

Ügyiratszám: 1/190-4/2025.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: A Városfejlesztési Bizottság 2025. június 23-án 15⁰⁰ órai kezdettel, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében tartott nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Városfejlesztési Bizottság részéről:

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

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal részéről:

Dobosi Gergely	aljegyző
Vigh Eszter	jegyzőkönyvvezető

Meghívottak:

Dér András	képviselő
Kajári Gyula	helyi lakos
Benedict András	helyi lakos

Dr. László Zsolt elnök köszönti a tagokat és megállapítja, hogy a jelenlévő 4 fővel a Bizottság határozatképes.

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

A Városfejlesztési Bizottság 4 egyhangú igen szavazattal az alábbi döntést hozta:

19/2025.(VI.23.) VB határozata

N A P I R E N D

- 1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben**

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

NAPIREND TÁRGYALÁSA

- 1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben**

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

Dr. László Zsolt elnök: Jelenleg helyi védettség alatt áll, viszont van egy olyan örökölt helyzetünk, hogy amikor a terület értékesítésre került 2020-ban, akkor erre utaló kitétel volt, hogy ez a helyi védettség felülvizsgálatra kerüljön, illetve megszüntetésre előbb-utóbb. Ehhez ugye szakvéleményeket is kértünk és talán egy picit meglepő módon, de ha az ember jobban megnézi az épületet nem is annyira, a szakvélemények egyhangúan arról tanúskodnak, hogy igazi, jelentős műemléki jellege már nincs. Kb. 100 éves épületről van szó és közel két évtizeden keresztül használták eredeti rendeltetés szerint, tehát amire tervezték.

Hogyha megnézzük a küldött anyagot, akkor látszik, hogy azóta egyébként jelentős átépítésen is átesett és ez karaktervesztő hatással volt az épületre. Először volt egy beépített veranda és azon egy terasz. Majd azt is először lezárással fedett-nyitottá tették, oszlopokon álló módon, majd ezt is beépítették. Az igazi nagy változás ezenkívül a 60-70-es években történt, amikor a felújítás során, az eredeti nyílászárókat is kicserélték és még jobban karakterét veszítette az épület. Két műemléki szakember küldött róla véleményt és mindkettő azt állapította meg, hogy így ebben a formában már nem jelent akkora értéket, hogy megtartásra javasolják, illetve ami talán fizikai jellegénél fogva még jelentősebb Szecsődi Andrea írt egy tartószerkezeti vélemény róla, ami számomra is meglepően rossz tényeket közöl. Tartalmában azt jelenti, hogy jelenlegi állapotában még lakóingatlannak sem felelne meg, nemhogy közösségi épületnek, mert a födémek a felső beázás következtében annyira elkorrodáltak, hogy ez ilyen formában menthetetlen. Amit megfogalmaztunk az alakuló ülésen gyakorlatilag, hogy a Városfejlesztési Bizottságnak az lenne a célja, hogy amink van, azt próbáljuk meg helyrehozni, felújítani és funkcionálisan működtetni. Ezzel konkurál sajnos egy picit az előterjesztés olyan szempontból, hogy most arról döntünk igazából, hogy társadalmasításra bocsátanánk, lakossági fórumot hívnánk össze ezzel kapcsolatban, hogy kinek mi a hozzáállása, véleménye. A szakvélemények kapcsán én kicsit szkeptikus vagyok, hogy bármi ebből még komolyan menthető lenne, viszont ami jó hír, hogy a jelenlegi tulajdonos elég kooperatívan áll a dologhoz, tehát ő azt mondja, hogy ezek után vállalja azt, hogy 3 évig nem bontja le az épületet, hanem megpróbálunk neki egy új tulajdonost keresni, aki működteti. Azt lehet mondani, hogy paradox módon mivel ez a piacon egy értéknövelést jelentene, hogyha nem lenne rajta ez a helyi védettség, így elképzelhető, hogy talál egy olyan befektetőt, aki, amit lehet, megtart belőle.

Smiló Dávid külső bizottsági tag: Ha jól tudom, ez az úriember, aki most tulajdonolja ezt a területet, tudta, hogy ez egy helyi védettségű épület mikor megvette a telket?

Dr. László Zsolt elnök: Igen, ez így van. Az adásvételi szerződés mellékleteként viszont szerepelt benne, hogy ez idővel levételre kerül, szóval ez már számunkra örökölt helyzet, amiből a legjobbat kell kihozni.

Benedict András helyi lakos: Picit pontosítanék pár dologban. Nem az adásvételi szerződés melléklete vagy kitétele, hogy ez lebontásra kerül, hanem a településrendezési szerződésnek egyik pontja, hogy ez egy befektetői szándék, hogy ez le legyen bontva. A településrendezési szerződés nem dönthet erről értelemszerűen, csak arról dönt, hogy ezt az eljárást, amit vélhetően meg fogunk kezdeni, ezt az önkormányzatnak le kell folytatni. Az nyilvánvalóan nem realitás, hogy ezt most nem engeditek át, tehát gyakorlatilag szerződéses kötelezettségetek, hogy ez a folyamat elinduljon. Ezt csak a Dávidnak így pontosításként. Valóban, ahogy Zsolt is mondta a Honismereti Szakkör, az Aranyhíd Egyesület, a Pro Káptalanfüred Egyesület, a Káptalanfüredi Fürdőegyesület és a Városunkért Közös Egyesület képviselőjében ott voltunk múlt hét kedden az ingatlannál. Zsolt is, Főépítész úr is, Antal László úr ott volt, aki a befektetőnek a tulajdonosi ügyvezetője és elbeszélgettünk, hogy mik a lehetőségek. Valóban elhangzott ez a variáció, amit az Antal úr javasolt, hogy akkor tulajdonképpen hozzon a Testület döntést a védettség levételéről, de akkor ő még 3 évig fenntartja az épületet, tehát nem fogja 3 évig elbontani. Azalatt ha sikerül vevőt találni rá, akkor neki át fogja adni, azzal a kitételrel, hogy az eredeti formához legalábbis valamilyen módon közelítő módon ezt tartsa meg. Antal úr nekem el is küldött egy erről szóló hivatalos levelet is igazából. Nekem volt egy felvetésem, ami pont arról szólt, hogy értem, hogy az eljárást le kell folytatni, de én meg akartam fordítani a logikát és azt kértem Antal úrtól, hogy miért nem úgy van, hogy 3 évig még fenntartjuk a védettséget, majd utána, ha azalatt tényleg senki nem jelentkezik az ingatlanra, ő mint tulajdonos jogosult meghirdetni a piacon. Amennyiben ezt megteszi nyilván lesz egy pontos jelzés arra, hogy lát-e ebben bárki más fantáziát. Ez még az előző kurzusban is felmerült, ahol azt javasolták, hogy civilek találjanak erre vevőt, ugye itt a Dávid szavaival akarok kicsit visszaélni. Ő úgy vette ezt meg, hogy helyi védett, ennek minden köteletségével és restriktójával. Tehát az nem várható el, hogy egy civil egyesület keressen vevőt, úgy hogy mi azt sem tudtuk, hogy mi az értéke, mi az

ára. Ugye azt is látjuk, hogy most ott a korábbi rendezés szerint az új átkötő úttól keletre eső részen ott eredetileg kempinget képzelt el. Az kiderült múlthéten, hogy 4-6 lakásos társasházak lesznek, 10 db telekre fel lett ez osztva, amiből az egyik telek ez az ingatlan. Ez elég sokat elmond az igazi szándékokról. Én azért ennek fényében és a telek besorolások módosítása fényében is picit azért ezt átgondolnám. Ezt két évvel ezelőtt, szintén az előző kurzusnak elmondtuk, hogy mi sokkal jobban örültünk volna, ha ezeket a szakértői véleményeket a városi rendeli meg és nem a beruházó, mert bár szeretnék abszolút objektív maradni a kérdésben, de azt gondolom, hogy ezek a szakvélemények konklúziójukban valóban némiképp összezsengenek és Szecsődi Andreáról nem lehet elmondani, hogy feltétlenül lojális statikai szakértője lenne a korábbi kurzusnak. Bár abból én pont azt olvastam ki, hogy statikai problémát igazából nem állapított meg. A földemek átáztak, beáztak, de ez inkább egy következmény, sem mint egy állapot volt. Ez annak a következménye, hogy az elmúlt 20 évben, mind a korábbi befektető célú tulajdonosok, mind a város tulajdonképpen nem foglalkozott ezzel és nem vigyáztak rá. Ami nálam az kellene legyen a következménye, hogy kisöpörjük, mint egy rossz biciklit a garázból.

Dr. László Zsolt elnök: Szeretnék idézni egy mondatot Szecsődi Andrea summázatából: „Javasolom az épület teljes elbontását, mert a mai piaci környezetben nem gazdaságos annak felújítása, várhatóan a pincefalak és a vasbeton földemek is megerősítésre szorulnak és valamennyi falszerkezet mindenképpen elbontandó.” Ez szerintem elég egyértelmű, úgyhogy sajnos emiatt gyakorlatilag okafogyottá válik a másik két vélemény is, hogy megtartásra javasolnánk. Nem lehet megtartani, fizikai korlátai vannak ennek. Én nem gondolnám, hogy a szakvéleményben részrehajlás lenne azok terén. Úgyhogy mind a három egybehangzó. A személyes véleményem az, hogy nem az épület történeti értékei miatt, hanem azért mert ott van egy meglévő volumen, ha azt lehetne megtartani az lenne a legjobb út, de sajnos most nem erről van szó szerintem.

Smiló Dávid külső bizottsági tag: A helyi védettségnek és a műemléki védettségnek a lényege nem az, hogy a piaci kereteknek feleljen meg, mivel helyi védettséget pontosan azért hozunk, mert vannak bizonyos ingatlanjaink, amelyekről tudjuk, hogy piaci keretek között senki nem tartaná meg őket. Ennek ellenére mégis, a helyi védettséggel vagy műemléki védettséggel biztosítjuk azt, hogy ez megtörténjen. Ebből a szempontból a szakértői vélemény, mondjuk nyilván statikai szakértői véleményről beszélünk, nem a védettségiről, de hogy mindegy az, hogy piaci keretek között ez most sokkal drágább lenne, nyilván, mert egy helyi védettségi épületről beszélünk, amelyre nagyon sokat kellene költeni ahhoz, hogy visszanyerje azt a formáját egyébként, ami miatt alapvetően megvédtük anno. Sok mindenre, nem csak védett épületekre igaz az, hogy hozzátartoznak a balatonalmádi embereknek, meg a lakosoknak az élményéhez. Nagyon sok olyan épületet mondhatnék, például az Aurora Étterem, ami nem úgy néz ki, ahogy kinézett régen. Sok olyan épület van, amely kívül esik ezen és mégis a Város identitásának a része és sok civil csoportnak is a védendő listáján van rajta esetleg. Ha jól értem, amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy mégsem veszi le ezt a helyi védettséget, ezesetben megszegi a szerződést, amelyet kötött a terület tulajdonosával és egy ilyen jogi probléma merül fel? Vagy megteheti azt, hogy nem veszi le a helyi védettséget és ezzel nyilván tovább löki az ingatlant abba az irányba, ahogy most éveken keresztül még valószínű hasonló állapotban lesz, de elképzelhető hogy a jövőben valamilyen keretek között mégis megmarad?

Dobosi Gergely aljegyző: Az Andrásnak teljesen igaza van, abban, amit mondott, valóban annyi van a településrendezési szerződésben, hogy az Önkormányzat vállalja, hogy ezt az eljárást megindítja. Nyilván ez egy hosszadalmas eljárás több szakhatóságnak a részvételével, lakossági fórummal, nem vállalhatott garanciát az akkori Képviselő-testület és Önkormányzat arra, hogy ezt biztosan leveszi, hiszen azért bármelyik fázisában megbukhat ez az eljárás, de meg kell indítani. Abban viszont van szerződéses kötelezettsége, hogy a településképi rendelet ezirányú módosítására irányuló eljárást megindítsa és ebben is egyet kell értenem Andrással, ezzel valóban egy kötött pálya innentől kezdve a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek is. Az, hogy ennek mi lesz a vége, hogy valóban leveszi-e a Képviselő-

testület a helyi védettséget vagy sem, az már egy másik kérdés, de így szerződéses kötelme fenn áll.

Dr. László Zsolt elnök: Az előterjesztés is éppen erről szól, hogy ezt a folyamatot elindítjuk, nem az, hogy levesszük most a helyi védettségi listáról, hanem majd összehívunk egy lakossági fórumot, amit meghirdetünk. Most erről döntünk. Én elhiszem a szakértői véleményeknek, amik benne vannak, mert ők a szakértők. Részrehajlást én nem gyanítok, főleg Szecsődi Andrea részéről ebben az esetben abszolút nem. Már nagyon nem is menthető ez az épület ilyen formában, ez derült ki ebből. Én viszont azt szeretném, hogy a következő HÉSZ elkészültéig alaposan körbenéznénk Almádiban, hogy mik azok az épületek, amik most még átlagosan jobb állapotban vannak és megérdemelnék azt, hogy helyi védettséget kérjünk rájuk, hogy megelőzzük a későbbi hasonló eseteket. E tekintetben kellene egy kicsit körbemenni, Gráfik Imrével és akik a városszépítő eseményeken eléggé elhivatottan résztvesznek. Velük foguk szerintem megbeszélni egy időpontot, amikor térkép mellett karikázunk, hogy mi lesz az amivel ilyen szempontból foglalkozni kell.

Benedict András helyi lakos: Szecsődi Andreával nekem nagyon komoly vitáim voltak ezzel az anyaggal kapcsolatban, mert amit most Te kiemeltél idézet a végén, az szerintem egy teljes szereptévesztés az Andrea részéről, hiszen ő egy gazdaságossági szempontot mond el. Ha elolvassátok a véleményének az első oldalát, a tartó szerkezeti szakértői nyilatkozatot, akkor én is szeretném a jegyzőkönyv kedvéért ennek az utolsó mondatát felolvasni: „az épületek összes építési tevékenységgel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetei, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek jelenleg megfelelőek, megerősítésükre nincs szükség”. Én ebből azt olvasom ki, és ha alaposan átolvasod az anyagot Zsolt, akkor látod, hogy megállapítja azt is, amit a Fabó Péterék által szervezett bejárás is láttunk, hogy azontúl hogy rosszul néz ki, nincs nyílászáró, össze van graffitizve, nyilván a földemek szét vannak rohadva, de egyébként az épült áll, mint a cövek.

Dr. László Zsolt elnök: Én nem akarok belemenni idézet párbajokra, de azért olvastam olyat is, hogy a földemnek kilóg a vasalata, ami elkorrodált, azt azért elég nehéz helyreállítani. Önmagában ellentmondások vannak ebben a szakvéleményben, viszont a konklúziója mégis az, hogy nem megtartásra érdemes. Hogyha még a pincefalak is megerősítésre szorulnak, mint a végén kiderül, akkor ott alapos gondok vannak szerintem. A mai ülésnek a lényege az, hogy ezt a folyamatot elkezdjük, erről szavazunk. Amennyiben nincs több kérdés, akkor kérem, hogy aki a határozati javaslatot elfogadásra javasolja, szavazzon igennel!

A Városfejlesztési Bizottság *3 igen és 1 tartózkodás* szavazattal az alábbi döntést hozta:

20/2025.(VI.23.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben” című előterjesztés. 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 15²¹ órakor berekeszti.



Dr. László Zsolt
elnök



Zsemberi Imre
bizottsági tag

