



## KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE

1. napirend

### FELJEGYZÉS

**Tárgy: Változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotása (rendelettervezet)**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete által 2025. május 12-én tartandó ülésén fenti tárgyban megtárgyalásra kerülő előterjesztés törvényességi ellenjegyzését nem áll módomban megadni.

Az ellenjegyzés elmaradásának indoka az egyrészt, hogy az előterjesztés véleményezésre megküldésre került a Kisvárosunkért Érdekvédelmi Egyesület, a Helikon Liget Egyesület, a Keszthelyi Környezetvédő Egyesület részére. Másrészt a 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre írható elő. Az érintett szervezetek véleményének megérkezéséig, továbbá a településtervezési szerződés aláírásáig - az előterjesztést munkaanyagként bizottsági megtárgyalásra alkalmasnak tartva - törvényességi ellenjegyzésemet felfüggesztem.

Keszthely, 2025. május 7.

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



*Keszthely, a Balaton fővárosa*

Szám: 5/82-4/2025.



1. sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. május 12-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

**Változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotása  
(rendelettervezet)**

Előterjesztő:

*Dr. Tóth Gergely*

Dr. Tóth Gergely  
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

*Ónodi-Szabó Lajos*

Ónodi-Szabó Lajos  
városi főépítész

KU.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2025. (II.26.) számú és a 127/2025. (IV.29.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött az alábbi területeket érintő HÉSZ módosítási szándékáról, illetve felkérte a polgármestert a vonatkozó településtervezési szerződés megkötésére, a változtatási tilalomról szóló rendelet tervezet előterjesztésére.

1. A Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (Gödöllő, Páter Károly utca 1.) megvételre kínálja a Keszthely, Mikus Gyula sétány, 3814/24., 3814/25. és a 3814/26. hrsz. alatti ingatlanokat. Az érintett területek egyben kerülnek értékesítésre. A fenti ingatlanok közül a 3814/25. hrsz-ú számú telek építési telek. Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (IV.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint az Üü-5 (VP) jelű építési övezetbe sorolt, az övezetben a vonatkozó előírások: *Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Nem helyezhető el üdülőtábor, kemping.* A telek Balaton felőli oldalát érinti a „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” 30 méteres korlátozása. Az ingatlan mellett, közvetlenül szomszédos földterületek a Keszthely, 3814/32., 3814/33. és a 3814/34. hrsz-ú ingatlanok, mely önkormányzati tulajdonban vannak, építési övezeti besorolásuk ugyanaz. (1. számú melléklet)
2. 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 újrahaznosításával. Felülvizsgálandó a vízparti sávban történő építkezések feltételrendszere, vizsgálva a beépítés intenzitását, a területfelhasználást, az építési övezetek beépítési szabályait, kiemelten az építési telkek beépítettségére. Figyelembe kell venni a „szabad” vízpartra jutás lehetőségét, a vízpart melletti zöld sáv fenntartását. (2. számú melléklet)

Az utóbbi időben megjelentek olyan vízparti építkezések, beruházások, melyek a terület túlépítésének kérdését vetik fel, jöhetnek ezeken a 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. Az ingatlanok hosszú távú és akár együttes fejlesztése érdekében, a Balaton part további, beépítésének elkerülése érdekében változtatási tilalmat javasolt elrendelni a vonatkozó HÉSZ módosítás hatályba lépésének idejéig.

*A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MaÉptv.) 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 megvalósuló 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 vagyombiztonságot 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 tilommal 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 megvalósítása 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 megővésének 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 m<sup>2</sup> 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 ingatlanok 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 rendeltetésváltás 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 megvételét, 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 megvételét. Ha az ingatlan megvételére 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 veszélyeztetettségéből 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, hasznélvezőt 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 Mikus Gyula sétány, 3814/24., 3814/25., 3814/26. hrsz-ú (MATE tulajdon), a 3814/32., 3814/33., 3814/34. hrsz-ú (önkormányzati tulajdon), illetve a 4076/1., 4068/5., 4076/6., 4076/7., 4076/8., 4507/3., 4507/5., 4507/8., 4508/1., 4508/5., 4508/6., 4508/3., 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 ingatlanokra terjed ki.

Az egyik érintett ingatlan tulajdonosa és jogi képviselője időközben személyes egyeztetést kezdeményezett az önkormányzattal. A személyes egyeztetésre két ingatlantulajdonos, jogi képviselőjük, tervezőik és polgármester, alpolgármester asszony, jegyző, főépítész asszisztens, jegyzőkönyvvezető jelenlétében 2025. április 16. napján került sor. Az egyeztetés során mind az önkormányzat, mind az ingatlantulajdonosok tájékoztatást adtak elképzeléseikről, a tulajdoni viszonyokról, tulajdonosi beruházási tervekről, közművekről, megközelíthetőségről. Az egyeztetést felek azzal zárták, hogy az ingatlantulajdonosok részéről megküldésre kerül az önkormányzat felé egy pontos leírás és összegzés, amely még nem érkezett meg.

Kiemelni szükséges, hogy az egyeztetésen az ingatlantulajdonosok és jogi képviselőjük előzetesen jelezte már a MaÉptv. 90. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kártalanítási igényüket amennyiben az érintett ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolása, az építési telek vagy telek beépítési szabályai, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések köre vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek száma a helyi építési szabályzatban módosul és ebből a tulajdonosnak kára származik. Továbbá részükről elhangzott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti kártérítési felelősségi igény felmerülése is az önkormányzattal szemben.

*A Ptk rendelkezései*

*6:519. § [A felelősség általános szabálya]*

*Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható.*

*6:520. § [Jogellenesség]*

*Minden károkozás jogellenes, kivéve, ha a károkozó a kárt*

*a) a károsult beleegyezésével okozta;*

*b) a jogtalan támadás vagy a jogtalan és közvetlen támadásra utaló fenyegetés elhárítása érdekében a támadónak okozta, ha az elhárítással a szükséges mértéket nem lépte túl;*

*c) szükséghelyzetben okozta, azzal arányos mértékben; vagy*

d) jogszabály által megengedett magatartással okozta, és a magatartás más személy jogilag védett érdekét nem sérti, vagy a jogszabály a károkozót kártalanításra kötelezi.

6:521. § [Előreláthatóság]

Nem állapítható meg az okozati összefüggés azzal a kárral kapcsolatban, amelyet a károkozó nem látott előre és nem is kellett előre látnia.

6:522. § [A kártérítési kötelezettség terjedelme]

(1) A károkozó a károsult teljes kárát köteles megtéríteni.

(2) A teljes kártérítés körében a károkozó köteles megtéríteni

a) a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést;

b) az elmaradt vagyoni előnyt; és

c) a károsultat ért vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket.

(3) A kártérítést csökkenteni kell a károsultnak a károkozásból származó vagyoni előnyével, kivéve, ha ez az eset körülményeire tekintettel nem indokolt.

(4) A bíróság különös méltánylást érdemlő körülmények fennállása esetén a kártérítés mértékét a teljes kárnál alacsonyabb összegben is meghatározhatja.

6:527. § [A kártérítés módja]

(1) A károkozó a kárt pénzben köteles megtéríteni, kivéve, ha a körülmények a kár természetben való megtérítését indokolják.

(2) A jövőben rendszeresen felmerülő károk megtérítésére a bíróság időszakonként visszatérően előre fizetendő, meghatározott összegű járadékot is meghatározhat.

(3) A bíróság a kártérítés módjának meghatározásánál nincs kötve a károsult kérelméhez; a kártérítésnek azt a módját nem alkalmazhatja, amely ellen valamennyi fél tiltakozik.

6:531. § [Az általános kártérítés]

Ha a kár mértéke nem állapítható meg, a károkozásért felelős személy olyan összegű kártérítés megfizetésére köteles, amely a károsult kárának a kiegyenlítésére alkalmas.

6:532. § [A kártérítés esedékessége]

A kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes.

6:533. § [Elévülés]

(1) A kártérítésre az elévülés szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy bűncselekménnyel okozott kár esetén a követelés öt éven túl sem évül el mindaddig, amíg a bűncselekmény büntethetősége el nem évül.

(2) A járadékkövetelés elévülési ideje a járadékkövetelés egészére egységesen akkor kezdődik, amikor a járadékkövetelést megalapozó kár első ízben jelentkezik.

6:534. § \* [Az értékviszonyok változásának figyelembevétele a kár mértékének meghatározásánál]

(1) Ha a károkozás és az ítélethozatal között az időmúlásra vagy egyéb körülményre tekintettel az értékviszonyokban jelentős változás következett be, a bíróság az okozott kár mértékét az ítélethozatal időpontjában fennállt értékviszonyok szerint határozhatja meg. Ebben az esetben a károkozó késedelmi kamat fizetésére az érték meghatározásának időpontjától kezdődően köteles.

(2) Ha a károsult kártérítési igénye érvényesítésével felróhatóan késlekedik, az ár- és értékviszonyok változásának kockázatát maga viseli.

6:548. § [Felelősség közigazgatási jogkörben okozott kárért]

(1) \* Közigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget akkor lehet megállapítani, ha a kárt közhatalom gyakorlásával vagy annak elmulasztásával okozták, és a kár rendes jogorvoslással, továbbá közigazgatási perben nem volt elhárítható.

(2) Közigazgatási jogkörben okozott kárért a közhatalmat gyakorló jogi személy tartozik felelősséggel. Ha a közhatalmi jogkör gyakorlója nem jogi személy, a kárért az a jogi személyiséggel rendelkező közigazgatási szerv tartozik felelősséggel, amelynek keretében az eljáró közigazgatási szerv működik.

6:564. § [A kártalanítás]

Ha jogszabály a jogszerűen okozott kárért kártalanítási kötelezettséget ír elő, a kártalanítás módjára és mértékére a kártérítésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A MaÉptv. 86. § (1) bekezdésére szerint a változtatási tilalom a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három év időtartamra rendelhető el. Dr. Kovács Péter településtervező 2025. április 22. napján kelt előzetes tervezési ajánlata a 127/2025. (IV. 29.) számú határozattal elfogadásra került, felhatalmazva a polgármestert a szerződés aláírására.

Fentiekén túl továbbá az elmúlt időszakban több HÉSZ módosítás iránti kérelem került benyújtásra az önkormányzathoz. Ezen kérelmek műszaki, szakmai egyeztetései, illetve HÉSZ módosítási eljárások vannak folyamatban.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Keszthely, 2025. május 7.

Dr. Tóth Gergely  
polgármester



**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../... (...) önkormányzati rendelete  
változtatási tilalom elrendeléséről**

[1] Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[2] Keszthely város közigazgatási területén belül a helyi építési szabályzat módosítása idejére, pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat ír elő a vonatkozó szabályok felülvizsgálata okán

[3] Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a következőket rendeli el:

**1. §**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely város településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a Keszthely közigazgatási területén a Mikus Gyula sétány, 3814/24., 3814/25., 3814/26., 3814/32., 3814/33., 3814/34. hrsz-ú ingatlanokra, továbbá a 4076/1., 4068/5., 4076/6., 4076/7., 4076/8., 4507/3., 4507/5., 4507/8., 4508/1., 4508/5., 4508/6., 4508/3., 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 ingatlanokra a vonatkozó szabályozási terv készítésének időszakára és annak hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendel el.

**2. §**

A változtatási tilalom az 1. §-ban meghatározott területre a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) az 1. §-ban érintett ingatlanokra vonatkozó módosításának hatályba lépése időpontjáig áll fenn.

**3. §**

Ez a rendelet 2025. május 15-én lép hatályba.

Dr. Tóth Gergely  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

## Általános indokolás

A Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (Gödöllő, Páter Károly utca 1.) megvételre kínálja a Keszthely, Mikus Gyula sétány, 3814/24., 3814/25. és a 3814/26. hrsz. alatti ingatlanokat. Az érintett területek egyben kerülnek értékesítésre. A fenti ingatlanok közül a 3814/25. hrsz-ú számú telek építési telek. Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (IV.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint az Üü-5 (VP) jelű építési övezetbe sorolt, az övezetben a vonatkozó előírások: *Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Nem helyezhető el üdülőtábor, kemping.* A telek Balaton felőli oldalát érinti a „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” 30 méteres korlátozása. Az ingatlan mellett, közvetlenül szomszédos földterület a Keszthely, 3814/32-34. hrsz-ú ingatlanok, mely önkormányzati tulajdonban vannak, építési övezeti besorolás ugyanaz.

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. Felülvizsgálandó a vízparti sávban történő építkezések feltételrendszere, vizsgálva a beépítés intenzitását, a területfelhasználást, az építési övezetek beépítési szabályait, kiemelten az építési telkek beépíttességére. Figyelembe kell venni a „szabad” vízpartra jutás lehetőségét, a vízpart melletti zöld sáv fenntartását.

Az utóbbi időben megjelentek olyan vízparti építkezések, beruházások, melyek a terület túlépítésének kérdését vetik fel, jöllehet ezeken a 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. Az ingatlanok hosszú távú és akár együttes fejlesztése érdekében, a Balaton part további, beépítésének elkerülése érdekében változtatási tilalmat javasolt elrendelni a vonatkozó HÉSZ módosítás hatályba lépésének idejéig.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

A változtatási tilalom által érintett helyrajzi számok felsorolását tartalmazza.

### A 2. §-hoz

A változtatási tilalom fenntartásának időtartamát szabályozó rendelkezés.

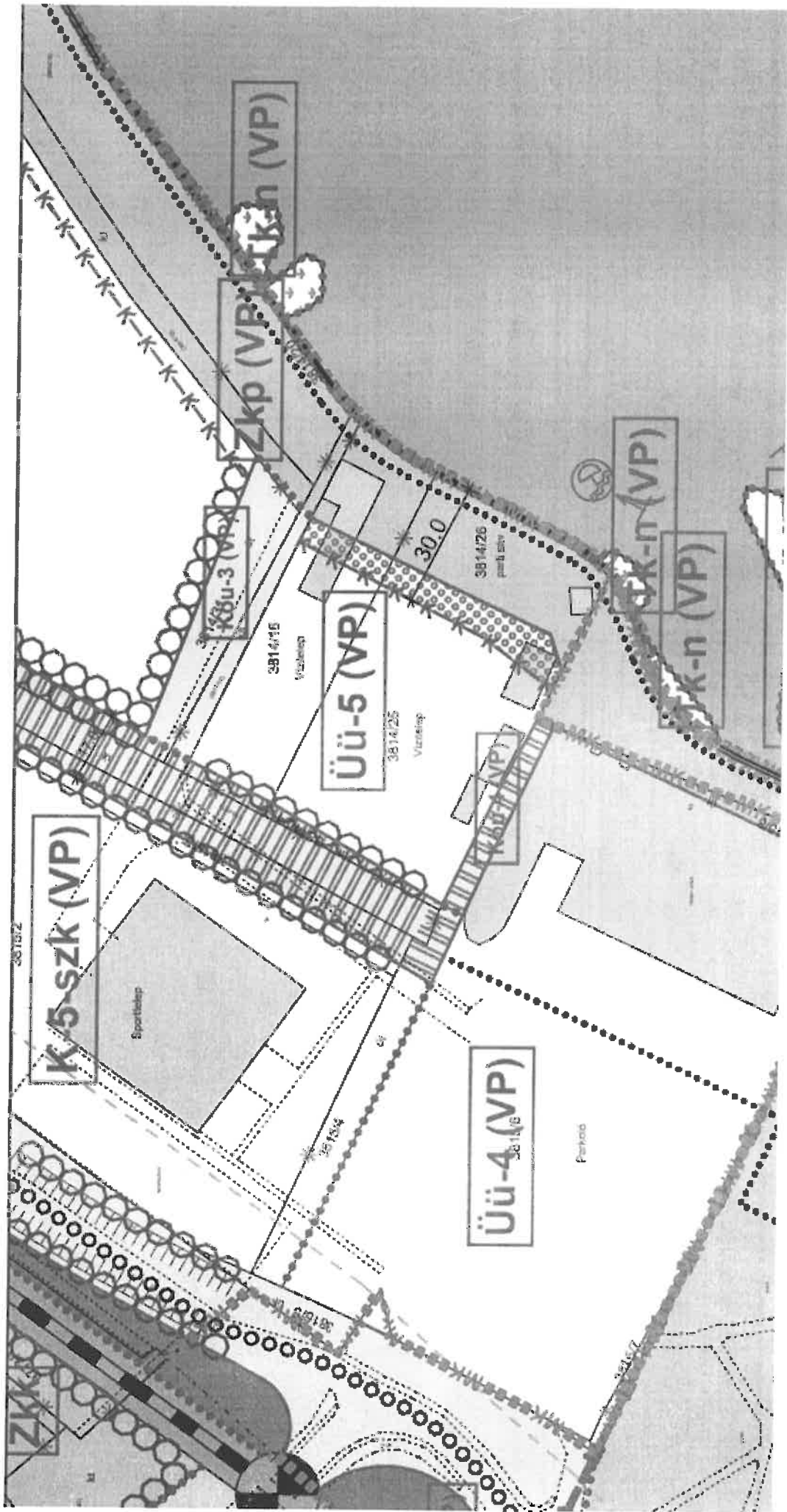
### A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

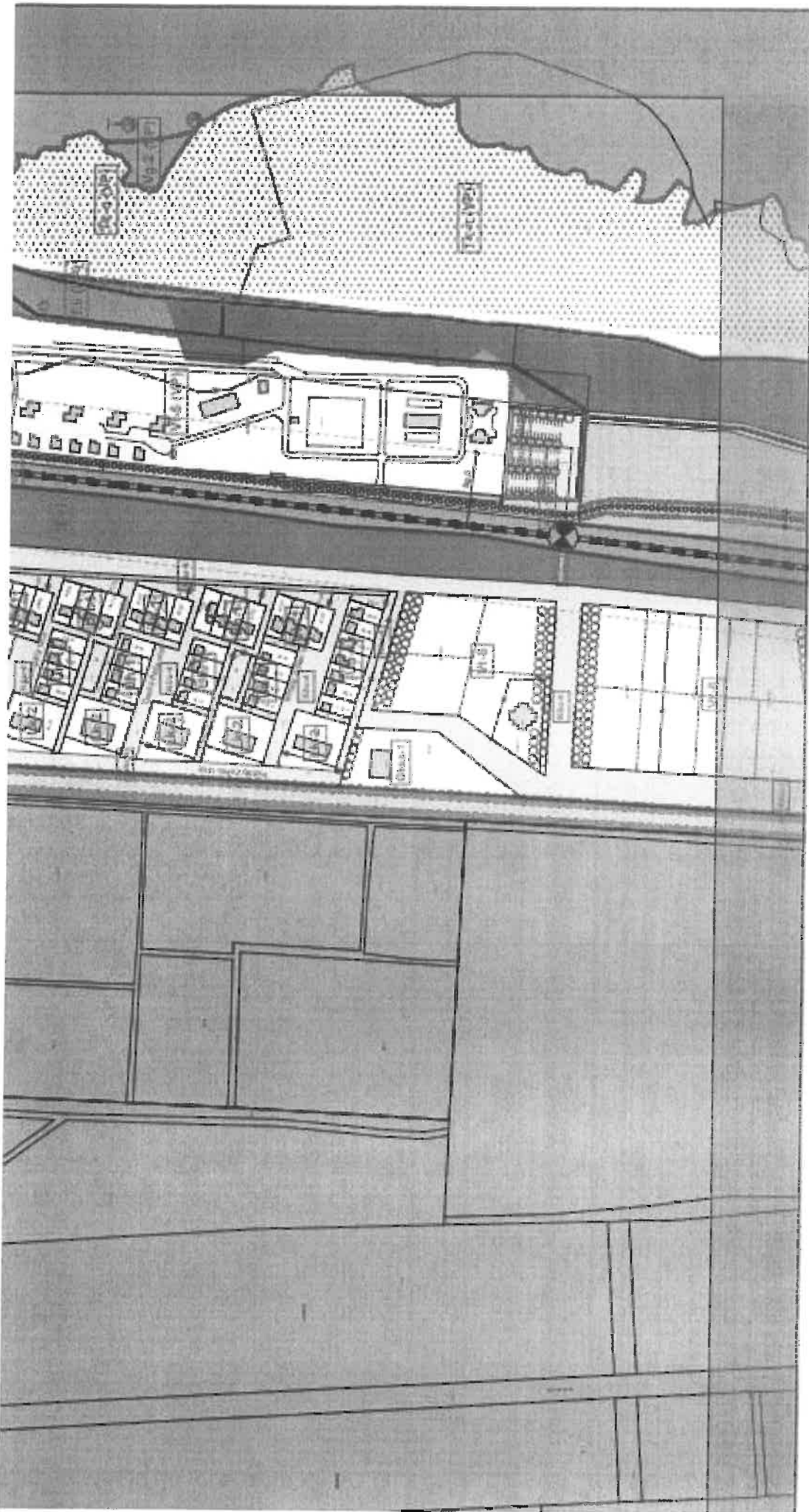
## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

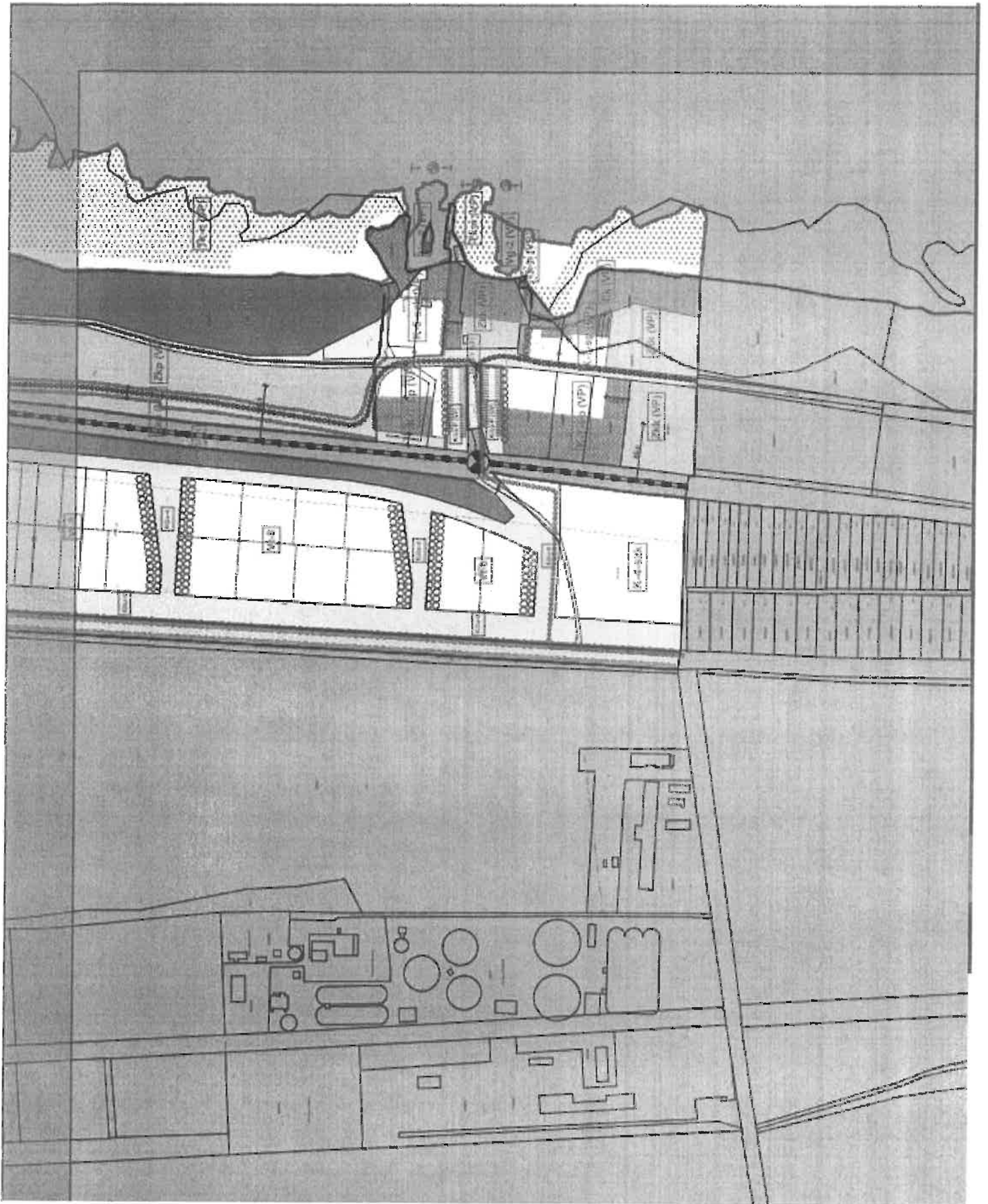
<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről</b>			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen a</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
van	nincs	nincs	nincs	van
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> A jelenleg hatályban lévő HÉSZ felülvizsgálatának ideje alatt a településrendezési feladatok ellátásának biztosítása céljából szükséges a változtatási tilalom elrendelése				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> nem támogatottbeépítés				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket.	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak.	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat.	Nem jár további pénzügyi kötelezettséggel.	

A. a. well



L. v. well







KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. február 26-ai rendes  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

52/2025. (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

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens





KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. április 29-ei rendes  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

127/2025. (IV.29.) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyeieért 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 elfogadja és jóváhagyja a jelen előterjesztésben megjelölt ingatlanokra, továbbá az 52/2025. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozatban foglalt ingatlanokra (a Keszthelyi Kutvás Park, Piknikkert és Strand környéke) vonatkozóan az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. képviseletében Dr. Kovács Péter településtervező 2025. április 22. napján megküldött előzetes tervezési ajánlatát és felhatalmazza a polgármestert a településtervezési szerződés aláírására.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban tervezett módosítás, továbbá az 52/2025. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltak végrehajtása érdekében Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján a vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet tervezetét 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.

**Határidő:** 1. pontra vonatkozóan folyamatos  
2. pontra vonatkozóan 2025. május 8.  
3. pontra vonatkozóan 2025. május 12.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.  
polgármester

A kivonat hiteles

Tóth Ibolya  
testületi referens

