



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/ETDR/817-4/2026.	Tárgy:	<b>Bontási engedély</b>
Ügyintéző: Rostásy Sára	Műemléki törzsszám:	M 4785 [10892] MJT 10167 [10907] MK 4784 [26221] MK10623 [26226]
Telefon: 92/550-329	Régészeti lelőhely:	68793
E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu	ÉTDR. üa.:	202600016813
	ÉTDR. ia.:	IR-000145561/2026

### HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (a továbbiakban: Építésügyi és Örökségvédelmi hatóság) **Keszthely Város Önkormányzata** (8360 Keszthely, Fő tér 1. szám alatti) építető kérelmére, építésügyi hatósági jogkörében eljárva

#### **e n g e d é l y e z i**

hogy Balázs Eszter felelős építész tervező (É 20-0341, 8790 Zalaszentgrót, Malom u. 23.) által készített építészeti-műszaki tervdokumentációnak megfelelően, a **8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 24. szám alatti, 607 helyrajzi számú védett műemlék ingatlanon álló, műemléki értéket nem képviselő,**

**3 db udvari melléképületet (3, 4, 5 jelű) elbontsa,**

**az alábbi feltételekkel:**

- A tervezett földmunkák csak régészeti megfigyelés (régészeti szakfelügyelet) mellett végezhető.
- Amennyiben a megfigyelés közben régészeti jelenségek kerülnek elő, az előkerülő régészeti emlékeket, külön engedély illetve jóváhagyás alapján, fel kell tární!

Az Örökségvédelmi hatóság tájékoztatja a T. Beruházót, hogy a régészeti terepmunka végzésére elsődlegesen a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 22.§ (5) bekezdése alapján a Balatoni Múzeum (8360 Keszthely, Múzeum u. 2.) jogosult.

#### FIGYELEMFELHÍVÁS AÉPÍTETŐ RÉSZÉRE

1. A bontási engedélyezési eljárás során hozott véglegessé vált döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

#### TÁJÉKOZTATÁS ÉPÍTETŐ RÉSZÉRE

1. Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építetőt a bontási tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

2. A bontási engedély polgári jogi igényt nem dönt el,
3. A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba milyen módon tekinthet be.
4. Az építető a bontási tevékenységet csak a véglegessé vált bontási engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezheti.
5. Az építőipari kivitelezési tevékenységet az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Épkiv.) meghatározottak szerint, kivitelezési dokumentáció alapján és elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.
6. Az építető a bontási tevékenység befejezését követően – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, melyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania.
7. Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez az építésügyi hatóságtól hatósági bizonyítványt kell kérni.

E határozat a közléssel véglegessé válik, a közléstől számított 30 napon belül a Veszprémi Törvényszéken keresettel megtámadható. A per a Zala Vármegyei Kormányhivatal (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10.) ellen indítható meg. A keresetlevelet a Kormányhivatal útján lehet előterjeszteni. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet elektronikus úton köteles benyújtani a keresetlevelet e-Papír szolgáltatáson keresztül. A jogi képviselő nélkül eljáró fél a keresetlevelet az Országos Bírósági Hivatal által rendszeresített nyomtatványon is benyújthatja, ami a <https://birosag.hu/nyomtatvany-urlapok/keresetlevel-nyomtatvanyok> oldalról tölthető le.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Nem lehet a pert tárgyaláson kívül elbírálni, ha - az okirati bizonyítást ide nem értve - bizonyítást kell lefolytatni.

## INDOKOLÁS

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1. szám alatti) kérelmező a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 24. szám alatti, 607 helyrajzi számú védett műemlék ingatlanon álló, műemléki értéket nem képviselő, 3 db udvari melléképületet (3, 4, 5 jelű) elbontására vonatkozó bontási engedély kérelmet nyújtott be az Építésügyi és Örökségvédelmi hatósághoz.

Az Építésügyi és Örökségvédelmi hatóság a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során megállapította:

- Az érintett telken a bontási tevékenységet nem kezdték meg.
- Az építmény, építményrész elbontását jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja.
- Az építészeti-műszaki dokumentáció az előírt tartalommal rendelkezésre áll.
- A tervezett bontási tevékenység elvégzése nem veszélyezteti a csatlakozó építmény, építményrész vagy a szomszédos telkeken lévő építmények állékonyágát.

- A tervezett bontási munka kielégíti a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, természetvédelmi, építészeti, örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.
- A tervező (Balázs Eszter felelős építész tervező (É 20-0341, 8790 Zalaszentgrót, Malom u. 23) vagy a vállalkozás jogosult a kérelemben megjelölt bontási tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, összeférhetetlenség nem áll fenn.
- Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.) 45. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott mellékletek a kérelemhez csatoltan rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak.

#### **Az engedély feltételeinek indokolása:**

A benyújtott tervdokumentáció és a helyszín ismeretében megállapításra került, hogy a beruházás földmunkái érintik a 68793. sz. régészeti lelőhelyet.

A Kötv. 19. § (2) bekezdése szerint a régészeti örökség elemei a régészeti lelőhelyről csak régészeti terepmunka keretében mozdíthatók el. A Kötv. 22. § (1) bekezdése értelmében a fejlesztésekkel és beruházásokkal veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (a továbbiakban: megelőző feltárás). A régészeti érintettség mértékétől függően a hatóság régészeti megfigyelést (szakfelügyeletet) írhat elő a Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja alapján.

A Kötv. 7. § 37. pontja szerint a régészeti megfigyelés a beruházás földmunkáinak régész által a helyszínen történt folyamatos figyelemmel kísérése és dokumentálása, ami azonban nem terjed(-het) ki régészeti jelenségek nagytömegű feltárására. A tervezett földmunkákkal érintett régészeti objektumok védelmét - jelenlegi adataink szerint – elsődlegesen a régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) megfelelően biztosítja.

Amennyiben régészeti emlékek kerülnek elő, a régészeti megfigyelést végző a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kövszr.) Kövszr. 35. § (1) bekezdés szerinti régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) keretében végzett bontómunka során a régészeti jelenségeket feltárja.

A régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) és az előkerülő régészeti emlékek megelőző régészeti feltárásának költségeit a beruházó köteles viselni, mivel a Kötv. 19. § (3) bekezdése szerint a régészeti terepmunka költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

A kérelmet és a benyújtott tervdokumentációt átvizsgálva, továbbá a helyszín ismeretében megállapításra került, hogy a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését és műemléki értékeit nem veszélyezteti, megfelel az Méptv.-ben, valamint a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Mvr.) 47. § (1) bekezdésében megfogalmazott szempontoknak és a védetté nyilvánítás céljának.

Az eljárással érintett, ismert ügyféli kört, az Ákr. 10. § (1) bekezdésére való tekintettel, és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 5. §-ának megfelelően az alábbiak szerint került megállapításra:

- Az Elj. 5. § (1) bekezdése alapján külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül a tervezett tevékenységgel érintett 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 24. szám alatti, 607 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a kérelmező, Keszthely Város Önkormányzata, aki egyben az ingatlan tulajdonosa is.
- Az Elj. 5. § (3) bekezdése alapján – kivéve, ha az építető vagy az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa részben vagy egészben az állam vagy valamely önkormányzat – az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően kizárólag az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosa, haszonélvezője lehet ügyfél.

Fentiek alapján a szomszédos 609 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa (Hermann László, Hermann Lászlóné, Hermann Éva), 610 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa (Hermann László) tárgyi eljárásban szintén ügyfelek.

Az Építésügyi és örökségvédelmi hatóság a döntését az Elj. 48. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott személyekkel és szervekkel közölte.

Az bontási engedélyezési eljárás, az Ákr.-nek, a Méptv.-nek és az Elj.-nak megfelelően, a Épkiv. figyelembevételével került lefolytatásra.

Mindezek figyelembevételével, az Építésügyi hatóság az Elj. 45-49. §-a, valamint az Méptv. 162-164. §-a alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Az egyes adótörvények módosításáról szóló 2020. évi CXVIII. törvény 116. § 9. pontja hatályon kívül helyezte az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény mellékletét, ezért az Építésügyi hatóság illeték kiszabásáról nem rendelkezett. A szakkérdés megválaszolásához szükséges igazgatási szolgáltatási díj megfizetését a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos egyéb eljárási költségekről és szakértői díjakról szóló 78/2015 (III.31.) Kormányrendelet 2.1 pontja alapján írta elő.

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján a döntés véglegessége annak közlésével áll be.

A jogorvoslati lehetőségről szóló tájékoztatás az Ákr. 114. § (1) bekezdésén, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 19. § -án, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 29.§ (1), 38.§, 39. §, 50.§, 77.§ -án, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 246. § (1) bekezdésén alapul.

A Veszprémi Törvényszék illetékessége a Kp. 13. § (1) bekezdés, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. § és a 4. számú melléklet 8. pontján alapul.

Az Építésügyi é Örökségvédelmi hatóság hatásköre az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-ában és a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban Mvr.) 3. § 1. bekezdés a) pontjában meghatározott, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és az Ákr. 16. § (1) bekezdésén alapul.

**Zalaegerszeg, „az elektronikus időbélyegző szerinti időpontban”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Molnárné Rudas Vivien**  
osztályvezető

**Határozatot kapják:**

- |    |                               |                                    |                             |               |
|----|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1. | Keszthely Város Önkormányzata | 8360 Keszthely, Fő tér 1.          | kérelmező /<br>tulajdonos   | hivatali kapu |
| 2. | Balázs Eszter                 |                                    | tervező /<br>meghatalmazott | ÉTDR          |
| 3. | Hermann László                | 8360 Keszthely, Kossuth utca 26/b. | szomszéd /<br>haszonélvező  | tértivevény   |
| 4. | Hermann Lászlóné              | 8360 Keszthely, Kossuth utca 26/b. | szomszéd                    | tértivevény   |
| 5. | Hermann Éva                   | 8360 Keszthely, Kossuth utca 26/b. | szomszéd                    | tértivevény   |
| 6. | Balatoni Múzeum               | BALMUZ                             | tájékoztatásul              | hivatali kapu |
| 7- | Irattár                       |                                    |                             |               |

**Véglegessé válás után kapják:**

- |    |                               |                           |                             |               |
|----|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1. | Keszthely Város Önkormányzata | 8360 Keszthely, Fő tér 1. | kérelmező /<br>tulajdonos   | hivatali kapu |
| 2. | Balázs Eszter                 |                           | tervező /<br>meghatalmazott | ÉTDR          |
| 3. | Irattár                       |                           |                             |               |