

## ELŐTERJESZTÉS

3.napirend

### *Waldorf óvoda létesítésének szándéka*

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. év végén a Nagycenk, Kiscenki u. 8. sz. alatti ingatlan tulajdonosa megkeresett, hogy Waldorf óvodát kívánnak Nagycenken létrehozni, mely a jelenlegi családi ház átalakításával jár.

Kérte támogatásomat, és mondta, hogy ez még csak egy előzetes tájékoztatás. Az egyeztetés során javasoltam, hogy a szomszédos ingatlanokat keressék fel, mivel az óvoda az ő életterükre lehet a legnagyobb hatással.

Rövid időn belül megjelent Ragats Imre Nagycenk, Kiscenki u. 6. sz. alatti ingatlan lakója, és kérdezte, hogy tudunk-e róla, hogy a szomszédjukban óvodát kívánnak létesíteni.

Javasoltam, hogy beszéljék meg a tulajdonossal, mivel az önkormányzat helyi rendezési terve egyes településközponti övezetbe sorolja a területeket, és ott lehetséges ilyen típusú rendeltetés kialakítása. A beszélgetésen jegyző asszony is részt vett, és tájékoztatást adott arról, ha mindent a jogszabályoknak megfelelően alakítanak ki, akkor nem is tudja egy önkormányzat meggátolni, hogy ott ez a funkció létesüljön.

Idei évben megkereste jegyző asszonyt Fekete Gertrúd a Kiscenki u. 8. sz. alatti ingatlan tulajdonosa, hogy van-e külön helyi szabályozás a területre vonatkozóan. Jegyző asszony válaszolt, hogy egyéb helyi szabályozás ( *a rendezési terven kívül* ) nincs a magánóvodával kapcsolatban, a rendezési terv szerinti besorolás nem zárja ki a létesítést. Leírta továbbá, hogy a szomszéd megkereste az önkormányzatot, hogy aggodalma van óvoda létesítése kapcsán a nyugalom biztosításával, ezért kérte, hogy fontolja meg döntését, mivel a jószomszédi viszony mindennél többet ér a jövőben.

A levélváltás ellenére megkeresés érkezett A Jövő Forrás Alapítványtól ( *1. számú melléklet* ), hogy az előzmények ismeretében a Nagycenk, Kiscenki u. 8. sz. alatt Waldorf típusú óvodát kívánnak létesíteni, és kéri az önkormányzattól az együttműködő szándék kinyilvánítását.

Ezúton tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosa megkeresett minket azóta levélben, melynél több megvizsgálandó kérdést is tesznek fel ( *2. számú melléklet* ). A levelet tájékoztatásul a képviselőknek már a március 3-ai ülés végén odaadtuk, ugyanakkor megkerestük a települési főépítést is, hogy tegye meg véleményét a kérdésekkel kapcsolatban. A rendeltetismód-változtatás polgármesteri hatáskör, mely településképi bejelentés köteles. Ez annyit jelent, hogy a műszaki dokumentációt mindenképpen be kell nyújtani, amit a települési főépítész véleményez, és a polgármester úgy hozza majd meg határozatát. Véleményem szerint, mivel világörökségi terület , mindenképpen kell a funkcióváltozáshoz a Területi Tervtanácsnak a véleménye is.

A települési főépítész válaszát *3. számú mellékletben* csatoljuk, mely hozzátéve a kérdés után ( *kék színnel a főépítész válasza* ), jól értelmezhető.

Az óvoda létesítése szigorú szabályokhoz kötött, meg kell felelni közegészségügyi, katasztrófavédelmi, építésügyi, élelmiszerbiztonsági előírásoknak, és nem utolsósorban a parkolásnak is.

Mivel sajátos típusú ( *egyedi megoldásokkal rendelkező* ) az intézmény, ezért a az intézmény nyilvántartásba vételét 2020. óta nem a Kormányhivatal, hanem a belügyminiszter látja el, mint felelős miniszter, és szintén az engedélyeztetés is minisztériumi hatáskör.

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. tv. 9. § (8) bekezdése szerint:

*„(8) A nevelő-oktató munka fejlesztése érdekében az óvodai nevelésben, valamint az általános iskolai és a középfokú nevelésben és oktatásban a köznevelésért felelős miniszter a nevelés-oktatás tartalmi kérdéseire, a vezetési modellre, a nevelés- és oktatásszervezési módszerekre, a minőségpolitika, a minőség gondozás rendszerére, a tanuló heti kötelező óraszámára, ha a tantárgy vagy a tantárgyi modul vonatkozásában nincs megfelelő hazai felsőfokú képzés, a pedagógus végzettségére és -szakképzettségére, valamint a működéshez szükséges feltételekre vonatkozóan egyedi megoldások alkalmazását engedélyezheti. Ebben az esetben, ha az intézmény fenntartója nem központi költségvetési szerv vagy települési önkormányzat vagy Magyarországon nyilvántartásba vett közfeladatot ellátó közérdekű vagyongazdálkodó alapítvány, az intézményt a köznevelésért felelős miniszter veszi nyilvántartásba és adja ki számára a működési engedélyt, valamint gyakorolja a törvényességi és hatósági ellenőrzési jogköröket.”*

Tisztelt Képviselők !

A fenti előzmények ismeretében és személyes tapasztalatom alapján, én egyértelműen az óvoda ezen helyszínén történő megvalósítását, nem tudom támogatni,

#### **Indokaim:**

- A közvetlen szomszédságban egész felnőtt életét itt élő, két idős, köztisztviselőben álló ( Nagycenkért Díjazott) személy lakik, ők féltik a hátralévő nyugodt életüket.
- Nagycenken ehhez részben hasonló, jó szándékú, de nem körültekintő döntés született a Dózsa krt-i játszótér helyszín választásakor. Egy év tizeden át tartó birtokvédelmi eljárás sorozat lett a vége, mely során mély emberi és közösségi drámák zajlottak.
- A megkérdőjelezhetetlen jó szándék ellenére, számomra kétségek merülnek fel, hogy ez egyértelműen az itt élők érdekét fogja szolgálni.

#### **.../2026. (...) önkormányzati határozat**

### **Waldorf óvoda létesítésének szándéka**

**Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja Waldorf Óvoda létesítését a Nagycenk, Kiscenki u. 8. sz. alatt ( forgalombiztonsági és egyéb lakossági okok miatt ) .**

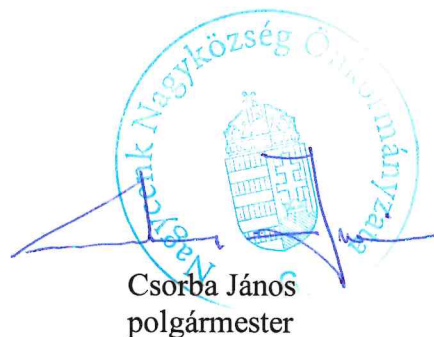
**Kéri a döntés tudomásvételét.**

**A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert a kérelmező értesítésére.**

**Felelős: Csorba János polgármester**

**Határidő: 15 nap**

Nagycenk, 2026. 03. 13.



Csorba János  
polgármester

**A JÖVŐ FORRÁSA ALAPÍTVÁNY**

Cím: 9027 Győr, Madách utca 10.

Email: [info@waldorfsopron.hu](mailto:info@waldorfsopron.hu)

Tel.: 0630/197-02-39

**Tárgy: Tájékoztató Waldorf óvoda létesítésének szándékáról Nagycenken****Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!**

Ezúton szeretnénk hivatalosan is tájékoztatni Önöket arról, hogy Nagycenken óvodát kívánunk létrehozni, a Kiscenki u. 8. sz. alatt. A Polgármester Úrral történt korábbi egyeztetés során örömmel tapasztaltuk a nyitottságot és a támogató hozzáállást elképzelésünkkel kapcsolatban, amelynek célja, hogy a település oktatási kínálata tovább színesedjen és egy alternatív pedagógiai szemlélet is elérhetővé váljon a nagycenki és környékbeli családok számára.

A Waldorf –pedagógia több mint száz éve működő, nemzetközileg elismert nevelési irányzat, amely a gyerekek életkori sajátosságaira építve, természetközeli, művészeti és tapasztalati alapú megközelítéssel támogatja harmonikus fejlődésüket. Célunk egy olyan, legfeljebb 20-22 fő befogadására alkalmas óvodai közösség létrehozása, amely biztonságos, szeretetteljes légkörben segíti a gyermekek testi, lelki, szellemi kibontakozását.

Előkészítő munkánk során felmértük a helyi igényeket és több család részéről is pozitív visszajelzést kaptunk. Meggyőződésünk, hogy az intézmény létrejötte hosszú távon hozzájárulna Nagycenk vonzerejének növeléséhez, a fiatal családok helyben maradásához, valamint a település közösségi életének gazdagodásához.

Szándékunk együttműködésen alapuló, a település értékeit tiszteletben tartó intézmény létrehozása. A következő időszakban örömmel állunk rendelkezésükre egy részletes szakmai bemutató, személyes egyeztetés vagy a felmerülő kérdésekkel kapcsolatban.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testület támogatását kezdeményezésünkhöz és bízunk benne, hogy közösen hozzájárulhatunk Nagycenk fejlődéséhez és oktatási lehetőségeinek bővítéséhez.

Megtisztelő válaszukat előre is köszönjük!

**Sopron, 2026.02.18.**

Üdvözlettel:

A kezdeményező szülők nevében:

*Kedves-Kukoda*  
Kedves-Kukoda Zsuzsanna

A Jövő Forrása Alapítvány

kuratóriumi elnök

0630/197-02-39

**A Jövő Forrása Alapítvány**  
9027 Győr, Madách u. 10.  
Bsz. szám: Magnet Bank: 16200223-10137291  
Adószám: 19250708-1-08

2 m  
2/1

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Jegyző Asszony!

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott, mint a Nagycenk, Kiscenki utca 8. szám alatti ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlan tulajdonosa, ezúton kérem tájékoztatásukat arról, hogy a fenti címen tervezett, Waldorf pedagógiai program szerint működő, várhatóan 15–20 fős gyermeklétszámú óvoda létesítésével kapcsolatban indult-e építésügyi, rendeltetési mód-változtatási vagy működési engedélyezési eljárás.

Amennyiben eljárás van folyamatban, a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény alapján kérem ügyféli jogállásom megállapítását és a teljes dokumentációba történő betekintés biztosítását.

#### 1. Rendeltetési mód-változtatás jogszerűsége

A lakóingatlan nevelési intézménnyé történő átalakítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján lényeges rendeltetésmód-változtatásnak minősül, amennyiben az az építmény használatának módját, intenzitását és környezeti hatásait megváltoztatja.

Kérem annak vizsgálatát, hogy:

- történt-e jogszerű rendeltetésimód-változtatási eljárás,
- szükséges-e építési engedély vagy bejelentés,
- a tervezett használat megfelel-e az építésügyi, tűzvédelmi és közegészségügyi előírásoknak.

#### 2. Zajterhelés és lakóövezeti védelem

A rendszeres, napi szintű udvari tartózkodással járó intézményi működés jelentős zajkibocsátással járhat. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályait a 2008. évi XLVI. törvény, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza.

Lakóövezetben a zaj határértékek betartása kötelező. Kérem annak dokumentált igazolását, hogy készült-e zajvédelmi szakvélemény, és a tervezett működés megfelel-e a nappali határértékeknek.

#### 3. Forgalomtechnikai hatások

A koncentrált érkezési és távozási időszakban fellépő forgalomnövekedés közlekedésbiztonsági kockázatot jelenthet, és akadályozhatja a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát. Kérem annak vizsgálatát, hogy készült-e közlekedési hatásvizsgálat, valamint biztosított-e a környező ingatlanok akadálytalan és biztonságos megközelíthetősége.

#### 4. Tulajdonjog védelme és ingatlan értékcsökkenés

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:23. §-a értelmében a tulajdonost megilleti a birtoklás, használat és hasznosítás joga, továbbá védelem illeti meg minden olyan beavatkozással szemben, amely e jog gyakorlását aránytalanul korlátozza.

Álláspontom szerint a lakóingatlan közvetlen szomszédságában létesített intézményi funkció:

- tartós és rendszeres többlet zajjal jár,
- forgalmi terhelést idéz elő,
- megváltoztatja a lakóövezeti környezet jellegét,
- ezáltal csökkenti az ingatlan rendeltetésszerű, zavartalan használatának értékét.

Az ingatlanpiaci gyakorlat alapján a közvetlen intézményi szomszédság számos potenciális vásárló számára kizáró ok lehet, különösen családi házas, nyugodt lakó környezetben elhelyezkedő ingatlan esetén. Ez objektíven befolyásolja az ingatlan forgalmi értékét és piacképességét.

A hatósági döntéshozatal során – az arányosság és a jogbiztonság elvére tekintettel – vizsgálni szükséges, hogy a tervezett rendeltetésváltozás nem okoz-e aránytalan érdeksérelmet a közvetlen szomszédos tulajdonosok számára.

Tekintettel arra, hogy a tervezett működés közvetlen és tartós hatást gyakorol a tulajdonjog gyakorlására, kérem a fenti szempontok teljes körű, dokumentált és szakmailag megalapozott vizsgálatát.

Kérem továbbá, hogy az eljárás során keletkezett valamennyi döntésről részemre írásbeli értesítést küldeni szíveskedjenek.

Nagycenk; 2026. március 2.

Tisztelettel:

Ragats Imre

tulajdonos

Nagycenk, Kiscenki utca 6.

## 1. Rendeltetési mód-változtatás jogszerűsége

A lakóingatlan nevelési intézménnyé történő átalakítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján lényeges rendeltetismód-változtatásnak minősül, amennyiben az az építmény használatának módját, intenzitását és környezeti hatásait megváltoztatja. 1997. évi LXXVIII. törvény már nem él.

### A mai jogszabályi környezet:

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

### A rendeltetismód változás településképi bejelentés köteles:

A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni. Egy ilyen anyagot kell majd kapnia az önkormányzatnak.

A polgármester azt vizsgálhatja, hogy:

a tervezett *rendeltetésváltozás* megfelel-e a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;

A terület Vt-2 jelű településközpont vegyes övezetbe van besorolva.

Hész szerint:

99. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területén a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 16. §) helyezhetők el.

86. § Településközpont vegyes területen és lakóterületeken a kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

OTÉK:

*Településközpont terület*

16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

Így igazából a rendeltetésmód váltásnak jogszabályi akadálya nincs. Az Óvoda nem tekinthető zavaró olyan tevékenységnek, amely zavaró hatással lenne a lakó rendeltetésre. Szerintem.

Viszont a rendeltetésmód váltás során a **szükséges parkolókat mindenképpen igazolni kell** majd a beérkező kérelemben.

Kérem annak vizsgálatát, hogy:

- történt-e jogszerű rendeltetésmód-változtatási eljárás, szerintem még nem
- szükséges-e építési engedély vagy bejelentés, településképi bejelentés mindenképpen szükséges (építési engedély, akkor szükséges, ha az átalakítás során olyan építési tevékenységet végeznek, amely engedély köteles, de ezt most nem tudjuk)
- a tervezett használat megfelel-e az építésügyi, tűzvédelmi és közegészségügyi előírásoknak.

## 2. Zajterhelés és lakóövezeti védelem

A rendszeres, napi szintű udvari tartózkodással járó intézményi működés jelentős zajkibocsátással járhat. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályait a 2008. évi XLVI. törvény, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza.

Lakóövezetben a zaj határértékek betartása kötelező. Kérem annak dokumentált igazolását, hogy készült-e zajvédelmi szakvélemény, és a tervezett működés megfelel-e a nappali határértékeknek.

(Megjegyzés: az óvodákat inkább védeni kell a zajterheléstől, jellemzően az óvoda nem olyan zajforrás, amely bármely – lakóterületre meghatározott – zajterhelési határértéket átlépne.)

Nem tudom, hogy készült-e zajvédelmi szakvélemény, de szerintem a kérdés is abszurd...

## 3. Forgalomtechnikai hatások

A koncentrált érkezési és távozási időszakban fellépő forgalomműködés közlekedésbiztonsági kockázatot jelenthet, és akadályozhatja a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát. Kérem annak vizsgálatát, hogy készült-e közlekedési hatásvizsgálat, valamint biztosított-e a környező ingatlanok akadálytalan és biztonságos megközelíthetősége.

Nem tudom, hogy készült-e közlekedési hatásvizsgálat, de ebben a pontban egyet értek. A 85. sz főút jelenlegi kialakítása - megfelelő parkolóhelyek kiépítése - nélkül nem alkalmas arra, hogy az óvoda forgalmát lebonyolítsa. Azt a közútkezelő mondja majd meg, hogy engednek-e ide parkolóhelyeket kiépíteni. Talán a legjobb megoldás a telken belüli parkolás lenne. Vagy pedig el kell fogadni az ovis szülőknek, hogy a büfék melletti parkolóból sétálnak el az ovihoz.

Mivel a hész-ben benne van, hogy:

86. § Településközpont vegyes területen és lakóterületeken a kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható.

Így van arra lehetőség, hogy itt jelöljön ki az önkormányzat parkolóterületet az óvoda számára.

*Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.*

Ezzel szerintem majd gondban lesznek, mert ez mégiscsak a 85. sz főút. Kíváncsi leszek, mit mond majd a közútkezelő...

Meg kell látni, milyen anyagot adnak be majd a kérelemben

Nagycenk, 2026. március 6.

Gyárfás Henriett s.k.  
települési főépítész