




BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

Szám: 20/82-2/2025.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. február 27-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi Településtervének a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet I–V. Fejezetének, valamint az 1–6. mellékletében foglaltaknak megfelelő elkészítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával a Balatonalmádi Településterv készítésének megindításáról döntött. A beszerzési eljárást követően az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel kötött tervezési szerződést a Településterv elkészítésére. A tervezési folyamat második nagy munkarészét, a Településfejlesztési Terv munkaközi anyagát a Tervezők a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj. R.) 3. mellékletében meghatározott formai és tartalmi követelményeknek megfelelően elkészítették.

Időközben azonban olyan mértékű jogszabályváltozások történtek, amik kihatnak a tervezési folyamatra:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-i hatálybalépésével egyidőben több új építésügyi jogszabály jelent meg és számos, az ágazatot érintő rendeleti szintű jogszabály, valamint az építésüggyel összefüggő törvény is módosításra került. A Településterv készítésével összefüggésben kiemelten fontos a 2023. december 31-én, illetve 2024. október 1-én is módosult 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban: MATrT.), módosult továbbá maga az Elj. R. is.

A Balatonalmádi Város Önkormányzata és a Völgyzugoly Műhely Kft. között megkötött szerződéssel (VZM1739/22) összefüggésben a jogszabályváltozásokból eredő kötelezettségek szükségessé teszik a Tervezési szerződés 4.2. pontja alapján a szerződési díj újratárgyalását az alábbi változások miatt:

1. településkép védelem:

Az Méptv. hatálybalépésével a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 2024. szeptember 30-án hatályát veszítette. A Tvtv. felhatalmazása alapján alkották meg a települési önkormányzatok a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeleteiket (a továbbiakban: településképi rendelet). Az Méptv. október 1-vel hatályosult rendelkezéseinek megfelelően a 229. § (6) bekezdése alapján az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott **településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.**

2. BATÉK és Vízparti Terv

A Képviselő-testület már jóval korábban, mielőtt 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával a Településterv elkészítését elhatározta, kifejezte abbéli szándékát, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatát elindítja. A tervezési folyamat elindítását lassította, hogy a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervet felváltó Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználási terve még nem készült el, amely egyik fontos feltétele lenne a rendezési terv készítésének a partmenti sáv tekintetében. A szakmai anyaggal kapcsolatban a véleményeket, észrevételeket 2019. november 8-ig várta a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága. A Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárságának Területrendezési és Településügyi Főosztálya által adott tájékoztatás szerint a terv készítése folyamatban van, akkor 2022. év első felére ígérték annak elkészítését. A Lechner Tudásközpont által működtetett Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) felületén az egyeztetési anyag már nem elérhető.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkársága időközben megalkotta a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezetet (a továbbiakban: BATÉK-tervezet), valamint mellékletét a Vízparti Tervet, ami jelenleg egyeztetés alatt áll. Nem látható még előre pontosan, hogy melyek lesznek az MATrT. felhatalmazása alapján a Balaton Vízparti terv hatálya alá tartozó területek, a BATÉK-tervezet alapján azonban **az önkormányzatoknak a vízparti szabályozási elemekre vonatkozó követelményeket a tervezetben meghatározottak szerint a helyi építési szabályzatban majd alkalmazniuk kell.** Ilyen szempontból a Képviselő-testület jelenleg sincs a 2022-es évhez képest kedvezőbb döntési pozícióban, nem tudható, hogy a BATÉK mikor fog hatályba lépni.

3. OTÉK / TÉKA

Az Elj. R. szabályai szerint a tervezési folyamat úgy indult meg, hogy a Településterv az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készül majd el, az OTÉK 2024. december 31-én azonban hatályát veszítette. A Kormány egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 424/2024. (XII. 23.) Korm. rendeletének 16. §-a értelmében a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. §-a 2025. január 1-én a következő szöveggel lépett hatályba: **az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz és településterv készítése során a képviselő-testület külön döntésével a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településrendezési eszközt vagy településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el, és az így készült és elfogadott településrendezési eszközt vagy településtervét is ennek megfelelően módosítja.**

Összefoglalva ésszerűtlennek mutatkozik egy már most hatályon kívül helyezett településrendezési és építési követelményeknek és jelmagyarázatának megfelelő olyan új – azonban rövidtávon hamar korszerűtlennek váló - Településterv elfogadása, aminek a módosítására amúgy is 2027. június 30-ig lenne lehetősége az önkormányzatnak úgy, hogy a településképi követelményeket is ugyanezen időpontig kell a jogszabályi kötelezettség miatt a helyi építési szabályzatba beépíteni.

A Völgyzugoly Kft. a Településterv kiegészítésére vonatkozóan az árajánlatát megküldte, ami tartalmazza a jogszabályi környezet változásából eredő kötelezettségeknek a tervbe való átvezetését. Az árajánlat az előterjesztés mellékletét képezi.

A Településterv módosításának pénzügyi fedezete a 2025. évi költségvetésben betervezésre került, az rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2025. február 20.


Bercsényi László
polgármester



A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész
Városfejlesztési Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) önkormányzati határozata

Balatonalmádi Településtervének a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet I–V. Fejezetének, valamint az 1–6. mellékletében foglaltaknak megfelelő elkészítéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Balatonalmádi Településtervének a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet I–V. Fejezetének, valamint az 1–6. mellékletében foglaltaknak megfelelő elkészítéséről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogszabályi környezet változásából eredő kötelezettségeknek a Településtervbe való átvezetése miatt a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel megkötött tervezési szerződés (VZM1739/22) módosítását határozza el.
2. A Képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft. által megküldött árajánlatot elfogadja.
3. A Településterv módosításának fedezete a 2025. évi költségvetésben rendelkezésre áll.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezési szerződés módosítását aláírja.

Felelős: Bercsényi László polgármester

Hivatali felelős: 3. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 3. pontban: 2025. március 31. a tervezési szerződés megkötésére

Balatonalmádi, 2025. február 27.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

TERVEZÉSI AJÁNLAT

BALATONALMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSTERV KIEGÉSZÍTÉSÉRE VONATKOZÓAN



Tartalom:

1. Összefoglaló
2. Tervező

Készítette: **Völgzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3224, 06 20 913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



TERVEZÉSI AJÁNLAT
BALATONALMÁDI VÁROS
TELEPÜLÉSTERV KIEGÉSZÍTÉSÉRE
VONATKOZÓAN

1. ÖSSZEFOGLALÓ

Előzmény: 2022. május 13-án Balatonalmádi Város Önkormányzata és a Völgyzugoly Műhely Kft. között szerződés (VZM1739/22) jött létre Balatonalmádi Város településtervének (településfejlesztési terv és településrendezési terv) elkészítésére. (Továbbiakban: Tervezési szerződés)

A megváltozott jogszabályi környezet, illetve az abból eredő kötelezettségek szükségessé teszik a Tervezési szerződés 4.2. pontja alapján a szerződési díj újratárgyalását az alábbiakban bekövetkező változások miatt:

- 2024. január 1-vel, illetve október 1-vel hatályosult a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény;
- 2025. január 1-vel megváltozik a településrendezésre vonatkozó keretszabályozás, hatályosul a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, mellyel együtt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezik. Ennek értelmében megváltoznak:
 - az egyes építési övezetek és az övezetek paraméterei,
 - módosul az építési övezeteket meghatározó telekalakítási és beépítési paraméterek fogalomrendszere,
 - stb.
- 2023. december 31-vel, illetve 2024. október 1-vel módosult a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény;
- módosult a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, melynek értelmében a településképi előírások továbbiakban a helyi építési szabályzat részét képezik;
- egyeztetés alatt áll, hogy melyek - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény felhatalmazása alapján - a Balaton Vízparti terv hatálya alá tartozó területek, s azokra várhatóan új keretszabályozás kerül megállapításra Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről címmel.

A településterv kiegészítésére vonatkozóan a következő tervezési díjat ajánljuk meg a fenti jogszabályi változásokból eredő feladatok elvégzésére vonatkozóan:

5.000.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen

6.350.000,- Ft, azaz Hatmillió-háromszázötvenezer Ft

Az ajánlat elfogadása esetén a Tervezési szerződés 1. sz. melléklete szerinti pénzügyi ütemezés az alábbiak szerint módosulna:¹

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	2.600.000 Ft + ÁFA	Teljesítve
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	3.900.000 Ft + ÁFA	Teljesítve
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV Megváltozott jogszabályi előírások érvényesítése a településrendezési tervben Vízparti terv területfelhasználásainak figyelembe vétele a településrendezési tervbe Településképi előírások beépítése a településrendezési tervbe	4.500.000 Ft + ÁFA 8.000.000 Ft + ÁFA	12 hét 16 hét
IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Véleményezési anyag készítése Örökségvédelmi hatástanulmány készítése	- 1.500.000,- Ft + Áfa	8 hét
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés	-	4 hét
V. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	2.000.000 Ft + ÁFA	2 hét

Az ajánlatunk egyben érvényes, egyes tervezési feladatok kiesése esetén a tervezési díj nem módosul automatikusan.

Az ajánlatban foglaltakat 30 napig tartjuk fenn azzal, hogy az ajánlatunk elfogadása esetén a vonatkozó tervezési szerződésnek az ajánlat elfogadásától számított 60 napon belül megkötésre kell kerülnie. Amennyiben a tervezési szerződés az ajánlatunk elfogadásától számított 60 napon belül nem kerül megkötésre, úgy az ajánlatunk - ellenkező tartalmú nyilatkozatunk hiányában - érvényét veszti.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelen tervezési ajánlat nem vonatkozik

- a településképi arculati kézikönyv - a településrendezési terv településképi előírásai és lehatárolásai összhangjának megteremtése érdekében történő - módosítására;
- az elkészült - és többször átdolgozott² - településfejlesztési terv módosítására.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek),
- településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet.

Budapest, 2025. február 18.

Tisztelettel:



Ferik Tünde
ügyvezető
Völgzugoly Műhely Kft

¹ Fekete áthúzott rész a Tervezési szerződés szerinti díj; piros színnel a megajánlott tervezési díj.

² Munkaközi anyag; 2023. augusztus 31. Teljesítve: 2023. október 26-án. Módosítva: 2024. május 22-én, 2024. július 4-én és 2024. augusztus 29-én.

2. TERVEZŐ

Völgzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3224, 06 20 913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

Teamvezető: **Ferik Tünde** - okl. építészmérnök, É 13-1259
Településmérnök,
Vezető településrendező tervező TT/1 13-1259

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök, TK 01-5282, tájvédelmi szakértő
Fóthi Annamária - okl. településmérnök, TT 13-1759
Horváth Ágnes - okl. településmérnök, TT-6397, okl. tervező építészmérnök
Pernyész-Ovádi Noémi - okl. építőmérnök, okl. építészmérnök,
urbanisztikai szakmérnök (É 01-6440), (TT 01-6440)
Marján Melinda - okl. tájépítészmérnök, okl. természetvédelmi mérnök
Varga-Végh Anna - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Sághy Bálint - okl. környezetmérnök
Juhász Noémi - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Halász Annamária - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Kenyeres Krisztina - okl. településmérnök
Tripo Abigél - Tájrendező-kertépítő mérnök
Gerlei Réka - Tájrendező-kertépítő mérnök

Ducsai Helga - irodavezető