

A Keszthelyi közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló  
32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata,  
a Balaton-part vízparti területeinek helyi építési szabályozása  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS  
VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK

*S. sz. melléklet*

I.	Keszthelyi lakcímmel rendelkezők részéről a 2019. 02. 11-én megtartott fórumon felvetett észrevételek	Szakmai indokolás, válasz
Lukács Beáta	Nagyon meg kellene gondolni a városnak, hogy ne engedjen lakás funkciót erre a területre.	A tulajdonos és a kiszolgáló személyzet számára biztosítandó lakóegység kivételével lakófunkció a most változtatás alatt álló területek közül egyikén sem kerülne a továbbiakban sem megengedésre. Ezt az érintett területeken, vagy magasabb rendű jogszabály, vagy a HÉSZ tervezett módosítása ezen felül nem teszi lehetővé.
	A beépítési %-ot 30-ról 50-re kívánja növelni az önkormányzat, ezzel a beépítettséggel rögtön nő a parkoló gépkocsik száma. A parkolók megszüntetik a zöld sávot, zöld felületet.	Ez a megfogalmazás az újonnan kialakítandó Vt-9 övezetre igaz. A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8. § (2) bek. a) pont alapján a vízparthoz kapcsolódó vegyes területeken a beépítettség 50% lehet. Az eddigi helybeni előírások 30%-ot engedtek beépíteni. Az elmúlt évtizedekben azonban egyik területre sem érkezett befektető, a szállodák a jelenlegi területükkel nem üzemeltethetők gazdaságosan, és a jelen körülmények között a sportpályára sincs konkrét elképzelés, sem befektetői érdeklődés. Az önkormányzat ezért szeretne élni a magasabb rendű jogszabály adta lehetőséggel ezzel elősegíteni, ösztönözni a befektetési kedvet, s közvetve javítani a város gazdasági környezetét. Természetesen a beépített alapterület mellett a burkolt terület-zöldterület arányát ugyanúgy be kell tartani. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet minőségi fejlesztésére vonatkozó, jogszabályokban rögzített elvárások igen szigorúak. A Balaton törvény és a vízpartrehabilitációs tanulmányterv, a vízparton rögzített övezetekre vonatkozóan lényegesen szigorúbb felső határértékeket rögzít, mint amik a település egyéb területein alkalmazhatók. A beruházás, építés tervezésekor a fejlesztési programot, a műszaki megoldásokat a kialakult környezet adottságainak figyelembe vételével kell megfogalmazni. Az hogy az esetleges fejlesztés a rögzített határértékeken belül milyen megoldásokkal éri el a településképi szempontból legmegfelelőbb kialakítást, előre még nem látható. Azonban a település, településképi érvényesítésének eszközeként rögzíti a településképi rendelet a szükséges elvárásokat, illetve a településképi érvényesítési eszközöket, eljárásokat. Ezek azok az eszközök, melyekkel az önkormányzat tudja, és fogja befolyásolni, hogy az adott területeken milyen fejlesztések valósulhatnak meg.
	A tárgyalásos eljárással jóváhagyandó rendezési tervet gyorsan jóvá lehet hagyni. Nincs garancia, hogy ne ezek a megnövelt értékek kerüljenek elfogadásra.	A tárgyalásos eljárásán belül az államigazgatási szerveknek és a partnereknek (pl.lakosság) ugyanúgy véleményezési joga van, mint a teljes eljárás során.
Iván Márta	Miért kell a két szálló beépíthetőségét 50%-ra változtatni?	Lásd: Lukács Beátának adott válasz ugyanebben a témakörben.
	Továbbra is a Libás strand beépítésének lehetősége érdekel. Erről a módosítás most rendelkezik, vagy nem? Valamint szeretné megkérdezni, hogy a futballpálya kinek a tulajdonában található.	A Libás strand környékének beépíthetősége <u>nem</u> tárgya jelen módosításnak. A futballpálya a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában van.
Herold János	Zámor térség csapadékvízvezetésének problémaköre megoldásra vár.	Nem tárgya jelen HÉSZ módosításnak. A tervezett módosítások a megjelölt laóterület csapadékvíz-elvezetésére nincsenek hatással.
	Keszthelyi emberek jelezték számára a horgászati lehetőség megszűnését. A parkolók helyzete is kérdés. A jelenlegi helyzetet kell rendezni és utána lehet a fejlesztésekről gondolkodni.	A horgászati lehetőség megszűnését nem írja elő jelen HÉSZ módosítás. Az önkormányzat megpróbálja a fejlesztést elősegíteni, majd az ebből befolyó pénzeket, későbbi adóbevételeket településfejlesztésre visszaforgatni.
Forstner Anna	Azt gondolja, hogy a két szállónál az építmény magasság növekedése mögött konkrét elképzelés húzódik. Szeretné megkérdezni, hogy mik ezek. A futballpálya beépítésének növekedését szintén mi indokolja? Amennyiben engedjük az 50%-ot, akkor valóban nem lesz zöld terület a szükséges parkolók elhelyezése miatt.	Nincs semmi információ konkrét elképzelésekről. A többi kérdésre adandó válaszokhoz lásd: Lukács Beátának adott válasz ugyanebben a témakörben.
Hartmai Ákosné	A túlzott beépítés nagy hiba, tanuljunk a déli part rossz beépítéséből.	Nem adunk lehetőséget túlzott beépítésre. A Vt-övezetre vonatkozóan a Balaton-partra az országos szabályoknál már eleve szigorúbb, maximum 50%-ot szeretnénk engedni. Az építménymagasságnál 12,5 méter helyett azonban csak 8,00 métert engednénk. A kikötő jelenlegi beépítettsége eléri a 10%-ot. A mostani módosítás 4%-ról 10%-ra emeli a beépítettséget. Tehát a 17 éve nem megoldott funkciót és beépítési paramétert tesszük e területen most helyre.

A Keszthelyi közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló  
32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata,  
a Balaton-part vízparti területeinek helyi építési szabályozása  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS  
VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK

Dr. Tóth Gergely	<p>Eddig csak ellentmondó vélemények hangzottak el a módosítással kapcsolatban. Nehéz lenne így azt mondani, hogy a lakosság támogatja a módosítást. Azt hallottuk, hogy jogszabályi előírásoknak kell megfelelnünk, de jogszabály nem írja elő a Balaton-part kötelező beépítését.</p> <p>Kérdezte, hogy okafogyottá vált e a Libás-térség beépítésére vonatkozó önkormányzati határozat? Felhívja Polgármester Úr figyelmét, ennek törvényességi rendbetételére.</p>	<p>Az összes terület eddig is beépíthető volt, a város településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában rögzített célokkal összhangban. A kikötő jelenlegi telkén többlet beépítés ezután sem történhet, mivel jelenleg is 10%-on van a beépítettsége. Lásd előző választ.</p> <p>A Libás strand környékének beépíthetősége nem tárgya jelen módosításnak. Nincs mit rendbe tenni, nem készültek erre vonatkozó tervek, nincs tárgyalva az ügy.</p>
Lekics Valéria	<p>Javasolja a keretfeltételeket úgy alakítani, hogy tulajdonostól függetlenül a beépítési %, a zöldterületi mutatók egységesen kerüljenek kialakításra. A befektető ezzel szembesüljön és így élhető, fenntartható turizmus jöhet létre a városban. A szilárd burkolattal fedhető területhányadot is korlátozni kellene a Balaton-parton.</p>	<p>Lásd: Lukács Beátának és Dr. Tóth Gergelynek adott válasz ugyanebben a témakörben. A zöldterületi mutató és a telek beépíthetőségének mutatószáma egyértelműen meghatározza a "szilárd burkolattal fedhető" területet.</p>
Kendeh Gusztáv	<p>Keszthelyi lakosként - mint valamikori szállodai dolgozó - szeretné felhívni a figyelmet a következőkre: A Balaton szálló mérete nem teszi lehetővé a gazdaságos működtetést. Ezt minden lakosnak tudomásul kell venni. Az épületet meg kell növelni, bővíteni, mert különben nem fog működni. A Hullám szálló a mérete folytán talán tud önállóan működni.</p> <p>A futballpályával kapcsolatban máig sem érti miért nem értékesítette az önkormányzat, hisz indokolatlan, hogy egy sportpálya Balaton-parton legyen.</p> <p>A déli szabadstrand melletti zöld területtel kapcsolatban nem érti az átalakítás szükségességét. Kifogásolja a fórum meghirdetésének módját. Sokkal hatásosabban kellene a meghívást közzétenni.</p>	<p>Köszönjük az önkormányzati szándékkal történő egyetértést. A déli szabadstrand melletti részen az egyéb módosítások miatt kötelező zöldterületet visszapótolni, ezért történik az ottani változtatás. A fórum meghirdetése az alábbi módon történt, ami a kötelező jogszabályi előírások szerinti megjelentetésen: (önkormányzati hirdetőtábla, MAHIR körhengeres hirdetőfelületek, Keszthely hivatalos lapjában történő felhívás (Balatoni Krónika), www.keszthely.hu internetes felületen túl, a Keszthelyi TV képújságában is elérhető volt. A közösségi médiafelületek alkalmazása sem nem előírás, sem nem hiteles hírforrás.</p>
Dr. Szenkovszky Adrienne	<p>Az eddig elhangzottakból kiderül, hogy mint keszthelyi lakosok féltjük a Balaton-partot annak beépítettségét.</p>	<p>Az egész Balaton-térség, különösen a partmenti területek országos szinten is kiemelt területek, ezért ehhez kapcsolódik a Balaton törvény, és a végrehajtását segítő Kormányrendeletek, miniszteri rendeletek. Keszthely Város Önkormányzata is kiemelten kezeli a mintegy 10 km hosszú Balaton-partját, mint a település egyik legfontosabb, és legérzékenyebb adottságát. Ezért minden, a település fejlesztésével, rendezésével foglalkozó, vagy arra kiható koncepció, stratégia, terv is kiemelten kezeli a partmenti területeket.</p> <p>Az önkormányzat is félti, ezért készített a legjobb szakemberekkel a fejlesztési, településrendezési dokumentumokat. A Balaton-part a fejlesztéseket követően sem lesz elzárva a lakosságtól, nincs kihasználva az országos előírások adta beépítési intenzitás, minden itt történő fejlesztési elképzelésre folyamatosan figyeltünk és figyelünk ezután is.</p>
Fehérvári László	<p>Örvendetesnek tartja a fejlődést, ami azért kicsit lassú. Csak annyit szeretne, hogy a Balaton-part élhető legyen, de fejleszteni kell. A két érintett szálló esetében egyetért azzal, hogy azokat fel kell újítani, hogy ismét működtethető legyen. Kéri, hogy minden történésről legyenek tájékoztatva.</p>	<p>Köszönjük az önkormányzati szándékkal történő egyetértést.</p>
Szántner Jánosné	<p>Rettenetesen örül a fejlesztéseknek, amelyek adóbevételeket jelentenek a városnak. Ezzel elindulhat a fejlődés. Reméli, hogy a parkolási lehetőségek is megoldódnak a két szálló körül.</p>	<p>Köszönjük az önkormányzati szándékkal történő egyetértést. Mindannyiunk szemében kiemelt értéket teremtő vízparti területek egy része ma a lehetőségekhez képest méltatlan állapotban van. Annak ellenére, hogy a körülmények, a keretek évtizedek óta lehetőséget teremtenének a fejlesztésre, ezek alacsony szinten maradtak. Az önkormányzat ezért kezdeményezővé vált a folyamatban azzal, hogy jelentős közterület-rehabilitációt indított el, parti sétányszakaszokat fejlesztett. Nemzetközi és országos tapasztalatok igazolják, hogy a közterületek megújítása pozitív erővel hat a magánérv fejlesztésekre. Ebben bízunk.</p>

A Keszthelyi közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló  
32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata,  
a Balaton-part vízparti területeinek helyi építési szabályozása  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS  
VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK

II.	Írásban történt megkeresések	Szakmai indokolás, válasz
Dr. Tóth Gergely	Petíció: 4/a. számú melléklet	<p>Az építési szabályok változtatása magasabb rendű jogszabálynak történő megfeleltetés miatt készül. A szabályok lazításával kapcsolatos felvetésekre:</p> <p>1. A kikötőnél nem történik lazítás a beépítettségre vonatkozóan, hanem a meglévő valóságban állapothoz idomulna a javasolt, elfogadás utáni előírás, ami lényegében a kialakult állapot üzemeltetését teszi lehetővé. Az építménymagasságra vonatkozó előírás valóban növekedik, (bár még így is alacsony szinten marad) ezzel elősegítve az utóbbi pár évben egyre jobban működő és mindeki számára nyitva álló kikötő fejlesztési lehetőségeit.</p> <p>2. Az országos kulturális értékként nyilvántartott, a helyi kulturális értékek között kiemelt helyen szereplő, Balaton, Hullám szálló évtizedek óta ebben a tarthatatlan, romló állapotban található a vízparton. A működtetés érdekében egy minimális fejlesztési lehetőséget kell nekik adni, mivel a jelen helyzetben senki nem költött rájuk pénzt, nem láttak benne fantáziát. Mindkét épület műemlék, az építménymagasságuk már most meghaladja amit a jelenlegi módosítás javasol, egyedül a Balaton szálló rentábilis működtetéséhez elengedhetetlenül szükséges bővítésére nyílik meg ezek után majd a lehetőség.</p> <p>3. A pavilon sor már most is beépíthető lenne 7,5 méter magasságig. Fél méterrel enged a javaslat többet, ami igazodik az elfogadás után a szomszédos területek magasságához. Az üzlet sor esetében jelentős változás, megújulás akkor várható, ha fejlesztés indul a foci pálya területén. Ekkor azonban elvárás, hogy a két funkció építészeti minőségében, megjelenésében összhangban legyen. Erre ad lehetőséget az egységes övezet.</p> <p>4. Sportpályára nem készült konkrét fejlesztési elképzelés, mivel eddig az ott elhelyezhető funkció kizárólag szórakoztató, kulturális, vendéglátó, sport és játék céljára szolgáló építményeket engedett meg. Szálláshely szolgáltató funkció (szálloda) tiltott volt. Így erre vonatkozóan az elmúlt években egyetlen komoly fejlesztési elképzelés sem készült. A jelen módosítással a sportpálya területét is helyzetbe lehet hozni, valamint a pavilon sorral történő egységes övezeti kezelés lehetővé teszi a strand nyugati részén lévő teljes terület fejlesztésének közös kialakítását. A rögzített, elhelyezhető funkciók reális lehetőségeket teremthetnek a kívánt fejlesztésekhez.</p> <p>A lakosság minden részletet, elképzelést a jelenlegi módosításnál megismerhetett. A 2/2019. (I. 18.) határozatát a képviselő-testület a fentebb megfogalmazottak tükrében nem kívánja visszavonni.</p>
"Kisvárosunkért" Érdekvédelmi Egyesület	4/b. számú melléklet	<p>A beépíthető alapterület növelése csak a Balaton szálló és a sportpálya területén jelent tényleges többlet beépítést a jelenlegihez képest. Konkrét fejlesztési elképzelés ismerete nélkül egyenlőre nem kívánjuk megkötni a beépíthetőséget a többi Balaton-parti település előírásainál szigorúbbra. A déli szabadstrand melletti területen pedig csökkentjük a beépíthetőséget 30%-ról 4%-ra.</p> <p>Az épületmagasság növekedése a sportpálya, pavilon sor és a szállók területén csak fél méter. Ez nagyjából megegyezik a műemléki szállók magasságával.</p> <p>A "funkcióváltásokkal" a 2017-ben jóváhagyott magasabb rendű jogszabálynak felel meg a módosítás.</p> <p>Társasházi lakások nincsenek megengedve a módosításoknál, szigorúbb a helyi szabályozás e téren az országos rendeletnél. Így nem jöhet létre lakótelepszerű beépítés.</p>
Keszthelyi Környezetvédő Egyesület	4/c. számú melléklet	<p>Balaton szálló: Köszönjük a támogatást. A magasság már most is annyi, mint amit a javaslat engedne, tehát a jogszabályt feleltetjük meg a műemléki épületnek. A dombgarázs kialakítás jó ötlet, egy esetleges későbbi terv-véleményezési fázisban erre felhívjuk a majdani beruházó figyelmét. Az önkormányzat a rendelkezésre álló eszközeivel befolyásolni fogja, hogy a tervezett fejlesztések a településképi követelményekkel összhangban valósuljanak meg.</p> <p>Hullám szálló: ez a terület már most 50 % felett beépített, így itt nem várható növekedés. Ezzel csupán a szomszédos területekkel azonos övezeti besorolásba kerülne.</p> <p>Pavilon sor, futballpálya: Az építménymagasság nem lesz nagyobb, mint a szomszédos műemlék szállodáké. Az 50%-nál kisebb beépítési lehetőséggel az önkormányzat magát hozná kedvezőtlenebb helyzetbe. Itt a egy későbbi esetleges értékesítésnél odafigyelünk, milyen fejlesztési elképzelések lesznek a vevőjelölt koncepciójában. A pavilon sor már hosszú évek óta lehetne többszintes, jelenlegi építménymagassági előírás rá: 7,5 méter. A közös övezetben kezelés viszont lehetővé teszi az egységes fejlesztést az egész területen, így nem kívánjuk más előírásokkal megfogalmazni a pavilon sor szabályozását, a sportpályához viszonyítva.</p>