



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. március 25-ei rendes ülésére

Tárgy:

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2025. (V.13.) önkormányzati rendelet
módosítása (rendelettervezet)

Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Némethy Andrea
főépítési asszisztens

Az előterjesztést jóváhagyta:

Soós Szabolcs Attila
városi főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 18/2025. (V.13.) számú Képviselő-testületi határozatot elfogadva döntött 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 tilalom elrendeléséről. (1. számú melléklet)

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 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. A szerződés 2025. május 8. napján került aláírásra.

A képviselő-testület 2026. február 25-ei ülésén, 68/2026. (II. 25.) számú határozatában döntött arról, hogy hozzájárul Dr. Münch István Zoltán 1/1 tulajdonát képező Keszthely 4507/5 hrsz-ú („kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5823 m² nagyságú), valamint a Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Keszthely 4076/7 hrsz-ú („kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 7002 m² nagyságú ingatlanok cseréjéhez (2. számú melléklet). A képviselő-testület egyúttal vállalta, hogy a 4076/7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a változtatási tilalmat a csereszerződés aláírásáig, de legkésőbb 2026. március 31. napjáig törli az ingatlanról, így Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SzMSz) 33.§ (3) bekezdése alapján egyetértett és kezdeményezte a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2025. (V.13.) önkormányzati rendelet módosítását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendelettervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Keszthely, 2026. március 10.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről szóló
18/2025. (V.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 96. § (9) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

[2] Keszthely város elrendelt változtatási tilalommal érintett ingatlanok körének módosítása okán

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

1. §

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2025. (V. 13.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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., 4076/8., 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. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Általános indokolás

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2025. (V.13.) önkormányzati rendelet módosítását önkormányzati döntés indokolja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet tartalmát módosító szakasz.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezés.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelettervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2025. (V.13.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen a				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
van	nincs	nincs	nincs	van
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A jelenleg hatályban lévő változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet által érintett ingatlanok listáját módosítani szükséges.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: fejlesztések, beruházások esetleges elmaradása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket.	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak.	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat.	Nem jár további pénzügyi kötelezettséggel.	

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2025. (V.13.) 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



KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. február 25-ei rendes
zárt
ülésének jegyzőkönyvéből

68/2026. (II.25.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Ajánlat a Keszthely 4507/5 hrsz-ú, valamint a 4076/7 és a 4076/6 hrsz-ú ingatlanok cseréjére ügyében hozott 462/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozat módosítása (zárt)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pontja, és a helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet alapján hozzájárul Dr. Münch István Zoltán (1014 Budapest, Országház u. 12. II/13.) 1/1 tulajdonát képező Keszthely 4507/5 hrsz-ú („kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5823 m² nagyságú), valamint a Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Keszthely 4076/7 hrsz-ú („kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 7002 m² nagyságú ingatlanok cseréjéhez az alábbi feltételekkel:
 - a.) Dr. Münch István Zoltán tulajdonát képező 4507/5 hrsz-ú ingatlan értéke 45.650.000,- Ft összegben kerül megállapításra;
 - b.) Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező 4076/7 hsz-ú ingatlan értéke 43.643.000,- Ft értékben kerül megállapításra;
 - c.) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete részben elfogadja Dr. Münch István Zoltán által korábban benyújtott számlákat, melyekkel a 4507/5 hrsz-ú ingatlanra fordított kifizetéseket igazolja 9.731.022,- Ft összegben. A tulajdonos által megrendelt tervezési dokumentációk elkészítésére kifizetett 5.461.000,- Ft összegű számlával igazolt ráfordítást nem tekinti értéknövelő ráfordításnak.
2. Keszthely Város Önkormányzata fizetési kötelezettsége Dr. Münch István Zoltán felé az adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával egyidejűleg 6.277.022 Ft összeg, melyből 2.007.000 Ft vételár különbözet, valamint 4.270.000 Ft igazolt ráfordítási költség, melyet az Önkormányzat a 2026. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosít. Az összeg két egyenlő részletben kerül kifizetésre, az első részlet 2026. június 30. napjáig, a második részlet 2026. december 31. napjáig.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő - testülete vállalja, hogy a 4076/7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a változtatási tilalmat a csereszerződés aláírásáig, de legkésőbb 2026. március 31. napjáig törli az ingatlanról.
4. Az Önkormányzat a cserével eleget kíván tenni a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1., 2. és a 11. pontjában meghatározott kötelező feladatának (településfejlesztés,

Keszthely, a Balaton fürdője

településrendezés; településüzemeltetés – gépjárművek parkolásának biztosítása, helyi környezet- és természetvédelem).

5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés fentiek szerinti előkészítésére, aláírására, és a cseretügylet Zala Vármegyei Kormányhivatal által történő jóváhagyására irányuló eljárásban a kérelem benyújtására, valamint a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos további intézkedések megtételére és dokumentumok aláírására.
6. A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog tekintetében a képviselő-testület felkéri a polgármestert a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtti eljárásra, a vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére.
7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a költségvetési rendelet előirányzatmódosítására.
8. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SzMSz) 33.§ (3) bekezdése alapján egyetért és kezdeményezi a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2025. (V.13.) önkormányzati rendelet módosítását.
9. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 462/2025. (XII.17.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: tájékoztatásra 2026. március 01.

2. pont az első részlet kifizetésére 2026. június 30., a második részlet kifizetésére 2026. december 31.
3. pontra: 2026. március 31.
5. pontra: 2026. március 31.
7. pontra: 2026. június 30.
8. pontra: 2026. március 31.
9. pontra: azonnal

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa