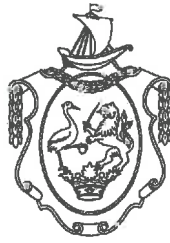


Szám: 5/⁴³.../2025.



S3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. február 26-ai rendes ülésére

Tárgy:

Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 2025. évi módosítása I.

Előterjesztő:

.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



KU

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város közigazgatási területe déli partszakaszának a városközponttól haladva a legutolsó belterületi része a Fenéki úton, elkerülve a benzinkutat és egy autómosót, jelenleg beépítetlen partszakasz. A terület közvetlenül megközelíthető a közútról, vasúti átkelővel rendelkezik. A terület parti területén egy kutyás park működik, meglévő épületek újrahasznosításával.

A területre érvényes helyi építési szabályzat építési lehetőséget biztosít néhány ingatlant érintően: *szórakoztató, kulturális, vendéglátó, sport, egészségügyi rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére, az övezet telkein látványtó, medence is létesíthető (K-5-szk (VP) jelű építési övezetben) vagy sport, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó, egészségügyi, szálláshely szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére, továbbá a tulajdonos, a személyzet, számára legfeljebb egy lakás. Az övezet telkein látványtó, medence is létesíthető (K-7-sp (VP) jelű építési övezetben).*

Az utóbbi időben megjelentek olyan vízparti építkezések, beruházások, melyek a terület túlépítésének kérdését veti fel, jóllehet ezeken magáningatlanokon a hatályos HÉSZ előírásait betartva, jogerős és végrehajtható építési engedélyek alapján épültek. Az apartmanházak és befektetési célú lakásépítések, a kempingek megszűnése nem szolgálják a város érdekeit.

Felülvizsgálandó a vízparti sávban történő építkezések feltételrendszere, elkerülendő a parti területek urbanizációs túlterhelését, vizsgálva a beépítés intenzitását, a területfelhasználást, az építési övezetek beépítési szabályait, kiemelten az építési telkek beépítettségére. Különös tekintettel figyelembe kell venni a „szabad” vízpartra jutás lehetőségét, a vízpart melletti zöld sáv fenntartását.

Addig is azonban, hogy ne folytatódjon a Balaton part túlzó beépítése, amelyek „precedenst” jelentenek a további építési telkekre nézve, változtatási tilalmat javasolt elrendelni a vonatkozó HÉSZ módosítás előkészítésére irányuló településtervezési szerződés megkötését követően.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerint:

85. § [A tilalmak]

(1) *Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.*

(2) *Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.*

(3) *A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.*

(4) *A tilalom nem terjed ki:*

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

87. § [A telekalakítási és építési tilalom tartalma]

(1) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

- a) a településrendezési feladatok megalósítása vagy végrehajtása céljából,
- b) a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása érdekében,
- c) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében.

(2) A telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

- a) a bontási munkák,
- b) az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- c) a meglévő építménynek állagmegóvási, akadálymentesítési, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,
- d) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m² hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és
- e) az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad, és telket alakítani tilos.

(4) A telekalakítási és építési tilalom a változtatási tilalomtól független sajátos jogintézmény.

90. § [Az építésjogi kártalanítás]

(1) Ha a helyi önkormányzat

a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy

b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,

és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az (1) bekezdés szerint e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlan a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

(3) Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételet, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételet. Ha az ingatlan megvételetére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás

a) a környezeti vagy természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás, tilalom,

b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,

c) a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom,

d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,

e) a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás,

f) a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás, és

g) – ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített – az építményben elhelyezhető rendeltetések körének vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása esetében.

(6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.

(7) A (6) bekezdés szerinti esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.

91. § [A kártalanítási kötelezettség teljesítése]

(1) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében az építési korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi és a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(2) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezése napján válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendelet hatálybalépésének, vagy a hatósági határozat véglegessé válásának a napja. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna.

(3) Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és vármegyei kormányhivatal

folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(4) A tulajdonost, haszonélvezőt a 90. § (4) bekezdésében foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (2) bekezdés szerinti kártalanítás, és a 90. § (4) bekezdésében szabályozott ingatlan megvételének követelése a (2) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(5) A fővárosban a tulajdonos a 90. § (4) bekezdése szerinti igényét – választása szerint – a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő azzal, hogy a megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (2) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A szabályozás módosítás területi hatálya a Festetics György utca, illetve e mentén húzódó 4076/1. hrsz-ú ingatlan, a Festetics György utca 64. számú ingatlan, a 4507/2. hrsz-ú parkoló (volt kemping), Balaton part természetes határa, illetve a déli belterületi közigazgatási határ.

Érintett ingatlanok: 4076/1., 4068/5., 4076/4., 4076/9., 4076/10., 4076/6., 4076/7., 4076/8., 4507/3., 4507/5., 4507/8., 4508/1., 4508/5., 4508/6., 4508/3., 4507/8., 4507/23., 4507/16., 4507/15., 4507/17., 4507/13., 4507/11., 4507/10., 4507/18., 4507/19., 4507/20., 4507/21., 4507/9., 4507/22. hrsz-ú területek.

Fentiekén túl továbbá az elmúlt időszakban több HÉSZ módosítás iránti kérelem került benyújtásra az önkormányzathoz. Ezen kérelmek műszaki, szakmai egyeztetései folyamatban vannak, célszerű ezen kérelmeket támogató döntés esetén egy HÉSZ módosítási eljárásban kezelni.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2025. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet 2025. évi módosítása I.” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért a „Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) jelen előterjesztés szerinti felülvizsgálatával, módosításának kezdeményezésével, és Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert az előterjesztésben foglaltak szerinti módosításhoz szükséges intézkedések megtételére.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a vonatkozó településtervezési szerződés jelen előterjesztés szerinti tartalmú megkötéséről gondoskodjon.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban tervezett módosítás végrehajtása érdekében dolgozza ki az érintett területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet tervezetét és azt Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján terjessze a képviselő-testület ülése elé.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltakon túl adjon tájékoztatást az önkormányzathoz benyújtott egyéb más HÉSZ módosítási kérelmek

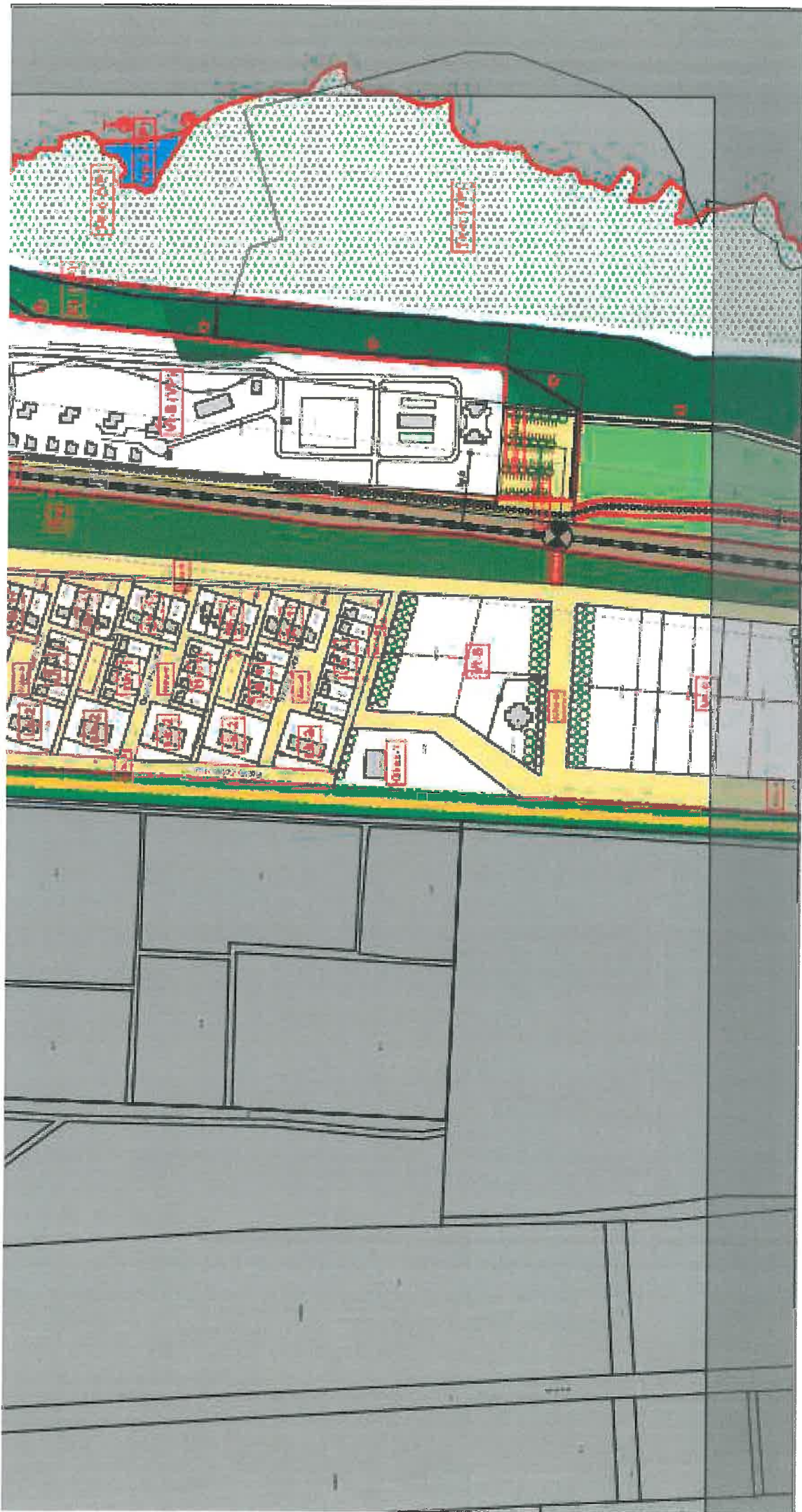
tartalmáról. A benyújtott kérelmek képviselő-testületi támogató döntése esetében, azokról a képviselő-testület az 1. pont szerinti HÉSZ módosítással együtt rendelkezik.

Határidő: 1. pontra vonatkozóan folyamatos
2. pontra vonatkozóan 2025. március 31.
3. pontra vonatkozóan 2025. március 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
Ónodi Szabó Lajos főépítész

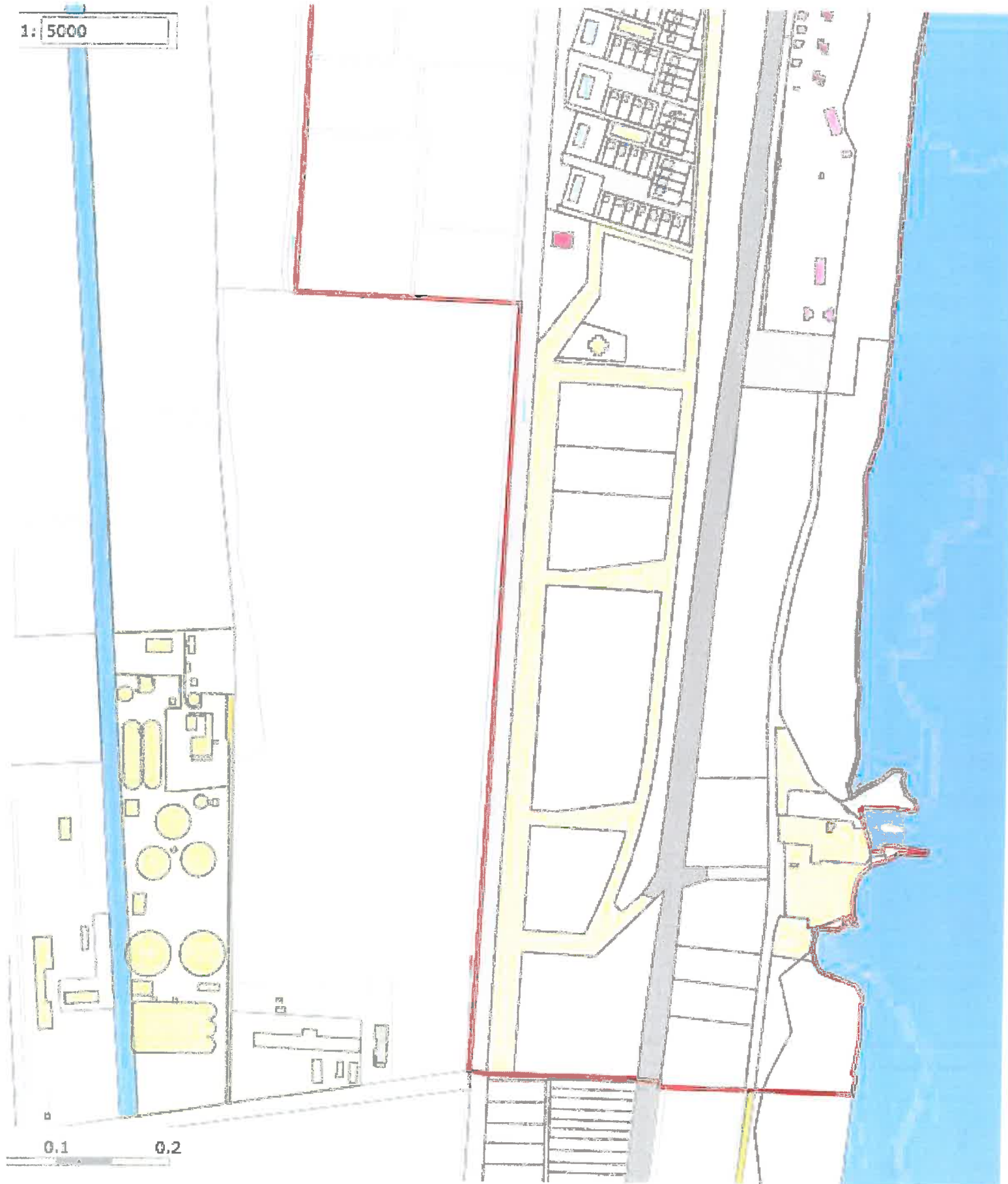
Keszthely, 2025. február 25.

Dr. Tóth Gergely
polgármester





1: 5000



0.1

0.2

