



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

Szám: 20/219-19/2025.

KIGÉSZÍTETT ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. szeptember 25-i ülésére

Tárgy: Döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 8220 Balatonalmádi, 2347/2 hrsz-ú, természetben a Dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti ingatlanon meglévő helyi egyedi védett épület (Pápai irgalmas nővérek nyaralója) helyi védettségének megszüntetésével kapcsolatos döntés meghozatalához szükséges dokumentumokat 20/219-19/2025. ügyszámmal „Döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” címmel terjesztettem Képviselő-testület, valamint a Városfejlesztési Bizottság elé.

2025. szeptember 22-én kelt elektronikus levelében a Pro Káptalanfüred Egyesület tárgyi előterjesztéssel kapcsolatban formai aggályainak adott hangot, amelyben kifogásolta, hogy az előterjesztés nem tartalmazta

- a Lakossági Fórum teljes jegyzőkönyvét,
- a civil egyesületek, valamint városunk kitüntetett polgárai által beadott "Civil Állásfoglalást",
- dr. Rácz Miklós (ny. sz. 21-0007) Örökségvédelmi szakértői véleményét,
- továbbá számos magánszemély által benyújtott véleményeket.

A döntés meghozatalához szükséges valamennyi, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Elj. rend.) részletezett mellékletet, tartalmi követelményt magában foglal az eredeti előterjesztés. Az eldöntendő kérdés súlyára és a civil vélemények fontosságára tekintettel ugyanakkor – az eredeti tartalom megtartása mellett – kiegészítem az előterjesztést, és csatolom hozzá a fentiekben felsorolt véleményeket.

Mellékelem továbbá Beruházó által – időközben; a mai napon – hivatali kapun megküldött újabb igazságügyi szakértői véleményt és javaslatot is.

Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) mint tulajdonos, és mint beruházó (a továbbiakban: Beruházó) és Balatonalmádi Város Önkormányzata 2021. február 5-én településrendezési szerződést kötöttek, amelyben a fejlesztés céljaként felek rögzítették, hogy Beruházó a kizárólagos tulajdonát képező 2347/2 hrsz-ú ingatlanon található, jelenleg helyi védelem alatt álló épület elbontását tervezi a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott eljárásrend szerint. A bontás feltétele az épület helyi egyedi védettségének a megszüntetése.

Beruházó a 8220 Balatonalmádi, 2347/2 hrsz-ú, természetben a Dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti ingatlanon meglévő helyi egyedi védett épület (Pápai irgalmas nővérek nyaralója) helyi védettségének megszüntetésére irányuló kérelmet nyújtott be 2025. június 3-án.





A képviselő-testület 168/2025. (II.23.) számú határozatával a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását határozta el helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben.

A polgármester a TKR módosítását az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat elindításával kezdeményezte, a lakossági fórumot összehívta, a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet az E-TÉR felületre feltöltötte.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 70. §-a értelmében a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az eljárásban részt vevő érintett államigazgatási szerveknek az E-TÉR felületen 2025. 08. 18. 23:59-ig volt lehetősége a véleményezésre.

Beérkezett vélemények:

- A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala K/18875-2/2025. számú véleményében megállapította, hogy **a módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emelt.**
- A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya 10758-2/2025/h számú véleményében megállapította, hogy **a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tett.**

A beérkezett vélemények az előterjesztés 1. számú mellékletét képezik.

A partnerektől az E-TÉR felületen vélemény nem érkezett.

Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés nem adódott, egyeztetés kezdeményezése nem vált szükségessé.

Az Elj. rend. 64. § (6) bekezdésének a) pontja értelmében azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Az E-TÉR felületén kívül, valamint határidőn túl érkezett vélemények az előterjesztés 2. számú mellékletét képezik.

Az Elj. rend. 66. § (7) bekezdése értelmében a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A 66. § (7b) bekezdése értelmében a véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület dönt.

A TKR 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi védelem megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.

A TKR 5. § (3) bekezdése értelmében a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

- a helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény
- az érdekeltek észrevételeinek és
- a települési főépítész véleményének figyelembevételével dönt.

A helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi. A települési főépítész véleménye az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alternatív határozati javaslatok egyikét, illetve e döntésnek megfelelően a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjék.

Balatonalmádi, 2025. szeptember 22.



A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.
A rendelet megalkotásához **minősített** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész
Az előterjesztést tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

Mellékletek:

1. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály véleménye
2. VMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály véleménye
3. Szabó Tamás igazságügyi szakértő 2023. júniusi szakértői véleménye és javaslata
4. Balatonalmádi város főépítészének véleménye
5. Összefoglaló
6. Szakértői vélemény

1. Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
..../2025. (.....) önkormányzati határozata

a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségének megszüntetéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési eljárása során beérkezett véleményeket megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt lezárja.
3. A Képviselő-testület a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségét megszünteti.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tegyen közzé tájékoztatást, továbbá értesítse írásban Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletének 4. §-a szerinti érdekelteket.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy településképi rendelet elfogadását követően a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján az E-TÉR felületre feltöltse.
6. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül kezdeményezze a védelem megszűnése tényének az ingatlan-nyilvántartásban történő törlését.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 4., 5., 6. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 4., 5. pontban: értelem szerint
6. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2025. szeptember 25.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

2. Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) önkormányzati határozata

a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségének **fenntartásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a „döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési eljárása során beérkezett véleményeket megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt lezárja.
3. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségét fenntartja.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tegyen közzé tájékoztatást, továbbá értesítse írásban Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletének 4. §-a szerinti érdekelteket.

Felelős: Bercsényi László polgármester

Hivatali felelős: 4. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 4. pontban: értelem szerint

Balatonalmádi, 2025. szeptember 25.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

RENDELETTERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (IX.26.) önkormányzati rendelettervezete

a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosítása helyi egyedi védelem megszüntetése miatt szükséges.

[2] Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-ában biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium és a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. szeptember 27-én lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (IX.26.) önkormányzati rendelethez**Helyi egyedi védelem alatt álló értékek****1.1. Belterületen álló épületek**

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Fogoly utca	8.	154/18	Pince
2.	Martinovics utca	16.	4454	Nyarló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyarló
5.	Rekettye utca	11-13.	374/10	Régi pince
6.	Baross G. út – Kossuth L. utca sarok	-	2173 2109	Hósi emlékmű
7.	Vöröshegyi út	17.	356/5	Présház
8.	Töltés utca	14/b.	4368/6	Üdülőépület átépítés alatt
9.	Szent Imre herceg utca	21.	4469	Nyarló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyarló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyarló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyarló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyarló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyarló
15.	Kompolthy utca	16.	4476/2	Nyarló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyarló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyarló
18.				
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyarló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornácos villa, nyarló
22.	Martinovics utca	8.	4448	Fatornácos villa, lakóház
23.	Martinovics utca	6.	4447/2	Fatornácos villa, lakóház
24.	Martinovics utca	4.	4446	Fatornácos villa
25.	Baross Gábor út	61.	2105	Fatornácos villa, nyarló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornácos villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyarló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő

30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola
31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Bölcsőde
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyaraló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyaraló
36.	Kőrísfalva utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyaraló
39.	dr. Óvári F. utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. Jobb kápolna
40.	Arany János utca	1.	2157	Nyaraló
41.	dr. Óvári F. utca	20.	2321/1	Nyaraló
42.	József Attila út	59.	2238	Nyaraló
43.	József Attila út	55.	2242	Vöröskő ház
44.	dr. Óvári F. utca	23.	2205/6	Lakóépület
45.	Kossuth L. utca	4.	2187/1	Lakóépület
46.	Kossuth L. utca	5.	4250	Szecessziós villa
47.	Baross G. út	24.	2174	Református templom
48.	Baross G. út	22.	2176	Magda villa
49.	Arany János utca	5.	2159	Nyaraló
50.	Arany János utca	12.	2148	Nyaraló
51.	Arany János utca	9.	2161	Lakóépület
52.	Bajcsy-Zsilinszky út	14.	1653	Véghelyi Villa
53.	Szt. Erzsébet Liget	-	1637/4	Liget kávéház
54.	Széchenyi sétány	5.	2058	Szeőke villa, Mária lak
55.	Neptun utca	1-3.	1626/1	volt BYC klubház
56.	Mészöly G. utca	5.	2546	Nyaraló
57.	Öreghegyi utca	17.	5275	Régi üdülőépület
58.	Szigeti J. utca	32.	2960	Nyaraló
59.	Bajcsy-Zsilinszky út	25.	2007	Evangélikus templom

60.	-	-	-	Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon
61.	Baross Gábor út	43.	2113	A pékség beltéri kemencéje, mint ipari műemlék.

1.2. Külterületen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Pinkóczi út	60.	033/7	Lakóház
2.	Bartók Béla út	-	10127	Présház
3.	Vödörvölgyi út	34.	026/1	Ravatalozó kápolna
4.	Paál László utca	-	10879, 11030, 10880	Présház, lakóház
5.	Sátorhegy-Bagóhegy	-	10401	Présház
6.	Remetevölgy út	-	025/30	Pince - présház

1.3. Műtárgyak

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Köztársaság u. Temető	1.	28, 29	Vöröskő síremlékek
2.	Veszprémi út	-	716/27	Kőkereszt
3.	Pinkóczi út	29.	4625	Fehér kőkereszt
4.	Pinkóczi út	-	033/7	Kőkereszt
5.	Pinkóczi temető	-	026/1	Vöröskő síremlékek+kereszt
6.	Kilátóhegyi utca	-	4489	Óvári kilátó

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló/2025. (IX. 26.) önkormányzati rendeletervezete

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

a) az elavult, szükségtelenné vált,

b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,

c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,

d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy

e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) mint tulajdonos, és mint beruházó a kizárólagos tulajdonát képező 2347/2 hrsz-ú ingatlanon található, jelenleg helyi védelem alatt álló épület elbontását tervezi. A bontás feltétele az épület helyi egyedi védettségének a megszüntetése. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 168/2025. (II.23.) számú határozatával a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását határozta el helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Rendelkezik az önkormányzati rendelet mellékletének módosításáról.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

Tartalmazza a helyi egyedi védelem alatt álló értékeket.