



**Balatonalmádi Város Önkormányzata
Városfejlesztési Bizottságának**

**2025. február 25. napján tartott
nyílt
ülésének jegyzőkönyve**

Ügyiratszám: 1/190-2/2025.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: A Városfejlesztési Bizottság 2025. február 25-én 10¹⁸ órai kezdettel, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében tartott nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Városfejlesztési Bizottság részéről:

Dr. László Zsolt	elnök
Zsemberi Imre	bizottsági tag
Wéhli Márk	bizottsági tag
Füke Sándor Csaba	külső tag
Smiló Dávid	külső tag

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal részéről:

Dobosi Gergely	aljegyző
Berki Bálint	főépítész
Vigh Eszter	jegyzőkönyvvezető

Meghívottak:

Fabó Péter	képviselő
Dér András	képviselő
Benedict András	helyi lakos

Dr. László Zsolt elnök köszönti a tagokat és megállapítja, hogy a jelenlévő 5 fővel a Bizottság határozatképes.

Dr. László Zsolt elnök: A kiküldött meghívó 1 napirendi pontot tartalmaz. Kérem, aki ezzel egyetért, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *5 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

7/2025.(II.25.) VB határozata

N A P I R E N D

- 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**

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

NAPIREND TÁRGYALÁSA

- 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**

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság
Gazdasági Bizottság

Benedict András helyi lakos: Két kérdésem lenne. Az egyik a BATÉK-kal kapcsolatban. Szerepel egy olyan mondat vastaggal kiemelve, hogy az önkormányzatoknak a vízparti szabályozási elemekre vonatkozó követelményeket a tervezetben meghatározottak szerint a helyi építési szabályzatban majd alkalmazniuk kell. A hangsúly, a kell szón van. Ezzel kapcsolatban szeretném Főépítész urat kérdezni, hogy ez most igazából magasabb rendű jogszabály lesz? Amit a BATÉK-ban meghatároznak azt akkor a helyi rendezésben mindenképpen alkalmazni kell, tehát nem lehet tőle eltérni?

Berki Bálint főépítész: Szigorúbb lehet, megengedőbb nem.

Benedict András helyi lakos: A másik kérdés pedig itt a szerződés mellékletben a Völgyzugolyos ajánlatnak összegek és határidők vonatkozásában picit relativizálónak érzem azt, most módosult 4,5 millió + áfás tétel, ami 8 millió + áfára módosul. Szerepel egy ilyen határidő, hogy 16 hét, de hogy ez mikortól, vagy hogy meddig. Tehát egy kicsit végtelen történet érzésem van ezzel a Völgyzugolyos szerződéssel kapcsolatban, hogy ennek tulajdonképpen miért nincsenek egzakt határidők meghatározva, pláne most hogy már az új építészeti törvény kvázi rendelkezésre áll. De lehet Aljegyző úr ezt jobban meg tudja mondani, hogy miért nem 2025. augusztus 1-je van oda írva.

Berki Bálint főépítész: Igazából ez egy tervezési folyamat. Léteznek előre nem látható lépések, ahogy nyilván 2022 óta ez a folyamat alakul. Ez egy irányadó határidőnek számít, sok függ itt az adatszolgáltatástól oda-vissza, a tervezőktől és az Önkormányzattól. Illetve a legnagyobb kérdés továbbra is a vízparti terv, hogy az mikor fog hatályosulni. Semmi értelme nem lenne a jelenlegi rehab terv alapján hatályba léptetni egy új településtervet, ami mondjuk, lehet, hogy egy éven belül módosulna és újrakezdenénk az egész tervezési folyamatot.

Dr László Zsolt elnök: Szerintem él az az általános szabály, hogy a megkötéstől számított valahány hét, tehát így ökölszabálynak ezt mondanám. Az első kérdésre pedig válaszolva, ez az OTÉK-nál is így volt, hogy helyi szinten lehet szigorítani, enyhíteni nem, ami szerintem számunkra ilyen szempontból elég jó hír.

Smiló Dávid külső bizottsági tag: Az a feltételezésem, hogy 16 hét alatt meg fog születni a BATÉK amire tudunk majd építkezni vagy ez a 16 hét igazából az egységnyi munkának a mennyisége, mert azt is el tudom képzelni és amikor majd látszik, hogy szünet van a munkában vagy a fejlesztésben, akkor addig nem történik munkavégzés és ha megérkezik a jogszabály, akkor lehet frissíteni eszerint.

Dr László Zsolt elnök: A BATÉK-nak mondjuk úgy, hogy társadalmasítási szakasza, ami egy kicsit csúszik és ennek ellenére a végső elfogadási időpontra viszont nem nagyon szeretnének halasztani. Ez azt jelenti, hogy a reakciókra jut majd kevesebb idő. Ettől függetlenül, hogy majd mikor érkezik meg, ezt én sem tudom.

Fabó Péter képviselő: Én is ezt akartam kérdezni, hogy a BATÉK most hol tart és miben változott, volt-e már újabb egyeztetés a várossal? Tartalmában akkor megnövekszik ez az ajánlat, ha jól értem, mert eléggé furcsán néz ki. Nem illik ilyet betenni egy anyagba vagy pedig láttatni akartuk, hogy ez pont 5,5 millióval több lesz. Az első kettőnél itt voltam, azt leszállították, ha jól tudom. Erre kérlek szépen válaszolj, hogy a BATÉK hol tart? 2026 előtt lesz már?

Berki Bálint főépítész: Tavaly március óta az önkormányzattal egyeztetés nem történt. Az utolsó BATÉK állapot a vízparti terv melléklettel együtt az a tavaly augusztusban társadalmasításra bocsátott. Én legalábbis nem tudok annál újabb vízparti terv mellékletéről. A határidőkkel kapcsolatban biztosan jól emlékszel mikor a megalapozó munkarész után elkezdtük a fejlesztési tervet. Lehet ezt rugalmasan kezelni, úgy hogy a jogszabályok is teljesüljenek, illetve az is, amit az önkormányzat szeretne. Tehát ez egy irányadó határidő. Senkinek se lenne jó, hogyha okafogyottá válna ez a szerződés bármilyen időcsúszás miatt.

Fabó Péter képviselő: Akkor ez az ár többletmunkát tartalmaz, amit ír az előterjesztés, aminek lesz majd egy olyan problémája, amikor a BATÉK életre kel, akkor még azt is bele kell ebbe építeni.

Berki Bálint főépítész: Igazából a BATÉK beépítését tartalmazza ez az árajánlat. A legnagyobb többletmunka az a településképi követelményeknek a HÉSZ-be való visszadolgozása, tehát a 2016 előtti jogszabályi környezetnek megfelelően. Valóban igen, ez egy többletmunkát jelent. Ahogy írtam ezek a határidők 2027 nyár közepe, az pont egy olyan jogvesztő határidő, amikor ezeket mind át kellene vezetni és ez nagyon közel esne azzal, ha mondjuk az eredeti szerződés szerint mennénk tovább, elfogadnánk egy új HÉSZ-t és egyből korszerűtlen lenne.

Benedict András helyi lakos: Talán tudjátok, hogy helyi civil szerveződésként meg Balaton környéki civil szerveződésekkel mi nagyon éles szemmel próbáljuk követni a BATÉK elfogadásának a folyamatát. Valóban azt hallani, hogy akár heteken, hónapokon belül ez gyakorlatilag kormányrendeletként ki fog jönni. Lesz egy 8 napos véleményezési ablak a törvény szerint kötelezően kirakva a kormányhonlapon és akkor ott még hozzá lehet szólni. Valószínű ettől nem lesz több. Még egy kérdésem lett volna a szerződésmelléklet 4. szekciójában, az egyeztetési eljárás, partnerségi egyeztetés résznél. Tavaly volt egy Bummos rendezvénye Gauder Péternek, azt hiszem akkor itt volt a Ferik Tünde, és mondta is, hogy ők is mint a Völgyzugoly ilyen közösségi tervezést nagyon szívesen kezelnek, facilitálnak. Esetleg nem akarja-e a tisztelt Bizottság a szerződésbe belefoglalni, hogy ne csak e téren lefolytatott kötelező partnerség legyen, hanem legyen egy olyan közösségi tervezési része is a szerződésnek, ahol a Völgyzugoly eljön és ezt rendes moderált keretek között, akár egy egésznapos workshopban megpróbálja kicsit társadalmasítani a kötelező törvényi színnél jobban?

Dr László Zsolt elnök: Az én olvasatomban ez egyébként benne van a szerződésben. Sőt amikor legutóbb a Ferik Tünde itt volt, akkor mesélt is arról, hogy milyen követelményei vannak ennek, úgyhogy én úgy tudom, ez benne van.

Amennyiben nincs több kérdés, akkor kérem, hogy aki a határozati javaslatot elfogadásra javasolja, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *5 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

8/2025.(II.25.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága 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 a határozati javaslat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek.

A napirendek tárgyalásának végére érve a bizottság elnöke megköszöni mindenkinek a részvételt és a nyilvános ülést 10³¹ órakor berekeszti.



Dr. László Zsolt
elnök



Zsemberi Imre
bizottsági tag

