



# KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2023. február 23-ai soros

zárt  
ülésének jegyzőkönyvéből

### 28/2023. (II. 23.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Rendeltetésváltozás iránti kérelem tárgyában benyújtott fellebbezés elbírálása (zárt)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 48. §-a alapján, [REDACTED] és [REDACTED] [REDACTED] (KSH: 192/3/19) kérelmezők által indított településképi bejelentési eljárásban Keszthely Város Polgármesterének 5/19-2/2023. számú határozatával szemben benyújtott fellebbezését elutasítja, az elsőfokú határozatot helybenhagyja.

Jelen eljárásban ügyfél által megfizetett 5000 Ft fellebbezési illeték merült fel eljárási költségként.

A döntés ellen fellebbezésnek helye nincs, a döntés végleges.

A döntés ellen a Veszprémi Törvényszékre (8200 Veszprém, Vár utca 19.) keresetet lehet benyújtani. A kereset előterjesztésére a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított 30 napon belül van lehetőség, melyet a Veszprémi Törvényszéknek címezve, Keszthely Város Polgármesterénél kell benyújtani. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevelet határidőben benyújtottnak kell tekinteni, ha azt a jogi képviselő nélkül eljáró felperes – határidőn belül – tévesen a bírósághoz vagy a közigazgatási szerv jogorvoslati szervéhez nyújtotta be. A perfüggőség a keresetlevél benyújtásával áll be. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyike kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 Ft.

## INDOKOLÁS

[REDACTED] (KSH: 192/3/19) 2022. december 15-én a Keszthely, Fejér Gy. utca 2. fsz. 7. szám alatti, 584/2/A/7 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének megváltoztatására kérelmet nyújtott be, amely kérelmet Keszthely Város Polgármestere 5/19-2/2023. számú határozatában elutasított.

*Keszthely, a Borságon forrása*

**.....** a határozat ellen határidőn belül fellebbezést nyújtott be.

Kérelmező a fellebbezésében az alábbiakat adta elő:

*„Álláspontunk szerint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete (HÉSz) hivatkozott 7. § (2) bekezdésében foglaltak nem tiltják meg a Vt-1b jelű övezetben egyértelműen és kizárólagosan a kérelmezett lakás funkció engedélyezését mivel:*

*- Ingatlanunk nem közvetlenül a városközpont fő gyalogos tengelyé(ei)t kísérő utcavonalak mentén, hanem attól beljebb helyezkedik el. Nem rendelkezik közvetlen kijáráttal sem - a fő gyalogos tengelyként funkcionáló - Kossuth Lajos utcára, sem - a nagyságrendekkel kisebb gyalogos forgalmú - a Fejér Gy. utcára.*

*- A jogszabály szövegezése az „elsősorban”, ill. „jellemzően” kifejezéseket használja, mely a jogértelmezésünk szerint nem jelent kizárólagosságot és egyértelmű tiltást.*

*Az indokolás következő bekezdése szerint a:*

*A határozat indokolása egyrészt nem tartalmaz olyan jogszabályi hivatkozást, mely szerint műemléki területről megközelíthető ingatlan nem rendelkezhet lakás funkcióval. Másrészt - az esetleges ilyen jellegű besoroláson kívül - a Keszthely, 584/4 hrsz.-ú terület műemléki jelentőségét nem támasztja alá a terület jelenlegi funkciója, kialakítása, ill. a környező épületek jellege és kora.*

*A Keszthely, 584/4 hrsz.-ú ingatlan jelenleg parkolóként funkcionál az állandó lakók kizárólagos használatával, ami „hullám” térkövel került burkolásra, mely nem elsősorban műemléki környezetre jellemző. A szomszédos 583 es 584/2 hrsz. alatti ingatlanokon található épületek az 1990-es évek elején épültek.*

*A döntés indokolása nem tartalmaz továbbá olyan konkrét gyalogos forgalmi adatokat melyek alátámasztják a „forgalmas városi gyalogos közlekedési terület” meghatározást. Mint már említettük az ingatlanunk nem rendelkezik közvetlen kijáráttal a Fejér Gy. utcára, azt az 584/4 hrsz.-ú ingatlanon keresztül, egy kapualjon át lehet megközelíteni. A Keszthely, 584/4 hrsz.-ú önkormányzati területet Keszthely Város Polgármestere a 2020. június 4-en kelt 3/212-10/2020. számú levelében a Fejér Gy. utca 2. számú társasház rendelkezésére bocsátotta parkolási céllal, melynek használatát - a levélben foglaltak szerint - a társasház jogosult szabályozni. A fentiekből adódóan a területet gyalogos forgalom céljára általában a fenti parkolót használó lakók és a 573/2 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő zúzalékos parkoló területről a Fejér Gy. utcába érkezők használják, mely 15-20 gyalogost jelent naponta. Az 573/2 hrsz.-ú területen kialakított parkolót közvetlenül a Kossuth Lajos utca, ill. a Bem József utca felé hagyják el, így az 584/4 hrsz.-ú ingatlanon az átmenő forgalom nem jellemző.”*

A HÉSz 7.§ alapján: a Vt-1b jelű övezet, elsősorban a városközpont fő gyalogos tengelyé(ei)t kísérő utcavonalak mentén elhelyezkedő kereskedelmi -, vendéglátó -, igazgatási -, kulturális -, egészségügyi célú létesítmények illetve földszinten jellemzően kereskedelmi -, vendéglátó -, igazgatási -, kulturális -, egészségügyi célú -, emelete(ke)n lakó- és iroda célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

Nevezett ingatlan a Keszthely 584/4 hrsz.-ú, műemléki jelentőségű területről közelíthető meg. Az üzlethelyiség egy forgalmas városi gyalogos közlekedési területre nyílik, így a fentiek alapján a lakó funkció földszinten nem támogatható.

Az üzlethelyiség jelenleg nem egy frekvenciát magas városi gyalogos közlekedési területre nyílik. A város hosszútávú stratégiai céljai között szerepel, a belváros fejlesztése rehabilitációja, így a közeljövőben várható átalakulások miatt a jelenlegi állapot feltételezhetően megváltozik ezzel együtt a fentiek alapján a lakó funkció földszinten nem támogatható. A HÉSz 7.§ alapján a telken további lakás kialakítása nem támogatható. Továbbá jelen állapotban, és a későbbi fejlesztést követő állapotában sem fogja tudni a lakás biztosítani az OTÉK 105. § \* (1) a) pontja alapján előírt feltételt.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 105. § (1) bekezdése szerint a lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha,

főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását.

Az épület úgy került megépítésre, hogy a földszinten tizletek kerültek kialakításra, így az eredeti koncepcióból is látható, hogy nem volt cél a földszinten lakások elhelyezésére, ahol a pihenés sem biztosítható megfelelően.

A Hész 7. §-a szerint a Vt-1b jelű övezetben legfeljebb 6 lakás létesíthető, kivéve ha a telek mérete meghaladja a kialakítható telekméret kétszeresét, azaz >1200 m<sup>2</sup>-nél.

A földhivatali nyilvántartás alapján a telek területe nem éri el az 1200 m<sup>2</sup>-ert, továbbá a társasházi alapadatok szerint a teleken 14 db lakás található, így a HÉSZ szerint a telken további lakás kialakítása nem támogatható.

Figyelemmel a fent leírtakra a fellebbezés nem megalapozott.

A határozat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. §-n és a 119. § (4)-(5) bekezdéseiben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (1) a) pontján, az OTÉK 85. § (3) bekezdésén, 105. §-án alapul.

A képviselő-testület fellebbezés elbírálásával kapcsolatos hatáskörét a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (3) bekezdése, illetve Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 22/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 48. §-a állapítja meg.

A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A képviselő-testület döntésével szemben a közigazgatási per indításának lehetősége az Ákr. 114. § (1) bekezdése és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése alapján biztosított, a perindítás szabályait a Kp. 13. § (1) bekezdés b) pontja és a 39. § (2)-(6) bekezdései szabályozzák.

**Határidő:** tájékoztatásra 2023. február 28.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Ónodi Szabó Lajos főépítész)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens

