

Szám: 5/99-6/2026.



11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. június 24-i rendes ülésére

Tárgy:

Keszthely 0144/3. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása

Előterjesztő:

.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Némethy Andrea
főépítészeti asszisztens

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Soós Szabolcs Attila
városi főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Antyipenkó Balázs Újlengyel, Hernádi dűlő 21. szám alatti lakos mint teljes körű meghatalmazott kérvényezte a Keszthely, 0144/3. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását. (1. számú melléklet: kérelem)

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjesztheti elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A területfelhasználási célt a beruházó megjelölte, illetve vállalta, hogy 4 éven belül a helyi építési szabályzatnak megfelelően hasznosítja az ingatlant, *helyi kézműves, művészi és hagyományőrző, kulturális rendezvényeket, ehhez kapcsolódó családi programok megtartására alkalmas közparkot kíván kialakítani, egész éves nyitvatartással. A közösségi használatot kiszolgáló, kiegészítő jellegű vendéglátó funkció mellett játszótér és egyéb pihenő funkciókat is tervez a kérelmező, melyek a látogatók számára biztosítaná a szabadidő kellemes eltöltését.*

A szóban forgó ingatlan rendelkezik érvényben lévő szabályozási tervvel, mely elfogadható telepítési tanulmánytervnek, ami alapján Zkk jelű - közkert - kis területű, növényzettel fedett felhasználási egységbe tartozik. (2 számú melléklet: szabályozási terv kivonat) Közkert területen a rendeltetésszerű használathoz tartozó épületek helyezhetők el. Közpark területen a zöldterületnek legalább 60 százalékán teljes értékű zöldfelülettel kell kialakítani.

Keszthely Város Önkormányzata tájékoztatta a kérelmezőt arról, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § alapján Településrendezési szerződést szükséges kötni a területfejlesztés kapcsán, melyben mindkét fél kötelezettségei meghatározásra kerülnek.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

.../2026. (IV.24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthely 0144/3. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely város Szerkezeti tervén és a belterületi Szabályozási Terven jelölt, Keszthely város további településfejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében az előterjesztéshez mellékelt térkép szerinti, 0144/3. hrsz-ú ingatlant - az érintett terület ingatlantulajdonosa kezdeményezésére, az abban foglaltak szerint - közpark kialakítása céljából, a településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségekkel - belterületbe kívánja vonni önkormányzati forrás biztosítása nélkül.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a hozott döntésről az érintetteket tájékoztassa. A képviselő-testület továbbá felhatalmazza a polgármestert a

településrendezési szerződés aláírására, valamint a belterületbe vonáshoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: kérelmező tájékoztatására és szerződés aláírására: 2026. július 20.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Soós Szabolcs Attila főépítész)

Keszthely, 2026. június 8.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

1. számú melléklet

Keszthely Város Önkormányzat Főépítési Iroda

Soós Szabolcs Attila főépítész részére

Tárgy: Kérelem a Keszthely 0144/3 hrsz, jelenleg Rét művelési ágú földterület végleges más célú hasznosításához szükséges hozzájárulás a Tftv 9.§(1) b), illetve (3) pontja illetve a 15.§ (2) alapján

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi ingatlannal kapcsolatban szeretném kérni szíves segítségüket. Az ingatlan jelenleg a családom tulajdonában van, de a jövőben szeretnék végre megfelelő módon hasznosítani is. A mezőgazdasági művelésre egyébként alkalmatlan is. A Keszthely Város Szabályozási Terv belterületi tervlapja szerint ZKK övezet, amely belterületbe vonásra van kijelölve. A jelenlegi tulajdoni lap szerint a terület még külterület, és ráadásul rét művelési ágban is van. Szeretném az ingatlant hasznosítani az övezeti előírásoknak megfelelően, pontosan abban az irányban, ezért kérném szíves segítségüket.

Megkerestem a helyi földhivatalt is írásban, akitől sikerült megtudnom, hogy mit miért nem fognak engedélyezni, de a belterületbe vonásról természetesen nem kaptam tájékoztatást, úgyhogy ezen részt a jogszabályi helyeken próbáltam kideríteni. Szeretném kérni amiatt is szíves segítségüket, hogy mit, milyen formában adjak be, hogy segítsen az Önök szíves munkáját ebben az engedélyezési folyamatban, mert sajnos a tárgyban hivatkozott jogszabály úgy látom, hogy a hazai földtulajdonosok lehetőségeit tudja korlátozni.

Mellékelten küldöm a tulajdoni lapot, a földhivatal tájékoztatását, a belterületi szabályozási tervlap 4-es oldalának kivágatát, illetve a tulajdonosok meghatalmazását is.

Kérem szíves segítségüket. Kérelmemet postai úton is küldöm.

Újlengyel, 2026.04.20.

Üdvözlettel:


Antyipenko Balázs

Épületenergetikai igazságügyi szakértő
Okl. építészmérnök, településmérnök, belsőépítész tervező,
Műszaki ellenőr
Levelezési cím: 2724 Újlengyel, Hernádi dűlő 21.
E-mail: antyipenko@gmail.com
Tel.: +36202456160

Mellékletek:

1. Meghatalmazás tulajdonosoktól
2. Tulajdoni lap
3. Keszthely Szabályozási tervlap 4 oldal, kivágat

Keszthely Város Önkormányzat Főépítési Iroda

Soós Szabolcs Attila főépítész részére

Tárgy: Kérelem kiegészítés a Keszthely 0144/3 hrsz, jelenleg Rét művelési ágú földterület végleges más célú hasznosításához szükséges hozzájárulás a Tftv 9.§(1) b), illetve (3) pontja illetve a 15.§ (2) alapján

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi kérelem vonatkozásában egyeztettem az irodájukkal, aminek eredményeként javasolták, hogy kérelem kiegészítést nyújtsak be.

Tájékoztatásuk során említésre került, hogy más, hasonló helyzetben lévő ingatlan is kért már belterületbe vonást itt, ezért kérném ennek megjelölését szíveskedjék megadni, hogy fel tudjam venni a kapcsolatot velük a földhivatali eljárás során.

A kérelem kiegészítésként pontos hasznosítási formát kértek, amivel a belterületbe vonást és a közpark használatot tudom igazolni, ezt küldeném az alábbiakban:

A tervezett ingatlanon helyi kézműves, művészeti és hagyományőrző, kulturális rendezvényeket, ehhez kapcsolódó családi programok megtartására alkalmas közparkot szeretnénk létrehozni, egész éves működéssel.

A közösségi használatot kiszolgáló, kiegészítő jellegű vendéglátó funkció mellett játszótér és egyéb pihenő funkciók is helyet kapnának, amelyek a látogatók számára biztosítanák a kellemes szabadidő eltöltését.

A terület adottságai lehetőséget biztosítanak a rendezvényekhez kapcsolódó parkolás kulturált és biztonságos kialakítására is, amely különösen fontos a családi és közösségi programok megfelelő működtetése szempontjából. A főút melletti elhelyezkedés lehetővé teszi, hogy a látogatói forgalom a település belső úthálózatának és belvárosi területeinek terhelése nélkül legyen kezelhető, továbbá a szükséges parkolófelületek rendezett módon kialakíthatók legyenek.

A településen más olyan terület nem áll rendelkezésre, amely egyidejűleg biztosítaná a megfelelő közlekedési kapcsolatot, a közműellátottságot, a közpark jellegű környezetet, valamint a közösségi rendezvények lebonyolításához szükséges parkolási lehetőségeket.

Kérem szíves hozzájárulásukat a belterületbe vonási kérelemhez és a művelésből való kivonáshoz.

Újlengyel, 2026.05.12.

Üdvözlettel:


Antyipenkó Balázs

Épületenergetikai igazságügyi szakértő
Okl. építésmérnök, településmérnök, belsőépítész tervező,
Műszaki ellenőr
Levelezési cím: 2724 Újlengyel, Hernádi dűlő 21.
E-mail: antyipenko@gmail.com
Tel.: +36202456160

Kötelező szabályozási elemek

	meglévő belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
	beültetési kötelezettség határa

A Szabályozási Terven alkalmazott más jogszabály által meghatározott kötelező elemek

	Natura 2000 határa
	Országos természeti védelem alatt álló terület határa
	Helyi természeti védelem alatt álló terület határa
	Helyi természeti védelem alatt álló terület javasolt határa
	Nádasállomány (gyékény)
	Nádasállomány (nád)
	Megkutatott és nyilvántartott ásványvagyonot tartalmazó ter

