



Balatonyörök Község Polgármestere
8313 Balatonyörök, Kossuth Lajos utca 29.

ELŐTERJESZTÉS
Balatonyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

Hart György fellebbezésének elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

Hart György, 8900 Zalaegerszeg, Jánkahegyi utca 27. szám alatti lakost Balatonyörök Község Polgármestere kötelezte a BGY/189-3/2026. számú határozatában, hogy annak végrehajthatóságától számított 30 napon belül a Balatonyörök, Szépkilátó, 083/1 hrsz-ú ingatlanon lévő, „A” jelű épület nyugati oldalán létesített kb. 5,35 m hosszú, kb. 1,75 m magas 2025. májusában épült kerítés/palánkot elbontsa.

Balatonyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 5/2018. (III.26.) számú (továbbiakban: TKR) rendelet szabályozza a településkép-védelmi bejelentési eljárás eseteit, melynek 32.§ (2) h. pontja szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, - amennyiben az építető nem a helyi Önkormányzat - kerítés létesítése esetén.

A TKR 34.§ (1) szerint A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaktervdokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, településképi zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) Részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
- b) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- c) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,
- d) ..
- e) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,
- f) a tervezett megoldás kielégíti-e, a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,
- g) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart, különösen a helyi védett értékek vonatkozásában, valamint a település kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban,
- h) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel-e.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) 100.§ 1) b) szerint ha az ingatlant érintően az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdtek meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A 3/2023. (II.17.) számú, helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terv az ingatlant Kb-tur1 jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 47.§ (5) bekezdése szerint Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

A kerítés építése önmagában településképi bejelentés köteles építési tevékenység, azonban a 083/1 hrsz-ú ingatlan olyan övezetbe tartozik, ahol a kerítés létesítése nem lehetséges. A fentiek alapján tehát a létesített kerítés településképi bejelentéssel nem legalizálható, valamint a kerítés zavarja a környezetében levő épületek, építmények, használhatóságát, nem illeszkedik-e a környezetébe, megjelenésével, látványbeli zavart okoz.

A Méptv. 100.§ (2) szerint az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

A BGY1240-12/2025. számú levélben az építtetőt tájékoztattuk a szabálytalan építési tevékenységéről, majd a levélben megadott 60 nap eredménytelensége után a BGY/189-3/2026. számú határozatban kötelezést kapott a kerítés elbontására.

Hart György fellebbezéssel élt a kézhez vételtől számított 15 napon belül a BGY189-3/2026. számú határozat ellen. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 119.§ (3) bekezdése szerint, ha a hatóság a megtámadott döntést nem vonja vissza, illetve a fellebbezésnek megfelelően azt nem módosítja, javítja vagy egészíti ki, a fellebbezést a hatóság az ügy összes iratával, a fellebbezési határidő leteltét követően felterjesztette a - jogszabályban kijelölt - másodfokú hatósághoz.

A fellebbezés elbírálására, mint másodfokú hatóság Balatongyörök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete rendelkezett hatáskörrel és illetékességgel.

Az Ákr. 119.§ (5) bekezdése szerint a másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt, vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti.

A fellebbezésben a kötelezett az alábbiakat adta elő:

A nevezett épület előtt korábban kerítés állt, melyet elbontott 2024 július és 2025 február közötti időszakban és 2025. májusában újat épített.

Az épített kerítés nem közterületen található. Álláspontja szerint a kerítés nem zavarja az egyéb üzletek működését.

A HÉSZ és a hozzá tartozó szabályozási terv az ingatlant Kb-tur1 jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 47.§ (5) bekezdése szerint Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el. Erre való tekintettel álláspontom szerint nem releváns, hogy korábban az üzlet rendelkezett-e kerítéssel. Az új építési tevékenység a HÉSZ hatálya alatt történt, azaz szabálytalan módon és időben.

Mindezekre tekintettel a kötelezett a HÉSZ előírásainak nem tett eleget, így a Képviselő testületnek javaslom a fellebbezési eljárás megszüntetését.

A fent írtak okán kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a fellebbezés érdemi vizsgálat nélküli elutasítására, és az eljárás megszüntetésére a BGY/189-3/2026. számú határozat helyben hagyásával.

Balatongyörök, 2026. június 08.

Bánkiné Király Zsuzsanna s.k.
polgármester



Balatonyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete

Szám: BGY/189-8/2026.

Tárgy: Fellebbezés elbírálása

Ügyintéző: Tóth László

HATÁROZAT

Balatonyörök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Hart György, 8900 Zalaegerszeg, Jánkahegyi utca 27. szám alatti lakosnak a BGY/189-3/2026. számú határozattal szemben benyújtott fellebbezést

elutasítja

és a BGY/189-3/2026. számú határozatot

helyben hagyja.

A jelen másodfokú határozat a közléssel jogerőssé válik, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A másodfokú határozat ellen a közlés napjától számított 30 napon belül közigazgatási per indítható, a jogszabálysértésre hivatkozással, a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak (8200, Veszprém, Völgyhíd tér 2) címzett, de az elsőfokú határozatot hozó Balatonyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületénél előterjesztett keresettel.

INDOKOLÁS

Hart György, 8900 Zalaegerszeg, Jánkahegyi utca 27. szám alatti lakos Balatonyörök Község Polgármestere kötelezte a BGY/189-3/2026. számú határozatában, hogy annak végrehajthatóságától számított 30 napon belül a Balatonyörök, Szépkilátó, 083/1 hrsz-ú ingatlanon lévő, „A” jelű épület nyugati oldalán létesített kb. 5,35 m hosszú, kb. 1,75 m magas kerítés/palánkot elbontsa.

Hart György fellebbezéssel élt a kézhez vételtől számított 15 napon belül a BGY/189-3/2026. számú határozat ellen.

Az eljárás során az elsőfokú határozatot, az azt megelőző elsőfokú eljárást, valamint a fellebbezésben foglaltakat megvizsgálva megállapítottam, hogy az elsőfokú hatóság döntése az alábbiak miatt jogszerű:

A Balatonyörök Község Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 3/2023. (II.17.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terve a 083/1 hrsz-ú ingatlan Kb-tur1 jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 47.§ (5) bekezdése szerint Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

Hart György a nevezett ingatlanon lévő „A” jelű épület nyugati oldalán létesített kb. 5,35 m hosszú, kb. 1,75 m magas kerítés/palánkot épített, amely a HÉSZ előírásaival ellentétes, annak megtartása nem lehetséges.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 119.§ (4) szerint a fellebbezést a másodfokú hatóság bírálja el, amely a fellebbezéssel megtámadott döntést és az azt megelőző eljárást megvizsgálja. A másodfokú hatóság eljárása során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

Az Ákr. 119.§ (5) bekezdése szerint a másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt, vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti.

Mivel a kötelezett megsértette a HÉSZ előírásait, így a fellebbezést Balatongyörök Önkormányzata Képviselő-testülete elutasítja és a BGY/189-3/2026. számú határozatot helyben hagyja.

Jelen határozatot a Képviselő-testület az Ákr. 80.§ (1) és 81.§ alapján hozta meg.

Az eljárás lefolytatására a Képviselő-testület az Ákr. 119.§ (4) bekezdése értelmében hatáskörrel és illetékességgel rendelkezik.

A közigazgatási per megindításának lehetőségéről a Képviselő-testület az Ákr 114.§ (1) bekezdése, módjáról a Közigazgatási perrendtartásról szól 2017. évi I. törvény 39.§ (1) bekezdése alapján adott tájékoztatást.

Balatongyörök, 2026. június 18.

dr. Gajár István
jegyző

Bánkiné Király Zsuzsanna
polgármester



Balatongyörök Község Polgármestere



Szám: BGY/189-3/2026
Ügyintéző: Tóth László

Tárgy: Településképi kötelezés

HATÁROZAT

Hart György, 8900 Zalaegerszeg, Jánkahegyi utca 27. szám alatti lakost kötelezem, hogy a jelen határozatom végrehajthatóságától számított 30 napon belül a Balatongyörök, Szépkilátó, 083/1 hrsz-ú ingatlanon lévő, „A” jelű épület nyugati oldalán létesített

kb. 5,35 m hosszú, kb. 1,75 m magas kerítés/palánkot elbontsa.

A döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez (8313 Balatongyörök, Kossuth Lajos u. 29.) címzett fellebbezéssel élhetnek. A fellebbezés díja: 5.000 Ft, melyet a 74500516-11026840 számlára lehet átutalással teljesíteni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

A fellebbezést a Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete bírálja el, -mint másodfokú hatóság- amely a fellebbezéssel megtámadott döntést és az azt megelőző eljárást megvizsgálja. A másodfokú hatóság eljárása során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz. A másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt, vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti.

INDOKOLÁS

2025. szeptember 30-án helyszíni szemlét tartottunk a Balatongyörök, Szépkilátó, 083/1 hrsz-ú ingatlanon. Megállapításra került, hogy az ingatlanon lévő, „A” jelű épület nyugati oldalán lévő korábbi kerítés elbontásra került és helyette kb. 5,35 m hosszú, kb. 1,75 m magas kerítés/palánk készült 2025. májusában.

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.26.) számú (továbbiakban: TKR) rendelet szabályozza a településképi védelmi bejelentési eljárás eseteit, melynek 32.§ (2) h. pontja szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, - amennyiben az építendő nem a helyi Önkormányzat - kerítés létesítése esetén.

A TKR 33.§ (1) szerint A településképi bejelentési eljárás a 4. melléklet szerinti kérelem benyújtásával indul.

(2) A bejelentést papír alapon, két példányban kell benyújtani. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni. A digitális adathordozón benyújtott dokumentáció pdf vagy jpg file formátumú lehet.

(3) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját az önkormányzati főépítész szakmai állásfoglalása képezi.

A TKR 34.§ (1) szerint A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki tervdokumentáció értékelés e során a településképi esztétikusan megjelenő, településképi nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) Részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
- b) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- c) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,
- d) ..
- e) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,

- f) a tervezett megoldás kielégíti-e, a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,
- g) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart, különösen a helyi védett értékek vonatkozásában, valamint a település kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban,
- h) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelő-e.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) 100.§ 1) b) szerint ha az ingatlant érintően az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdtek meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A 3/2023. (II.17.) számú, helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terv az ingatlant Kb-tur1 jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 47.§ (5) bekezdése szerint Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

A kerítés építése önmagában településképi bejelentés köteles építési tevékenység, azonban a 083/1 hrsz-ú ingatlan olyan övezetbe tartozik, ahol a kerítés létesítése nem lehetséges. A fentiek alapján tehát a létesített kerítés településképi bejelentéssel nem legalizálható, mivel az a helyi építési szabályzattal ellentétes, valamint a kerítés zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, használhatóságát, nem illeszkedik-e a környezetébe, megjelenésével, látványbeli zavart okoz.

A fentiekre való tekintettel a BGY1240-12/2025. számú levelemben tájékoztattam az építetőt a szabálytalan építési tevékenységéről. Felhívtam, hogy a jogszabálysértést a levél kézhezvételétől számított 60 napon belül szüntesse meg, azaz távolítsa el a kerítést.

A kerítés elbontása a határidő letelte után sem történt meg, a szabálytalan állapot azóta is fennáll.

A Méptv. 100.§ (2) szerint az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelle esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképi-védelmi bírság ismételtelen kiszabható.

Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelle esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

A fentiek alapján Hart György, 8900 Zalaegerszeg, Jánkahegyi utca 27. szám alatti lakost a rendelkező részben foglalt kerítés/palánk elbontására kötelezem.

Az eljárás lefolytatására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban Ákr). 16.§ (1) bekezdés, valamint a TKR 32-36.§-a értelmében hatáskörrel és illetékességgel rendelkezem.

A jogorvoslatról való tájékoztatást a Tvtv. 10. § (3) bekezdése alapján adtam.

A fellebbezés illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29.§ (2) bekezdése alapján állapítottam meg.

Balatongyörök, 2026. április 14.


Bánkiné Király Zsuzsanna
polgármester



Balatonyöröki Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett: 2026.05.06	
Szám: BGY/189-7/2026	Melléklet:
Érkeztetési szám:	Ügyintéző: T.C.

Tárgy: Fellebezés a településképi kötelezés ellen

Szám: BGY/189-3/2026

Ügyintéző: Tóth László

Hart György Zalaegerszeg Jánkahegyi utca 27 sz. alatti lakos, a Szépkiadó 083/1 hrsz A jelű ingatlan tulajdonosa, nyilatkozom a kerítés elbontásáról, és megépítéséről!

Előzmények: A mellettem lévő épületet 2024.juliustól-2025.februárig (Csiszár Jánosnétól) béreltem, és addig lebontottam a kettőnk közti, elválasztó szélfogót(kerítést)!

Amikor megvásároltam, 2024.-ben a 083/1 hrsz- számú ingatlant már volt ott kerítés!

2025.Februárba visszaadtam a bérleményt tulajdonosának, azért mert , március 14 – korházba kerültem, így nem tudtam akkor visszaállítani eredeti állapotába a kerítést!

Fellebbezést szeretnék beadni a bontás ellen!

Április végén tudtam foglalkozni a visszaállítással.

Igy 2025. május elején elkészült az új 5,35m hosszú és 1,75 m magas 2 cm-es résekkel a fa szélfogó!

(Akkor még nem kellett bejelenteni)

A szélfogó nem közterületen van, tudomásom szerint a **közterület csak a parkoló sáv az üzletek előtt!**

Tekintve hogy a terület a magyar állam tulajdonában van, ezért kikértem a Georgokon Áfész, mint felügyelő szerve, véleményét a terület használatról!

Azt a tájékoztatást kaptam, hogy annyit és úgy használhatom a területet, amit az előző tulajdonos is használt! (levelezést csatolom, bár már önök azt már megkapták)

Ennek függvényébe építettem vissza a kerítést, nem lépve át a

2m magasságot! **Ez nem közterület!**

A kerítés rendeletek 2025. július.21. -én, jelentek meg, amire önök hivatkoznak!

Akkor már kész volt a kerítés(2025. május)!

Mivel tisztába vagyok azzal hogy Csiszár Jánosné, és az Új bérlője közben járásával alakult ki, ez az elmérgesedett helyzet, amit egyszerű kommunikációval meglehetősen volna beszélni!

A szélfogó nem tette láthatatlanná, működés képtelenné az üzletet, az utcáról látni az ő bejáratukat, mivel az utak szabadon járhatók, ezért nem értjük miért zavaró a kerítés.

Pár éve már lezajlott az előző tulajdonossal (Németh Zsolt) is egy hasonló feljelentés!



Zalaegerszeg 2026. 05. 03.

Tisztelettel Hart György



2024-es megvételkor



Fertés és nyitólé-elfűt



Jelenlegi állapot

„GEORGIKON” Általános Fogyasztási és Értékesítő Szövetkezet
A Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága 20-02-050072 szám alatt bejegyezte
8360 Keszthely, Rákóczi tér 18. Pf. 65
Tel: 83/515-650 Fax: 83/314-353 E-mail: titkarsag@georgikoncoop.hu

Hart György
Zalaegerszeg, Farkas Dávid utca 24.
8900

Keszthely, 2025. április 17.
Ügyszám: Á-13-7/2025
Ügyintéző: Dr. Tihanyi Ottó

Tisztelt Uram!

A balatongyöröki 083/1/A/ hrsz-ú ingatlan tulajdonosaként hozzánk küldött levelére az alábbi választ adom.

Kérem, hogy a fenti ingatlan korábbi tulajdonosához forduljon, mert Ön annyi területet használhat a 083/1 hrsz-ú ingatlanból, amennyit a jogelődje használt.

Kérem a válaszom szíves elfogadását.

Tisztelettel


Kovács Gábor
elnök

„GEORGIKON”
Általános Fogyasztási és
Értékesítő Szövetkezet
8360 Keszthely, Rákóczi tér 18.
Bank: 10404955-49542420-00000001
Adószám: 10022420-8-20