

Ügyiratszám: 1/155-1/2026.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: A Városfejlesztési Bizottság 2026. január 27-én 9³⁰ órai kezdettel, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében tartott nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Városfejlesztési Bizottság részéről:

Dr. László Zsolt	elnök
Kajári Gyula	külső bizottsági tag
Smiló Dávid	külső bizottsági tag

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal részéről:

Tárnoki Renáta Sára	jegyző
Berki Bálint	főépítész
Vigh Eszter	jegyzőkönyvvezető

Meghívottak:

Dér András	képviselő
Benedict András	helyi lakos

Dr. László Zsolt elnök köszönti a tagokat és megállapítja, hogy a jelenlévő 3 fővel a Bizottság határozatképes.

Dr. László Zsolt elnök: A kiküldött meghívó 5 napirendi pontot tartalmaz, kérem, hogy aki a napirenddel egyetért, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *3 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

1/2026.(I.27.) VB határozata

N A P I R E N D

1. Az elhagyott hulladék felszámolása érdekében tett intézkedésekről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

2. Döntés a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervéről, a mellékletét képező a településrendezési szerződés tervezetéről, valamint a főépítész képviselő-testülethez címzett feljegyzéséről

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

3. Döntés a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal törvényességi szakmai javaslatáról

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

4. Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának megindításáról

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

SAJÁT HATÁSKÖRBE

5. A Városfejlesztési Bizottság 2026. I. félévi munkaterve

Előterjesztő: Dr. László Zsolt elnök

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1. AZ ELHAGYOTT HULLADÉK FELSZÁMOLÁSA ÉRDEKÉBEN TETT INTÉZKEDÉSEKRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MEGALKOTÁSA

Dr. László Zsolt elnök szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Tárnoki Renáta Sára jegyző: Ezt decemberben már tárgyalta a Képviselő-testület, de meg kellett küldeni a Kormányhivatalnak véleményezésre, vissza is jött a véleményük, hogy egyetértenek a rendeletervezettel és pontosan arról van szó, amit Elnök úr mondott, hogy gyakorlatilag a Balkommal fogjuk elvégeztetni az elhagyott hulladék felszámolásával kapcsolatos feladatokat.

Dr. László Zsolt elnök: Rendben van, köszönöm a hozzászólást. Kérdezem, hogy van-e valakinek hozzászólása, kérdése a napirendi ponthoz? Amennyiben nincs, aki egyetért a rendeletervezettel, kérem szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság 3 egyhangú igen szavazattal az alábbi döntést hozta:

2/2026.(I.27.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „Az elhagyott hulladék felszámolása érdekében tett intézkedésekről szóló önkormányzati rendelet megalkotása” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés **megtárgyalását** és az előterjesztéshez tartozó rendelet tervezet **elfogadását**.

2. DÖNTÉS A BALATONALMÁDI 2348/1, 2348/3 ÉS 2348/4 HRSZ-Ú INGATLANOK VIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉRŐL, A MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZETÉRŐL, VALAMINT A FŐÉPÍTÉSZ KÉPVISELŐ-TESTÜLETHEZ CÍMZETT FELJEGYZÉSÉRŐL

Berki Bálint főépítész szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Dr. László Zsolt elnök: Köszönjük. Paraméterek tekintetében sok változás egyébként nincs. A lényeges eltérés az előzőhöz képest, hogy a kereskedelmi funkció, ami eddig a dr. Óvári Ferenc utca oldalában volt, az szerencsére átkerült a 71-es felé, és ez azért jó, mert így sokkal jobban szem előtt van, tehát várhatóan nagyobb forgalmat is tud bonyolítani. Látszik a kerékpárútról, magát a telket gyakorlatilag ugyanúgy tudja kiszolgálni, csak a 71-esen illetve a kerékpárúton elhaladók jobban észreveszik, ezért így sokkal jobb pozícióba tud kerülni.

Van e valakinek kérdése még ezenkívül?

Benedict András helyi lakos: Köszönöm. Számos kérdésem lenne és lehet, hogy nem sikerül mindent egybe összefoglalnom. Tehát ha jól értem, ez az előterjesztés ez szigorúan csak a telepítési tanulmánytervnek az előterjesztésére vonatkozik. Tehát ez még nem a településrendezési szerződésmódosítás, satöbbi, satöbbi. Az én aggályaim a következők elsősorban. Tehát elolvastam azt a feljegyzést, ami tavaly szeptemberben készült, amikor már Lengl úr is itt volt, és azt hiszem, ő is megjegyzi, hogy olybá tűnik, minthogyha tulajdonképpen a beruházó számára mégis viszonylag kedvezőbb feltételeket kínálnánk a jövőben, mint eddig volt. Mondom azokat, amik így első blikkre, - de nem sikerült tényleg teljesen alaposan átnézni, - szemet szúrtak. Az egyik ugye, hogy a korábbi 20%-os beépíthetőség helyett, a felosztott telkeken 30%-os beépíthetőség van, a másik, hogy a 7,5 méteres épületmagasságot ugye 8 méterre kívánják emelni, ebben például láttam a Lengl úr és például Mezei Gábor között volt egyfajta nézeteltérés, hogy ez mennyire valós, mennyire nem valós, illetve, hogy ez a tényleges szintszámok tekintetében majd milyen épületerveket jelenthet? Szerintem ez egy

nagyon fontos kérdés.

A 3. pont, ahol szerintem egy picit aggályos ugye, hogy a jelenleg érvényes rendezési tervben a kereskedelmi egységnek egy 3000 m²-es telek volt kijelölve, ez most látszólag egy 2000-esre leszűkül, és mellé kerül még egy ezres, hát vélhetően lakóingatlanos telek, tehát ez szerintem egyértelműen megint a beruházónak kedvez. Azt is gondolom egyébként, picit Zsoltra rácsafolva, hogy nem feltétlenül jó, hogy ez a kereskedelmi egység lemegy a 71-es út mellé. Elmondom, hogy miért gondolom. Azt gondolom, hogy ez ott közlekedésszervezésileg problémásabb lehet, tehát egy főútra ki-bekanyarodás az lehet, hogy igényelné már adott esetben egy jelzőlámpás kereszteződésnek is a kialakítását, ami tudtommal nincs ebben így tervben, tehát ebből a szempontból szerintem szerencsésebb volt, hogy fönt van az Óvári felé. Értem, hogy a 71-es forgalmáról nem fog feltétlenül kereskedelmi forgalmat generálni, de azért azt tudjuk, sokszor elmondtuk, hogy Káptalanfüred lakosságának a bevásárlási lehetőségei ugye gyakorlatilag a Penny-nél kezdődnek, tehát a csillagtéri Abc-t leszámítva azt gondolom, hogy ez egyébként egy kellő forgalmat tudott volna ott fönt is biztosítani. Első körben ezek lettek volna a kérdéseim, de azért még lesz szerintem pár.

Dr. László Zsolt elnök: Én úgy látom a rajzon is, meg most a Főépítész úr is azt mondta, hogy a 20% az maradt. Az, hogy 7,5 vagy 8, ezt tudom, hogy a belvárosban nagy küzdelem van mindig az ilyen félméterekért is, itt azzal lehet indokolni szerintem, hogy a nem messze lévő 3 vagy 4 lapos tetős lakóingatlan is szerintem inkább 8 méter magas, úgyhogy azokhoz idomulva.

Egyébként most, mint építész mondom, hogyha azzal kell meccselni nagyon sokat, hogy az építménymagasság nem jön ki, az gyakran megy a lakások rovására, ebbe lennék engedékenyebb, viszont egy olyan szűrőt meg érdemes behozni, hogy legmagasabb épített szerkezet. A másik kérdésedre András, hogy hol van jobb helyen a kereskedelmi funkció. Tehát hogyha abból indulunk ki, hogy ez az átkötő út lenne a megközelítése a fönti részen is, illetve a parkolót az átkötő úton keresztül tudjuk elérni, akkor így nagyobb torlódást nem okoz szerintem az a 71-esre. Kicsit könnyebb megközelíteni. Nyilván érzelmileg jobban jönne úgy ki, hogy jobban kötődik a lakóövezethez, hogyha fönt van egy kicsit beljebb, de funkcionálisan szerintem így jobb. Ez az én privát és szakmai véleményem.

Smiló Dávid külső bizottsági tag: A 71-eshez annyi megerősítést tennék, hogy forgalmat generálni az Óvárin, szerintem az nem annyira szerencsés, azt a 71-esen jobban el lehet rendezni, tehát akik ott laknak, azok valószínűleg azért jobban örülnek annak, hogy nem az ő utcájukon keresztül közlekednek majd azok, akik jönnek ebbe a bevásárlóegységbe. Engem az érdekelne, hogy ez a fajta csomópont átalakítás, ami szerintem egy fontos kérdés, hogy ez felmerül-e és hogy ezzel összefüggésben megoldható lenne-e az a probléma, ami ugye folyamatosan fölmerül ezzel a telekkel kapcsolatban, hogy a busz hogyan kanyarodik föl majd a Felsőörsi útra, mert igazából, ha ez a kérdés valamilyen keretek között tud rendeződni ezzel együtt, akkor szerintem ez egy nagy nyereség lenne.

Berki Bálint főépítész: Andrásnak a legelső kérdésedre válaszolva, nagyon jól látod, ez most csak arról dönt a Testület, hogy gyakorlatilag kvázi befogadja ezt a tanulmánytervet és most fog indulni majd a lakossági fórum, ahol majd mindenki észrevételt tehet. A másik az a 8 méter, azt is tudni kell, hogy a korábbi szabályozási tervben 8 méter volt, ugye akkor intézményi terület volt, még álltak az átalakított Zsófia, meg az az egész épületkomplexum, ami a volt nevelőotthon területe volt. Ez felmerült a tervtanácson is, gyakorlatilag ő elvesztette ezt a fél métert, viszont most úgy engedték neki vissza, hogy épületmagasság szempontjából legyen játékoság.

Akkor ezek szerint nem jött jól át az anyagból, de beraktunk egy olyan korlátot, hogy a szintszámot meghatároztuk a rendezett terepszint fölött 2 szintben, hogy ne alakulhassanak ki ezek az OTÉK alakú házak, hogy a felső szint fölé megjelenjenek a visszahúzott Penthouse-ok. Amit még a balatoni főépítésznek volt a javaslata, hogy vezessünk be kialakítható telek maximumát is, pont azért, hogy ne ösztönözzük telekösszevonásra, és akkor a 20% ugye nagyobb épülettömegeket eredményezzen, tehát ez a kb. 1000-1500-as telek maradjon, tehát pont betettük azokat a fékeket, amik előjöttek a tervtanácsi üléseken, meg a főépítészekkel

folytatott egyeztetéseken.

Kajári Gyula külső bizottsági tag: Én csak annyit, hogy a kereskedelmi funkciónak az áttelepítése a 71-eshez az egy olyan döntés, vagy egy olyan állapot lesz, aminek örülni fognak az Óvári utcai ingatlantulajdonosok, hogy a szomszédjukban lakóövezet van és nem kereskedelmi övezet, és nekem is az a véleményem, hogy a forgalomra ez a változtatás kevesebb hatással van. Azzal viszont egyetértek, hogy ennek a csomópontnak most egy terelőszigetes, leforduló sávossal kialakítás van a 71-esen. Lehet, hogy ezt valóban meg kell erősíteni majd valamivel, lámpával például.

Dr. László Zsolt elnök: Na most több dologra is akartam válaszolni. Kezdjük a busszal. Tehát hivatalosan a Felsőörsi útról úgy közlekedik a busz, hogy lejön délről, megkerüli az egész tömböt. Ez nagy butaság, de ezt már egy csomószor elmondtam, hogy sajnos ehhez pár hónappal később kerültünk oda, mint hogy le lehessen vinni egyenesen a Felsőörsi utat a 71-esre. Ez a hajó előttünk már elment. Nagyon sajnálom, ez van, ezt tudomásul kell venni, nekem is nehéz, de ezt lekértük. Azzal viszont nagyon egyetértek tényleg, hogy feleslegesen forgalmat generálni az Óvári Ferenc utcába, csak azért, hogy onnan közlekedjenek be a kereskedelmihez, ez gyakorlatilag az a szindróma, minthogyha egyirányúsítanánk az utcákat, nem tudunk eljutni a lehető legrövidebb úton mindenhol, ahova szeretnénk, hogyha vannak egyirányú utcák. Szóval minél gyorsabban bejutni a parkolóba és utána meg bevásárlás, kávézás után meg távozni. Én is úgy érzem, hogy a 71-es felől jobb helyen van a kereskedelmi funkció.

A kanyarodásával kapcsolatban azért itt most ne azt képzeljük el, hogy egy ilyen Penny vagy Aldi méretű kereskedelmi funkció kerül oda, ahova nagyon sokan mennek, hanem ez annál egy jóval kisebb, kicsit inkább ilyen kávézó hangulatú, reményeim szerint nagy részben azért a bicikliseket kiszolgáló, kemping vendégeit megszólítva itt nagyon a környéken lévőknél kis túlzással a helyi kisbolt. András megadom másodszor is a szót, pedig a szabályzatban nem így van, de parancsolj.

Benedict András helyi lakos: Nagyon köszönöm, remélem konstruktív hozzászólásokkal azért segítem a vitát. Én a digitális pdf 35. oldalán látok egy ilyen mondatot. „Lk. 12 övezet telkén a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, amennyiben a lakásrendeltetéstől eltérő rendeltetések nagysága meghaladja a létesítő színterület 50%-át.” És akkor itt jön, amit te is mondtál Bálint, hogy ugye 2 szint létesíthető. Lehet, hogy van egy táblázatos rész és akkor ellentmondás van, akkor azt kérem, hogy vizsgáljátok föl és majd pontosítsátok.

Berki Bálint főépítész: A táblázatot kell nézni.

Benedict András helyi lakos: Jó, hát a táblázatot nem forgattam el, mert az nagyon apró betűs volt. A kereskedelmi egység áttelepülése szerintem a kisebb probléma, viszont arra úgy érzem, nem kaptam választ, hogy a korábbi 3000-ról ez végül is miért csökken le 2000-re? Ezáltal megint csak jelzem, hogy a beruházó jobb kondíciókat kaptam. Szerintem erre a kérdésre nem kaptam alapvetően választ, úgyhogy erre szeretnék majd még visszatérni.

A buszos közlekedés meg az átkötést, én ezt nem firtattam, ugye ott szerintem egy kényes pont van, ezt tudjuk igazából most már csak ugye a Verseny utcára föl kanyarodó busz meg a lekanyarodó busznak a kanyarodási ívével nincs most jelenleg túl jó állapot, de nyilvánvaló az is, hogy ezzel a magánúttal nem lehet tömegközlekedési útvonalként számolni, tehát ezt én se gondolom, ezt nem akartam így mondani. Egyetértek a Dáviddal is egyébként, hogy vélhetően nem Tesco méretű igény van, csak azt mondom, hogy ugye nincs balra kanyarodó sáv, tehát aki mondjuk Káptalanfüred felől érkezik, annak nem biztos, hogy egyértelmű ide bekanyarodni, de tisztában vagyok vele, hogy jobbra kis sáv ugye a kemping felé van, meg az Almádi városközpont felől is van ugye egy kis sáv, de ugye a jobbra kanyarodás mindig könnyebb, mint a balra. Tehát ezt akartam finoman jelezni, de nyilván, ha kicsi lesz az üzlet, akkor talán elenyésző lesz ez a forgalom. Majd meglátjuk.

Erre a 3000-ról a 2000-re csökkenésre szeretnék még igazából valamiféle visszajelzést kérni.

Berki Bálint főépítész: Valószínű a beruházó szándéka módosult.

Dr. László Zsolt elnök: Köszönöm a konstruktív hozzászólást. Szóval Bálint is mondta, hogy

ez még társadalmasítás előtt van, tehát az ilyen megjegyzéseket itt is és ott is várjuk, és akkor figyelembe vesszük. Kérdezem, hogy van-e valakinek hozzászólása, kérdése a napirendi ponthoz? Amennyiben nincs, kérem, aki egyetért a határozati javaslattal, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *3 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

3/2026.(I.27.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „*Döntés a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervéről, a mellékletét képező a településrendezési szerződés tervezetéről, valamint a főépítész képviselő-testülethez címzett feljegyzéséről*” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés **megtárgyalását** és az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat **elfogadását**.

3. DÖNTÉS A VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL TÖRVÉNYESSÉGI SZAKMAI JAVASLATÁRÓL

Berki Bálint főépítész: Én a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály törvényességi javaslatában foglaltaknak az elfogadását javaslom mind a jelenlévő bizottsági tagoknak, és majd a Képviselő-testületnek.

Benedict András helyi lakos: Sajnos a csütörtöki testületi ülésre nem tudok jönni, úgyhogy ezért is jöttem elsősorban ma. Ez a kormányhivatali határozat, hát hogy mondjam, egyfajta sebtapasz a levágott lábra, de azért szerintem fontos azt látni, hogy a Kormányhivatalnak, ahogy Gyula is említette, nem teljesen megalapozatlan az a véleménye, amivel itt az eljárási hibákra felhívja a figyelmet Árpásy úr.

Azt gondolom, hogy ugyanis tudjuk, hogy az épület megsemmisült, tehát gyakorlatilag ezt orvosolni lehetetlen, ám de mégis fontos tanulsággal kéne szolgáltson a Képviselő-testület és a Hivatal számára annak tekintetében, hogy az állampolgári és civil véleményeknek a megvitatása az nem egy színház kéne legyen adott esetben, mint a lakossági fórum ebben az esetben volt, hanem az ott érkezett véleményeket valóban érdemes lett volna vitára is bocsátani. Nemcsak egy ponton látják hibásnak az eljárást, hanem kettőn is, én az indoklási kötelezettséget tulajdonképpen fontosabbnak is gondolom, és egyébként visszautalnék az előző napirendi pontra, szintén a tervtanácsi beszélgetésre, ahol egyébként ugye az egyik tervtanácsi tagnak is a véleményében ez így elhangzik, hogy a lakossági vélemények, vagy a város érzete az épülettel kapcsolatban szintén fontos lett volna, illetve, amit én még nagyon finoman kifogásolok, és tényleg Bálint ne vedd személyesnek, ugye amikor ez a döntés született, és a testületi ülésen kértem, hogy egyértelmű igennel vagy nemmel hogy kéne szavazzál, akkor hogyan foglalna állást.

Én igazából ebből az eljárásból azt nagyon hiányoltam, hogy a te főépítész véleményed tulajdonképpen ismét csak nem mondott egy definitív igent vagy nemet, hanem egyfajta értekezés volt az épület történetével kapcsolatban. Azt gondolom, hogy a főépítésznek felelőssége, hogy egy eldöntendő kérdésben, eldöntendő választ is tudjon adni. Köszönöm szépen.

Dr. László Zsolt elnök: A lakossági fórumot nem is tudom, hogy hogy fogalmaztad, hogy súlytalan vagy ilyesmi, ezzel nem értek egyet. András, ne haragudj, de ez nagyon nem állja meg a helyét. Nagyon sokszor beszéltünk erről a dolgról, és te állsz az egyik oldalon, de volt egy csomó más vélemény is, egymásnak ellentmondó vélemények, ezért vagy ezt vagy azt kell elfogadni, és a szakértői vélemény, ami tényleg gyakorlatilag mindannyiunk hatáskörén túlmutat, azt mondta, hogy nem megtartandó, emellett statikai, tehát fizikai okai is voltak annak, hogy ezt az épületet nem lehet, vagy nem érdemes ilyen áron megmenteni. Az „ilyen áron”-t azért teszem hozzá, mert nyilván majdnem mindent meg lehet menteni, csak hogy mekkora áldozatot hoz az ember ezért és miből vesz amúgy ennek érdekében el, ezt kellett mérlegelni, azon kívül, hogy nyilván a szakértői véleménynek meg amúgy is döntő szerepe

van.

Kajári Gyula külső bizottsági tag: Köszönöm szépen. Egyrészt értem azt, amit a főépítész úr mondott, hogy nem feltétlenül megalapozott a kormányhivatali állásfoglalás, legalábbis annak a paragrafusnak alapján, ezt én értem, vagy hallom. Azzal is egyetértek, azzal a javaslattal, hogy a bizottság ezt a határozati javaslatot fogadja el, azaz a kormányhivatalnak a felvetését vagy kifogását fogadja el. Azzal is egyetértek egyébként, hogy ez sebtapasz a levágott lábra, ahogy ezt hallottuk itt az imént, nagyon tetszik egyébként a hasonlat.

Viszont azt szeretném hozzáfűzni, meg nem nyitva újra azt a vitát, ami ennek az egész történetnek az elejétől fogva zajlik, hogy én gyanítom, hogy ha azok az eljárási pontok be lettek volna iktatva, amelyeket hiányol a Kormányhivatal, akkor sem lett volna más eredménye az eljárásnak. Ezt fontosnak tartom megjegyezni, bár ez csak egy vélemény lehet nyilván. A másik dolog, amit még hozzátennék, hogy én olvastam a főépítésztől egy olyan dolgot másfél éve, amely egyértelműen és a szakma legjobbjaihoz illő módon beszél erről az építményről, a történetét, a tervezésének az időpontjában szokásos tervezői stílusgyakorlatok és minden egyéb olyan dolgot felsorakoztatva, amelyek az épület értékeléséhez figyelembe veendőek, és annak az értékelésnek az volt a vége, hogy nincs indoka annak, hogy ez az épület ebben a formában fennmaradjon. Tehát az a főépítész véleményem nem abba az irányba tett javaslatot, hogy mentsük meg.

Berki Bálint főépítész: Köszönöm András. Nekem azóta voltak álmatlan éjszakáim, ha most ez így jegyzőkönyvbe kerül, akkor válaszolok. Az a helyzet, hogy sajnós én is igennel szavaztam volna ebben a helyzetben, bármennyire is nem értek egyet vele. Szerintem ez volt az egyetlen meghozható jó döntés. Tehát ha én is képviselő lettem volna, én is igennel szavaztam volna ebben a kérdésben.

Alapvetően én úgy gondolom, de Jegyző asszonnyal is átbeszéltük, hogy amikor elindult a partnerségi egyeztetés, azt a jogszabály az eljárásrendet egyértelműen különválasztja a véleményezési szakasztól. A lakossági fórum után küldtettek be azt a csomagot, azt a véleményt, ami nyilván az épület megtartása mellett állt ki. Azt mi feltöltöttük az e-tér felületre, tehát hogy lássák a majdani véleményező szervek, ennek a tudatában voltak ők is egyébként, tehát ők ezt látták. A véleményezési eljárásban 2 darab egyetértő vélemény érkezett az államigazgatási szervektől. A partnerek részéről nem érkezett vélemény, illetve magától a javaslattévőtől se. Tehát mi ezt az alapvető ellentmondást látjuk, de ezért terjesztettük elő úgy az előterjesztést, hogy a partnerségit úgy zárja le a testület, hogyha alapvetően egyetért a partnerek véleményével, akkor marad a védettség, ha nem ért egyet vele, akkor nem marad.

De ez ugyanúgy, mondjuk úgy érzelmi döntés lett volna, ahogy a lakossági fórumon is elhangzott, tehát, hogy nincs a házban olyan ember, aki műemlékvédelmi szakmérnök vagy hasonló képzettséggel rendelkezik. Tehát mi azt gondoljuk, hogy nem született eljárásrendi szabály, tehát megvolt a lehetősége a Testületnek, hogy figyelembe vegye a partnerek véleményét, illetve az is, hogy úgy döntsön, ahogy. Tehát itt az a fontos, hogy volt egy eljárás, aminek megvannak az eljárási szabályai, de az érdemi döntés a helyi védettségről az nem az eljárásrendelet szabályai szerint, hanem a TKR szabályai szerint történt. Tehát a szakértői vélemény figyelembe vétele, a főépítész feljegyzés, meg az érdekeltek véleménye, ami nem volt. Tehát mi ezt szikla szilárd logikus struktúrának gondoljuk és ezzel szemben, amire hivatkozik a törvényesség, az a 70.§ az, ha szabad ezt mondanom, teljesen másról szól. Értjük, hogy mire akartak kilyukadni, de szerintem legyünk túl rajta.

Smiló Dávid külső bizottsági tag: Én azt gondolom, hogy ne úgy záruljon le, hogy jó, akkor megtörtént, és akkor itt vége van a dolgoknak. Ez szerintem akkor is jeleztem, mikor átnéztük ezt a szakértői véleményt itt a bizottságban, hogy egyfelől a műemléki lista felülvizsgálata induljon el, derüljön ki, hogy tényleg mik azok a műemlékek, amik még műemlékei egyébként fizikai állapotában is megóvható műemlékei vagy védett épületei Almádinak.

A másik pedig az a kérdés egyébként, hogy én nem emlékszem pontosan, hogy ki rendelte végül meg a szakértői véleményt, hogy az önkormányzat volt, vagy a beruházó, amit

egyébként kaptunk, és át kellett nézni, de én úgy emlékszem, hogy nekem is aggályaim voltak azzal kapcsolatban, hogy az a statikus hölgy, aki véleményt alkotott, kicsit átlépte az ő hatáskörét a szakértői véleményen, és olyan dolgokat állapított meg, amelyet nem kellett volna megállapítania, tehát, hogy valamifajta olyan protokollt lehetne bevezetni, hogy amennyiben ilyen kérdés felmerül, mi hogyan legyen biztosított az, hogy ez a fajta elfogultság, vagy ezek a fajta aggályok egyébként ne merüljenek fel a jövőben, akár a választók részéről, akár azokról a civilek részéről, akik ezt a kérdést fontosnak tartják és akkor ennek a kidolgozása egy külön kérdés lehet.

Berki Bálint főépítész: Ez egy úgymond önszabályozó folyamat, tehát megvannak ennek a garanciái, ezek a szakértők mind bizonyos kamaráknak a nyilvántartott képviselői, vannak rájuk vonatkozó etikai, fegyelmi, mindenféle szabályzatok, tehát olyan nincs, hogy valaki kér egy olyan szakvéleményt, hogy az az épület elbontandó, és akkor egy olyat ír, hát az elképzelhetetlen.

Tehát annak etikai, fegyelmi következményei vannak, tehát nem mondhat a szakma gyakorló olyat a nyilvánosság előtt, ami megtévesztő.

Dr. László Zsolt elnök: Köszönöm a hozzászólásokat. Még egy dolgot jeleznék, hogy szerintem is tekintsünk a jövőbe. Ez jó, hogy most jegyzőkönyvbe kerül, a csütörtöki Kt. ülésen pedig már talán kamerába tudom mondani az időpontot, hogy február elejére tervezünk egy olyan lakossági fórumot, ahol azt vitatjuk meg, hogy melyik épületekkel, még meglévő és arra érdemes épületekkel egészítsük ki a helyi védetség listáját. Szóval csütörtökre kitaláljuk ennek az időpontját és akkor talán a kamera előtt sokan értesülnek róla.

Kérdezem, hogy van-e valakinek hozzászólása, kérdése a napirendi ponthoz? Amennyiben nincs több kérdés, kérem, aki egyetért a határozati javaslattal, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *3 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

4/2026.(I.27.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „Döntés a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal törvényességi szakmai javaslatáról” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés **megtárgyalását** és az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat **elfogadását**.

4. DÖNTÉS A BALATONALMÁDI 0114/3 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL

Berki Bálint főépítész szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Dr. László Zsolt elnök: András megadom a szót.

Benedict András helyi lakos: Csak azt szerettem volna röviden megjegyezni, hogy mint a Pro Káptalanfüred elnökségi tagja, én is szerencsés voltam, hogy jelen lehettem ezen a találkozón, meg voltam kinn a helyszínen is. Jól ismerem a káptalani táborokat, én is azt gondolom, hogy ez nagyon fontos ügy, hogy ezek a táborok felújításra kerüljenek, minél több és minél hamarabb, hogy itt újra gyerekszivaj töltse be a káptalanfüredi strandot. 2 dolgot szerettem volna megjegyezni, egyrészt amit a Lengl úr előadott koncepciót, ez, hogy a jelenlegi kő főépületet tekintsünk úgy, mintha nem lenne ott, és akkor amellé lesz plusz 10% beépítés, az nekem fura volt, de nem mertem itt fölszólalni, mert nem vagyok szakértő, de szerintem ez egy kormányhivatali engedélyen nem fog átmenni vagy necces lesz legalábbis.

Ezt végig kéne gondolni és az oroslányi beruházás kapcsán szerintem azért nem árt felkészülni arra az esetre sem, hogy igazából csak a 10% marad, és hogy a tervezők akkor ennek fényében készüljenek azért valamiféle B-tervvel is, mert ugye őket is szorítja az idő, tehát hogyha ez az engedélyeztetés nem megy át, akkor kell legyen B terve is a városnak.

A másik kérdés, szerintem Bálint, te magad említetted itt a találkozón, hogy nem teljesen egyértelmű, hogy ki fizeti a Révészt ez ügyben, tehát hogy a Völgyzugoly számláját most az almádi város állja ez ügyben, vagy az oroslányi önkormányzatra valahogy ezt sikerül áttolni, még akkor is, hogyha ez nem egy számottevő összeg? Csak ebből az előterjesztésből, bár ezt sem tudtam teljes szövegezésében végigolvasni, de mintha nem derült volna egyértelműen ki.

Berki Bálint főépítész: Jól nézted át, nem derül ki belőle, ez még egyeztetés alatt van. Nyilván mi is azon vagyunk, hogy az oroslányi önkormányzat fizesse ki a Révészt. A másik kérdés esetében egyeztettünk a Völgyzugollyal, már látnak megoldást erre, hogy ezt hogyan hidaljuk át. A meglévő épületeknél, az övezeti előírásoknál a 10/K betűt fogjuk használni, tehát valamilyen úton-módon elkezdtek ezen gondolkozni. Mi is folyamatosan ezen gondolkozunk. Én abban is bízok, hogy a balatoni főépítésznek erre lesz egy nagyon jó egzakt válasza, mint kvázi ötletgazdának. És azt se felejtjük el, ami már egy korábbi egyeztetésen előkerült, hogy a szomszédos Almádi Önkormányzati Tábor bizonyos területi részének valamilyen módon történő használata javít a beépítési százalékmutatón, ami az oroslányiaknak jól jön, de majd a többi önkormányzatnál ez nyilván vizsgálat tárgya lesz. Egyébként egyetértünk a balatoni Főépítész úrral, elkezdünk most komolyan vizsgálódni, hogy hogy áll a többi tábor, milyen épületállományban, mi az, ami fel van tüntetve az ingatlan-nyilvántartásban mert ha az oroslányiakat megilleti ez a jog, akkor valószínűleg az összes többi önkormányzatot is, hogy ezeket felújítsák.

Dr. László Zsolt elnök: Így van, többet is mondtál, mint vártam, én is erre akartam kitérni többek között. Szóval, ha a balatoni Főépítésznek az ötlete beválik, akkor gyakorlatilag nyert ügyünk van. Ezen kívül is van ugye B terv, erre utaltál a szomszédos telek kapcsán. Azzal én is maximálisan egyetérték, hogy viszont ezt úgy kell intézni, hogyha adunk bizonyos jogokat, vagy találunk bizonyos jogokat, mert azért elég kreatívan gondolkodtunk ezen, akkor nem mondhatjuk a szomszédoknak, hogy őket ez nem illeti meg. Viszont azt se szeretnénk, hogyha ők meg csak úgy plusz 10%-ot építhetnének a telkükre, tehát egy ilyen féket beletenni, hogy a most meglévő felületet lehet beépíteni, vagy valami hasonlót. Igazából az a paradoxon az egészben, hogy a meglévő faházak helyére szeretnének ugyanakkorát, tehát nem nagyobb, és ezt mégse lehet egy nem régi jogszabályváltozás és ácsolás dupla negatív hatása miatt.

Abban pedig mindenkivel egyetérték, és ezért gondolkodunk és dolgozunk ennyit ezen, hogy Káptalanfürednek 2 esszenciája van, az egyik ez a gyerektáboros, ami körülbelül 20-30 éve annyira visszaesett, hogy gyakorlatilag el is tűnt, és nagyon jó lenne, hogyha vissza tudnánk varázsolni. Nekünk is, meg az éppen illetékes önkormányzatnak, és hát főleg nyilván a gyerekeknek, úgyhogy minden erőnkkel azon vagyunk, hogy ez valahogy még időben megvalósuljon, mert ugye ez pályázati forrásból történne, aminek van egy lejárat határideje, tehát azért nagyon fontos, hogy minél gyorsabban reagáljunk minden kérdésre és azonnal a Kt. ülésekre, amit lehet bevigyünk. Amennyiben nincs több kérdés, kérem, aki egyetért a határozati javaslattal, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *3 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

5/2026.(I.27.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának megindításáról” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés **megtárgyalását** és az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat **elfogadását**.

5. A VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG 2026. I. FÉLÉVI MUNKATERVE

Az előterjesztés kérdés, hozzászólás nem érkezett, Dr. László Zsolt elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A Városfejlesztési Bizottság *3 egyhangú igen* szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
Városfejlesztési Bizottságának**

6/2026. (I.27.) VB határozata

a Városfejlesztési Bizottság 2026. I. félévi munkaterve

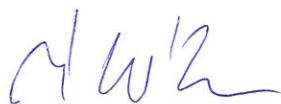
Balatonalmádi Város Önkormányzatának Városfejlesztési Bizottsága a Bizottság 2026. évi munkatervét a melléklet szerinti tartalommal **elfogadja.**

Felelős: Dr. László Zsolt elnök

Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára jegyző

Határidő: munkaterv szerint – folyamatos

A napirendek tárgyalásának végére érve a bizottság elnöke megköszöni mindenkinek a részvételt és a nyilvános ülést 10²⁰ órakereszt.



Dr. László Zsolt
elnök

Kmf.



Kajári Gyula
külső bizottsági tag

