



Balatonalmádi Város Önkormányzata

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Telefon: 88/542-410 Fax: 88/542-493

Szám: 1/132-3/2022.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. április 28-i ülésére

Tárgy: Hosszútávú városfejlesztési koncepció

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **69/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával a települési terv - ezen belül a településfejlesztési és településrendezési terv – készítését határozza el és döntött arról is, hogy ezen tervezési munka során Almádi30' által készített „Balatonalmádi Város hosszútávú fejlesztési stratégiája” dokumentum tartalmára is figyelemmel kell lenni.**

Ahogy az ismert „Almádi '30, kezdeményezés Balatonalmádi jövőjéért” nyilvánosan 2020 júniusában kezdte meg szakértők és az érdeklődő lakosság ésszerűen széles körének bevonásával azt a munkát, amelynek célja „Balatonalmádi Város hosszútávú, legalább 10 éves kitekintésű, fejlesztési koncepciójának előkészítése” volt. A koncepció előkészítésének módszere szakértő iránymutatása szerinti ütemterv alapján rendszeres, nyilvános konzultációk, műhelymunka.

A munka első szakasza 2020 novemberében lezárult, amikor is a Képviselő-testület 259/2020. (IX.24.) önkormányzati határozatában foglaltaknak megfelelően Kajári Gyula tanácsnok előterjesztésben számolt be a 11 plenáris ülés során közösen elvégzett munkáról. A csoport munkájának eredményét, a fejlesztési próba-koncepciót és a stratégiát két dokumentum „Könyv” foglalta össze, amelyek az akkori Előterjesztés mellékletét képezték.

A munka említett első szakaszának lezárása után a kb. 10-12 fő részvételével kezdődtek meg a csoport munkák, immár az egyes akcióterületekre vonatkozó fejlesztési elképzelések finomítására, összefoglalására.

A 2020. novemberben újra bevezetett veszélyhelyzet miatt ez a munka online, informatikai eszközök igénybevételével folyt, heti rendszerességgel. A tanácsnok megbízatását a 33/2021 (III.30.) önkormányzati határozat 2021. május 31-ig meghosszabbította.

Az időközben kialakuló, vázlatos városépítészeti és a város-identitás vizuális megjelenítésére vonatkozó elképzeléseket online fórum keretében ismerhették meg március 25-én az almádi civil szervezetek képviselői, illetve április 19-én az Almádban működő vállalkozók számára, mindkét esetben teret adva a nyílt konzultációra.

Még március elején a 2012. évi Integrált Településfejlesztési Stratégia előkészítéséhez hasonlóan egy kérdőív került összeállításra, amelyet elektronikus és – kérésre –

nyomtatott formában is a lakosság rendelkezésére bocsátott az „A '30”. A kérdőív tartalmában szinte teljesen megegyezett a 2012-ben alkalmazottal.

A március 31-i határidőig a 2012. évvel szinte azonos számú kitöltött kérdőív érkezett vissza, amelyek értékelése az Almádi '30 weboldalán és közösségi portálján ma is megtekinthető.

A fórumok után a munka második szakaszának lezárásaképpen 2021. május 28-án nyilvános konferenciát megrendezésére került sor a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtárban.

Az A '30 által elvégzett munka alapján a legfontosabb fejlesztési célterületek bemutatására, részletes, háromdimenziós látványterv is készült, amelyet 2021. decemberében ismerhettek meg – először – a Képviselő-testület tagjai, majd a város érdeklődő közönsége a december 18-án megtartott, újabb nyilvános konferencián.

A képviselő-testület tagjai között egyező szándék mutatkozik arra, hogy a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozat céljának megvalósítása érdekében hozzon létre a képviselő-testület egy munkacsoportot.

A munkacsoportot feladata lenne a települési terv - ezen belül a településfejlesztési és településrendezési terv előkészítő szakaszában a képviselő-testület tagjaival történő személyes konzultáció, majd azt követően a megbízott tervezővel való folyamatos kapcsolattartás és közvetítés képviselő-testület és megbízott tervező között arra is figyelemmel, hogy a tervezési munka során az Almádi30' által készített „*Balatonalmádi Város hosszútávú fejlesztési stratégiája*”-ban foglalt és jelen előterjesztés határozati javaslata mellékletét képező *stratégiai előkészítő dokumentumban foglalt szélesebb körben érvényesíthető* legyenek.

A munkacsoport tagjainak javasolom:

Bogdán László főépítész (a munkacsoport vezetője)

Kajári Gyula

Kiss Viktor

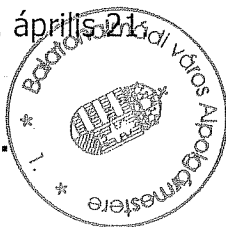
Kovács Lajos

Mezei Gábor

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

Balatonalmádi, 2022. április 21.

Pandur Ferenc sk.
alpolgármester



Melléklet: Balatonalmádi város hosszútávú fejlesztési stratégiájának összefoglalása

A támogató döntéshez **egyszerű** többség szükséges.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022.(.....) önkormányzati határozata a hosszútávú városfejlesztési koncepcióról

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a határozat 1. mellékletét képező „Balatonalmádi város hosszútávú fejlesztési stratégiájának összefoglalása” című dokumentumban foglaltakat megismerte és az abban foglaltakat a településfejlesztési terv felülvizsgálata során – figyelemmel a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozat 5. pontjára - irányadónak tartja.
2. A Képviselő-testület felkéri az Alpolgármestert, hogy a jelen határozat mellékletében foglaltakat és a 2020 novemberében benyújtott „Próbakoncepció”, valamint „Stratégia” című dolgozatokban foglalt iránymutatásokat tegye hozzáférhetővé a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozat 2. pontja alapján megkötendő tervezési szerződés szerződő partnere számára.
3. A Képviselő-testület a települési terv - ezen belül a településfejlesztési és településrendezési terv – elkészítésével kapcsolatban munkacsoportot hoz létre. A munkacsoportban való részvételre az alábbi személyeket kéri fel:
 - a) Bogdán László főépítész (a munkacsoport vezetője)
 - b) Kajári Gyula képviselő
 - c) Kiss Viktor építész
 - d) Kovács Lajos műszaki ellenőr
 - e) Mezei Gábor építész
4. A Képviselő-testület felkéri az Alpolgármestert, hogy a döntésről a munkacsoport tagjait értesítse.

Felelős: Pandur Ferenc alpolgármester
Hivatali felelős: dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző, Bogdán László települési főépítész
Határidő: 2. pontban: szerződés megkötése
4. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2022. április 28.

Pandur Ferenc sk.
polgármester

dr. Gáspár – Fekete Judit sk.
jegyző

1. melléklet a/2022.(.....) önkormányzati határozathoz

Balatonalmádi város hosszútávú fejlesztési stratégiájának összefoglalása

Almádi legyen az egészség- és szépségturizmus, a tudományok a sport és a művészetek észak-balatoni központja. Legyen közvetítő középváros, ahol jó élni és ahová érdemes ellátogatni.

Meg kívánjuk újíteni a jelenlegi turisztikai szolgáltatásokat mind minőségben, mind pedig a szolgáltatások sokféleségében. Szolgáltatásainkat úgy szervezzük át, hogy azok a környezetünk (régió) számára is elérhetőek és értékelhetőek legyenek.

Éppen ezért bátorítjuk, sőt támogatjuk az olyan beruházók, fejlesztők és befektetők terveit, akik az egészségügyi fürdő-kultúra valaha volt nyomdokain kívánnak újat alkotni. Esetleg – példaként említve – kozmetikai, vagy ortopéd sebészeti készségekkel kívánnak intézetet létrehozni.

Támogatjuk és bátorítjuk az informatika, robotika, mesterséges intelligencia területén már működő, vagy újonnan alakuló (start-up) vállalkozások almádi letelepedését, egy új balatoni szilícium völgy létrehozását, beleértve egyetemi campus létrehozását is, akár a Pannon Egyetemmel, akár – hálózatba kapcsolódva – fővárosi egyetemmel együttműködve. Ebben a vonatkozásban lehetőséget látunk, illetve keresünk a Mathias Corvinus Collegium Alapítvánnyal (MCC) való együttműködésre is egy újabb tehetséggondozó központ létrehozása formájában.

Az eddig leírtak egyaránt jelentik a helyi gazdaság megerősítését, lehetőséget fiataljaink itt tartására, új munkahelyek megteremtését és egy új, fiatal polgári réteg és igényes vásárlóerő kialakulását.

Természetesen, szükséges a már itt működő vállalkozások számára új lehetőségek, például inkubátorház, bérelhető iroda, vagy műhely terület megteremtése is.

Nem támogatjuk és nem bátorítjuk a telepszerű lakó- és üdülő célú ingatlanfejlesztéseket, minden lehetséges eszközzel megakadályozzuk, hogy zöld területeink ésszerűtlen módon csökkenjenek és azt is, hogy városi tulajdonú jelentős ingatlanok elidegenítésre kerülhessenek. Az extenzív fejlesztéssel szemben tehát, a kompakt, intenzív minőségfejlesztést, egyediséget megteremtő fejlesztést kezdeményezzük és támogatjuk.

Szorgalmazzuk, hogy a 2020. nyarán elkezdett stratégia alkotó folyamat során azonosított 6 akció területi fejlesztési területté történő minősítése megtörténjen. Ugyancsak szorgalmazzuk, hogy – különösen a fejlesztési területeken –hosszú ideje

kihasználatlanul álló ingatlanok tulajdonosai számára alakítsunk ki olyan érdekeltségi rendszert, amely fejlesztési elképzelések kidolgozására ösztönöz, illetve – adott esetekben – közös kockázatvállalással, üzleti partnerként vegyünk részt a város stratégiájába illő fejlesztési céljaik megvalósításában.

A stratégia alkotás folyamatában azonosított akcióterületek (akupunktúra pontok) a következők:

1. Parti sáv („Nyárország”, vagy „Fürdőváros”)

A budatavai strandtól a káptalanfüredi „kis” strandig terjedő partszakasz nem magántulajdonban lévő része. A legfontosabb feladat a terület minél nagyobb hányadának közösségi megnyitása. Hosszú távon cél a kerítések elbontása, a strandok működési modelljének megváltoztatása. Ugyancsak fontos a terület szervesösszekapcsolása Almádi belvárossal a meglévő átkelők fejlesztésével és újak nyitásával. A szolgáltatások körét és színvonalát is fejleszteni kell, ezzel is segítve az idején hosszabbítását. A szabadon elérhető partszakaszt már rövidtávon is növelni kell.

2. Almádi belváros

Prioritás a parti sávval való kapcsolat javítása a meglévő aluljáró amfiteátrum-szerű felnyitásával, új átkelési pontok nyitásával, Veszprémből érkező járműforgalom kivezetése a 71 sz. útra, Petőfi S. utca alsó szakaszának a jármű forgalom előli elzárása. Fontos lenne a Baross G. utca déli szakaszának a járműforgalom előli elzárása (sétáló utca kialakítása). Ugyancsak fontos a shopmix ésszerűsítése a Baross G. utca - Petőfi S. utca utca-József A. utca által bezárt területen. A Baross G. utca, Petőfi S. utca, Jókai utca által bezárt területen új épület(tömb) létrehozása is támogatható, amely illeszkedik a volt Tulipán Szálló és a vasútállomás architektúrájához, helyet adhat egy színház/mozi teremnek, míg a földszintjén üzletek, vendéglátók, szolgáltatók kaphatnának helyet. A terület keleti oldalán a zöld az úr, a Széchenyi sétány új hangsúlyt és régi jelentőséget kell, hogy kapjon.

3. Szabadidő és szórakoztató központ

Ez a terület a volt sportpályát és az ún. négyméteres partszakaszt foglalja magába. A terület a szárazföldön és a víz felől is rendkívüli adottságokkal rendelkezik. A hosszú parti sétatér (Long Beach) csúcspontjává tehető sport szabadidős és szórakoztató funkciók megtelepítésével. A Belvárossal immár összekapcsolódó parti sávval együtt értelmezve Almádi új városközpontja lehet. Korszerű (veszélyes hulladék-kezelés, smart funkciók, köztéri vendég-kikötőhelyek) nyilvános, átjárható, városi tulajdonú vitorlásokikötő, oktató és képző központ, agóra, prémium szálláshelyek és wellness funkciók is helyet kaphatnak itt a vendéglátó és shopping szolgáltatások mellett.

4. Berény központ

Identikus, megújult épületeivel (Posta, Orvosi rendelő, Berények kútja, Kolostor) új jelentést kapott a faluközpont. Két temploma, a volt jezsuita kolostor és a Magtár

karakteres képet mutat a Veszprém felől érkezőnek is. Egy korábbi terv alapján támogatott a Veszprém felől érkező járműforgalom kivezetése egy körforgalmi csomópont segítségével a 71 sz. főútra a patak mellett kialakított nyomvonalon. Ezáltal a Szent Ignác templom és a Magtár közötti tér gyalogosan járható közösségi funkciót kapna. Az új kivezetés mentén üzletek, lakóingatlanok és irodák létesítése lenne támogatható. Az új útvonal teremtene közvetlen kapcsolatot a „szilícium völgy” és az egyetemi campus irányába.

5. Köcsi-tó natúr park (Zöld Almádi Ökokapu)

A természet-közelség almádi jelképe lehet. A vörös homokkő és a fehér mészkőrétegek találkozási pontja, a római út közelsége tematizálható. Korszerű látogató központ, gyalogos és lovas túrák kiinduló pontja, kertmozi és többcélú közösségi tér alakítható ki. A meglévő táborhelyek tulajdonosait fejlesztésre, helyreállításra, vagy a terület értékesítésére célszerű ösztönözni.

6. Lozsánta

Páratlan természeti érték, közel 80 hektár termőföld besorolású természetes (elvadult) mezőgazdasági terület számos – többnyire – magántulajdonos birtokában. Minden rendelkezésre álló eszközzel megakadályozandó a beépítés, különösen telepszerű lakó-, vagy üdülő ingatlanok céljára. Célszerű a tulajdonosokat a törvény (A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény) szerinti eredeti állapot helyreállítására felszólítani, illetve kötelezni. A terület egyes részeinek közcélra való igénybevétele (kisajátítással) kezdeményezheti a város. Bizonyos részek helyt adhatnak tudományos, oktatási és gazdaságfejlesztési célú létesítményeknek, úgy, hogy a zöldterület legfeljebb 3-4%-a lehetne beépíthető.

Veszprém megyében Balatonalmádi rendelkezik a leghosszabb közút hálózattal. Ez jelentős, illetve növekvő terhet ró az önkormányzatra. Szükséges a közlekedés rendjének rendszeres felülvizsgálata, bizonyos területeken forgalom-csillapító intézkedések (sebeség korlátozás, átmenő forgalom tiltása, gyalogos zónák kijelölése, stb.) meghozatala. Ugyancsak elengedhetetlen új parkolóhelyek létesítése, meglévő parkolóhelyek korszerűsítése. Lehetővé kell tenni a József A. utca északi oldalán a járda melletti párhuzamos parkolást azokon a szakaszokon, ahol a forgalmi sáv szélessége ezt megengedi. Újra kell szabályozni a vasút és a tópart közötti terület forgalmi rendjét, szigorúbb, de egyszerűbben értelmezhető szabályok kialakításával. A közterületi parkolás ingyenességének további fenntartása súlyos károkat okoz a városnak költségvetési és infrastrukturális szempontból egyaránt.

Elengedhetetlen egy olyan új településképi rendelet megalkotása, amely figyelemmel van Balatonalmádi négy városrészének sajátosságaira és ennek megfelelően szabályozza épületek, közterek, reklámfelületek, cégérek, kerítések és egyéb tereptárgyak támogatott, túrt és tiltott (3T) megjelenését, élve a 2016. évi LXXIV. Törvényben írt felhatalmazásokkal és figyelembe véve az ugyanott írott kötelezettségeket is.

Ugyancsak elengedhetetlen, sőt az itt leírt stratégia megvalósításának egyetlen járható útja az összes településrendezési eszköznek (HÉSZ, ITS, Arculati Kézikönyv, stb.) olyan módosítása vagy újra-alkotása, amely az elfogadott stratégia elemeit tartalmazza, illetve nem engedi az attól eltérő – horribile dictu – azzal ellenkező döntések meghozatalát.

Jelen írásban megidézett gondolatok rendszerezésénél arra is figyelemmel voltunk, hogy a jövő Almádija gyermekeink, unokáink élettere kell, legyen és ez a felelősség minden, a döntés előkészítésében és meghozatalában részt vevő polgártársunk vállalát egyformán terheli. Az előkészítésben résztvevők jószándéktól vezérelve, képességeik legjavát adva egy olyan integráló módszert vezettek be, amelynek keretei közt a közösségben búvópatakként meg-megjelenő gondolatokat felszínre hozták és azokat rendszerezve alternatív javaslatokat alakítottak ki. Ezeket megvitatva végül egy menedzselésre alkalmas alapot, szerkezetet hoztak létre olyan módon, hogy a köz és a magánforrások egymással összehangolva, egy irányba hassanak, ne szilánkosan, spontán alakítsák a város fejlődését.

Mindeközben tisztelettel adóztak a városépítő elődök emléke előtt és megpróbálták a lehető legtöbbet meríteni a két világháború közötti évtizedek fejlesztési elképzeléseiből.

Balatonalmádi, 2021. május 31.