

Ügyiratszám: 1/155-2/2026.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: A Városfejlesztési Bizottság 2026. február 24-én 9³⁰ órai kezdettel, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében tartott nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Városfejlesztési Bizottság részéről:

Dr. László Zsolt	elnök
Wéhli Márk	bizottsági tag
Kajári Gyula	külső bizottsági tag

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal részéről:

Tárnoki Renáta Sára	jegyző
Berki Bálint	főépítész
Törös Rozália	főépítési referens
Vigh Eszter	jegyzőkönyvvezető

Meghívottak:

Pandur Ferenc	alpolgármester
Dér András	képviselő
Fabó Péter	képviselő
Benedict András	helyi lakos
Cziráki Zsolt	MIPATE ügyvezető
Csurka Eszter	meghívott
Czompó Gábor	helyi lakos
Varjas Zoltán	helyi lakos

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

Dr. László Zsolt elnök: Zsemberi Imre és Smiló Dávid igazoltan vannak távol. A kiküldött meghívó 4 napirendi pontot tartalmaz, kérem, hogy aki a napirenddel egyetért, szavazzon igennel!

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

7/2026.(II.24.) VB határozata

N A P I R E N D

1. Döntés a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervének elfogadásáról és a településterv módosításáról

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

2. Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az előzetes környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés meghozataláról, valamint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadásáról

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

3. Döntés a Balatonalmádi 2348/1, 2348/3 és 2348/4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervével kapcsolatos partneri véleményekről, a településrendezési szerződés aláírásáról, valamint a településtervezési módosításáról

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

4. Előzetes döntés a Balatonalmádi 10518 hrsz-ú ingatlanon található „Időkapu” című művészeti alkotás helyi egyedi védelem alá helyezésére irányuló ismételt kérelem ügyében

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1. DÖNTÉS A BALATONALMÁDI 3529/1-4 HRSZ-Ú INGATLANOK VIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL ÉS A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Berki Bálint főépítész szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Dr. László Zsolt elnök: Köszönöm az összefoglalót. Megadom a szót Kajári Gyulának.

Kajári Gyula külső bizottsági tag: Nekem egy olyan kérdésem van, ami lehet felesleges is, mert kiderül a rajzról, amit persze megnéztem, tehát látom, hogy milyen változás történt, de akkor ez azt jelenti, hogy a középső épületnek a 0. szintjének a padló szintje 1 méterrel lejjebb van, mint a szomszédé? 1 méterrel kisebb épületmagasságban ugyanazt a szintszámot és belmagasságot lehet csinálni? Ez az egyik kérdésem, hogy ezt jól gondolom-e? A másik az pedig költői lesz, azt gondolom, hogy azért vált ez aktuálissá, mert így javul a projektnek a gazdaságossága, és hogyha jól látom, akkor ezért nem kérünk semmit.

Berki Bálint főépítész: Így is felfoghatjuk, hogy nem kér ezért a város semmit, viszont úgy is megfoghatjuk, hogy annak idején, amikor bement záróvéleményezésre ez a dokumentáció, amire a felek a szerződést kötötték, az gyakorlatilag nem teljesült, most azt szeretné a beruházó, hogy az teljesüljön, amit annak idején a Testület is elfogadott, hogy minden fél elégedett legyen ezzel a folyamattal. Ezt kell majd a Testületnek mérlegelnie, illetve a Bizottságnak, hogy ezzel egyetért-e.

Dr. László Zsolt elnök: Köszönöm a kérdést meg a választ is. Én majdnem az elejéről nyomon követem ezt a projektet és itt volt szó ennél jóval több lakásról is, úgyhogy én azt gondolom, hogy ez a szerződéssel együtt egy elég jó kimenetelű ahhoz képest, hogy mi is lehetett volna ebből. Ezért én a magam részéről ezzel egyetértek, ami itt szerepel.

Fabó Péter képviselő: Ez a szerződés most azzal egyezik meg és azzal a szintszámmal, lakásszámmal, amire az előzőekben regnált Testület igent mondott?

Berki Bálint főépítész: Gyakorlatilag majdnem. Igazság szerint az történt, hogy a beruházó engedett még abból, amit annak idején szeretett volna, ez már a véleményezési eljárás során mindig csorbult, tehát ez volt az az utolsó olyan kompromisszum, amire ő azt mondta, hogy ez így rendben. Tehát ő vesztett építési jogokat a kezdetektől. Amire a Testület az elején azt mondta, hogy menjen, ez ahhoz képest valamennyire csorbult, ő azt mondta, hogy ez az az állapot, amit ő még elfogad.

Wéhli Márk bizottsági tag: Az épületmagasság és építménymagasság ugye az csak hasonló szó, de nem azonos technikai tartalmat jelent. Azzal, hogy itt most belenyúlnak és visszamennek ehhez a tervhez, lesz-e jogi következménye vagy megváltozik az épület valódi magassága, mert tudjuk, hogy a párkánymagasság meg a felületszámításból jönnek ki ezek az építmények. Tehát változik-e úgy a konstrukció, hogy majd felháborodik valaki a mögötte épített épületek felső szintjein?

Berki Bálint főépítész: Valójában nem kell ettől félni, mert ezt az Állami Főépítész úgy bebetonozta ezt a fejlesztést, hogy rögzítve lettek a szintszámok, hogy mit lehet felhúzni a bizonyos zárófödémekre, tehát a határozott válasz a nem.

Dr. László Zsolt elnök: Induljunk ki abból, hogy Almádi előbb-utóbb fejlődő pályára áll és a fejlesztőnek az egyik legfontosabb feltétele, az hogy kiszámítható legyen, ahova szeretnének beruházni. És ezért tartom fontosnak azt, amit a Bálint itt hangsúlyozott vagy említett, hogy az eredeti megállapodáshoz nagyon közeli a mostani szerződés és még a beruházó engedett, tehát ez is mellette szól szerintem, hogy szavazzuk meg ezt a napirendi pontot. Amennyiben nincs több kérdés, aki egyetért a határozati javaslattal, kérem szavazzon igennel!

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

8/2026.(II.24.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „*Döntés a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanok vizsgálatára vonatkozó telepítési tanulmánytervének elfogadásáról és a településtervezési módosításáról*” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat **elfogadását**.

2. DÖNTÉS A BALATONALMÁDI 0114/3 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN AZ ELŐZETES KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL SZÓLÓ DÖNTÉS MEGHOZATALÁRÓL, VALAMINT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁRA VONATKOZÓ FELJEGYZÉST ELFOGADÁSÁRÓL

Berki Bálint főépítész szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Dr. László Zsolt elnök: Kérdezem, hogy van-e valakinek hozzászólása, kérdése a napirendi ponthoz? Nekem egy hozzáfűznivalóm lenne, hogy a sok évvel ezelőtti verzióhoz képest itt nem fog beépítési százaléknövelés megvalósulni, hanem mivel nem mindig hozzáértők hozzák a jogszabályokat és az ebből fakadó félreértések, hogy hogyan lehet felújítani gátolta meg azt, hogy érdemben józan paraszti ész mentén ezt a tábort helyre lehessen állítani. Ezen próbálunk meg valahogy zöldágra vergődni, hogy az működhessen ott, ami régen is, felújított formában. Amennyiben nincs kérdés, kérem, aki egyetért a határozati javaslattal, szavazzon igennel!

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

9/2026.(II.24.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „*Döntés a Balatonalmádi 0114/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az előzetes környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés meghozataláról, valamint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést elfogadásáról*” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat **elfogadását**.

3. DÖNTÉS A BALATONALMÁDI 2348/1, 2348/3 ÉS 2348/4 HRSZ-Ú INGATLANOK VIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉVEL KAPCSOLATOS PARTNERI VÉLEMÉNYEKÉRŐL, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSÁRÓL, VALAMINT A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Berki Bálint főépítész szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Dr. László Zsolt elnök: Úgy gondolom, hogy ez is egy olyan projekt, ahol sikerült elég jól szerződést kötni, tehát ha azt vesszük, hogy már az előző rendkívüli ülésen volt arról szó, hogy a 20 milliós zebrafelújítást megszavaztuk és várható még egy, úgy gondolom, hogy ez is szintén egy jó irány. 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:

10/2026.(II.24.) 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 tanulmánytervével kapcsolatos partneri véleményekről, a településrendezési szerződés aláírásáról, valamint a településtervezési módosításáról*” 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

Törös Rozália főépítési referens szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Dr. László Zsolt elnök: Elég beszédes a helyrajzszám, mert 5 számjegyű, tehát beépítésre nem szánt területen található. MK1-es övezetben és van a telken egy meglévő ingatlan, ami kimeríti a beépítési százalékot, tehát ezenkívül ha ezt építménynek tekintjük és az jött ki, hogy annak kell tekintenünk, akkor nem nagyon kapna engedélyt. Kreatív az elnevezés. Én egy esetben javasolnám ennek a megtartását, hogyha tényleg időkapuként tud működni és a megépítést valahogy meg tudja előzni az engedélyezés és az át is megy, de erre nem hiszem, hogy sok esély van. Sőt én kimentem a helyszínre és azt láttam, hogy még egy épület kinőtt a földből emellett és Főépítész úr mondta, hogy ennek a terveivel nem találkozott, tehát szerintem lesz még ezzel a helyrajzszámmal kapcsolatban teendője a Hivatalnak.

Csurka Eszter meghívott: Én úgy tudom, hogy aki felszentelte egy bejegyzett egyház, a Márton Áron valóban a szentté avatása előtt állt, de én sosem mondtam, hogy ő egy szent. A boldoggá avatásához egyetlen dolog hiányzik, az egy akármilyen csoda, de ez furán hangzik ugye így 2026-ban, tehát ez nem én rajtam múlik. Erekiyét, azt nyugodtan felszentelhetett, ahogy beadtam az iratokat is erről, ez egy hivatalos szentelés volt, ezt nem én találtam ki, nem egy hókuszpókusz volt. Az ingatlanon lévő épületekről azt tudom elmondani, hogy egy üvegházat építettem, amit be is adtam településképi véleményezésre, ahol meg is kaptam ehhez a településképi hozzájárulást és igazából az üvegház az 100 nm alatt, a beépítési százalékba nem beszámítandóan építhető volt ezen a helyrajzszámon, így kaptam meg a településképi hozzájárulást. Ezt sem engedély nélkül építettem. A műalkotásról pedig már becsatoltam egy szakmai bizottság véleményét, amelyik javasolta ennek a védetté nyilvánítását, és mint műalkotás egyébként nagy valószínűséggel ez sem építménynek vagy épületnek minősíthető.

Berki Bálint főépítész: A legfőbb probléma ezzel, a tárgyi ingatlannal kapcsolatban, hogy a Képviselő-testület olyan épületet nem tud védelem alá helyezni, ami csak a természetben létezik, jogilag nem. Mindaddig nem tud dönteni, amíg nem lesz ez az épület legalizálva valamilyen úton-módon, erre hivatott ugye az Építésfelügyeleti Hatóság Balatonfüreden. A másik kérelemmel kapcsolatosan, valóban érkezett be kérelem üvegházzal kapcsolatban településképi vélemény, talán 2022-ben, de ha jól emlékszem a telken belüli elhelyezése nem olyan, mint a kérelemben volt és akkor még szerintem nem épült meg az időkapu. Ennek utána fogunk nézni. Az üvegházzal kapcsolatosan, volt az akkori kormányrendeletben egy olyan, hogy mik nem engedélyhez kötöttek, de ugye az csak az egyik vonatkozása ennek, hogy valamit lehet esetleg építési engedély nélkül építeni, de attól függetlenül ugye meg kell felelni mindenféle országos és helyi követelményrendszereknek.

Csurka Eszter meghívott: Amikor az üvegházat engedélyztettem, akkor többször egyeztetünk az akkori főépítésszel és akkor a jogszabály szerint – nem tudom a HÉSZ akkor ezt lehetővé tette-e – üvegházat lehetett építeni, tehát nem volt a kizárt dolgok között.

Azonkívül a mérete is megvolt hogy mekkorát lehet és beadtuk ezeket a terveket, amit jóváhagyott.

Berki Bálint főépítész: Ezt könnyen meg tudjuk nézni, viszont szerintem a jelen előterjesztés tárgyán ez érdemben nem tud befolyásolni semmit.

Csurka Eszter meghívott: Mivel egy ereklyetartóról beszélünk, az nem kellene, hogy építménynek minősüljön.

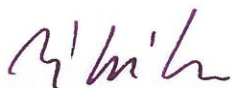
Dr. László Zsolt elnök: Lezárom a vitát és szavazásra bocsátom az előterjesztést. Amennyiben nincs több kérdés, hozzászólás, kérem, aki egyetért a határozati javaslattal, szavazzon igennel!

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

11/2026.(II.24.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „*Előzetes döntés a Balatonalmádi 10518 hrsz-ú ingatlanon található „Időkapu” című művészeti alkotás helyi egyedi védelem alá helyezésére irányuló ismételt kérelem ügyében*” című előterjesztést. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat **elfogadását**.

A napirendek tárgyalásának végére érve a bizottság elnöke megköszöni mindenkinek a részvételt és a nyilvános ülést 9⁵⁴ órakor berekeszti.



Dr. László Zsolt
elnök



Wéhli Márk
bizottsági tag

