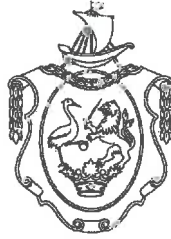


248-1  
Szám: 1/ -/2021.



M . sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. június 24-ei soros ülésére

Tárgy:

A Kisvárosunkért Érdekvédelmi Egyesület rendeletalkotási kezdeményezése

Előterjesztő:

  
.....  
Nagy Bálint  
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

  
.....  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



Az előterjesztést készítette:

  
.....  
Dr. Skoda Lilla  
osztályvezető

Önkormányzati és Igazgatási Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

"Kisvárosunkért" Érdekvédelmi Egyesület (8360 Keszthely, Béri Balogh u. 1. II./4., továbbiakban: Egyesület) 2021. június 14. napján Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014.(X.22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: SzMSz) 33.§ (2) bekezdés g) pontja alapján kezdeményezte Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Balaton - part területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendeletének megalkotását. (1. sz. melléklet: kezdeményezés)

Az SzMSz 33.§ (2) bekezdés g) pontja kimondja, hogy a rendelet alkotását, módosítását, hatályon kívül helyezését kezdeményezheti a települési társadalmi, érdekképviselői és más civil szervezetek vezetői.

A (3) bekezdés értelmében a kezdeményezésre irányuló javaslatot a polgármesterhez kell benyújtani. A képviselő-testület a kezdeményezést határozatban fogadja el, melyben meghatározza a rendelet-tervezetet előterjesztő és az előkészítésért felelős személyt, valamint az előterjesztés elkészítésének és a képviselő-testület elé terjesztésének határidejét.

Az Egyesület a rendelet megalkotásának indokaként megfogalmazta, hogy *„a tilalom elrendelését azért javasolják, hogy Keszthely város Balaton – partján (amelyet az önkormányzat a 14/2021.(I.28.) önkormányzati határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított) a szabályozás módosításáig ne valósuljanak meg olyan beruházások, melyek a jelenlegi szabályozás alapján esetleg megépíthetők, de a hosszútávú fejlesztési elveknek megfelelő, átgondolt, területspecifikus részszabályozásnak viszont nem.*

*A rendelet megalkotásának szükségesnek tartják, annak érdekében, hogy a szabályozás módosításáig a csak részben szabályozott, vagy az illeszkedés elve alapján beépíthető területeken a jelenlegi szabályozás pontatlanságait kihasználva ne valósuljanak meg olyan beruházások, melyek a távlati fejlesztések figyelembe vételével készülő új és részletes szabályozási elemekkel ellentétesek lehetnek.”*

A kezdeményezéssel kapcsolatban az alábbi figyelembe vételét javaslom.

A változtatási tilalom elrendelésének lehetőségét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20-22. §-a biztosítja az önkormányzat számára. Eszerint a *változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.*

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása,

f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

A kezdeményezésben megjelölt terület a teljes keszthelyi Balaton-partra vonatkozik. A keszthelyi Balaton-part a város egyik turisztikai főattrakciója, ahol már kisebb beavatkozások mellett nagyobb ütemekben is történtek és történnek fejlesztések (strandi fejlesztések, folyamatban lévő szállodai fejlesztések stb.), jelenleg pedig az önkormányzat tekintetében folyamatban van a Balaton-part fejlesztésének tervezése is a Keszthelyi Kutyás Park és Piknikerttől egészen a Gyenesdiás-Keszthely közigazgatási határig tartó területre vonatkozóan a Belügyminisztérium egyes kiemelt térségi fejlesztések előkészítésének támogatásáról szóló 1711/2020. (X. 30.) Korm. határozat alapján. A folyamatban lévő program kezdete 2020. november 15., vége 2021. november 30.

Továbbá Keszthely Város Településfejlesztési Konceptiója, valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégia hosszú évek óta kiemelt fejlesztési célként kezeli az északi és a déli Balaton-parti területeket, tekintettel arra, hogy annak elhelyezkedése, tájolása, környezete és egyéb adottságai okán a városközpont mellett a település másik sajátos atmoszférájú városrésze. E városrészben települtek meg a Balatonhoz leginkább kapcsolódó funkciók: strandok, üdülők, vízisport létesítmények, kikötők, horgásztanyák. A városrész fontos elemei a közterületek, utak, gyalogutak, parkok, parti sétányok.

A területi célhoz kapcsolódóan kiemelt célként fogalmazódtak meg az elmúlt időszakban: az egységes és igényes arculat érvényre juttatása a partszakasz teljes hosszán; az elegáns part és ennek megfelelő minőségű szolgáltatások betelepülésének ösztönzése; a megcélzott arculathoz, egységes városrészhez nem illeszkedő funkciók esetleges kiváltása, érdekeik sérelme nélkül; a városrész közlekedési infrastruktúrájának fejlesztése; szállodaépítés(ek) lehetőségének megteremtése, meglévő szálláshelyek és vendéglátóhelyek minőségi fejlesztése, új szolgáltatások, szélesebb kínálat kialakításának ösztönzése; sétányok fejlesztése; strandok fejlesztése és mindezek alapvető feltételeként további parkolóhelyek kialakítása.

Az érintett ingatlantulajdonosok és befektetők, beruházók a jelenleg hatályban levő előírások alapján döntöttek beruházási szándékaikról és kezdték meg a fejlesztéseket, mellyel kapcsolatban egy időközben, a jogalkalmazókat váratlanul érő változtatási tilalom elrendelése számukra jelentős jogbizonytalanságot okozhat, illetve a nem várt döntés hatása akár a befektetői szándékot is megkérdőjelezheti, amely akár előre nem prognosztizálható összegű kártérítési igényeket is vonhat maga után az önkormányzat költségvetése terhére.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat**  
**.../2021. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Kisvárosunkért Érdekvédelmi Egyesület rendeletalkotási kezdeményezése” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján eljárva a "Kisvárosunkért" Érdekvédelmi Egyesület (8360 Keszthely, Béri Balogh u. 1. II./4.) által Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló .../2021. (...) önkormányzati rendelet megalkotására vonatkozó kezdeményezést az előterjesztésben foglaltak indokokra figyelemmel nem fogadja el.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kezdeményezőt tájékoztassa.

Határidő: 2021. július 10.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Skoda Lilla önkormányzati és igazgatási osztályvezető)

Keszthely, 2021. június 18.

Nagy Bálint  
polgármester

**Tárgy:** Változtatási tilalom elrendelésére vonatkozó rendelet tervezet előterjesztése

**Feladó:** Egyesület Kisvárosunkért Érdekvédelmi <keve.erdekvedelem@gmail.com>

**Dátum:** 2021. 06. 14. 17:17

**Címzett:** Ruzsics Ferenc <polgarmester@keszthely.hu>, naptár Munka <jegyzo@keszthely.hu>, Dr. Gábor Hajnalka <aljegyzo@keszthely.hu>

## **Tisztelt Polgármester úr!**

Egyesületünk a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014.(X.22.) önkormányzati rendeletének 33.§ (2) bekezdés g) pontja alapján egyesületünk Keszthely város képviselő-testülete elé terjeszti a Balaton - part területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet tervezetét.

Kérjük, hogy a változtatási tilalommal kapcsolatos rendelet tervezetet Keszthely város önkormányzata sürgősséggel tárgyalja meg hogy Keszthely város Balaton – partján (amelyet az önkormányzat a 14/2021.(I.28.) önkormányzati határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított) a szabályozás módosításáig ne valósuljanak meg olyan beruházások, melyek a jelenlegi szabályozás alapján esetleg megépíthetők, de a hosszútávú fejlesztési elveknek megfelelő, átgondolt, területspecifikus részszabályozásnak viszont nem .

Üdvözlettel:

**Dr. Weller - Jakus Tamás**

**elnök**

**"Kisvárosunkért" Érdekvédelmi Egyesület**



Mellékletek:

Változtatási tilalom elrendelésére rendelet tervezet.odt

17,4 KB

## Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének

... / 2021. (...)

### önkormányzati rendelete

#### változtatási tilalom elrendeléséről

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

#### 1.§

A Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási terv módosításának időszakára, azok hatálybalépéséig.

#### 2.§

A változtatási tilalom Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 18/2004. (IX. 11.) TNM rendeletben szabályozott területre terjed ki.

#### 3.§

A változtatási tilalom az 2.§-ban meghatározott területekre vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével szűnik meg.

#### 4.§

A változtatási tilalom alá eső területrészen - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

#### 5. §

Ez a rendelet 2021. június hó .... napján lép hatályba.

**Nagy Bálint**  
polgármester

**dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző

## A RENDELET TERVEZET ÁLTALÁNOS INDOKLÁSA

A tilalom elrendelését azért javasoljuk, hogy Keszthely város Balaton – partján (amelyet az önkormányzat a 14/2021.(I.28.) önkormányzati határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított) a szabályozás módosításáig ne valósuljanak meg olyan beruházások, melyek a jelenlegi szabályozás alapján esetleg megépíthetők, de a hosszútávú fejlesztési elveknek megfelelő, átgondolt, területspecifikus részszabályozásnak viszont nem.

### **A rendelet tervezet részletes indoklása:**

#### ***1-2.§ indoklása:***

A rendelet területi hatályának lehatárolása és a változtatási tilalom elrendelése annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási terv módosítás elkészítésének időtartamára, (a folyamatban lévő tervezés időszakára) továbbá annak hatálybalépéséig a lehatárolt területen visszafordíthatatlan beavatkozások ne történjenek.

#### ***3.§ indoklása:***

A rendelet hatályosságának időtartamát határozza meg.

#### ***4.§ indoklása:***

A változtatási tilalom alá tartozó tevékenységek és a tilalom alóli kivételek meghatározása törvényi hivatkozással.

#### ***5.§ indoklása:***

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

### **Hatásvizsgálat**

**Társadalmi-gazdasági hatása:** A tilalommal érintett területeken a szabályozási terv módosításáig az Étv 20.§ (7) kivételével nem lehet telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani. A folyamatban lévő beruházásokat a tilalom nem érinti.

**Költségvetési hatása:** Nincs

**Környezeti, egészségi következményei:** Nincsenek.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Nincs.

**Egyéb hatása:** Nincs.

**A rendelet megalkotásának szükségessége:** A tilalom elrendelése azért szükséges, hogy a szabályozás módosításáig a csak részben szabályozott, vagy az illeszkedés elve alapján beépíthető területeken a jelenlegi szabályozás pontatlanságait kihasználva ne valósuljanak meg olyan beruházások, melyek a távlati fejlesztések figyelembe vételével készülő új és részletes szabályozási elemekkel ellentétesek lehetnek.

**A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:**

A városban olyan beruházások keletkezhetnek, amelyek azok léptéke, infrastrukturális ellátottsága, vagy egyéb okból nem kívánatosak és melyek megépülését a készülő szabályozási terv nem tenné lehetővé.

**A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:**

- **személyi:** Nincs.
- **szervezeti:** Nincs.
- **tárgyi:** Nincs.
- **pénzügyi:** Nincs.



**1997. évi LXXVIII. törvény  
az épített környezet alakításáról és védelméről \***

**Tilalmak**

20. § \* (1) \* Az érintett területre

a) \* változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2) \* A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) \* A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) \* A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) \* A tilalom nem terjed ki:

a) \* a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

e) \* a honvédelmi és katonai célú területre,

f) \* tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. § \* (1) \* A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig 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.

22. § (1) \* A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

- b) a bontási munkák,
  - c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
  - d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
  - e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása,
  - f) \* tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése
- kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

**KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**23/2014. (X.22.) önkormányzati rendelete**  
**Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról**  
**(egységes szerkezetben)**

**IV. FEJEZET**  
**AZ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETALKOTÁS**

**33. §**

- (1) A képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvényi felhatalmazás alapján – annak végrehajtására – önkormányzati rendeletet alkot.
- (2) A rendelet alkotását, módosítását, hatályon kívül helyezését kezdeményezheti:
- a.) a polgármester ,
  - b.) az alpolgármester,
  - c.) a bizottságok elnökei,
  - d.) a képviselő,
  - e.) a nemzetiségi önkormányzat elnöke,
  - f.) a jegyző,
  - g.) a települési társadalmi, érdekképviselői és más civil szervezetek vezetői.
- (3) A (2) bekezdés szerinti kezdeményezésre irányuló javaslatot a polgármesterhez kell benyújtani. A képviselő-testület a kezdeményezést határozatban fogadja el, melyben meghatározza a rendelettervezetet előterjesztő és az előkészítésért felelős személyt, valamint az előterjesztés elkészítésének és a képviselő-testület elé terjesztésének határidejét.
- (4) A rendelettervezetet meg kell küldeni a jogszabály alapján véleményezésre jogosult szervezeteknek, személyeknek is.
- (5) A lakosság széles rétegeinek jogait, kötelezettségeit érintő önkormányzati rendeletek tervezetei – a képviselő-testület döntése alapján – az érdemi vita előtt a város honlapján közszemlére bocsáthatók. A képviselő-testület a rendeletalkotás során a beérkezett véleményeket mérlegeli, de a véleményekkel kapcsolatban egyedi válaszadási kötelezettség nem terheli.
- Nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani:
- a.) a fizetési kötelezettségekről,
  - b.) az önkormányzati támogatásokról,
  - c.) a költségvetésről, a költségvetés végrehajtásáról,
  - d.) szervezet és intézmény alapításáról, szervezeti és működési szabályait megállapító,
  - e.) a polgármesteri hivatal köztisztviselőit megillető juttatásokról szóló rendelettervezetet.
- Nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani továbbá a rendelettervezetet akkor sem, ha annak sürgős elfogadásához kiemelkedő közérdek fűződik.
- (6)<sup>1</sup> A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság minden rendelettervezetet köteles érdemben megtárgyalni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 22/2019. (XI.8.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. november 8. napjától.