhetik meg.

A szakmai és társadalmi véleményezési eljárás lezárását és a szakmailag befogadható észrevételek Vízparti Tervbe való átvezetését követően a Vízpart Terv tervezetének jogszabály szerinti társadalmi egyeztetésére várhatóan idén ősszel kerül sor. Ez alkalommal mód nyílik majd az egyes lakossági észrevételek megtételére is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2024. (...) önkormányzati határozata

Balatonalmádi Vízparti Terv tervezetének véleményezéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi Vízparti Terv tervezetének véleményezése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonalmádi Vízparti Terv tervezetét megismerte, azt jogszabály szerinti társadalmi egyeztetésére alkalmasnak találja.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntéséről –a határozat megküldésével - az Építési és Közlekedési Minisztériumot tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. augusztus 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző