

Ügyiratszám: 1/190-5/2025.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: A Városfejlesztési Bizottság 2025. szeptember 23-án 09³⁰ órai kezdettel, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében tartott nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Városfejlesztési Bizottság részéről:

Dr. László Zsolt	elnök
Zsemberi Imre	bizottsági tag
Wéhli Márk	bizottsági tag
Füke Sándor Csaba	külső tag

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal részéről:

Dobosi Gergely	aljegyző
Berki Bálint	főépítész
Mayer Péterné	főépítész referens
Vigh Eszter	jegyzőkönyvvezető

Meghívottak:

Pandur Ferenc	alpolgármester
Szűcs Bálint Péter	alpolgármester
Dér András	képviselő
Dr. Lipóczi Gergely	képviselő
Fabó Péter	képviselő
Antal László	Délker Invest Kft. képviselő
Szecsődi Andrea	szakértő
Benedict András	helyi lakos
Dr. Kovács Eszter	HEB külső bizottsági tag

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

Dr. László Zsolt elnök: A kiküldött meghívó 2 napirendi pontot tartalmaz, melyből 1 saját hatáskörben tárgyalandó. Kérem, aki ezzel egyetért, szavazzon igennel!

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

21/2025.(IX.23.) VB határozata

N A P I R E N D

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

Előterjesztő: Bercsényi László polgármester
Tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság

S A J Á T H A T Á S K Ö R B E N

- A Városfejlesztési Bizottság 2025. II. félévi munkaterve**

Előterjesztő: Dr. László Zsolt elnök

NAPIREND TÁRGYALÁSA

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

Dr. László Zsolt elnök: Megkérem Berki Bálint főépítést, hogy foglalja össze az előterjesztés lényegét és mivel 10 órakor a Humán Erőforrás Bizottság fog ülésezni, ezért arra kérnék mindenkit, hogy ha hozzászól, akkor objektívan és higgadtan mondja el az érveit. Köszönöm.

Berki Bálint főépítész szóban ismerteti az írásos előterjesztést.

Benedict András helyi lakos: Tisztelt Bizottság! Köszönöm a szót. Igazából amit ezügyben el lehetett mondani, azt szerintem én is és civil egyesületek már elmondták. Ahogy Bálint is jelezte, fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban a lakossági fórumon, illetve azzal párhuzamosan beérkezett állampolgári véleményeket a Bizottság is és majd a Képviselő-testület is legyen kedves figyelembe venni. Itt szeretném megjegyezni elsősorban azt, hogy a város részéről 8 civil szervezet – gyakorlatilag a legnagyobb létszámú civil szervezetek – illetve városunk kitüntetett díszpolgárai, egyéb kitüntetettjei is aláírtak egy úgynevezett civil állásfoglalást, amely a védettség megőrzése érdekében szólal fel. Elolvastam az Állami Főépítéstől, az Építésügyi Osztálytól és a Balaton-felvidéki Nemzeti Parktól érkezett véleményeket és igazából megnyugvással aludtam tegnap este, mert azt gondolom, összezsengenek azokkal az álláspontokkal, amiket a civilek is korábban mondtak, úgyhogy mi állunk a döntés elébe.

Dr. László Zsolt elnök: Egyéb hozzáfűznivaló, kérdés?

Szecsődi Andrea szakértő: Én írtam a tartószerkezeti véleményt még 2022-ben, illetve most megújítottam 2025-ben. A műszaki tartalmát nem változtattam. Ennek az épületnek tulajdonképpen a falai és földemjei azok, amik tartószerkezetiileg megmaradhatnak úgymond, de az alsó szintnek a rakottkő falazata, én azt gondolom, hogy a mai kor követelményeinek semmiképpen nem felel meg. Ami faszerkezet, tehát tető, fagerendák a felső szinten, ezek mind-mind maradéktalanul elbontandók, így tehát marad egy kocka épület, amit az Állami Főépítész véleményétől eltérően, a műemléki igazságügyi szakértő véleménye szerint nem tartalmaz semmilyen védendő motívumot és az Állami Főépítésznek volt egy olyan kérdése felém, miszerint ellentmondásos annyiban a szakvéleményem, hogy nem térek ki arra, hogy tartószerkezetiileg van-e védendő ebben az épületben?

Szeretném kijelenteni igazságügyi szakértőként, hogy ebben az épületben tartószerkezetiileg sincs védendő elem. Én továbbra is azt mondom, hogy ez az épület gazdaságtalan, bontandó, semmi olyan motívumot a műemléki igazságügyi szakvélemény szerint nem tartalmaz, ami miatt ezt az épületet meg kellene tartani. Még hozzáfűznék egyetlen mondatot almádi lakosként. 25 éve vagyok almádi lakos, ez az épület 50 éve ott áll és azóta senkit sem érdekelt a fák között és az Állami Főépítésznek az a mondata, hogy hozzátartozik Balatonalmádi identitásához és az embereknek az életéhez, ezt én abszolút kifogásolnám. Nem láttam azt, hogy ebben a 25 évben mióta én itt vagyok, bárki észrevette volna ezt az épületet. Azóta foglalkoznak az épülettel mióta András ideköltözött és én úgy gondolom, hogy egyrészt ő 3 civil egyesületet képvisel, meg még rávett 5-öt arra, hogy támogassák ezt a projektet. Továbbra is azt gondolom, hogy ebben az épületben semmi védendőt nem veszek észre. Van rengeteg olyan épületünk, amit igen meg kell védeni, - például a Sári Villa – ami nem tudom hány éve ott kínlódik, azt valahogy nem védi meg senki, de ennél az épületnél egy felesleges tortúra ami végbemegy. Köszönöm a szót.

Dr. László Zsolt elnök: Én is úgy érzékelem, hogy szó szerint fundamentális problémák vannak az épülettel és félreértés ne essék, a Városfejlesztési Bizottságnak célja, hogyha lehet egy épületet megtartsa és felújítson, ezért szorgalmazom, hogy a HÉSZ módosítás kapcsán bővítsük ezt a listát, ami a helyi védett épületeket tartalmazza. Kiemelten felhívnom a figyelmét a helyi értékek védelmével foglalkozó, illetve foglalkozni kívánó személyeknek –

és tiszteletteljes kérésem – hogy van például a Györgyi Dénes Általános Iskola, ami nagyon jó lenne, ha meg se közelítené azt a szintet állagromlásban, amit ez a Villa elért. Én voltam tavaly a tetőtérben és gyakorlatilag fúj benn a szél, tehát lenne olyan amit érdemes és muszáj is megvédeni, hiszen gyerekek százai vannak alatta, így sokkal fontosabb és markánsabb és Almádi képébe pregnáns helyet elfoglaló épület lenne, amit én szíves figyelmükbe ajánlanék a civileknek.

Wéhli Márk bizottsági tag: Mi Andreával elég sok csörtét levívtunk egymással és ehhez képest, pont az Andrással szoktam egyetérteni és most az Andrea pár mondatos összefoglalója gyakorlatilag helyretette azt az ambivalens érzést, amivel én mint magánember és mint képviselő is felelősséggel tartozó ember kell, hogy nézzem ezt a kérdést. Igazából, ha szentimentális oldalról nézem, akkor az Andrással kellene, hogy egyetértsek, mert ha le kell bontani egy régi épületet, ami valamilyen formában városképileg jelentős lehetne, - mindegy, hogy jogilag hova soroljuk- akkor az Andrással értek egyet és tökéletesen megértem, hogy miért ragaszkodunk mindenféle épített örökségünkhöz. Viszont amikor kicsit távolabb álltunk ettől a vázszontól és elolvastuk a szakértői véleményeket és beszélgettünk Bálinttal meg mindenki mással arról, hogy ez az épület milyen formában kellene, hogy megőrződjön vagy egyáltalán szükség van-e erre, akkor meg az Andrea néhány mondata összefoglalta azt, hogy sem műszakilag, sem tartalmilag, sem jogilag, ez az épület nem volt Almádi öröksége és most meg akarjuk védeni egy olyan módon, ami a statika elveinek sem felel meg. Én erre mondtam, hogy furcsa helyzet lett 9 órára, mert magánemberként Andrással értenék egyet, képviselőként pedig azt kell hogy mondjam, hogy tökéletesen igaza van Szecsődi Andreának. Rá is világít arra a nagyon nehéz döntésre, hogy milyen szempontrendszer alapján kellene, hogy megítélje egy ember, ennek az épületnek a fennmaradását, úgyhogy én ezt most csak zárójelesen jegyeztem meg, hogy vívódás van bennem, de a műszaki leírások és a szakmai vélemények azt mutatták, hogy nem magánemberként kell majd döntenem.

Fabó Péter képviselő: Én örökölttem ezt a dolgot, aztán meg is értettem és támogattam a befektetői szándékot. Nem véletlen támogattam, lassan 50 éve sétálgatok el az épület mellett. Most érdekli azokat az embereket, akik idejöttek és akiket szeretettel ölelünk is keblünkre, de nem biztos hogy ez az a ház, amiért ennyire menni kell. A másik dolog az, hogy korok és szokások. Én rendbe raktam egy 1943-ban épült házat, ugyan nincs rajta védettség, de el lehet mondani róla, ahogy erről az épületről is elmondták, hogy igen a tetőszerkezete még mindig ép, viszont semmiféle kötődése nincs Almádinak ehhez az épülethez, onnantól kezdve hogy nevelőotthon lett. Lehet valamit védeni, de a korok megváltoztatják a dolgokat. Találkoztam egy befektetővel, nincs semmi közös múltunk, szerintem jövőnk sincs, tisztelettel köszöntjük egymást és beszélgetünk problémákról, ha éppen kell. Előadta az ő problémáját és az még mindig ugyanaz, mint 2 vagy 3 évvel ezelőtt. Azt, amit ő vállalt a várossal szemben szerződésben, azt tisztességgel elvégezte. Ebben korrektnek kell lennünk. A törvény annyit tud hozni, amit az Andrea elmondott. Egy darabig lesz valamennyi falfelület, amit szépen omlásveszéllyel majd meg tudnak fogni és ami tönkreteszi az egész befektetést, ami lehet hogy hoz Almádinak, mert a befektetés típusa arról szól, hogy adóforintot hoz. Így kell tehát döntenem. Én továbbra is fenntartom az álláspontomat, hogy ez Almádit nem viszi kárhozatba, ennek a befektetésnek meg kellett történnie, és a befektető korrekt módon elvégezte azt, amit vállalt egy szerződésben, most pedig rajtunk a sor, hogy erre rátegyük az Amen-t vagy nem, de a következményeit viselnünk kell. Én támogatom továbbra is, hogy ez a befektetés a maga útján, ahogy a város szerződött annak idején, tovább menjen.

Szűcs Bálint Péter alpolgármester: Sajnos néha előfordul a testületnél, hogy a jövőbe kell tudnia látni. Múltat már látjuk, hogy évtizedek óta ezzel az ingatlannal nem történt változás, csak romlott le. Ha én jövőbe szeretnék látni, akkor olyan vízióm van, hogy ott épül egy lakópark és nem látom jelen pillanatban reális esélyét annak, hogy ezt az épületet megmenthetővé tegyük, hogy az a régi pompájában tudjon újra élni. Egyébként a befektető felajánlotta, ha jól tudom, akár az egyesületeknek, akár Almádi Városnak hogy találjanak

olyan befektetőt, aki ezt meg tudja oldani és ilyen nem jelentkezett. Ebből én arra a következtetésre jutok, hogy nem szeretnék egy olyan lakóparkot látni, melynek a közepén vagy a szélén egy rom áll évtizedeken keresztül, míg össze nem omlik magától. Azt javaslom, hogy a védettséget vegyük le erről az épületről.

Wéhli Márk bizottsági tag: Volt egy informális gyűlés, ezzel kapcsolatban beszélgettünk sokat magánemberként és hivatalosan is erről, viszont az Eszter jogi összefoglalója volt, ami egy másik oldalról a Város felelősségéről megvilágította ezt a kérdést, azonkívül hogy Fabó Péter úr elmondta már, hogy milyen örökség volt. Esztert megkérhetjük, hogy 2 mondatban összefoglalja, hogy milyen fogódzók vannak a befektetői oldalon azzal kapcsolatban, hogy a Város hogy üti meg a bokáját, ha esetleg beleállunk ebbe a védettség fenntartásba?

Dr. Kovács Eszter HEB külső bizottsági tag: Két lényeges dologra hívnám fel a figyelmet. Az egyik az örökségvédelmi hatástanulmány, ami ugye 2005-ben kimondta, hogy ez helyi védelem alá kerül, ott egy viszonylag egyszerű mondattal elintézték és nem is indokolták nagyon, hogy miért kerül helyi védelem alá. Ezzel kapcsolatban nekem az a problémám, hogy azt se nagyon tudom levezetni, hogy mi a védelem tárgya. Ha köteleznék bárki is a jelenlegi tulajdonost arra, hogy kvázi valamit kezdjen ezzel az épülettel, akkor az is egy kérdés, hogy mi az eredeti állapot. Mert ez az épület folyamatosan fejlődött és átalakult. Ez egy marginális dolognak tűnik, de azért lényeges ilyen szempontból. Ennél jóval lényegesebb az, hogy az 2021. március 22-én született ez a településrendezési szerződés, aminek a része volt a 2.8-as pontban egy olyan rendelkezés, hogy a vállalkozó, mint szerződő partner kifejezetten rögzítette, hogy az ő tulajdonát képezi ez a területrés, és ezen a területen áll ez a védelem alatt álló épület és ő el akarja bontani. Ez a szerződés számos kötelezettséget tartalmazott, mindkét fél oldalán és ahogy Fabó Péter úr már mondta, a vállalkozó egyébként a kötelezettségeit teljesítette és nem kevés beruházást, illetve fejlődést hozott ennek a városnak már, ami forintosítva sem kevés a beruházói oldalon. Értelemszerűen az önkormányzat a szerződő fél, aki egyébként jogosult rendelkezni arról, hogy ez a helyi védelem megszüntetésre kerüljön és egyébként a szerződés maga rögzíti azt, hogy az önkormányzat köteles minden döntést időben meghozni és minden szükséges aktust megtenni, akkor ez erre a pontra is kiterjed. Lehetne olyan helyzet, ahol egyértelműen olyan szakértői vélemények vannak, ahol az a mondás, hogy ezt nem lehet semmiképpen sem megszüntetni, de ilyenről nincsen szó. Én átolvastam az összes szakértői véleményt. Azok a kapaszkodók, amiket itt az egyesületek mondanak, valóban érzelmi alapú. Én egyébként idevalósi vagyok, itt születtem, ráadásul én is abszolút az értékek megtartása mellett kampányolnék, de jelen esetben ez a döntés, akár több száz millió forintba is kerülhet az önkormányzatnak és akkor hangsúlyozzuk azt, hogy ez a jelen szerződéses kötelezettségre vonatkozó dolog, abban a nem várt esetben, ha végig menne egy peres eljárás, akkor azért itt biztos, hogy az önkormányzatnak felelőssége lenne abban, hogy van egy szerződéses kötelelem, aminek bizonyos rendelkezéseit, adott esetben nem úgy tartotta az önkormányzat. Mindenképpen akkor, amikor az értékek megóvása mellett döntünk, akkor efelett nem szabad szemet hunyni és az is ténykérdés, hogy ez egy 2021-es kötelezettségvállalás, tehát tulajdonképpen túl nagy mozgástér nincsen a Képviselő-testületnek. Természetesen lehet más döntést hozni, de annak azért komoly anyagi következménye is lehet, amire mindenképpen figyelemmel kell lenni, akkor, amikor bármilyen döntés születik.

Dr. László Zsolt elnök: Akkor ebből mindenki érzékeli, hogy mennyire egy talált helyzet, Fabó Péter volt polgármesternek is, hát még nekünk a jelenlegi Városfejlesztési Bizottságnak és Képviselő-testületnek.

Dobosi Gergely aljegyző: A szavazás menetét szeretném elmagyarázni, mert alternatív határozati javaslatról van szó. Van egy 1-es határozati javaslat az előterjesztésben, ami a védettség megszüntetéséről szól, egy 2-es határozati javaslat ami a védettség fenntartásáról és egy rendelettervezet, ami konkrétan a településképi rendeletnek a módosítása, azzal hogy az első mellékletből ez az építmény kikerül. Amennyiben az első határozati javaslattal egyetért a Bizottság, illetve javasolja elfogadásra, akkor a másodikról már nem kell szavazni, viszont a rendelettervezetről kell. Amennyiben az egyessel nem ért egyet a Bizottság, akkor

pedig csak a második határozati javaslatról kell szavazni. A határozati javaslatok egyszerű többséggel, a rendelettervezet minősített többséggel zajlik.

Dr. László Zsolt elnök: Amennyiben nincs több kérdés, akkor kérem, hogy aki az első határozati javaslatot elfogadásra javasolja, szavazzon igennel!

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

22/2025.(IX.23.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „Döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” című előterjesztés. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés **megtárgyalását** és az előterjesztéshez tartozó 1. határozati javaslat **elfogadását**.

Dr. László Zsolt elnök: Amennyiben nincs több kérdés, akkor kérem, hogy aki a rendelettervezetet elfogadásra javasolja, szavazzon igennel!

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

23/2025.(IX.23.) VB határozata

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „Döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” című előterjesztés. A Bizottság **javasolja** a Képviselő-testületnek az előterjesztés **megtárgyalását** és az előterjesztéshez tartozó rendelettervezet **elfogadását**.

2. A Városfejlesztési Bizottság 2025. II. félévi munkaterve

Dobosi Gergely aljegyző: A munkaterv két ülést tartalmaz, ellenben most, hogy javasolja a Bizottság elfogadásra a TKR módosítását, és a Képviselő-testület is a TKR módosítása mellett dönt, akkor októberben valószínű kell még egy bizottsági ülést tartanunk, a HÉSZ módosítása miatt, úgyhogy én javaslom, hogy ezzel egészítse ki a Bizottság a saját munkatervét, így 3 ülés lenne ebben a munkatervben.

Dr. László Zsolt elnök: A módosított határozatról szavaznánk, amennyiben nincs több kérdés, aki az előterjesztett határozati javaslatot elfogadja, szavazzon igennel!

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

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

24/2025. (IX.23.) VB határozat

a Városfejlesztési Bizottság 2025. II. félévi munkaterve

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Városfejlesztési Bizottsága a Bizottság 2025. év II. félévi munkatervét az 1. 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 09⁵⁸ órakor berekeszti.

Dr. László Zsolt
elnök



Zsemberi Imre
bizottsági tag