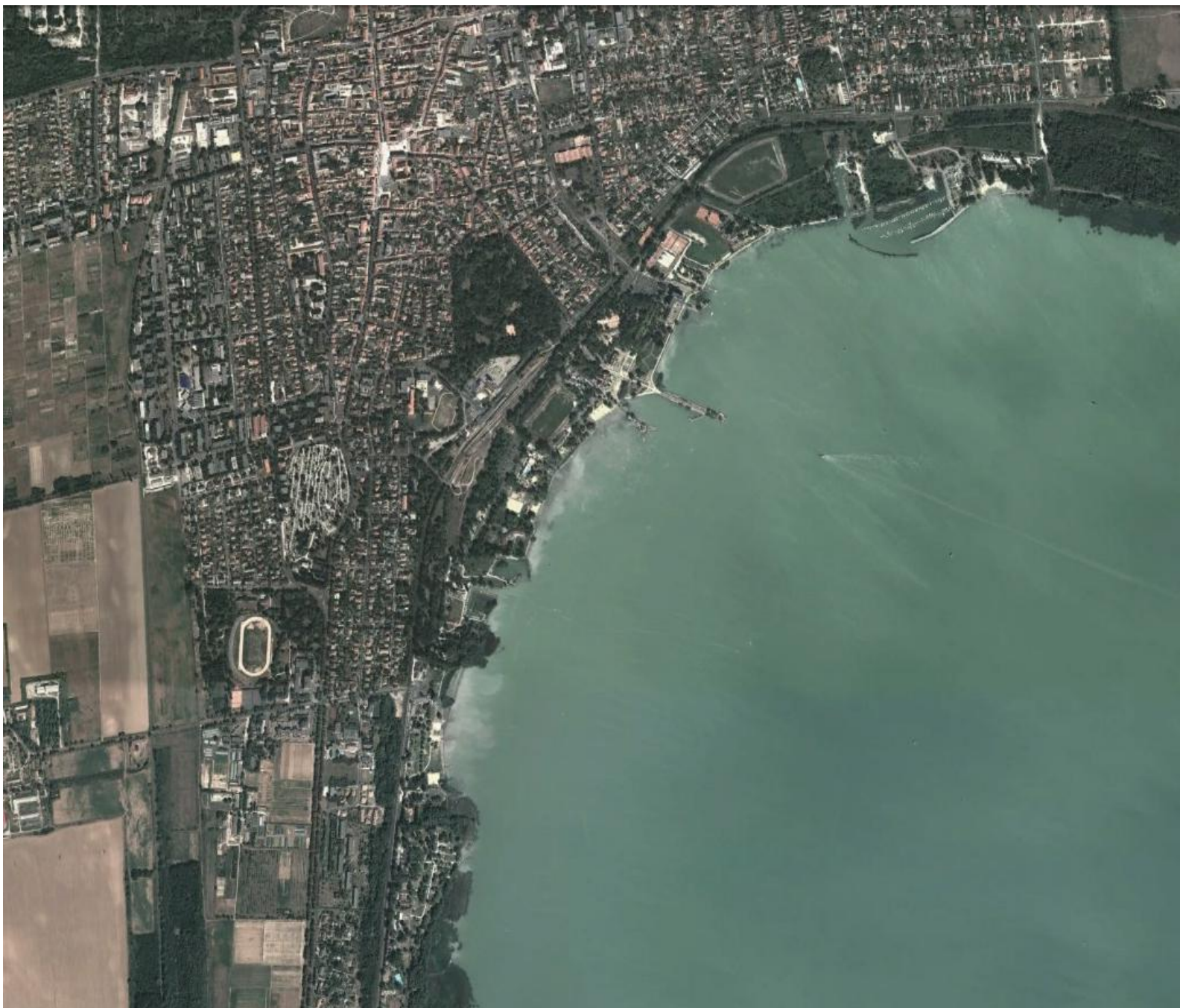
# KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEKKEL ÉRINTETT TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSÁRÓL, ÉS A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ 18/2004. (IX.11.)TNM RENDELET, 25/2017. (X.13.) MVM RENDELET MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

**TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN**

***PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ***

**2019.**
**FEBRUÁR**



# KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEKKEL ÉRINTETT TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSÁRÓL, ÉS A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ 18/2004. (IX.11.)TNM RENDELET 25/2017. (X.13.) MVM RENDELET MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

**TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN**

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:**

**DR. KOVÁCS PÉTER**
TELEPÜLSÉTERVEZŐ
TT-02-0656

**HORVÁTH MÁRTON**
TELEPÜLÉSTERVEZŐ

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

**2019. FEBRUÁR**

# T A R T A L O M J E G Y Z É K

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK.....4.
2. A MÓDOSÍTÁSOK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA.....8.
3. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....10.
4. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS, ÖRÖKSÉGVÉDELEM, KÖRNYEZETALAKÍTÁS, BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK, TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI .....31

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....49.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....53.

## III. MELLÉKLETEK

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:**
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS (kiemelt fejlesztési területek) .....58.

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET:**
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS (tervezési program, módosítási eljárás).....60.

# KESZTHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

## 1. ELŐZMÉNYEK

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: BTSZ.) 58. § (2) bekezdése *a)* és *b)* pontjában kapott felhatalmazás, valamint a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) előírásaival összhangban a Tárca Nélküli Miniszter 18/2004. (IX.11) számú rendeletével elfogadta a Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolását és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervét (továbbiakban: Tanulmányterv).

2005-2006 évben Keszthely Város Önkormányzata elkészíttette a Balaton parti területek szabályozási tervét. A szabályozási terv által érintett terület megegyezett a Tanulmányterv tervezési területével. Keszthely Város Képviselő-testülete a Balaton parti terület helyi építési szabályzatának elfogadásáról a 10/2006. (II.28.) rendeletet alkotta.

A szabályozási terv készítése során a tervezők (Koller és Társa Tervező Kft.) szembesültek azzal a ténnyel, hogy a Tanulmányterv által 2004-ben használt tervezési alaptérkép és a 2005 évi földmérési alaptérkép között több helyen jelentős eltérések mutatkoztak. Szakmai egyeztetések eredményeként a Tanulmányterv által megfogalmazottakat az aktuális alaptérképre értelmezve készült el a szabályozási terv. További dilemmákat okozott a tervkészítés során, hogy míg a Tanulmányterv több esetben a jelenlegi funkcióhoz rendelte a területhasználatot, addig a hatályos szerkezeti terv, és a készülő szabályozási terv több esetben reális esélyt látott szomszédos ingatlanok együttes hasznosítására, illetve bizonyos esetekben a területhasználatok jelentős módosulására.

Végeredményképpen, annak ellenére, hogy a felmerült dilemmákat nem minden esetben sikerült megoldani, az elkészült szabályozási terv Keszthely vízparti területeinek részletesen átgondolt, jól strukturált, a fejlesztési lehetőségeket hosszútávon biztosító lehetőségeit vázolta fel, melynek váza egy jól szervezhető közlekedési hálózat volt.

A vízparton végrehajtható fejlesztések kereteit világosan megfogalmazó településrendezési tervek hatására élénkült az érdeklődés, a beruházási kedv a területen. A fejlesztési elképzelések többségét a hatályos tervek be tudták fogadni, de akadt olyan is, amely a tervek kisebb módosítását igényelte.

Keszthely Város Önkormányzata, az egyes városrészeire, területeire vonatkozó településrendezési terveit 2009-ben egységesítette. Ennek keretében az egész városra egységes megjelenésű, és tartalmú szabályozási tervek, valamint építési előírások alakultak ki. E munka során természetesen a vízparti területek szabályozása is beépült az egységes szerkezetbe (V-1 – V-5 tervlapok), de ezzel az elhatározása és tartalma nem változott meg, a terület övezetei megmaradva épültek be. Önkormányzat képviselő-testülete a teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzatot 32/2009. (X.15.) számú rendeletével fogadta el. Napjainkban is a többször pontosított, egységes szerkezetű HÉSZ hatályos. Vízpartot érintő változást a tekintetben tartalmaz, hogy a Halászcsárda és Vasútállomás, Strand közötti terület nem szabályozott. Ennek fő oka, hogy az akkori fejlesztési elképzelések és a Tanulmányterv elhatározásai között jelentős eltérés található.

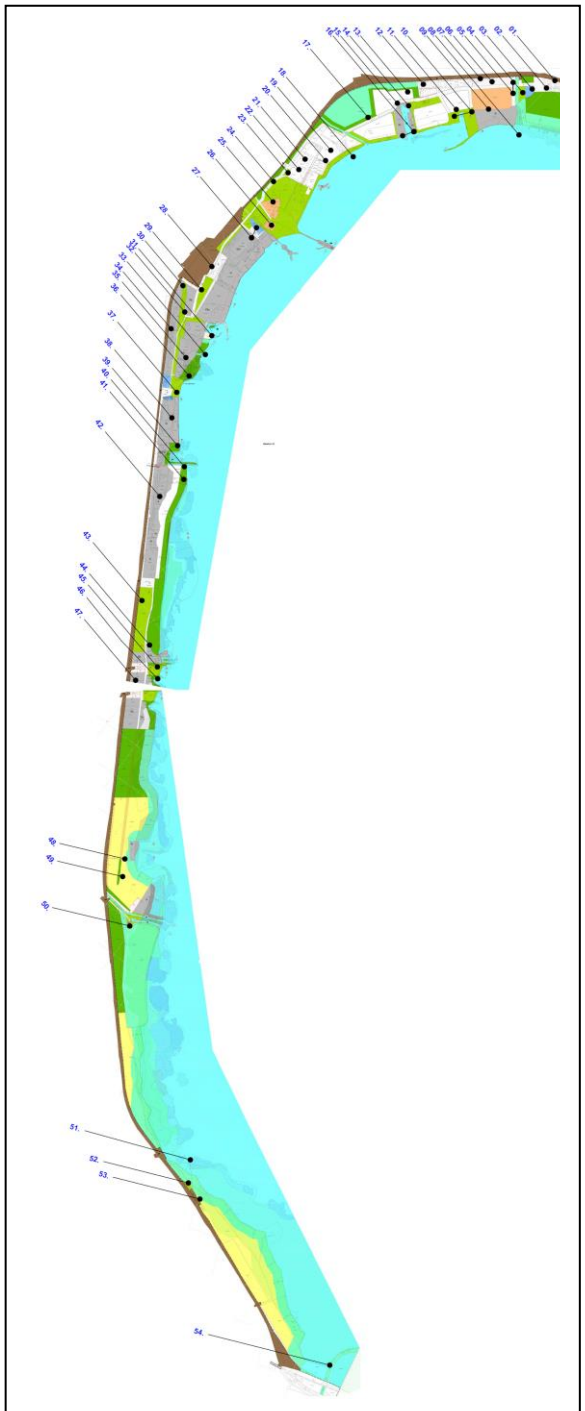
Keszthely Város Önkormányzata 2014. évben tanulmányt készíttetett, melyben a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv várható felülvizsgálatát előkészítő dokumentumként, összegyűjtötte mindazon módosítási igényeket, melyek Önkormányzat részéről eddig megfogalmazódott.

A módosítási igények alapvető indokai:

**1.** A Tanulmányterv tervezési alaptérképének aktualizálásából fakadó területhasználati határok pontosítása, átvezetése, a kialakult, valós terület-felhasználások szükség szerinti figyelembe vételével.

**2.** A hatályos településrendezési tervek által felvetett pontosítások átvezetése.

**3.** A napjainkban jelentkező önkormányzati, tulajdonosi fejlesztési szándékok értékelése, módosítások kezdeményezése.



**A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv felülvizsgálatát**

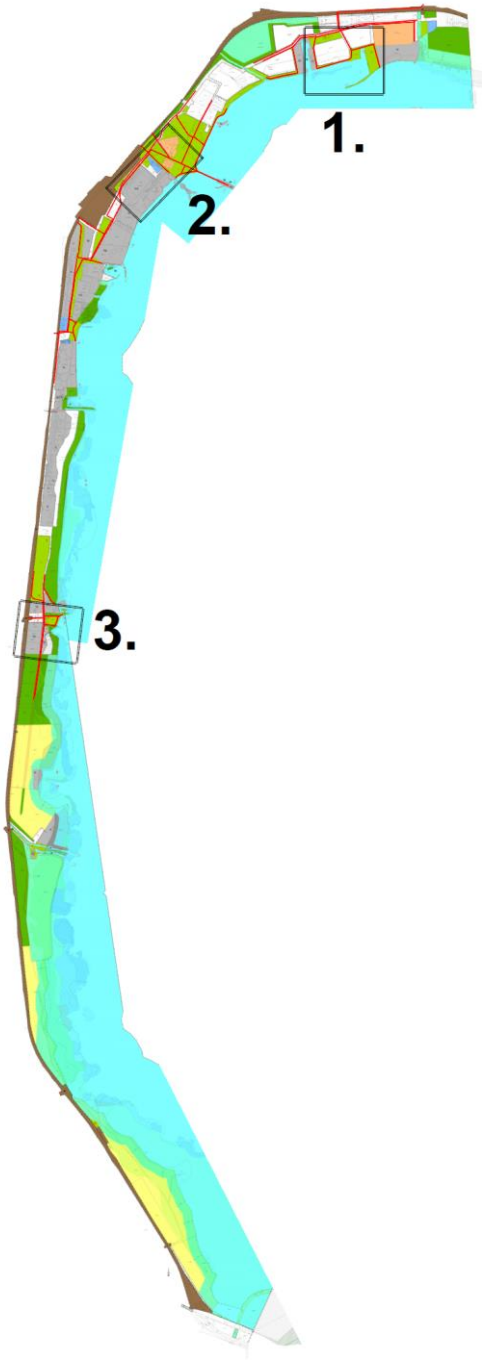
Az így összeállt 54 darab módosítási indítvány csupán számában jelentős. Tartalmában néhány esetben hibajavítás, többségében határpontosítás, területhasználat pontosítás. Jelentősebb módosítási javaslat Keszthely vízparti „főtere”, a Balaton és Hullám szállók térsége, és a Halászcsárda közötti területsávban fogalmazódott meg.

Összességében a Tanulmányterv szándékával, elveivel a módosítási igények összhangban maradnak, a tulajdonosok, jellemzően az Önkormányzat viszont több helyen kedvezőbb fejlesztési helyzetbe kerülnének, és ez nem feltétlenül a beépítés intenzitásának növelését, sokkal inkább a területhasználatok pontosítását jelentené. Továbbá a területhasználatok határainak pontosodása a szabályozott beépítések elhelyezését segíti.

A módosítási igények közül a Tanulmányterv módosítását végrehajtó, Miniszterelnökséggel egyeztetve, Önkormányzat kiemelte azt a 2 területet, melynek módosítása legaktuálisabb. A többi, fennmaradt igény, megalapozottság esetén pedig az akkor várhatóan hamarosan készülő Tanulmányterv tervezett felülvizsgálatában kerül módosításra (a felülvizsgálat napjainkban is tart).

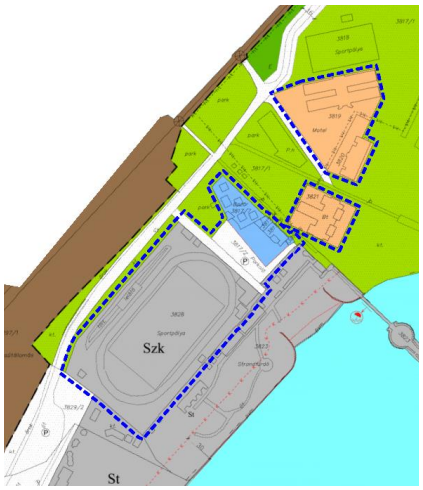
A tanulmányterv módosítása alapvetően 2 helyszínt érintett, azonban egy harmadik helyszín is érdekeltté válik, mint a zöldterületi egyenleg biztosítása érdekében számításba kerülő terület.

A módosítással érintett területek elhelyezkedése Keszthely vízpart-rehabilitációs tanulmánytervével érintett területén az alábbiak voltak:




**Módosítással érintett helyszínek elhelyezkedése a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által érintett területen**

**1. számú módosítási helyszín**




**2. számú módosítási helyszín**

**3. számú módosítási helyszín**

A Tanulmányterv módosításának eljárását a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 19.§ és 19/A.§-ban rögzítetteknek megfelelően, a Miniszterelnökség folytatta.

A módosítási eljárás eredményeként a Tanulmánytervet a 25/2017. (X.13.) MVM rendelet módosította. A Tanulmányterv módosításának megfelelő településrendezési tervek módosítását Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2019. (I.18.) és 2/2019. (I.18.) számú határozataiban fogalmazta meg, melyben egyidejűleg az érintett területeket is kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította (1. és 2. melléklet).

Jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 213/2013.(VI.27.) számú határozattal jóváhagyott Szerkezeti Terv és a többször módosított 32/2009. (X.15.).) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek.

A településrendezési eszközök jelen módosítását a megasabb rendű jogszabályoknak (Tanulmányterv) való megfelelés indította el.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§-ban foglaltaknak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni, a módosítási dokumentáció a kormányrendelet 45.§ (2) a) szerinti tartalommal, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül, a hatályos tervekkel összhangban.

Önkormányzat már korábbi eljárás során döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól (7/2017. (III.30) önkormányzati rendelet), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

A tervezett módosítások a város fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal továbbra is összhangban vannak, a fő infrastruktúra hálózatot nem érintik, védett természeti terület megszüntetésére nem irányul, a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést célozza.

# 02. A MÓDOSÍTÁSOK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

1. számú módosítási helyszín:

A hatályos Tanulmányterv a meglévő vitorláskikötő szárazulati részeit közterületként, zöldterületként ábrázolja. A jelentős méretű és szerepű kikötőt a Balatoni Hajózási Zrt. 2004-ben építette, a tanulmányterv készítésének idejében. Ennek ellenére a Tanulmányterv a területet nem a tényleges használattal összhangban lévő területbe sorolta. A kikötő működését a megjelölt övezet ellehetetleníti. Az érintett területeket, a tanulmányterv által, kikötők esetében használt területhasználatba szükséges sorolni (különleges terület Ki megjelöléssel). Ezt az átsorolást a Tanulmányterv módosítása megteszi. A településrendezési tervek módosításának célja, a Tanulmánytervvel összhangban a szabályozási környezet módosítsa.

2. számú módosítási helyszín:

A jelentős építészeti értéket képviselő (műemlékek) Hullám Hotel és Balaton Hotel épületeinek hosszú távú fenntartása, védelme, megőrzése és fejlesztése fontos feladat. Mindez a jelenlegi keretek között, szinte lehetetlen feladat. Jelenlegi beépítettségük ma is meghaladja a Tanulmánytervben, a vonatkozó övezetben (üdülő) előírt maximális értéket. Az egykori hotelek hasznosítása együtt, esetleg a szomszédos ingatlanokkal is együtt, vegyes övezetben reális. A módosítás célja a Tanulmánytervben korábban üdülőterületként, a módosult tervekben vegyes területként megjelölt ingatlanok terület-felhasználásának megváltoztatása településközpont vegyes területre.

A módosítási helyszínen további igény a városi strand mögött elhelyezkedő labdarúgópálya és üzletsor egységes szemléletű, idegenforgalmi, turisztikai fejlesztésekbe kapcsolása. A területek a hatályos Tanulmánytervben eltérő területhasználatba soroltak, és közterület, parkolóterület választja el egymástól. A sportpálya területének övezete a szálláshely elhelyezését nem teszi lehetővé. Az érintett területeket egységesen indokolt kezelni, részlegesen összevont terület-felhasználási egységbe sorolása javasolt, melyen belül a tényleges terület-felhasználást, övezetet a településrendezési eszközök meghatározzák. A Tanulmányterv módosítsát követően, annak megfelelően a településrendezési eszközök módosítása során kerül meghatározásra a terület-felhasználás, övezet.

3. számú módosítási helyszín:

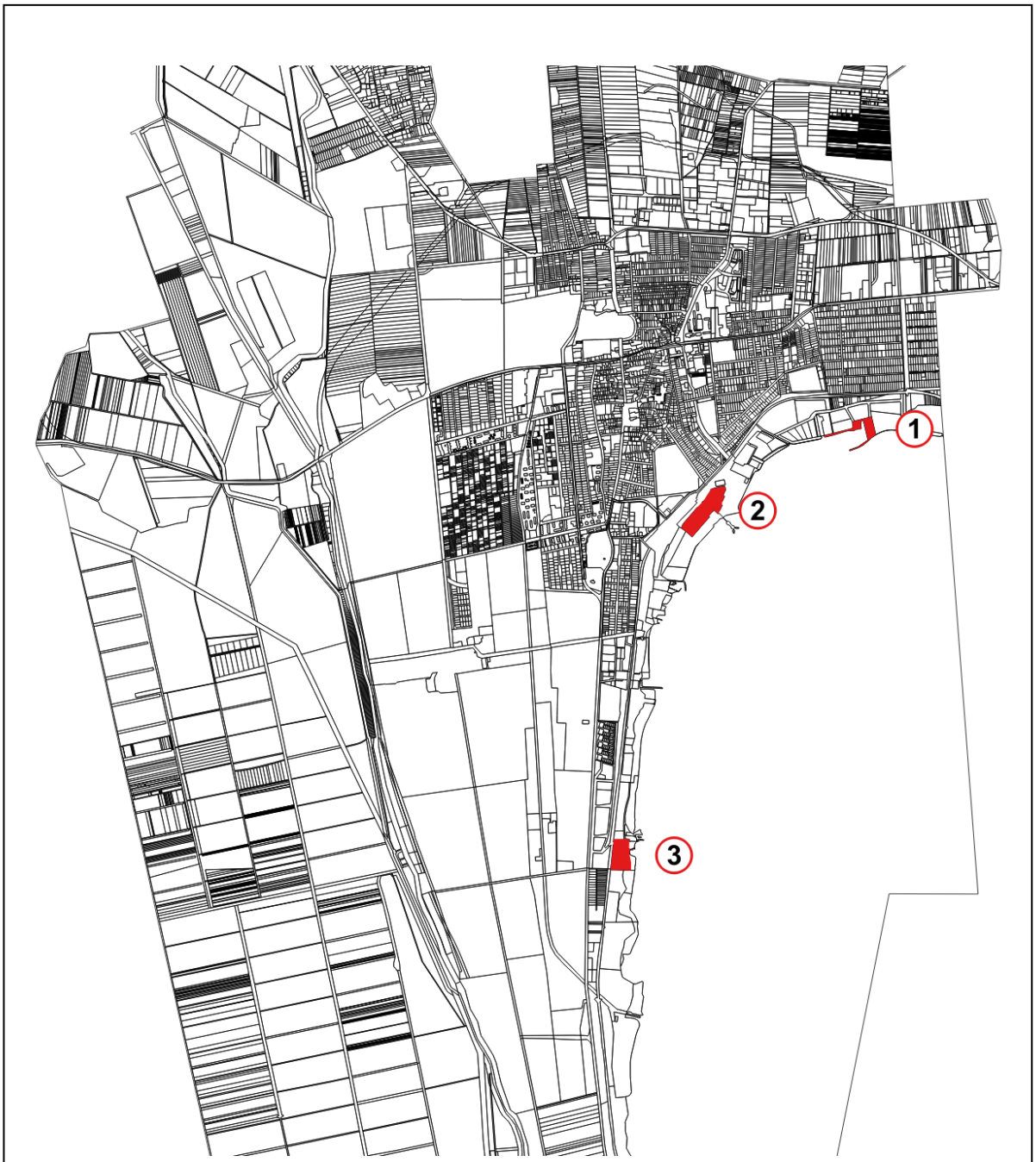
Keszthely déli szabad strandja környezetében, a hatályos Tanulmányterv szerinti sportterületekhez kapcsolódóan, új zöldterületek kerülnek kialakításra, az egyéb módosítások során felmerülő zöldfelületi egyensúly, illetve létesítendő plusz zöldterületek területének biztosítására.

A Tanulmányterv módosításában foglaltak Keszthely Város településfejlesztési koncepciójával összhangban vannak, sőt a város hosszú távú célkitűzéseinek elérését kifejezetten segítik.

A módosítások a partszakasz belterületi illetve települési területi részeit érinti. A módosítás zöldterületet több helyen érint. A zöldterületek egyensúlyának biztosítása helyben, az érintett parti sávban megtörténik. Tehát a zöldterületek nagysága nem csökken, hanem növekszik a módosítás során, helyük és határaik a rendelkezésre álló lehetőségeken belül módosulnak.

A Tanulmányterv módosításához részletes, jogszabály szerinti környezeti értékelés készült, mely a környezeti hatásokat értékelte, és mely alapján a módosítások átvezetésének környezetvédelmi akadálya nem merült fel.

Az építési szabályok módosítására vonatkozó indítványok megoldásait, a szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következő fejezetek mutatják be. A módosítással érintett területek városon belüli elhelyezkedését a következő ábra szemlélteti.




**Átnézeti térkép**

# 03. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

## Az 1. számú módosítási helyszín

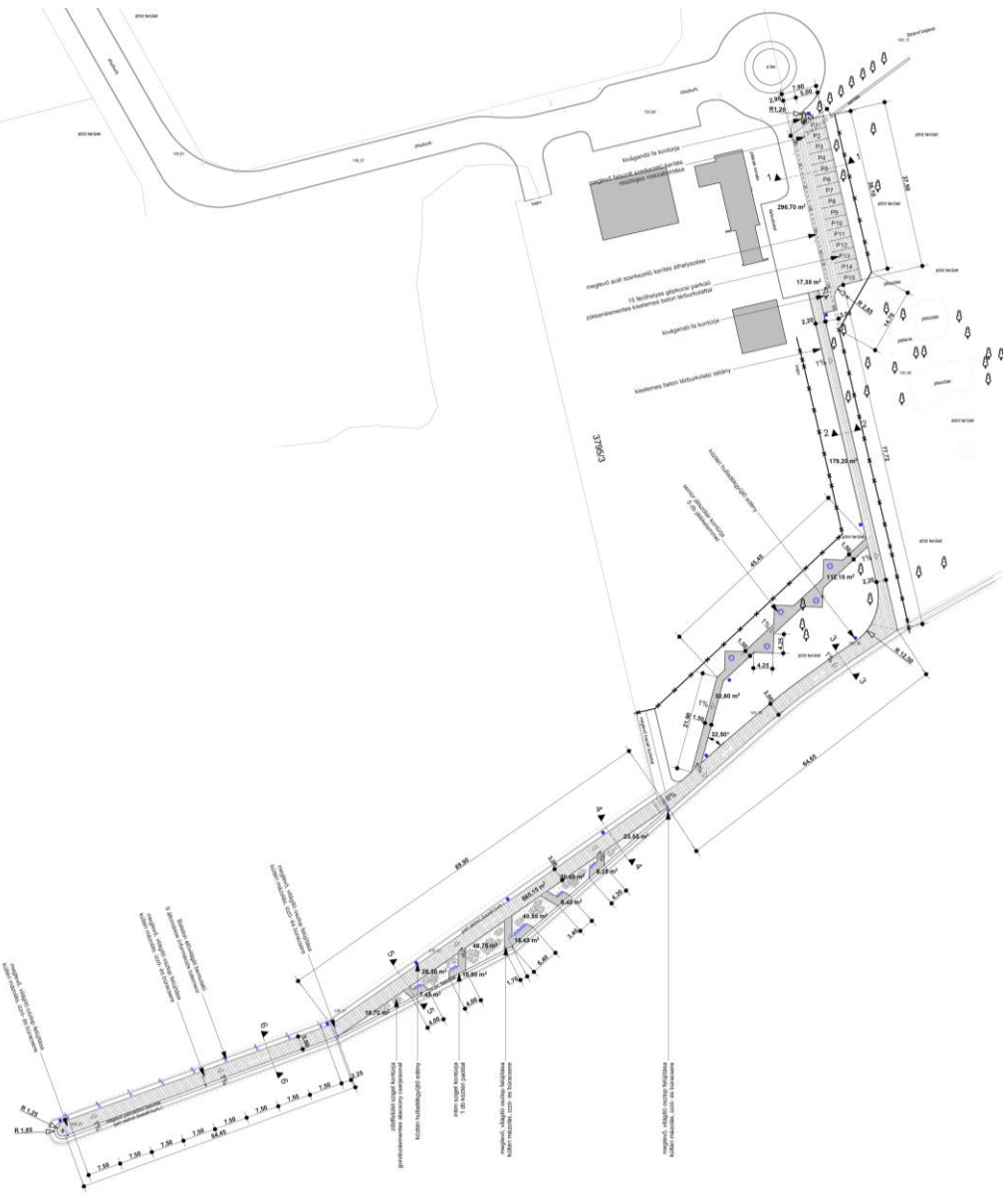
### Jelenlegi állapot és használat, adottságok

A Tanulmányterv által zöldterületként fenntartandónak jelölt területen vitorláskikötő működik. A kikötőt a Balatoni Hajózási Zrt. 2004-ben építette, a Tanulmányterv készítésének idejében. Ettől függetlenül, és megkérdőjelezhetően a terv zöldterületként megtartandó területként ábrázolja, ezzel a működését, fejlesztését valójában ellehetetlenítve.

A bal oldali területrészen, szárazulaton a vitorláshajók tárolása, parkolás történik, a terület kaviccsal borított. Jobb oldali területrészen, szárazulaton a kikötő kiszolgáló épületei állnak, zöldfelületet alakított ki, valamint a mólók megközelítése innen történik. A terület kerítéssel és kapuval elzárt. Keleti oldalán, a Libás strand és a kikötőépületek között, a szabadon elérhető területrészen, a Balatonba mélyen benyúló mólót is érintően, Keszthely Város Önkormányzata parti sétány fejlesztést hajtott végre, melynek keretében térburkolattal ellátott sétaút, szabadtéri sporteszközök, pihenő és napozópadok kerültek kialakításra. A kikötő, a közterületek, szomszédos területek határai kialakultak.

A hatályos településrendezési tervek a Tanulmánytervnek megfelelően ábrázolják az érintett területet.

**Ortofoto és ingatlannyilvántartási térkép**



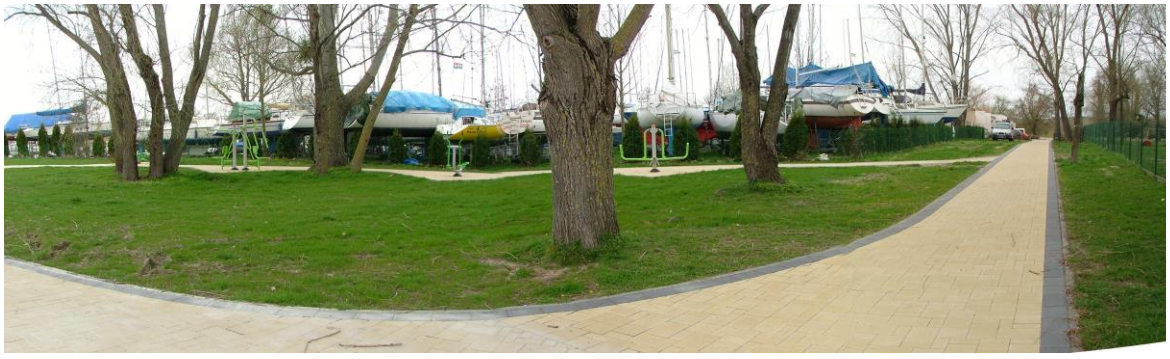
**A kikötő és a strand közötti, parti sétány kialakításának terve**

**(Tervező: ARD POINT KFT.)**

**A kialakított parti sétány a kikötő szárazulati, kiszolgáló építményei alatti területen**

**A kialakított parti sétány elemei**

**A kialakított parti sétány a kikötő vízi létesítményeivel**

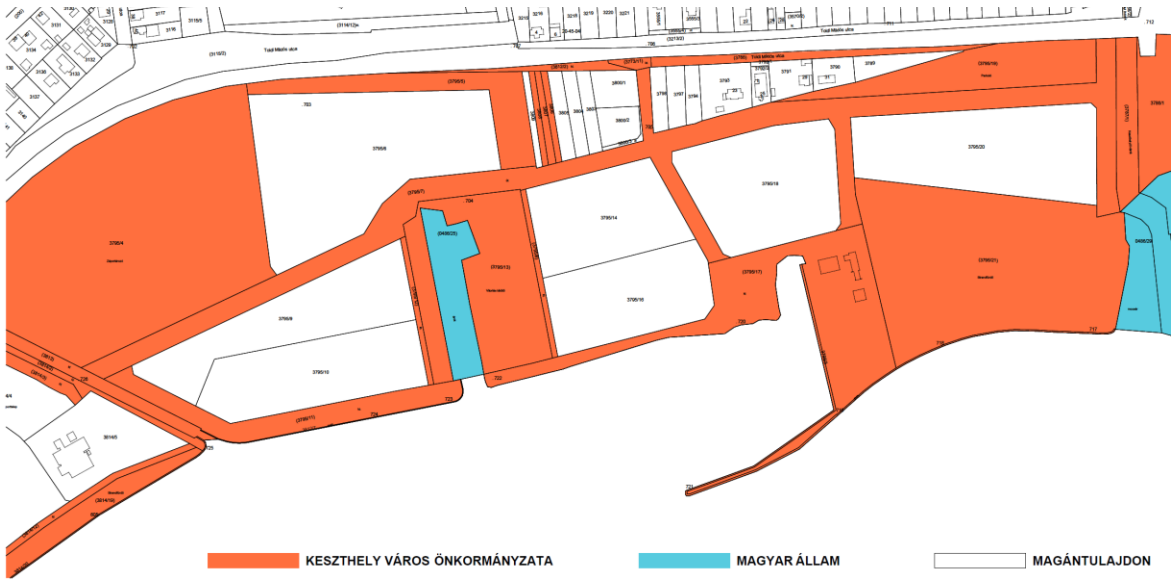


**A kikötői létesítmények délről, a parti sétányról, a hajók vízrebocsátása előtti időszakban**

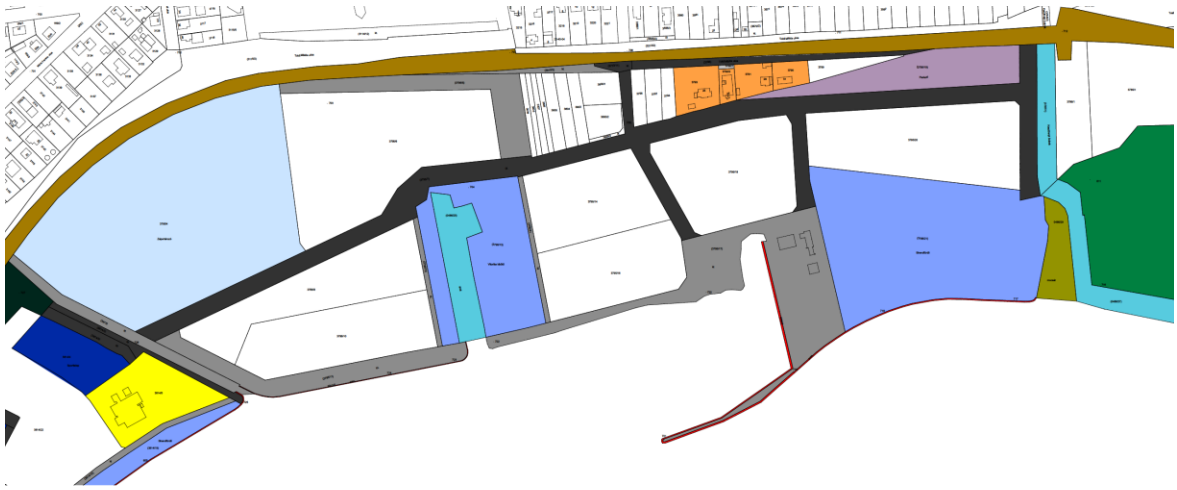
**A kikötő kialakítása és területhasználata**

**A kikötő kialakítása és területhasználata, a Libás strand bejárata felől, a parti sétány indulásánál**

**A kikötői létesítmények a víz felől, a hajók vízrebocsátása előtti időszakban**




**Tulajdonviszonyok**




**Művelési ágak az ingatlannyilvántartási térkép alapján**

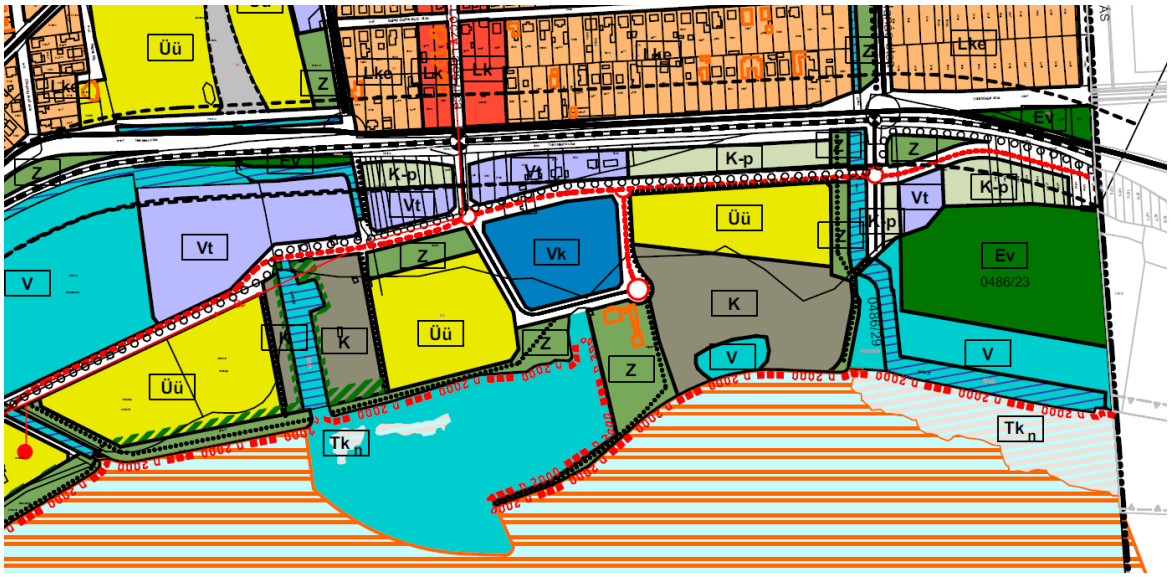
Beépítettség:

A módosítással ténylegesen érintet ingatlan (3795/17) esetében a tényleges használathoz igazított ingatlanhatár-rendezés még nem történt meg. A hatályos előírások alapján eddig nem is történhetett.

A tervezett ingatlanhatárhoz viszonyított, meglévő épületek által elfoglalt helyet is vizsgáltuk. E szerint a tervezett módosítás után kialakuló telek beépítettsége a jelenlegi épületállománnyal, 9% lesz.

Szerkezeti, szabályozási terv

A hatályos településszerkezeti terv az érintett területek közpart terület-felhasználásba sorolja. A szabályozási terv Z-2 vprt, illetve Z-3 vprt övezetbe sorolja az érintett területeket.




**Kivonat a hatályos szerkezeti tervből**

**Kivonat a hatályos szabályozási**

**Kivonat a hatályos Tanulmánytervből**

## A módosítás célja, tartalma

A módosítás célja, a magasebb rendű tanulmányterv elhatározásainak megfelelő terület-felhasználás, övezet és szabályozási környezet kialakítása érdekében a településrendezési tervek módosítása.

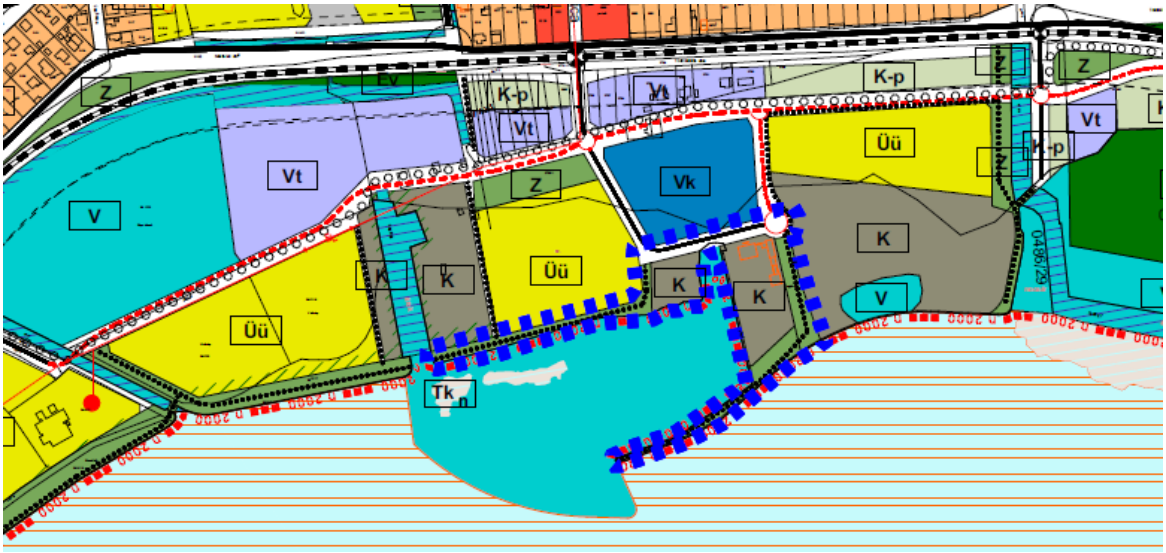
A módosítás során a kikötő szárazulati területei különleges beépítésre szánt kikötő területbe, illetve a **K-4 ki vprt** övezetbe kerülnek. Az övezet a hatályos helyi építési szabályzatban meglévő övezet, annak előírásaiban, a telkek kialakíthatósága érdekében, a kialakítható minimális telekméret tekintetében szükséges csupán módosítani. A hatályos előírás szerinti 5000m$^2$ érték jelen módosítással 2000m$^2$-re módosul. (10.§ (9)).

Továbbá a szabályozási terven ábrázolásra kerül a Tanulmánytervben ábrázolt, beépítetlenül megőrzendő parti területsáv.

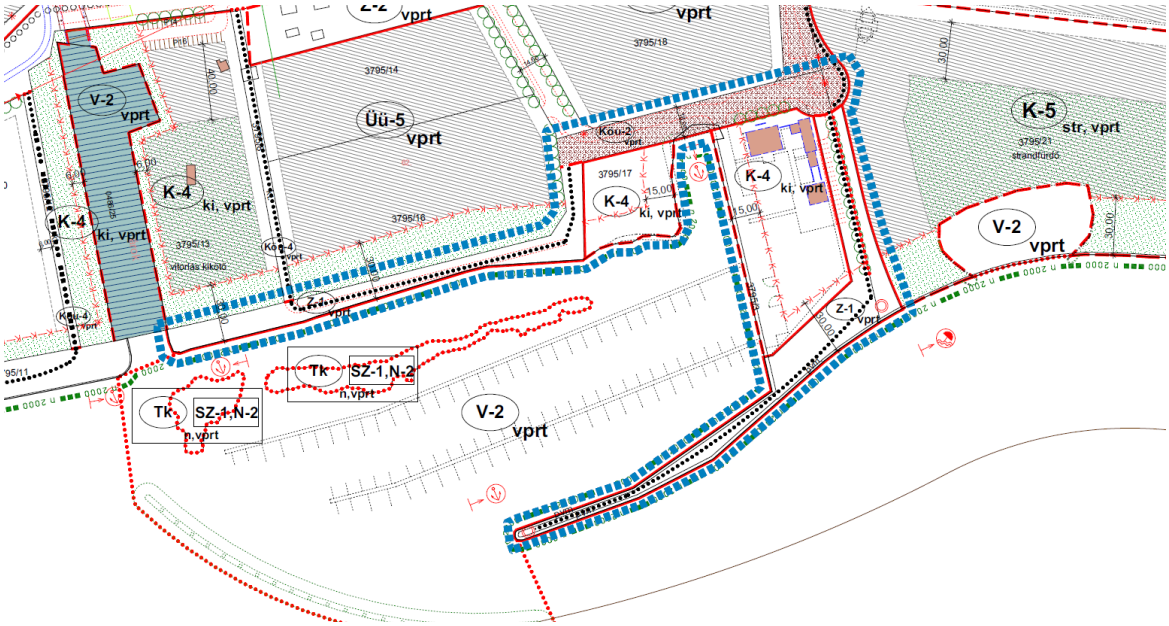
A zöldterület megszüntetésének, visszapótlásának, új létesítésének igazolása a Tanulmányterv módosításának részeként elkészült, a hatályos Tanulmányterv azzal összhangban készült, a tervezett módosítás e tekintetben is megfelel a vonatkozó jogszabályoknak.

A módosítás várható hatásaként, a közterületek és a kikötő terület-felhasználásának módosításával, az egyes területek fejlesztésének keretei, határai és elvárásai egyértelműen meghatározhatók, ezzel az épített környezet és a zöldterületek kialakításának, fejlesztésének környezeti szempontból megfelelő feltételei teremtődnek meg.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának változását külön fejezet mutatja be.




**A szerkezeti terv tervezett módosítása**




**A szabályozási terv tervezett módosítása**

## A 2. számú módosítási helyszín

### Jelenlegi állapot és használat, adottságok

A 2. számú helyszínen módosítással érintett egyrészt a Hullám és Balaton szállók (3820, 3821 hrsz) és környezete, másrészt a strand felett, a sportpálya (3828 hrsz) és üzletsor (3817/2, /4, /5, /6, /7 hrsz) térsége.

A két, jelentős építészeti értéket képviselő, műemléki védelem alatt álló hotel, évtizedek óta használaton kívüli, idényben egyedül a Hullám melletti közterület hasznosított az utóbbi években.

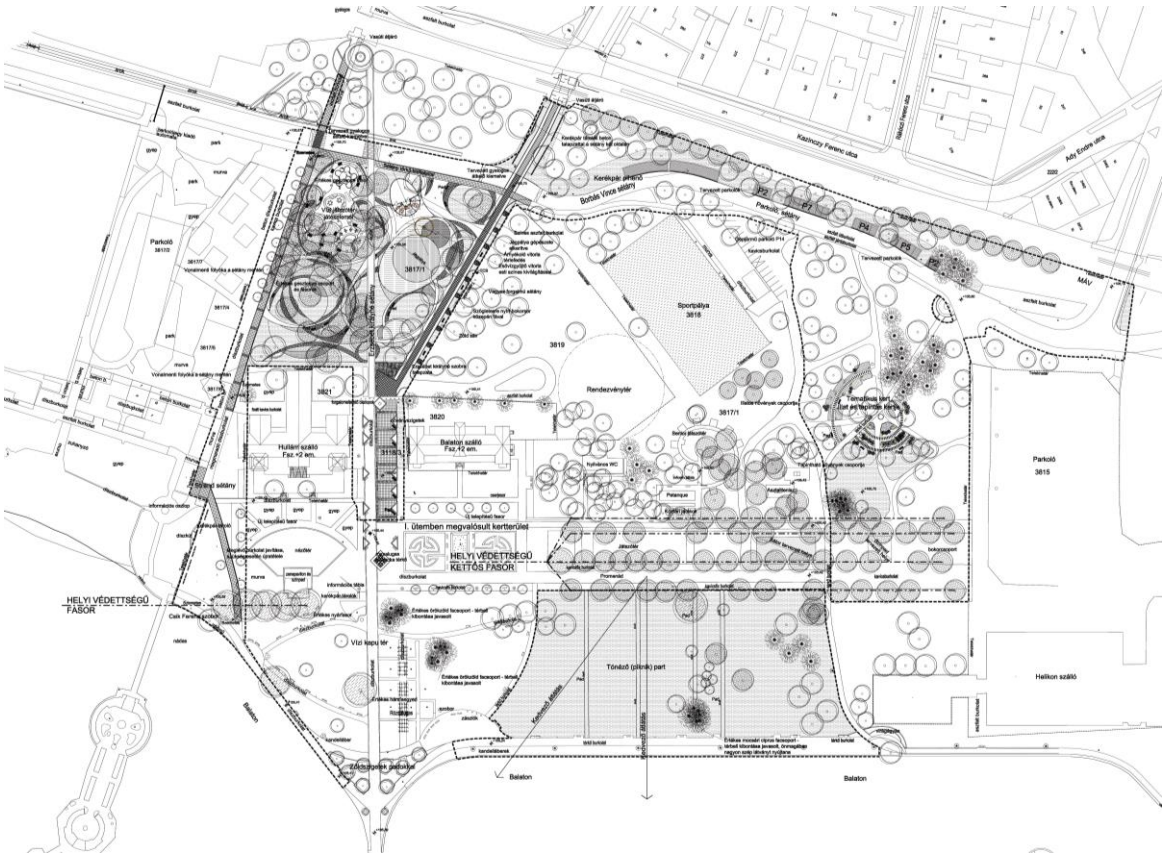
Állaguk folyamatosan romlik. A két ingatlan a keszthelyi Balaton part ’főterén’ áll, mielőbbi hasznosításuk fontos lenne. A hasznosítást a hatályos Tanulmányterv megjelölt terület-felhasználása sem segíti (üdülőterület).

Környezetükben viszont jelentős folyamatok indultak meg, melyek még ma is zajlanak. Keszthely Város Önkormányzata elindított egy nagyszabású, közterület rehabilitációs programot, mely a környező közterületek megújítását célozza. A változás jelentős, a közterület teljes egészének újragondolásával, újraértelmezésével alakul át a vízpart ezen kiemelt területe, és erősödik a belvárossal való kapcsolata is.

A strand (3823 hrsz) és a vasútvonal közé beékelődő sportpálya a strandhoz kapcsolódó, szálláshelyet is tartalmazó fejlesztése már régi elképzelés, több gondolat bizonyos tervi szintig is eljutott. Ennek tükrében a terület sportpályaként történő fejlesztése önkormányzat részéről, helyben nem cél. Állapotát csak a használathoz feltétlenül szükséges állagmegóvás jellemzi. A sportpályával szomszédos, a vízpartra, illetve a strandra vezető sétány mellett megtelepedett üzletsor. A több tulajdonosból, bérlőből álló együttes egységes kialakítására, és megjelenésére az utóbbi években születtek lépések, a terület megjelenése továbbra is elmarad a városképi követelményektől. Az üzletsor és a sportpálya fejlesztése, együtt javasolt, a strand fejlesztési elképzeléseivel összhangban.

**Ortofoto és ingatlannyilvántartási térkép**

**A közterület fejlesztés távlati képe (tervező: Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)**



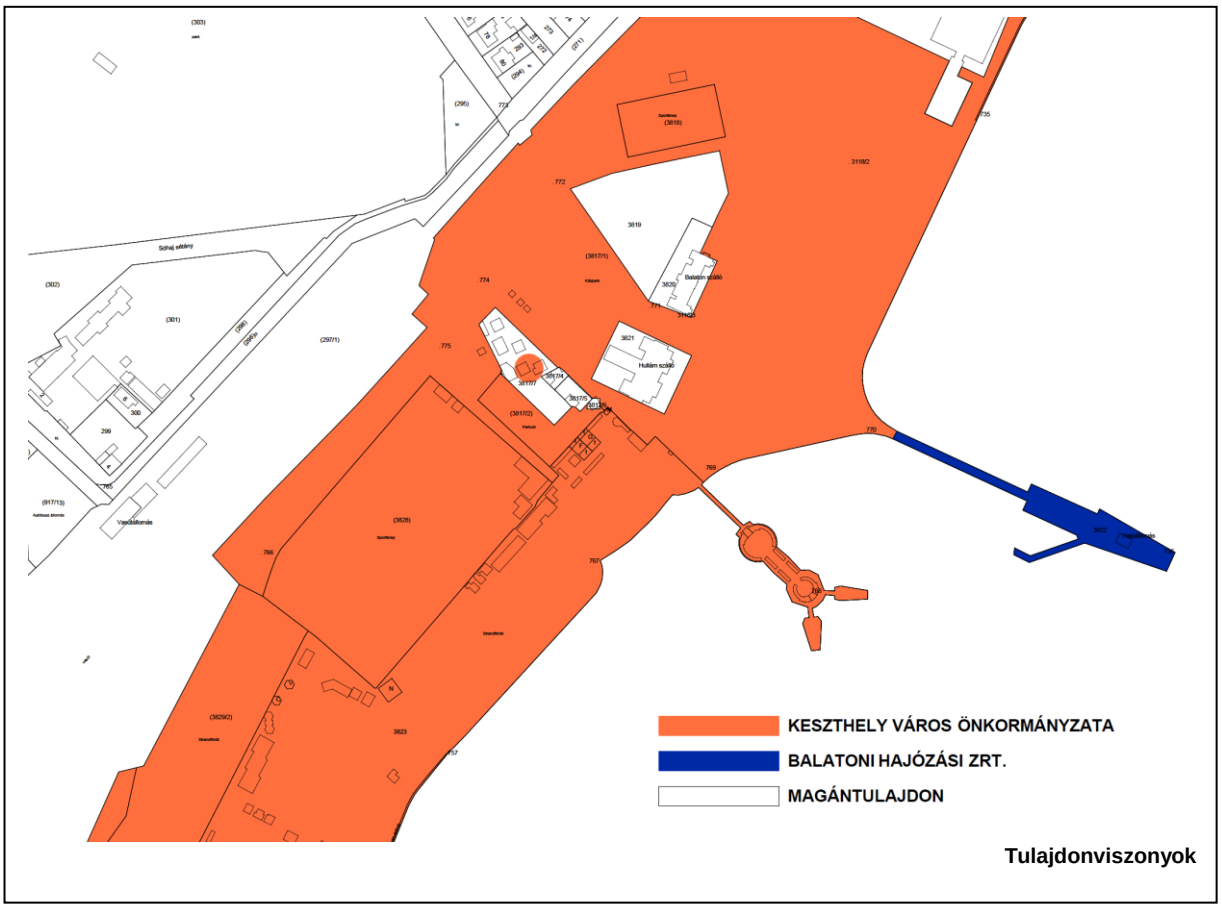
**A közterület fejlesztés terve és látványképei (tervező: Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)**

**A Hullám és a Balaton hotel épülete, és megújult környezete**

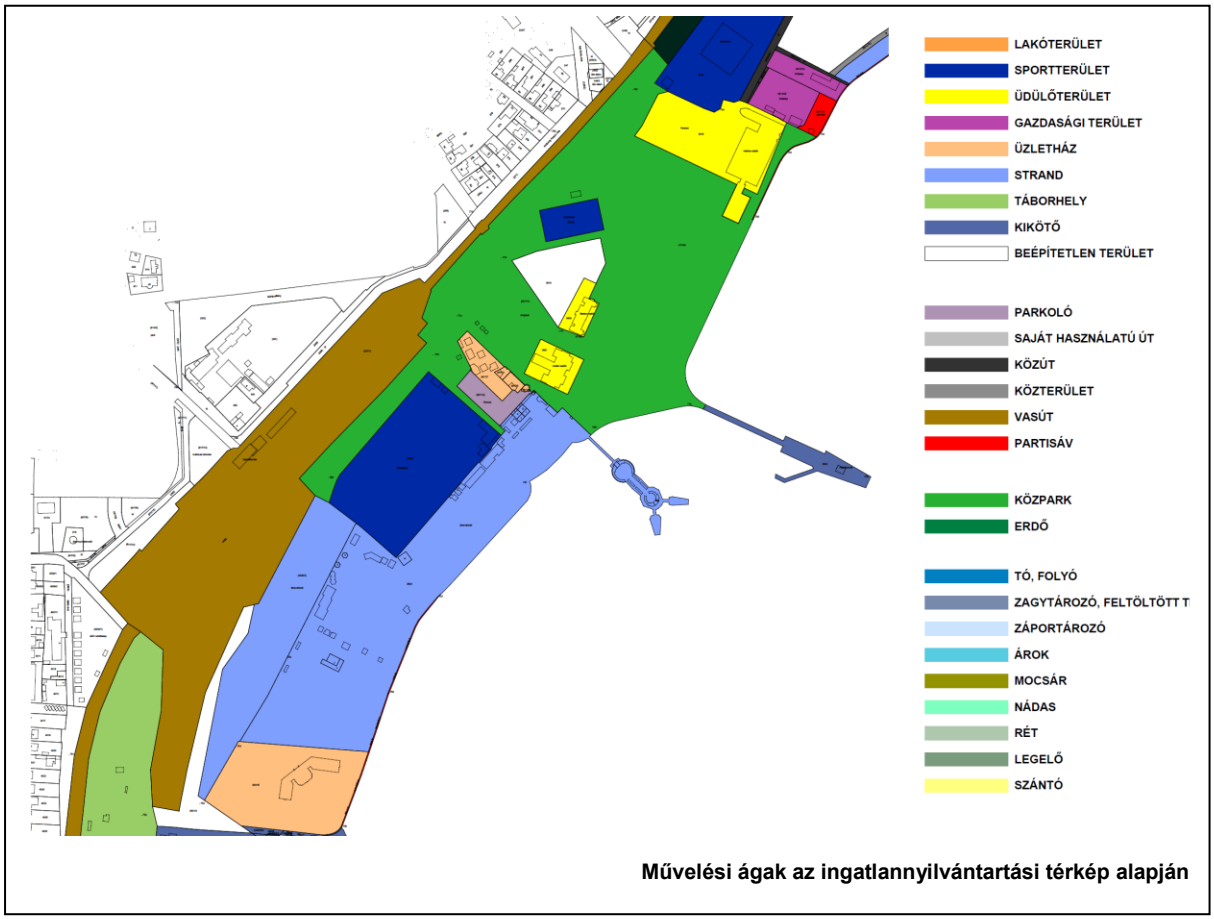
**A sportpálya kialakítása, állapota**

**A sportpálya és az üzletsor közötti, közlekedési, parkolási, áru feltöltési terület**

Üzletsor a partra, jelenlegi strand bejárathoz vezető sétány mellett




**Tulajdonviszonyok**

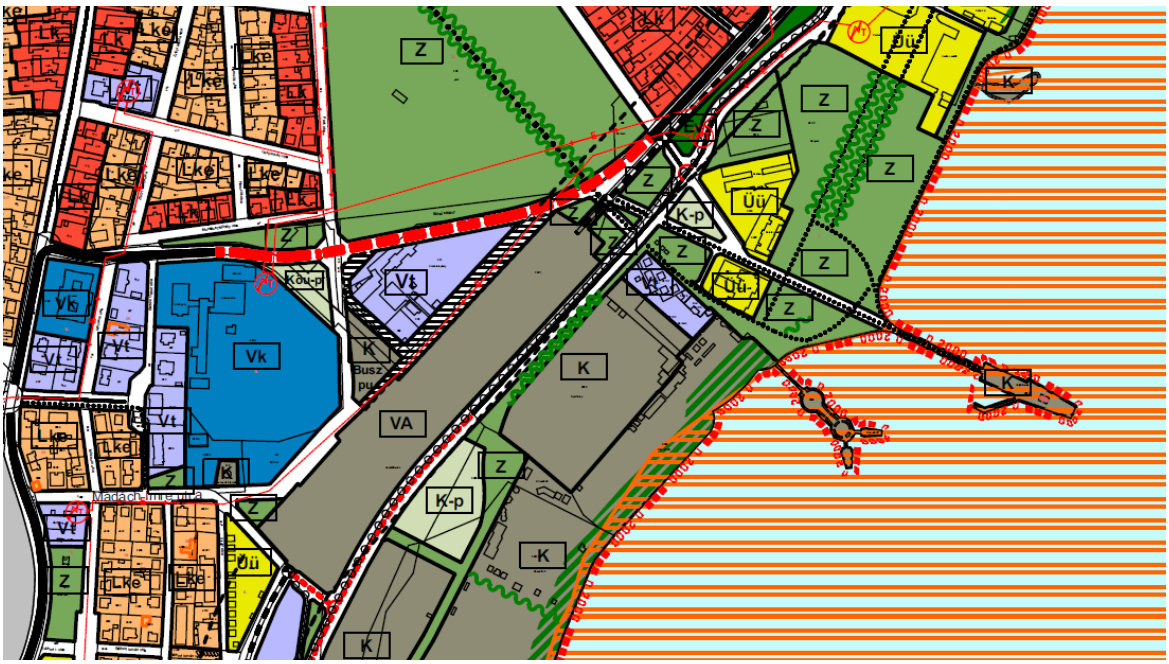



**Művelési ágak az ingatlannyilvántartási térkép alapján**

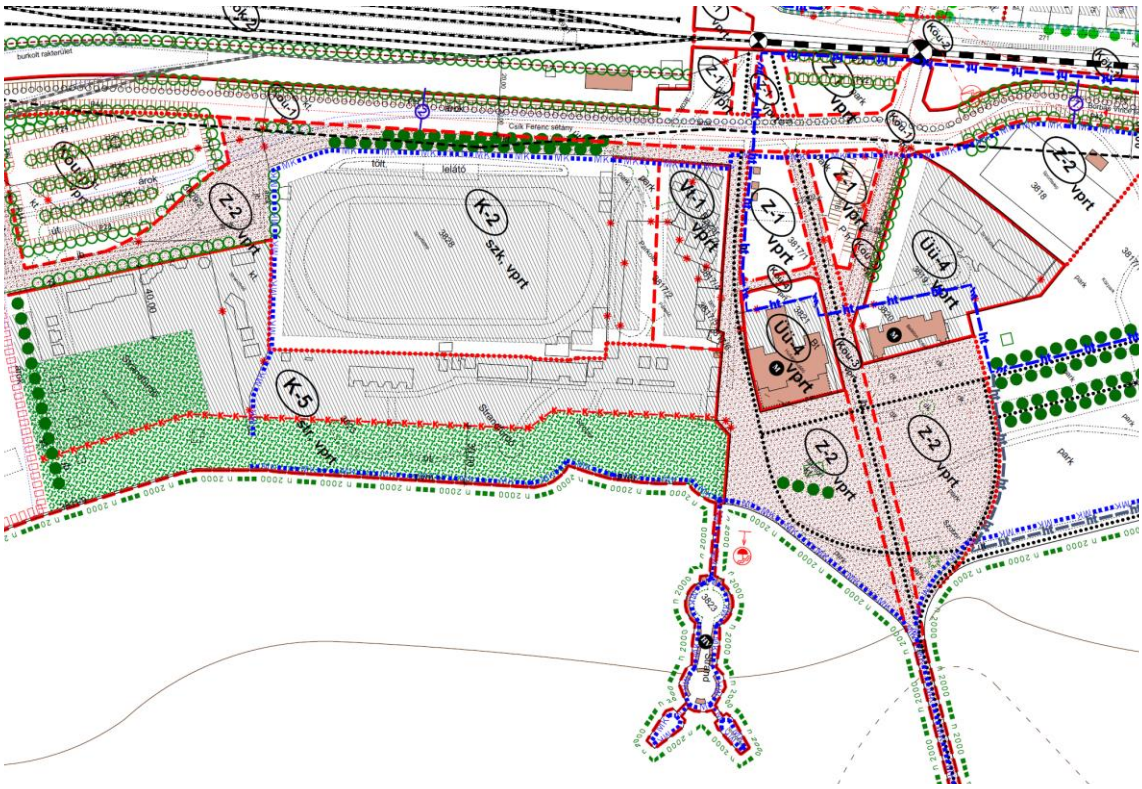
Szerkezeti, szabályozási terv:

A hatályos szerkezti terv a szállók területét üdülőterületbe (Üü), az üzletsor területét településközpont vegyes területbe (Vt), A sportpálya területét különleges beépítésre szánt területbe sorolja.

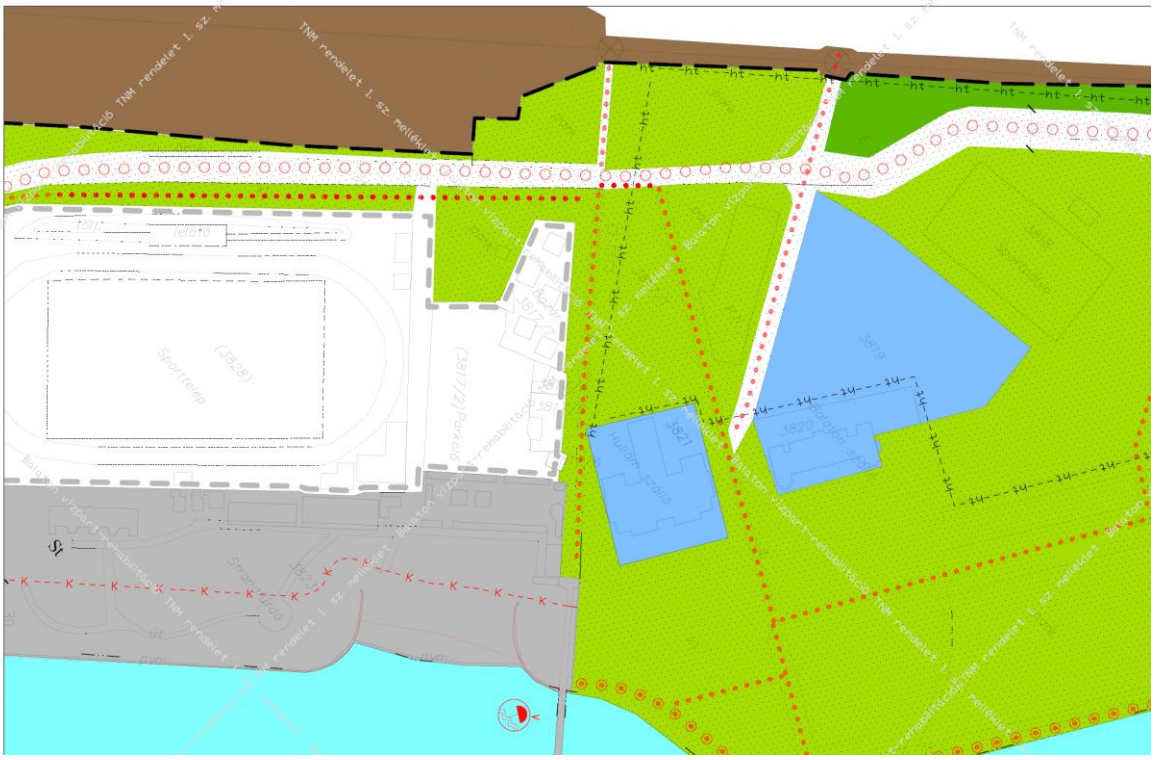
A szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban a szállókat Üü-4 vprt övezetbe sorolja, az üzletsort Vt-1 vprt, a sportpálya területét K-2 szk, vprt övezetbe sorolja.




**Kivonat a hatályos szerkezeti tervből**




**Kivonat a hatályos szabályozási tervből**



**Kivonat a hatályos Tanulmánytervből**

### A módosítás célja, tartalma

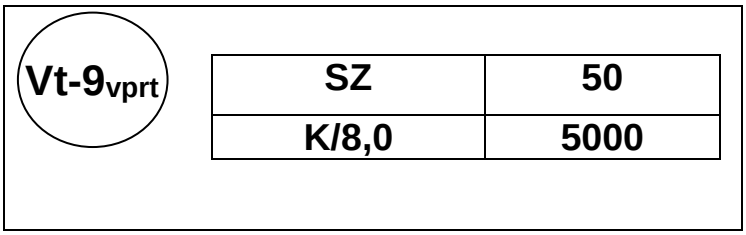
A 2. számú helyszínen két módosítási szándék, illetve cél jelenik meg.

Egyszer a Hullám és Balaton Hotelek terület-felhasználásának, a hasznosításukat, fejlesztésüket segítő módosítása. Ezek esetében a hatályos Tanulmánytervvel összhangban a területek településközpont vegyes területbe, Vt-9 vprt jelű övezetbe kerülnek. Az övezet a hatályos helyi építési szabályzatban nem meglévő övezet, újként kerül kialakításra, a településfejlesztési döntésnek megfelelő tartalommal: max. 50% beépíthetőséggel, K/8,0m maximális építménymagassággal. Továbbá pontosodik a terület, illetve övezet határa, melyek következtében a zöldterület nő.

A második módosítási szándék, a sportpálya és környezete terület-felhasználásának módosítása. Cél, hogy a fürdőhöz, idegenforgalomhoz kapcsolódó, esetleg szálláshelyet is tartalmazó fejlesztés megvalósítását lehetővé tegye a szabályozási környezet. Ezt a hatályos terv nem teszi lehetővé. A vízpartra vezető sétány menti üzletsor kialakítása és megjelenése településképi és működési szempontból nem megfelelő, a strand főbejárati szituációja meglehetősen alulpozícionált. Mindezek alapján a sportpálya, üzletsor, és közöttük lévő közlekedési, árufeltöltési terület egységes fejlesztése javasolt. Ez alapján terület-felhasználásuk felülvizsgálata szükséges. A hatályos Tanulmányterv az érintett területet a részlegesen összevont terület-felhasználási egységbe sorolja, mely a legfontosabb kereteket rögzíti, a részletes övezet és övezeti előírások a helyi építési szabályzatban fogalmazhatók meg.

A módosítás során, az üzletsor és a sportpálya egységes, azonos terület-felhasználásba (Vt), övezetbe kerül. A területre szintén az új Vt-9 vprt övezet kerül kialakításra. A HÉSZ 7.§ az alábbi előírásokkal egészül ki:

(14a) Az




jelű övezet, elsősorban idegenforgalmi, szálláshely, szolgáltató, fürdő, vendéglátó, egészségügyi illetve sport épületek elhelyezésére szolgál.

**1.**

| |
|---|
| **Az övezetben elhelyezhető:** OTÉK 16.§ (2) bek. 2. 3. 5. 6. pont szerinti létesítmények. |

**2.**

| |
|---|
| **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 5.§ (5) bekezdés szerint, légkábel nem létesíthető, a meglévő légkábelek is földkábelre cserélendők. |

**3.**

| | | |
|---|---|---|
| **A telekalakítás lehetőségei** | Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető. | |
| **A kialakítható telek** | **legkisebb területe** | K tartható ill. 5000 $m^2$ |
| | **legkisebb utcai homlokvonala** | K tartható ill. 30 m |

**4.**

| **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett** | | |
|---|---|---|
| **Beépítési módja** | **Legnagyobb beépítettsége %** | **Legkisebb zöldfelület (%)** |
| Szabadon álló | 50 | 30 |

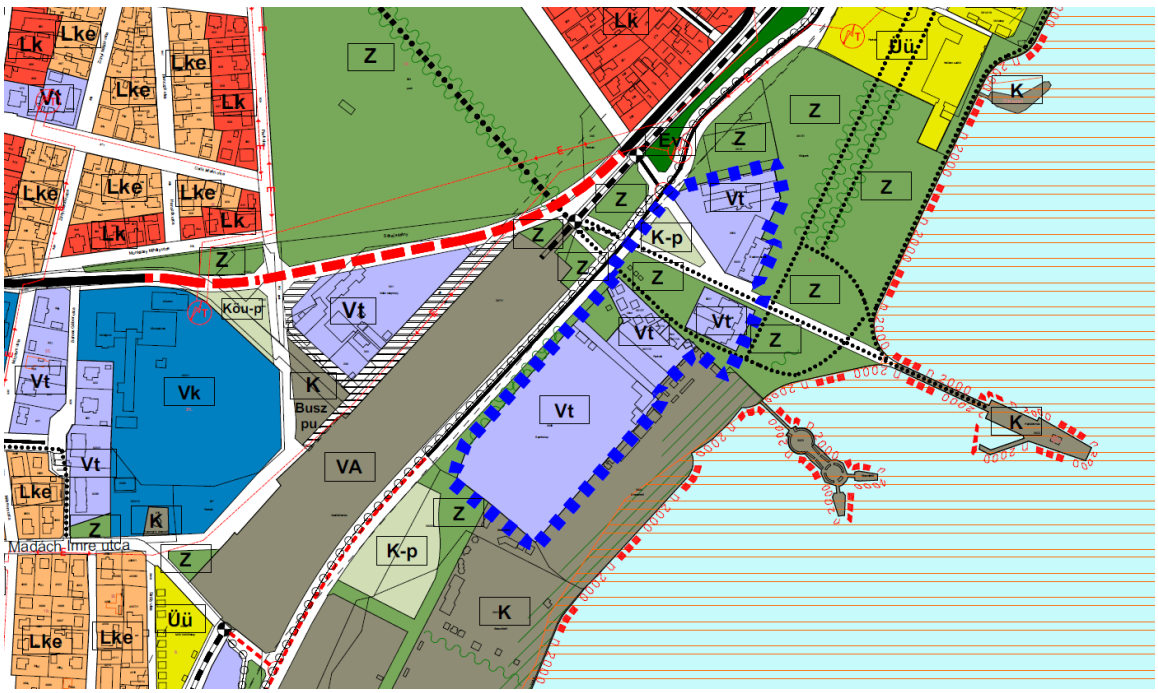
**5.**

| **A beépítés paraméterei** | | | |
|---|---|---|---|
| **Az övezet telkein** | | | |
| **Elhelyezhető épületek száma** | **Megengedett legkisebb** | | |
| | **előkert** | **oldalkert** | **hátsókert** |
| Több épület létesíthető, egységes építészeti együttesben | K/6,0 m | 5,0 m | 8,0 m |

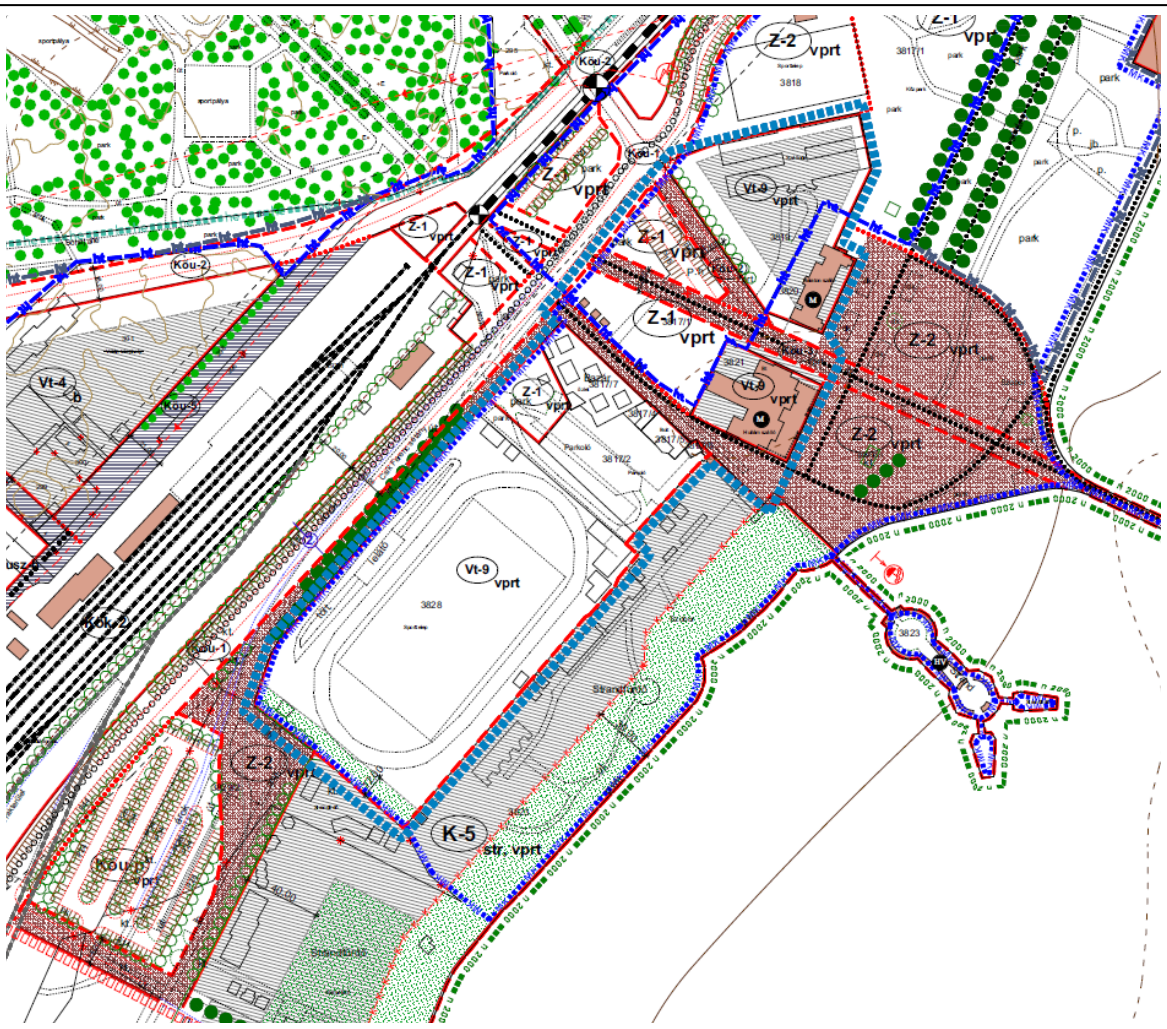
**6.**

| **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések** | |
|---|---|
| **Megengedett építménymagasság** | K/8,0 |

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának változását külön fejezet mutatja be. Az egyensúly fenntartásának részeként az övezet déli telekhatára mentén 12,0 méter be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó terület kerül rögzítésre.




**A szerkezeti terv tervezett módosítása**



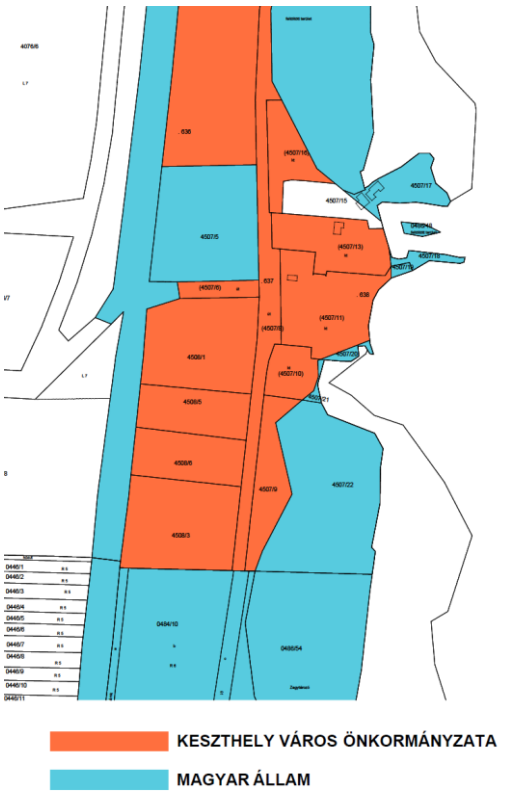

**A szabályozási terv tervezett módosítása**

## A 3. számú módosítási helyszín

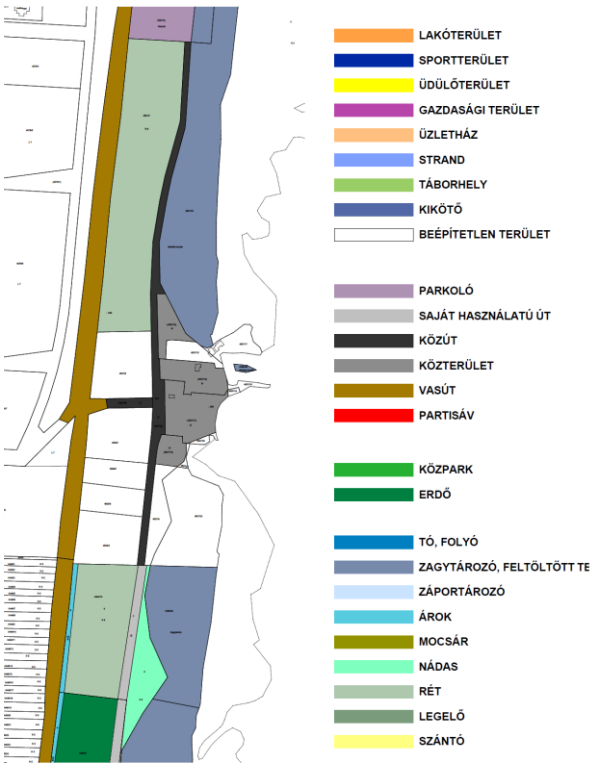
### Jelenlegi állapot és használat, adottságok

Keszthely déli szabad strandja környezetében fekvő, belterületi ingatlanok, jelenleg spontán növekedett növényzettel borítottak. A strand és a kikötő környezetében a hatályos Tanulmányterv jellemzően sportolási célú, beépítésre szánt különleges területeket jelöl. Az ingatlanok nagyobb részben önkormányzati, kisebb részben állami tulajdonúak. Jelen eljárás 1-2. számú módosítási helyszíneken tervezett módosítások eredményeként további, új zöldterület kijelölésére van szükség. A tulajdonviszony, adottságai és környezete az itt megjelölt területeket alkalmassá tette e célra. E szándékot rögzíti a módosított Tanulmányterv.

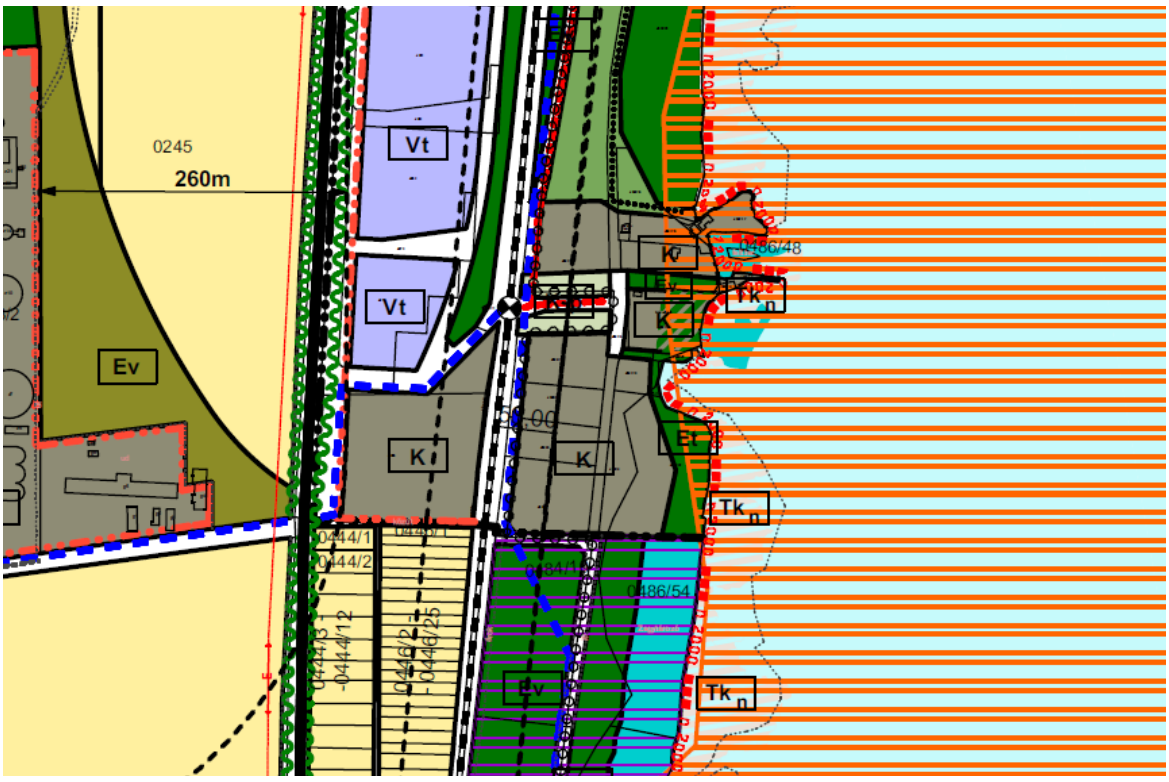
**Ortofoto és ingatlannyilvántartási térkép**




**Tulajdonviszonyok**

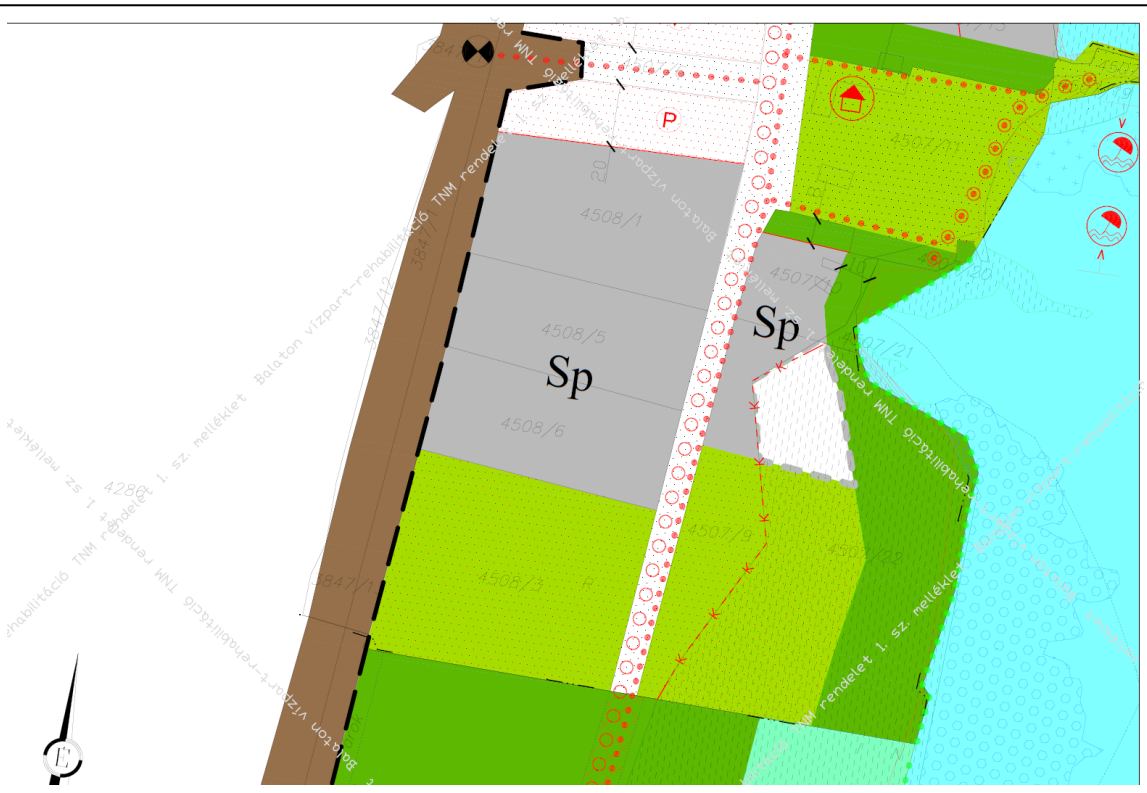



**Művelési ágak az ingatlannyilvántartási térkép alapján**




**Kivonat a hatályos szerkezeti tervből**

**Kivonat a hatályos szabályozási tervből**

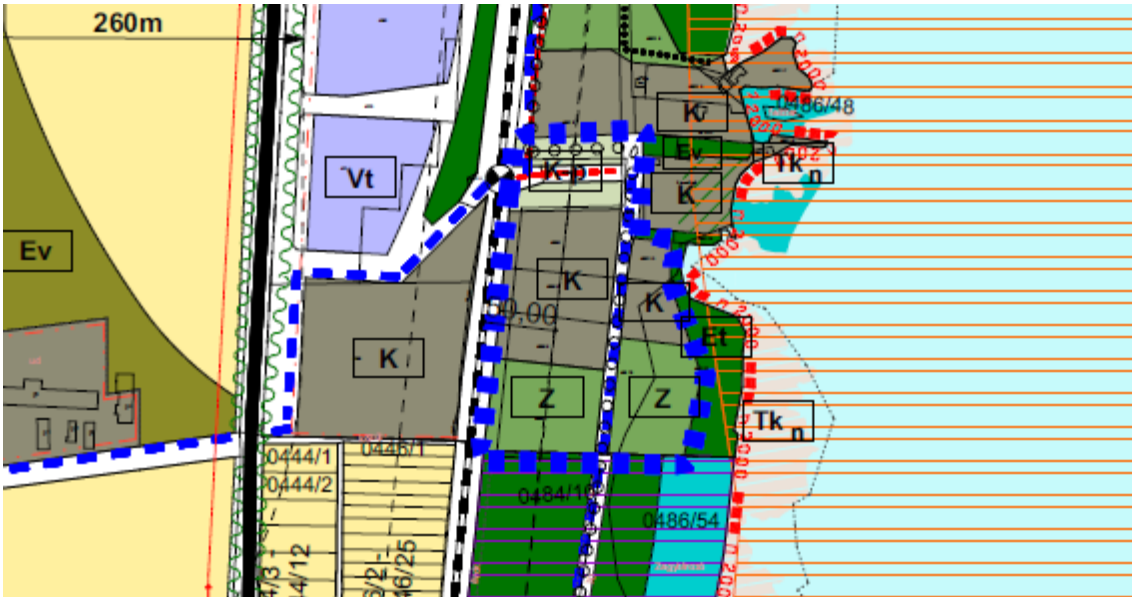



**Kivonat a hatályos Tanulmánytervből**

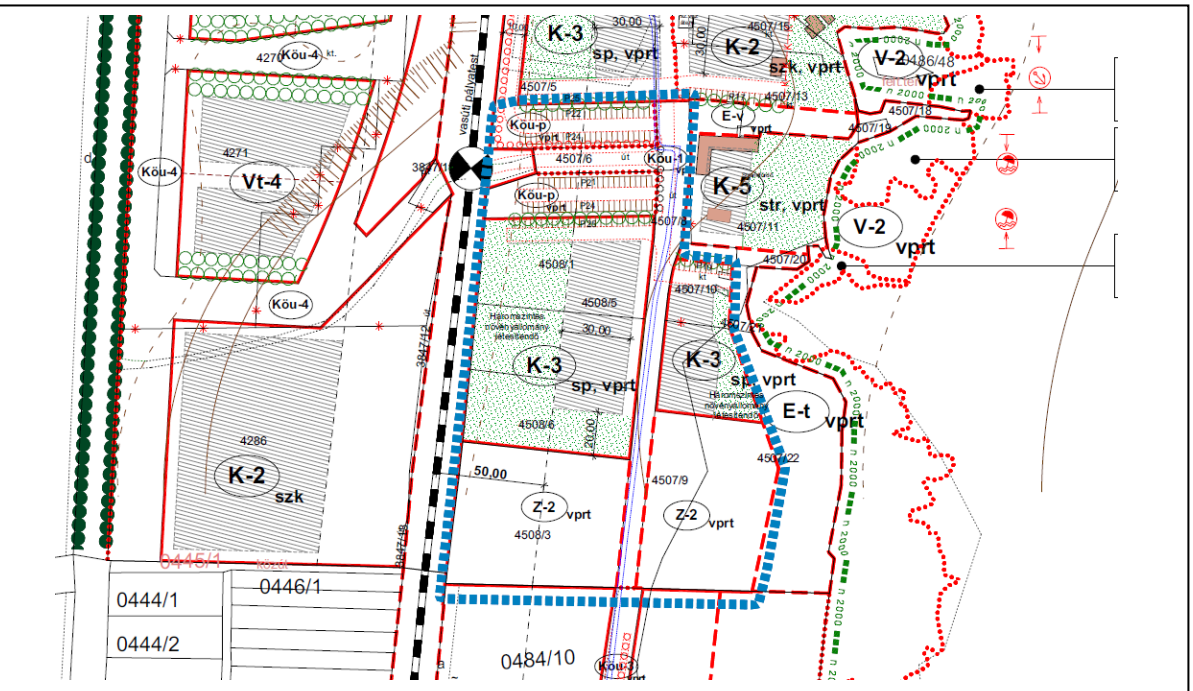
## A módosítás célja, tartalma

A módosítás során a Tanulmánytervnek megfelelően, a 4508/3 hrsz egésze, illetve a 4507/9, 4507/22 hrsz ingatlanok egy része terület-felhasználása különleges sportterületről zöldterületre változik. A területen átvezető közlekedési terület a Tanulmányterv szerinti helyre kerül.

Továbbá az aktivitásérték egyensúlyának biztosítására, a sportterületek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részeire rögzítésre kerül, hogy e felületeket háromszintes növényállománnyal fedetten kell kialakítani.




**A szerkezeti terv tervezett módosítása**




**A szabályozási terv tervezett módosítása**

# 04. A módosítások és a közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetalakítás, területrendezési terveknek való megfelelés összefüggései.

## 04.1. Közlekedés

A tervezett módosítások közlekedési területet érdemben nem érintenek. Az alapvető közlekedési hálózat elemei nem változnak.

Közlekedést érintő változás a 2. és 3. módosítási helyszínen történik. A településrendezési tervben végrehajtott módosítás mindkét esetben a Tanulmánytervnek való megfelelést célozza.

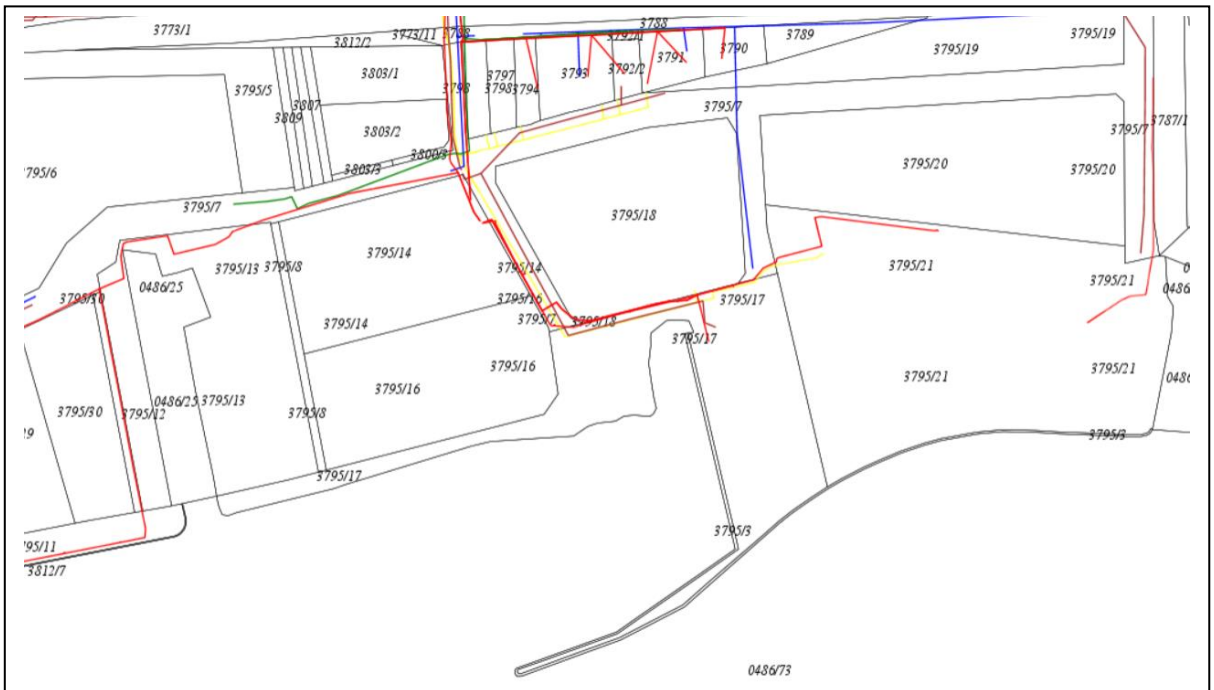
A 2. módosítási helyszínnél a sportpálya és az üzletsor közötti parkolóterület beolvad a részlegesen összevont területfelhasználásba. E parkoló ma is elsősorban az üzletek, strand és sportpálya üzemeltetéséhez kapcsolódó személyzet parkolójaként használt. A fejlesztések megvalósulása során az így keletkező parkolóigényt telken belül kell kielégíteni.

A 3. módosítási helyszín esetében a hatályos szabályozási terv a kerékpárút, és az azt kísérő kiszolálóút nyomvonalának javasolt korrekcióját tartalmazza (vasút mellé helyezés). A módosítás során, a nyomvonal visszakerül a Tanulmánytervben rögzített, és a valóságban is meglévő nyomvonalra.

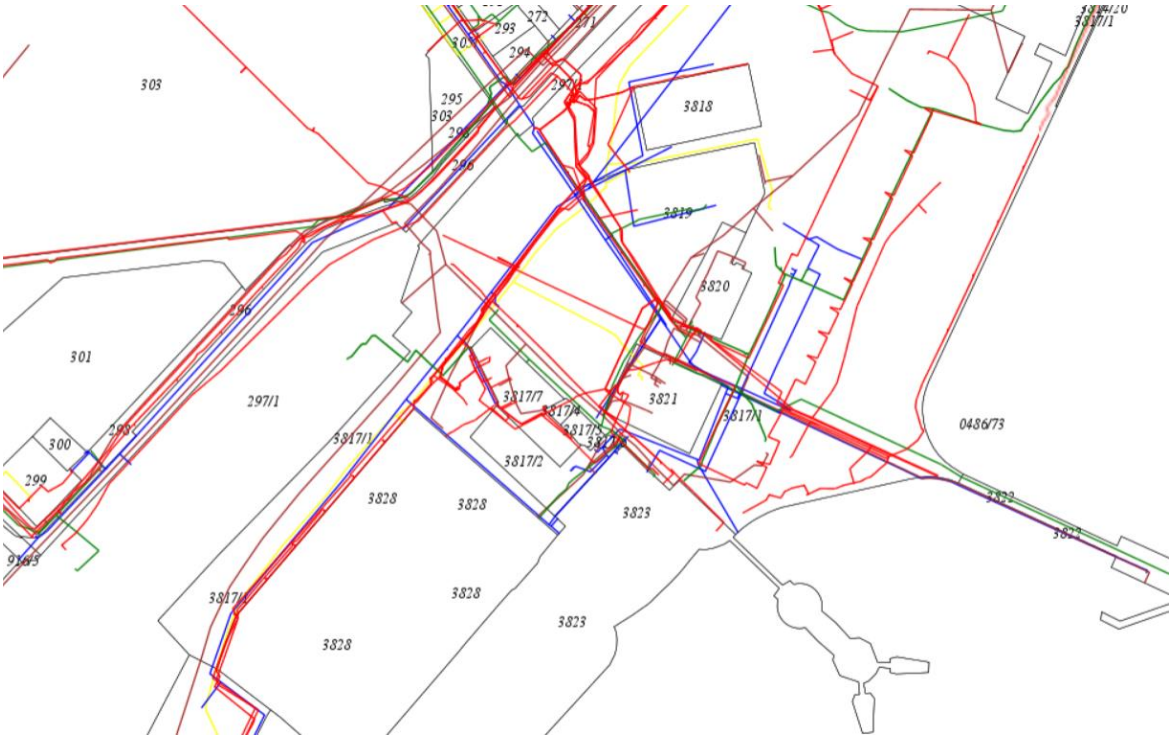
## 04.2. Közműellátás

A tervezett infrastrukturális, és területhasználati módosítások a közműellátás rendszerét és kapacitását érdemben nem befolyásolják. A meglévő hálózat fejlesztésének lehetősége, a tervezett közműelhelyezési területek biztosítják a létesítmények ellátásának lehetőségét.

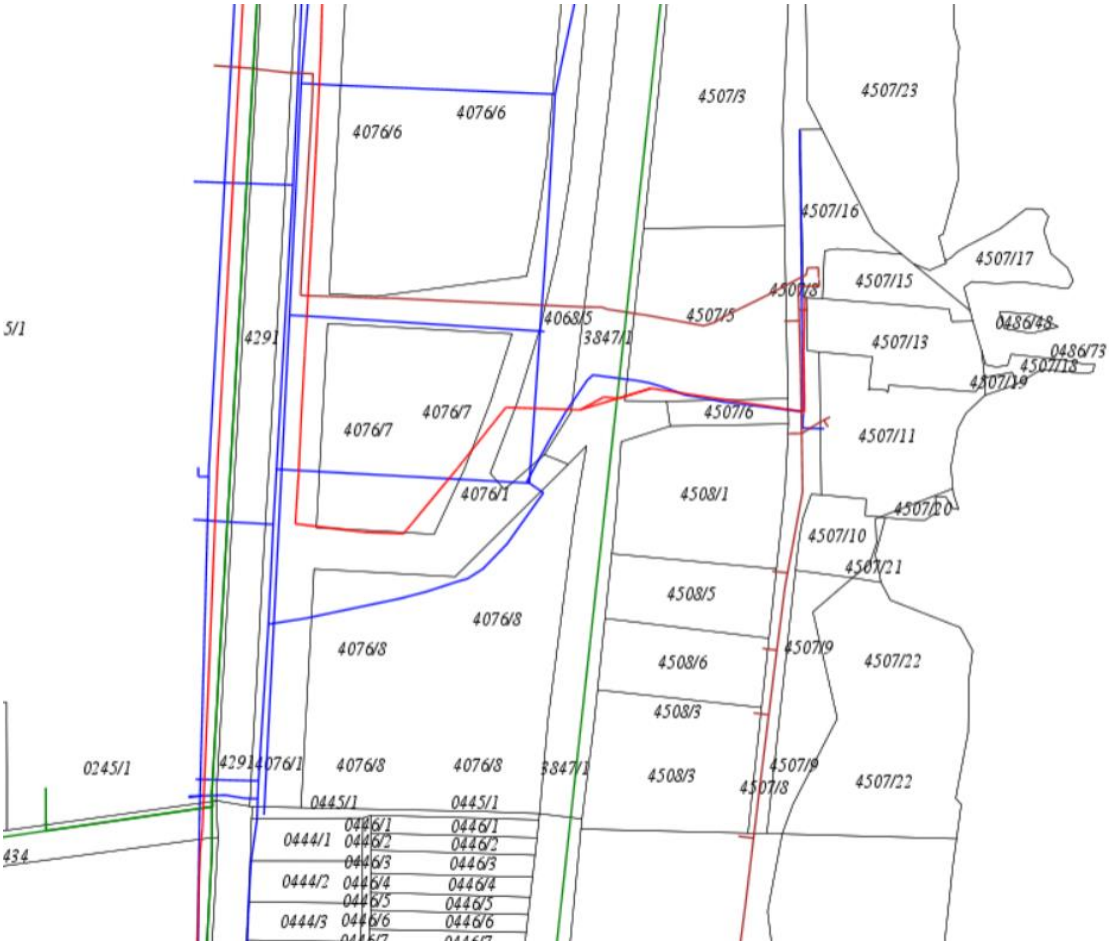
A jelenlegi közműállapotokat az alábbi kivonatok mutatják be (forrás: e-közmű):




1. módosítási helyszín




**2. módosítási helyszín**




**3. módosítási helyszín**

### 04.3. Örökségvédelem

A hatályos településrendezési eszközök az örökségi értékek figyelembe vételével készültek, azok fennmaradását, hasznosítását, fejlesztését támogató szabályozási környezetet állapít meg. Ezen a tervezett módosítások sem változtatnak.
Régészeti lelőhely a módosítások területét nem érinti.
A 2. módosítási helyszín, a módosítási cél kifejezetten két műemlék (Balaton szálló, azonosító: 12527, Hullám szálló, azonosító:11974) fennmaradását, hasznosítását célozza. A műemlékeket a településrendezési tervek tájékoztatólag ábrázolják. Környezetükben helyi természetvédelmi terület, illetve annak javasolt bővítése ábrázolt.
Helyi védett épület a szigetfürdő együttese. Valamint Natura 2000 terület a Balaton (változás nem érinti).

A tervezett módosítások az említett kulturális értékeket érdemben nem érintik, azokra gyakorolt hatása így nem jelentős. A Balaton és Hullám szállók megőrzését, fenntartását, fenntartható fejlesztését és bemutatását a tervezett módosítás kifejezetten segíti.

### 04.4. Környezetalakítás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével, az érintettek véleménye alapján dönt a döntéshozó a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A településrendezési tervek módosítását megalapozó, a Tanulmányterv módosítása során Környezeti értékelés készült, tematikája az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetésre került, mely alapján az alábbi részletes tematika került rögzítésre:

1. *A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése*
   - *1.1. Előzmények és a tematika tartalmának ismertetése*
   - *1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás*
   - *1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására*
   - *1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott vélemények, szempontok a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása*
   - *1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszertan korlátai, nehézségek (technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya, stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok*

2. *A terv és a kidolgozásukkor vizsgált változatok ismertetése*
   - *2.1. A terv céljának és tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket*
   - *2.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel*

*2.3. A terv-változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat leírása*

3. *A terv, valamint a terv-változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása*
   - *3.1. A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal*
   - *3.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben*
   - *3.3. A terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek céljaival való való konzisztenciája környezeti szempontból*
   - *3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefügésben lévő elemeinek ismertetése*
     - *3.4.1. A terv által érintett hatásterület azon jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásolhat*
     - *3.4.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség)*
     - *3.4.3. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg*
   - *3.5. A terv megvalósulásával közvetlenül, vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása*
     - *3.5.1. Természeti erőforrások közvetlen igénybevétele és a környezet terhelése*
     - *3.5.2. Társadalmi, gazdasági folyamatok*
   - *3.6. A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások, következmények előrejelzése*
     - *3.6.1. Közvetlen környezet igénybevétel, vagy terhelés*
       - *3.6.1.1. A környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra és épített környezetre, részeként az építészeti és régészeti örökség)*
       - *3.6.1.2. Kiemelt vizsgálat a műemlékeket és műemléki környezetet érintő változásokra (konkrét hasznosítási program bemutatása, és környezeti hatásai)*
       - *3.6.1.3. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszereire, a biodiverzitásra*
       - *3.6.1.4. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területen lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségei*
       - *3.6.1.5. Az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében, különösen életminőségben várhatóan fellépő változások*
     - *3.6.2. Közvetlen módon hatást kiváltó tényezők*
       - *3.6.2.1. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése*
       - *3.6.2.2. A környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése, vagy korlátozása*
       - *3.6.2.3. A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, terület-felhasználási módtól való eltérés fenntartása, vagy létrehozása*
       - *3.6.2.4. Helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodnak*
       - *3.6.2.5. A természeti erőforrások megújulásának korlátozása*
       - *3.6.2.6. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára, vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására*

*3.7. Környezetvédelmi szempontból elfogadható változatok értékelése, a környezetvédelmi szempontból elfogadható változat(-ok) meghatározása*

4. *Javaslat Keszthely vízpart-rehabilitációs tervével összefüggésben a terv megvalósulása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére, vagy ellentételezésére vonatkozó egyéb intézkedésekre, monitorizálásra. Javaslat a terv által befolyásolt más tervekben figyelembe veendő környezetvédelmi intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra*

5. *Összefoglalás*

Az egyes módosítások környezetre gyakorolt hatását az alábbiakban foglalható össze:

1. számú módosítási helyszín:

A 2004-ben engedéllyel létesült kikötő a környezetvédelmi szabályozottság szempontból zöldterületi funkció tekintetében nem kezelhető. A módosítás (kikötő működésének jogszerű biztosítása) környezetvédelmi érdekeket nem sért.

2. számú módosítási helyszín:

A terület rehabilitációját a kisebb és csak több ütemben megvalósítható üdülőfejlesztés helyett jobban segíti a vegyes terület övezetbe való sorolása. A fejlesztési lehetőség színvonalas települési környezet kialakítását biztosíthatja. A telekadottságok és beépítettség alapján a módosítás javítás jellegű, környezetvédelmi szempontból nem releváns.
A fejlesztés követelményeknek megfelelő tervezésével és engedélyezésével a módosításnak környezetvédelmi akadálya nem prognosztizálható.

A felújításra, korszerűsítésre váró sporttelep és üzletsor területe egységes szabályozása lehetővé teszi a terület komplex fejlesztését. A fejlesztési tervek idegenforgalmi, turisztikai, vagy akár sportolási céllal összekötve is kialakíthatóak az összevont terület-felhasználási egységben.
A fejlesztés követelményeknek megfelelő tervezésével és engedélyezésével a módosításnak környezetvédelmi akadálya nem prognosztizálható.

3. számú módosítási helyszín:

A zöldterületi övezet a környezetminőségét javítja.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Keszthely vízpart rehabilitációs terve módosítása segíti a település fenntartható fejlődését, a környezeti helyzetének megtartását és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

A vízpart rehabilitációs terv módosítása nem veszélyezteti a környezeti elemeket és a fejlesztések során biztosíthatók a jelentős környezeti hatótényezők elleni védelem.

### 04.5. Zöldterületek módosítása, egyenlegszámítás

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (Btv.) zöldterületek kialakítására, megőrzésére, és fejlesztésére vonatkozóan szigorú szabályokat fogalmaz meg (6.§, 6/A.§, 6/B.§). A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv területére vonatkozó szabályokat a 6.§. tartalmazza. A zöldterület átsorolásának feltételeit a (2) bekezdés tartalmazza:

*„(2) Zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével és az alábbi feltételek egyidejű megléte esetén jelölhető ki:*

*a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá,*

*b) a vízpart-rehabilitációs tervben kijelölt közhasználatú parti sétány hossza nem csökkenhet,*

*c) a vízpart-rehabilitációs tervben kijelölt közhasználatú parti sétány legalább 10 m szélességgel a természetes vízparti vegetáció sérelme nélkül biztosítható,*

*d) az újonnan kijelölt zöldterület a települési önkormányzat vagy a magyar állam tulajdonában van,*

*e) az újonnan kijelölt zöldterület a vízpart-rehabilitációs szabályozással érintett területen van, vagy az átsorolást követően megmaradó és az újonnan kijelölt zöldterület összefüggő zöldterületet alkot,*

*f) az ingatlan-nyilvántartás szerint állami vagy önkormányzati tulajdonban álló közpark vagy közkert esetén az átsorolás legfeljebb az átsorolással érintett zöldterület 15%-ára, egyéb zöldterületek esetén 40%-ára terjedhet ki, és*

*g) az átsorolni kívánt zöldterület nem váltható ki természetvédelmi oltalom alatt álló terület zöldterületi kijelölésével.”*

Továbbá Btv. rendelkezéseiben rögzített (18.§), hogy a beépítésre szánt területek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő méretű Közhasználatú zöldterületet kell bizosítani:

***„18. §** (1) A települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a közhasználatú zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület, illetve védőerdő egyidejű létesítésével és a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásával alakítható ki.”*

A településrendezési tervek jelen módosítását megalapozó Tanulmányterv módosítása során, a zöldterületeket érintően végrehajtott módosítások, valamint az új beépítésre szánt területek után kijelölendő zöldterületek mértéke és helye részletesen bemutatásra, igazolásra került. A Tanulmányterv településrendezési tervekbe történő átvezetése során ezért azt ismételten igazolni nem szükséges.

## 04.6.BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az összes módosítási tétel esetében vizsgáltuk a biológiai aktivitásérték változását. A területhasználati változásokon túl, a 2. és 3. módosítási helyszíneken további, telken belűli, többszintes növényállomány telepítésének kötelezettségét rögzítettük az egyensúly fenntartása érdekében. Mindezekkel, a tervezett módosítások során a biológiai aktivitásérték nem csökken.

| | Meglévő | | | | Tervezett | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Módosítás kódja** | **Övezet** | **Bioaktiv /ha** | **Terület** | **Biokativ** | **Övezet** | **Bioaktiv /ha** | **Terület** | **Bioaktiv** |
| 1 | Z-3 vprt | 6 | 7581 | 4,55 | K-4 ki vprt | 3,2 | 6012 | 1,92 |
| | Z-2 vprt | 6 | 2955 | 1,77 | Z-1 vprt | 6 | 1569 | 0,94 |
| | | | | | K-4 ki vprt | 3,2 | 2328 | 0,74 |
| | | | | | Z-1 vprt | 6 | 627 | 0,38 |
| 2 | Üü-4 vprt | 2,7 | 2428 | 0,66 | Vt 2 vprt | 0,5 | 2464 | 0,12 |
| | Köü-2 vprt | 0,6 | 36 | 0,00 | Z-1 vprt | 6 | 290 | 0,17 |
| | Köu-4 vprt | 0,6 | 290 | 0,02 | | | | |
| | Üü-4 vprt | 2,7 | 7313 | 1,97 | Vt-2 vprt | 0,5 | 7230 | 0,36 |
| | Köu-2 vprt | 0,6 | 285 | 0,02 | Z-2 vprt | 6 | 189 | 0,11 |
| | | | | | Z-2 vprt | 6 | 179 | 0,11 |
| | Vt-1 vprt | 0,5 | 3890 | 0,19 | Z-1 vprt | 6 | 1121 | 0,67 |
| | K-2 szk,vprt | 1,5 | 23189 | 3,48 | Vt-9 vprt | 0,5 | 24800 | 1,24 |
| | | | | | Vt-9 vprt esz* | 5 | 1240 | 0,62 |
| 3 | K-3 vprt | 3 | 15811 | 4,74 | Ev | 9 | 820 | 0,74 |
| | Köu-3 | 0,6 | 820 | 0,05 | Z-2 | 6 | 4892 | 2,94 |
| | Köu-3 | 0,6 | 1691 | 0,10 | K-3 sp | 3 | 4263 | 1,28 |
| | K-3 sp esz.* | 5 | 4200 | 2,10 | K-3 sp hsz.** | 7 | 4200 | 2,94 |
| | | | | | K-3 sp | 3 | 1812 | 0,54 |
| | | | | | K-3 sp | 7 | 748 | 0,52 |
| | | | | | Köu 1 | 0,6 | 1306 | 0,08 |
| | | | | | Z-2 | 6 | 4481 | 2,69 |
| | | | | | K-3 sp hsz.** | 7 | 760 | 0,53 |
| **Összesen** | | | | **19,66** | | | | **19,66** |
| **Biológiai aktivitás érték egyenleg:** | | | | **0,00** | | | | |

* Egyszintes növényállományyal

** Háromszintes növényállománnyal

## 04.7.TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési tervek jelen módosításának célja A vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról, és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 18/2004. (IX11.)Tnm rendelet, 25/2017. (X.13.) Mvm rendelet módosításával érintett területekre vonatkozó elvárásainak átvezetése. A Tanumányterv a területrendezési tervekkel összhangban készült. A 2017 évi módosítás előkészítéseként a területrendezési terveknek való megfelelést vizsgáltuk, és igazoltuk. Ennek okán jelen eljárásban érintett módosítások is összhangban vannak a területrendezési tervekkel.

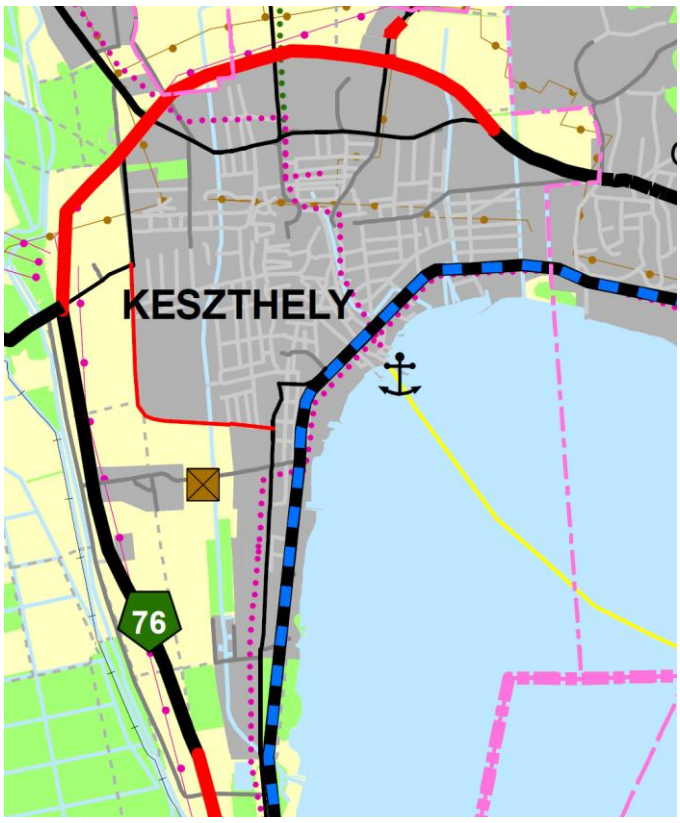
A Btv. alábbi övezetei érintik összességében a Tanulmányterv területét:

- Magterület
- Magterület övezetébe tartozó felszíni víz
- Pufferterület
- Pufferterület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz

- Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület
- Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség

- Felszíni vízminőség-védelmi terület
- Tómeder

-Települési terület
- Általános Mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Erdőtelepítésre alkalmas terület

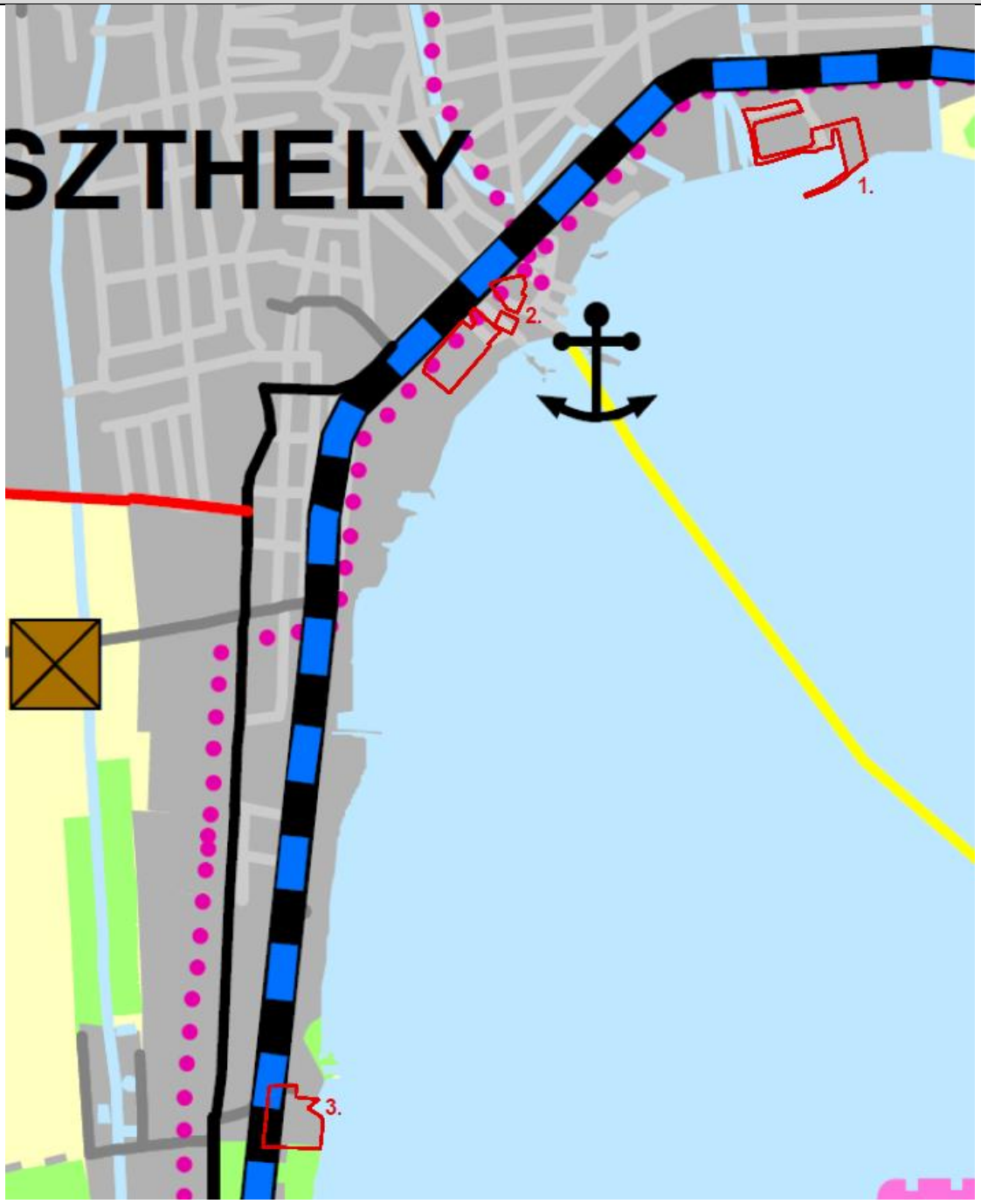



**Kivonat a Térségi szerkezeti tervből**

A módosítással érintett területek mindegyike a települési térség övezetbe esnek. A módosításokat érintő övezetek: Ö-3 Pufferterület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz (teljes parti sáv), SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek (teljes parti sáv).

Csakúgy, mint a hatályos Tanulmányterv, (és a hatályos településrendezési tervek is), a tanulmányterv módosításában foglaltak is összhangban vannak a térségi területrendezési tervekkel.

## Térségi szerkezeti terv



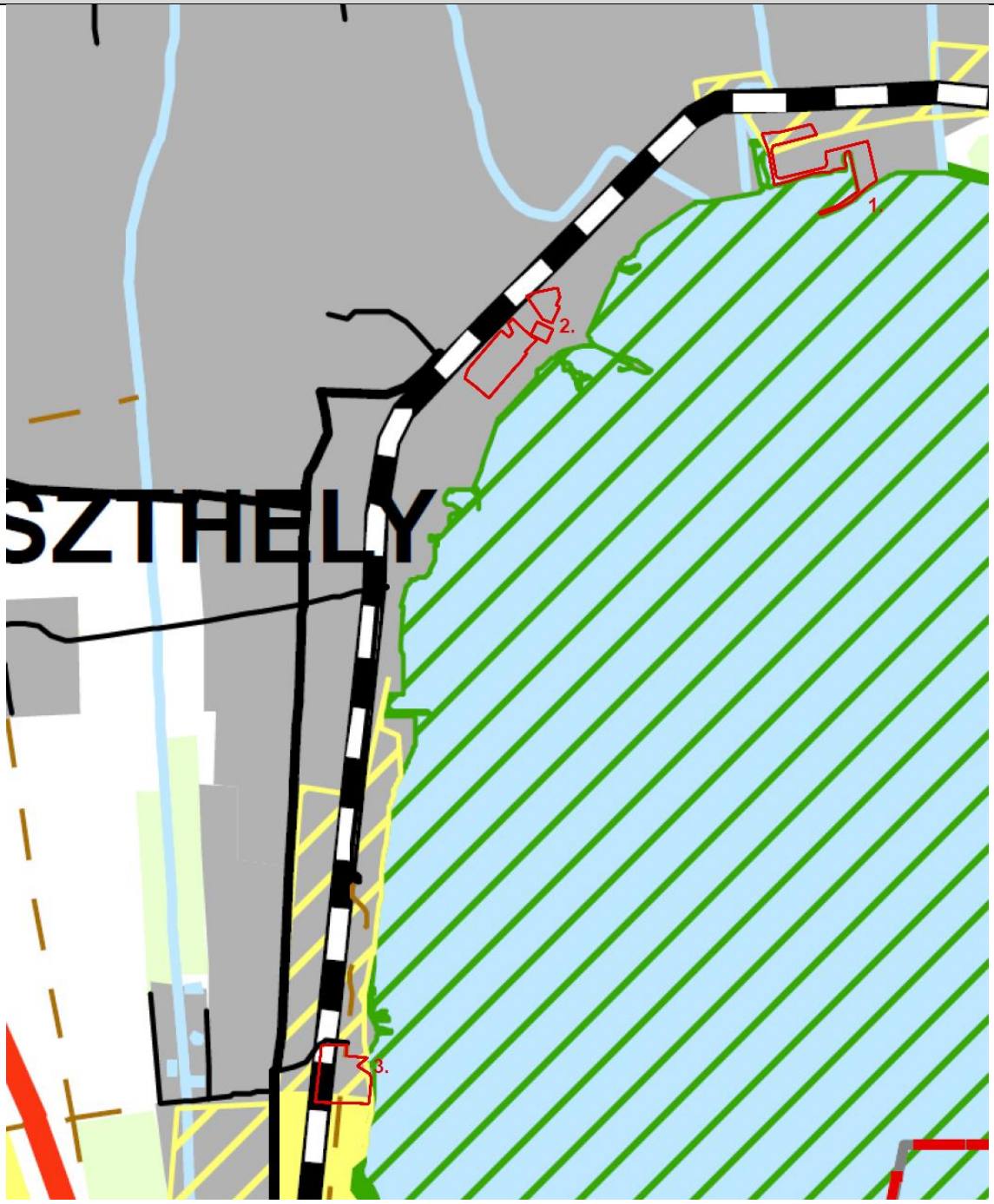

**Jelmagyarázat**

Kiemelt üdülőkörzet határa

**Térségi területfelhasználás**

| | |
|---|---|
| Erdőgazdálkodási térség | Települési térség |
| Mezőgazdasági térség | Egyedileg meghatározott térség |
| Vízgazdálkodási térség | Építmények által igénybe vett térség |

**Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Puffer terület övezete**



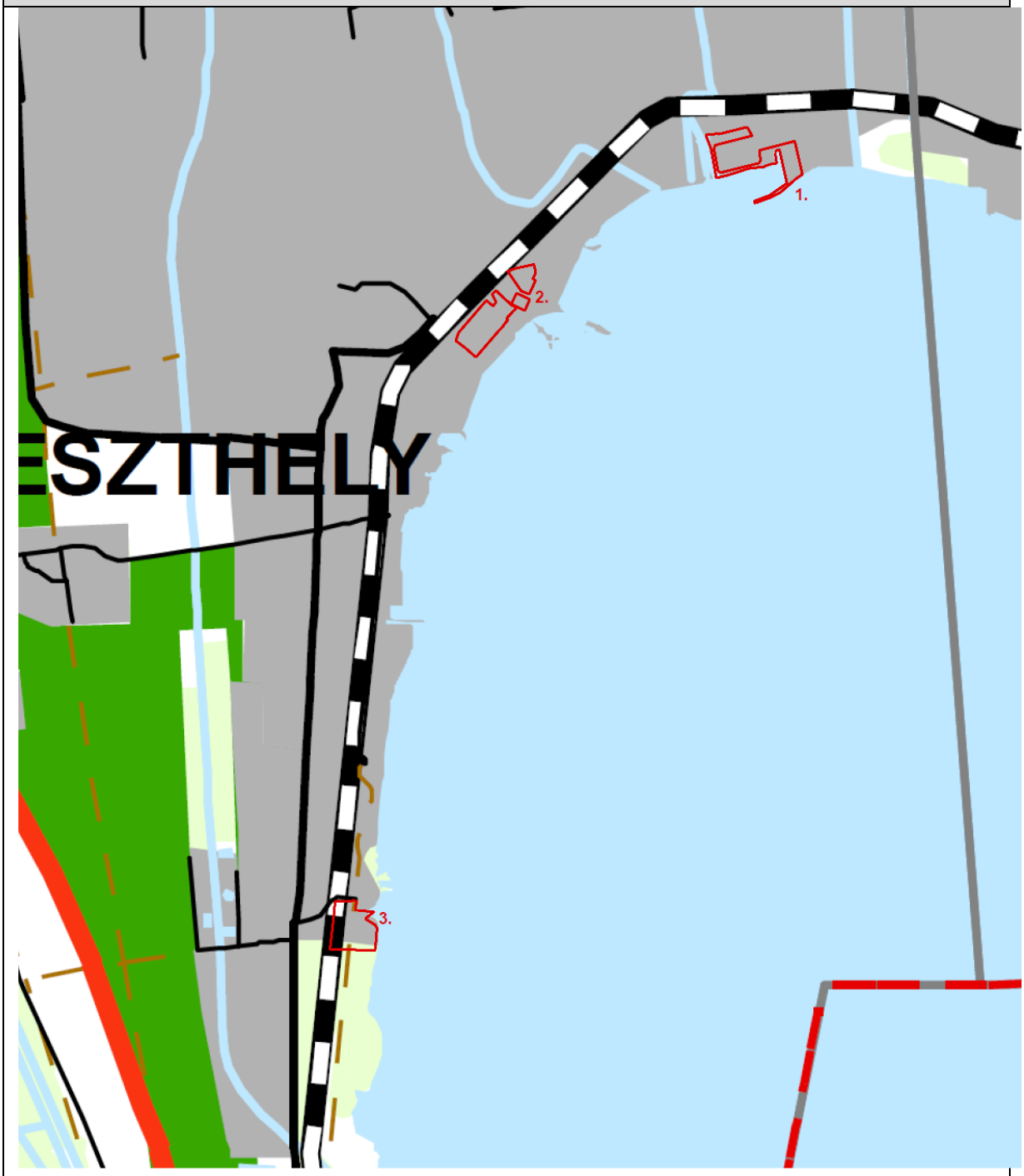

**Jelmagyarázat**

Ö-1 Magterület

Ö-2 Ökológiai folyosó

Ö-3 Pufferterület

**Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete**

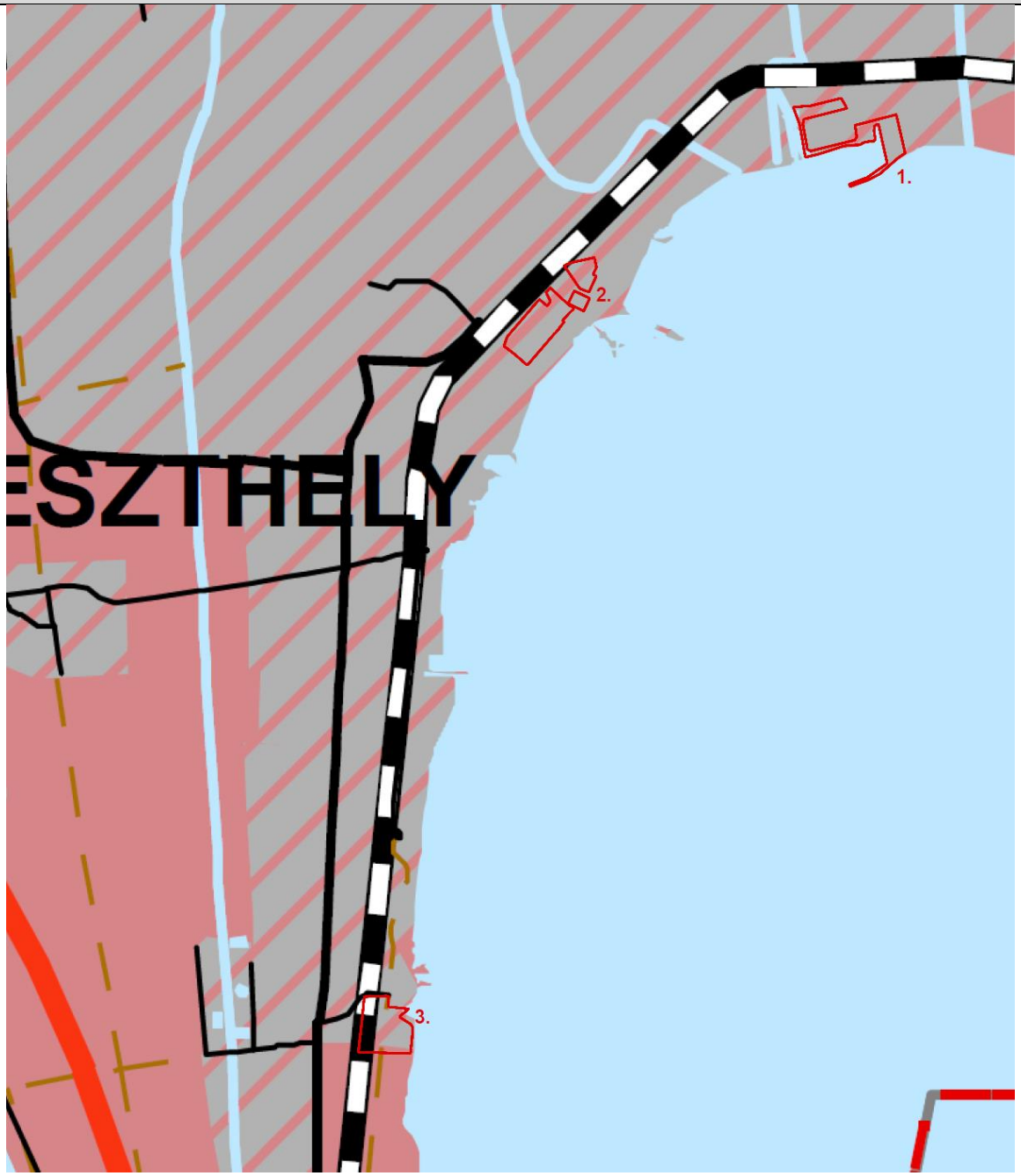



**Jelmagyarázat**

T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó települési térség

**Történeti települési terület övezete**

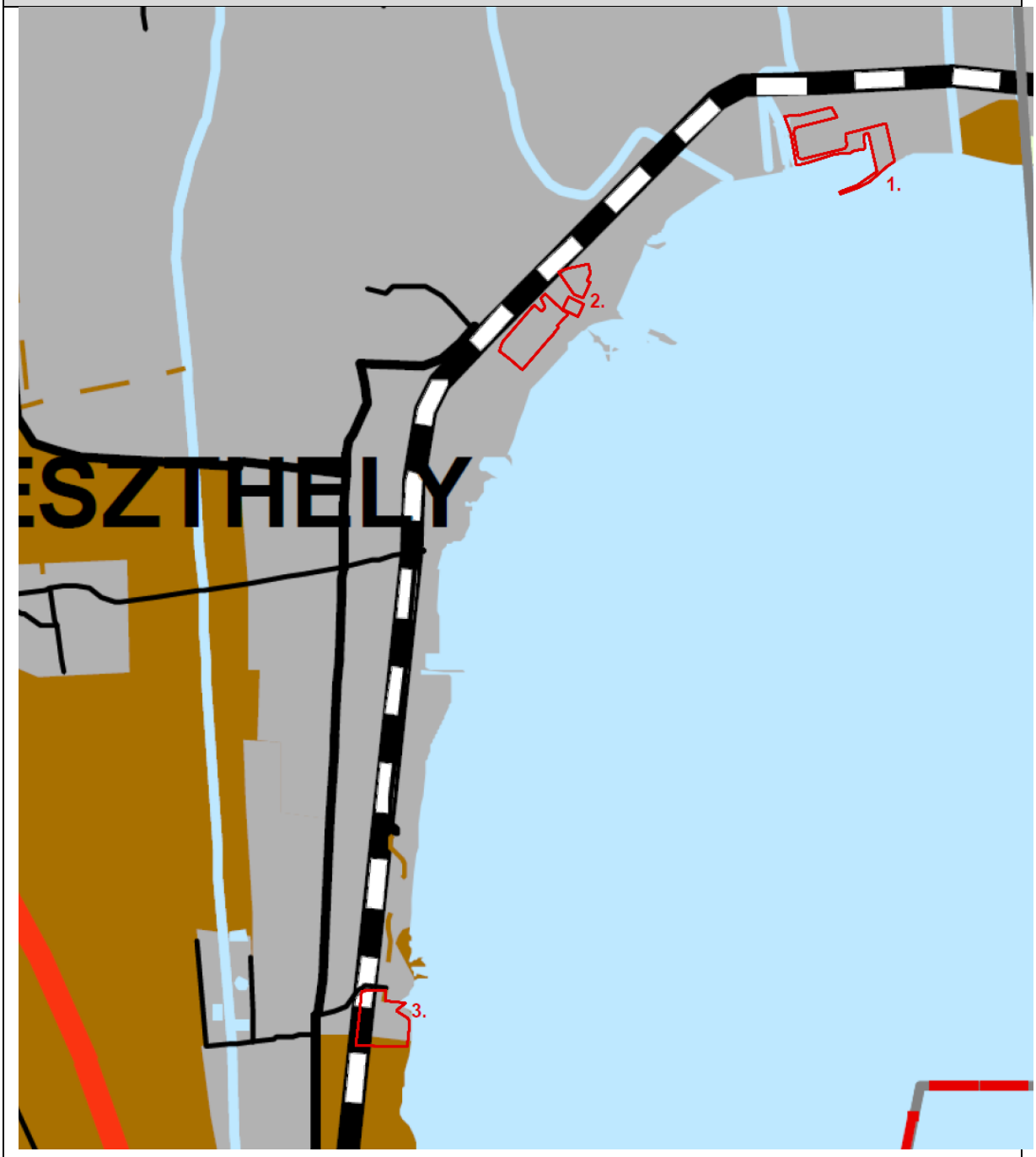



## Jelmagyarázat

T-2 Történeti települési terület

T-2 Történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség

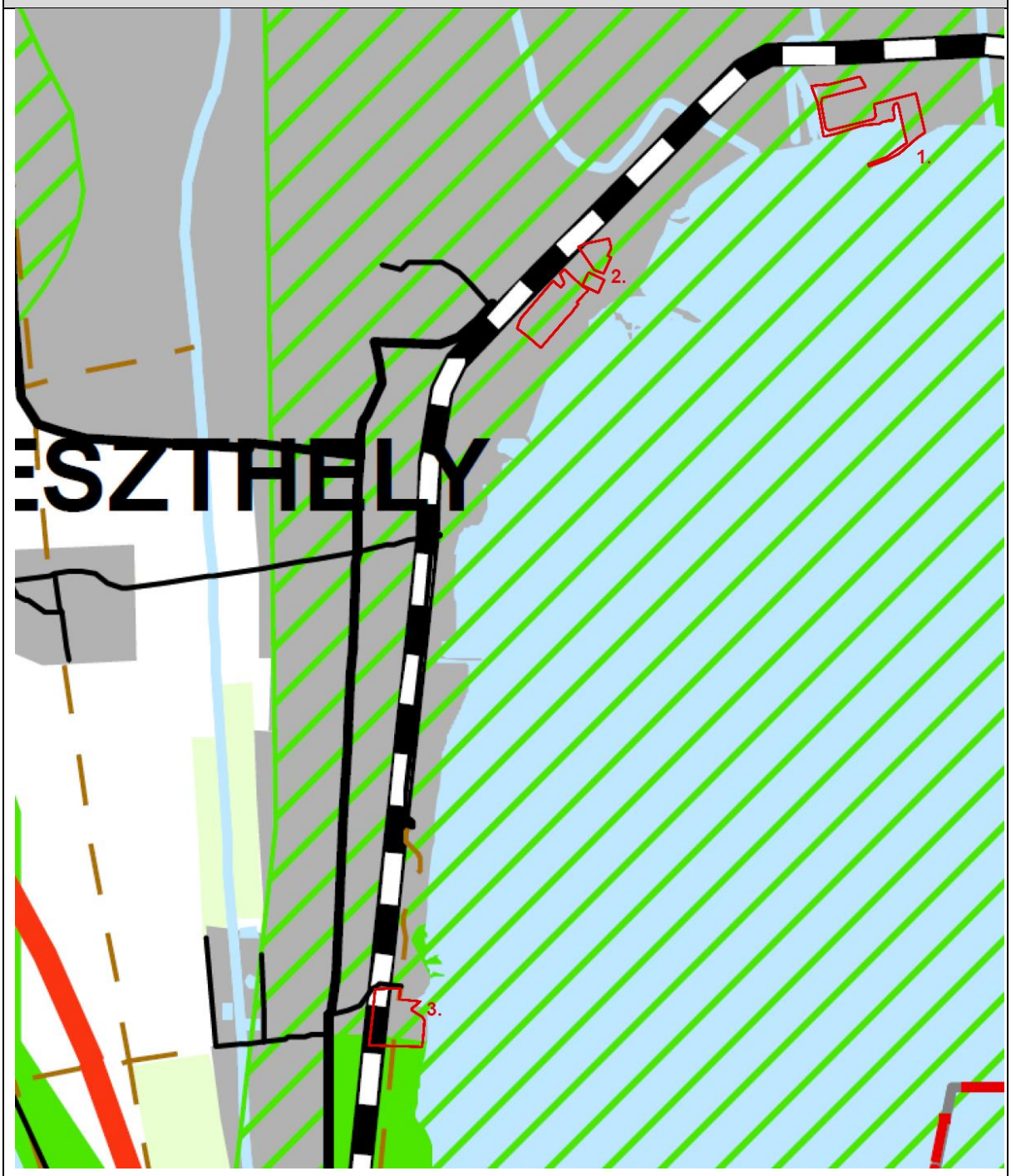
**Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete**




## Jelmagyarázat

A-1 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület

**Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete**

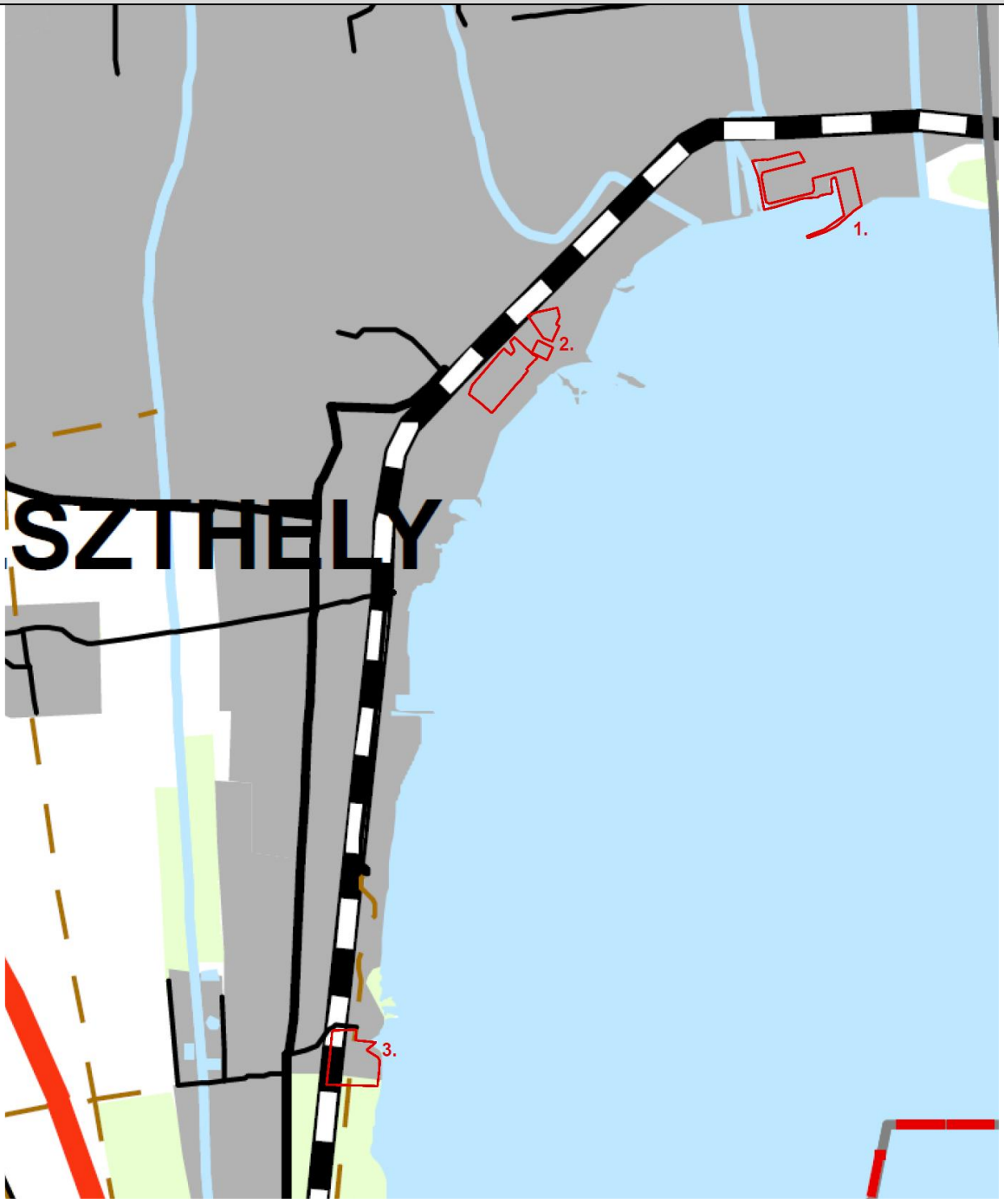



## Jelmagyarázat

Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület

SZ-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség

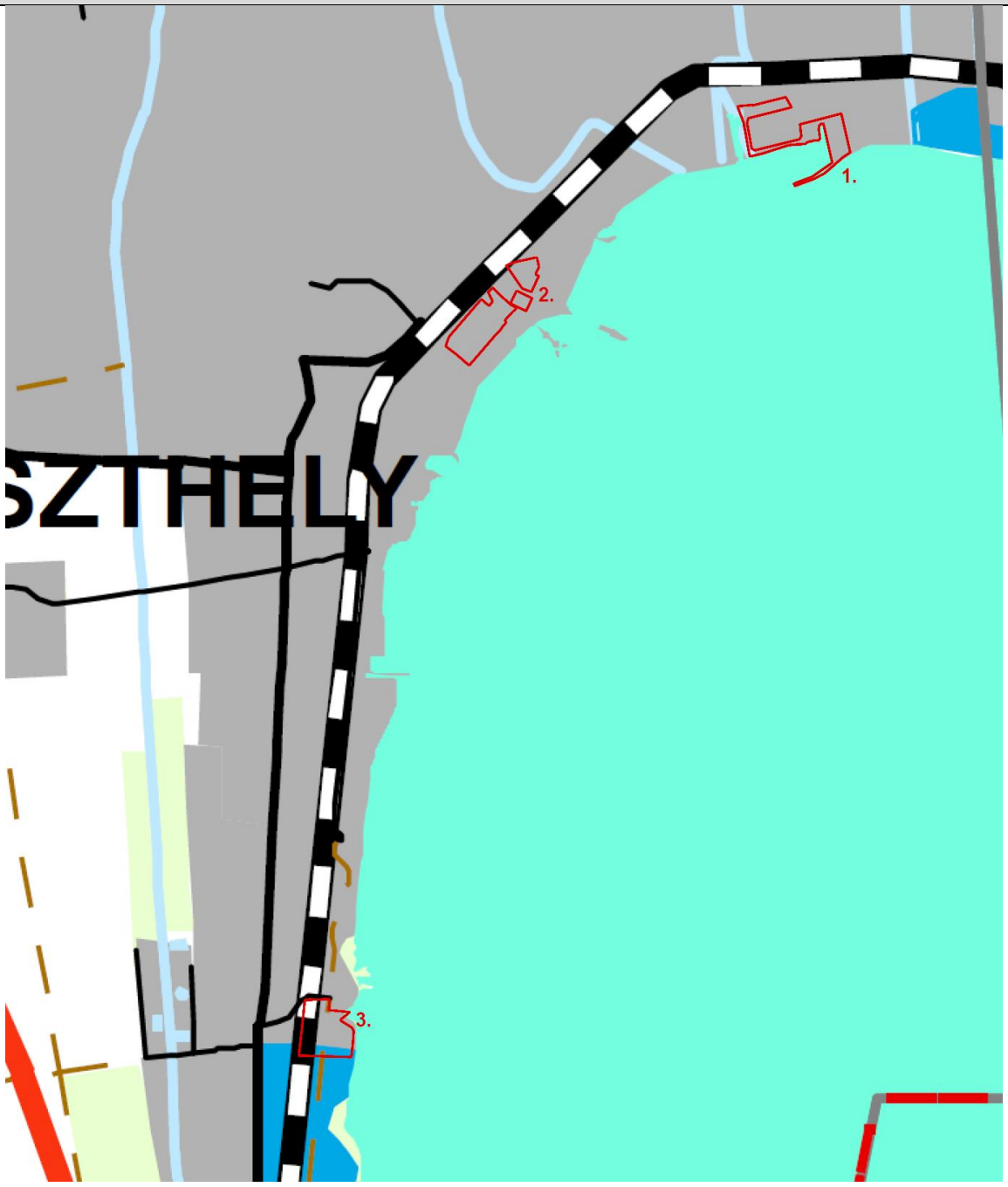
**Vízeróziónak kitett terület övezete**




**Jelmagyarázat**

P-2 Vízeróziónak kitett terület

**Felszíni vízminőség-védelmi terület**




## Jelmagyarázat

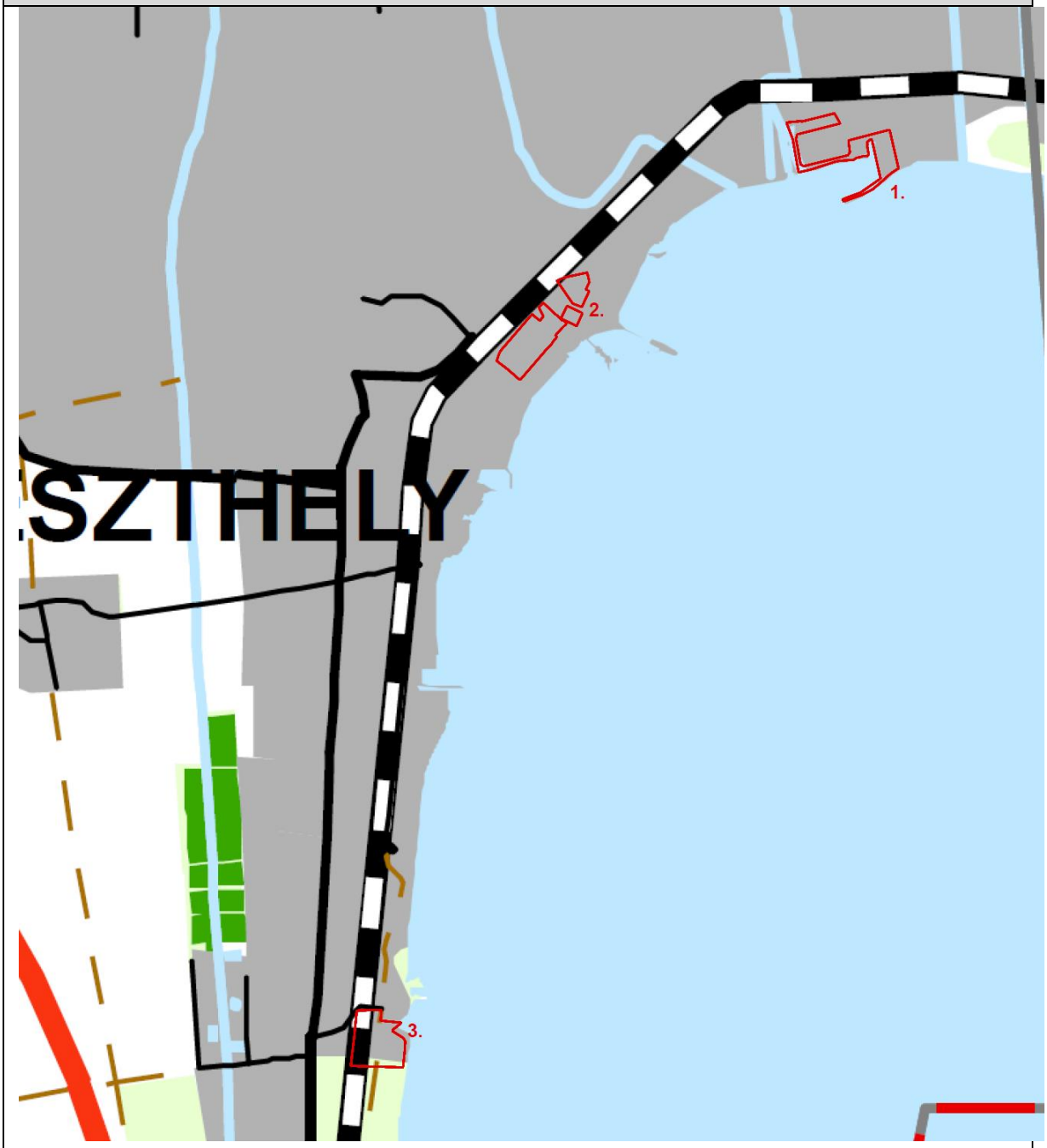
F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület

F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz

D-1 Tómeder

**Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,**

**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**



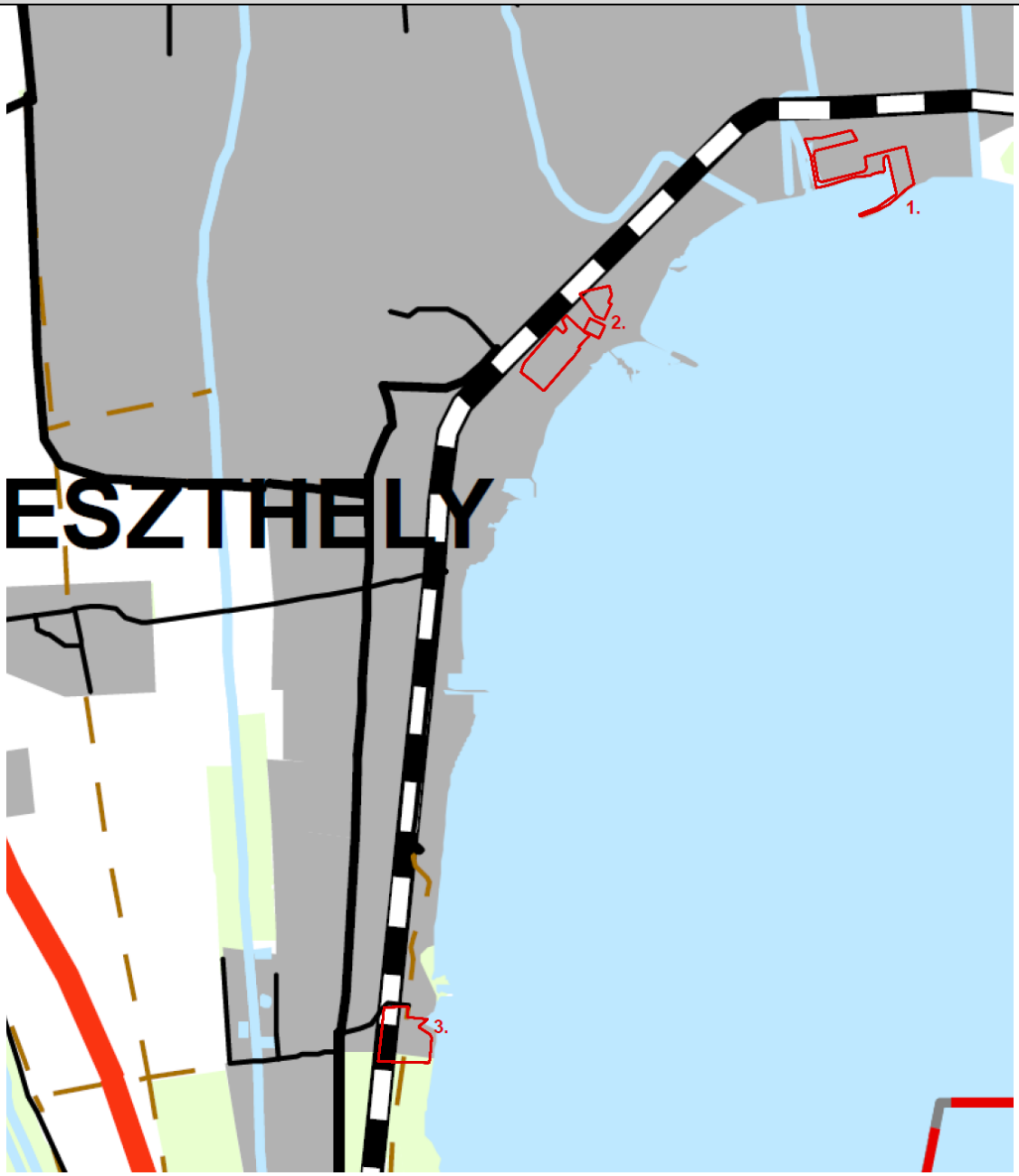

## Jelmagyarázat

M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

**Turisztikai fejlesztési terület övezete,**

**Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete**




## Jelmagyarázat

Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület

C-1 Szőlőtermőhelyi kataszteri terület

# II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## 01.A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**../2019. (.) sz. határozata**

**Keszthely Város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 213/2013. (VI.27.) számú határozat módosításáról**

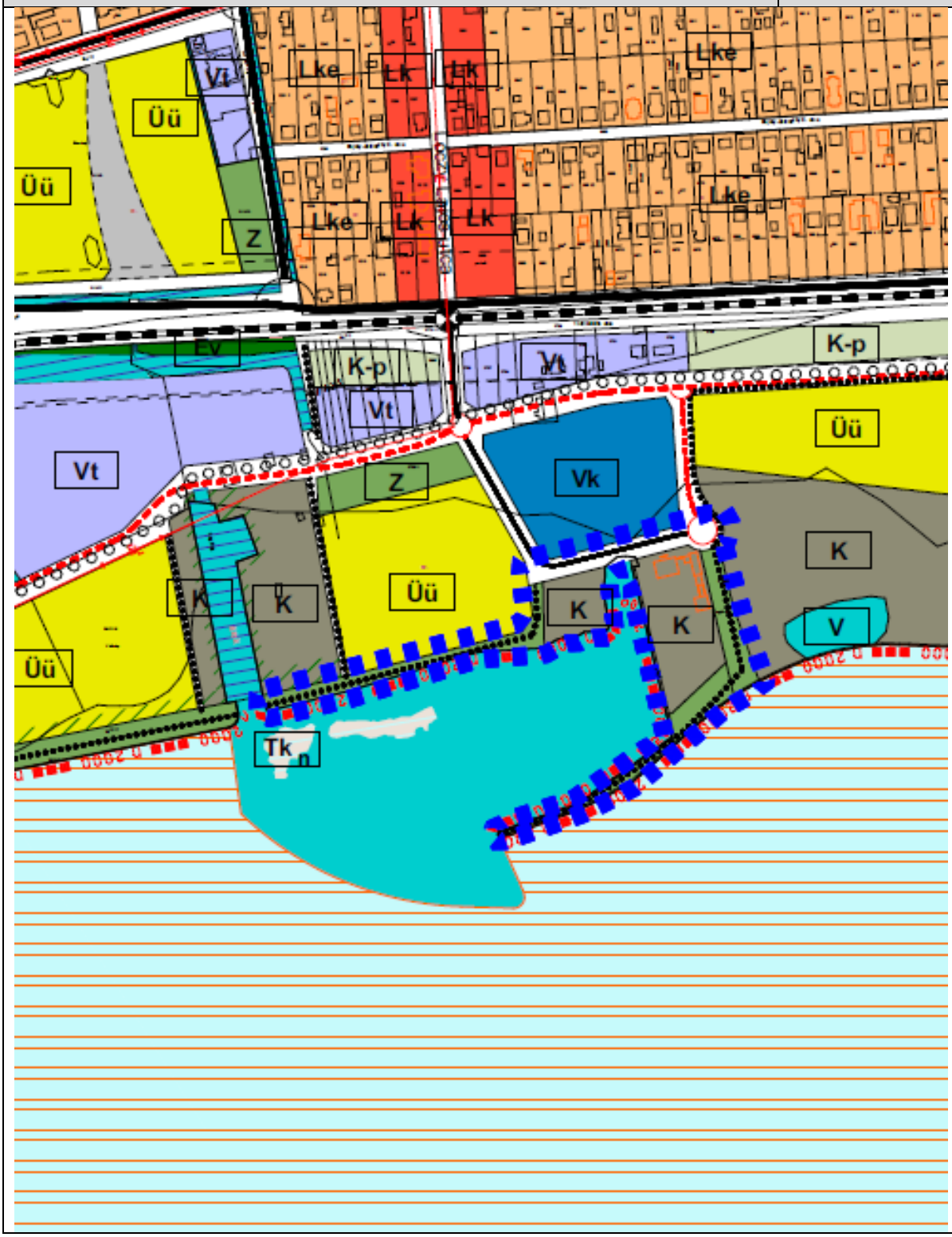
1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 1-3. mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a többször módosított 184/2002.(VI.27.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.

2.) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatban tegye meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a Korm. rendelet szerint szükséges intézkedéseket.

**Határidő:** 2019. ……
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Riedl Tamás mb. főépítész)

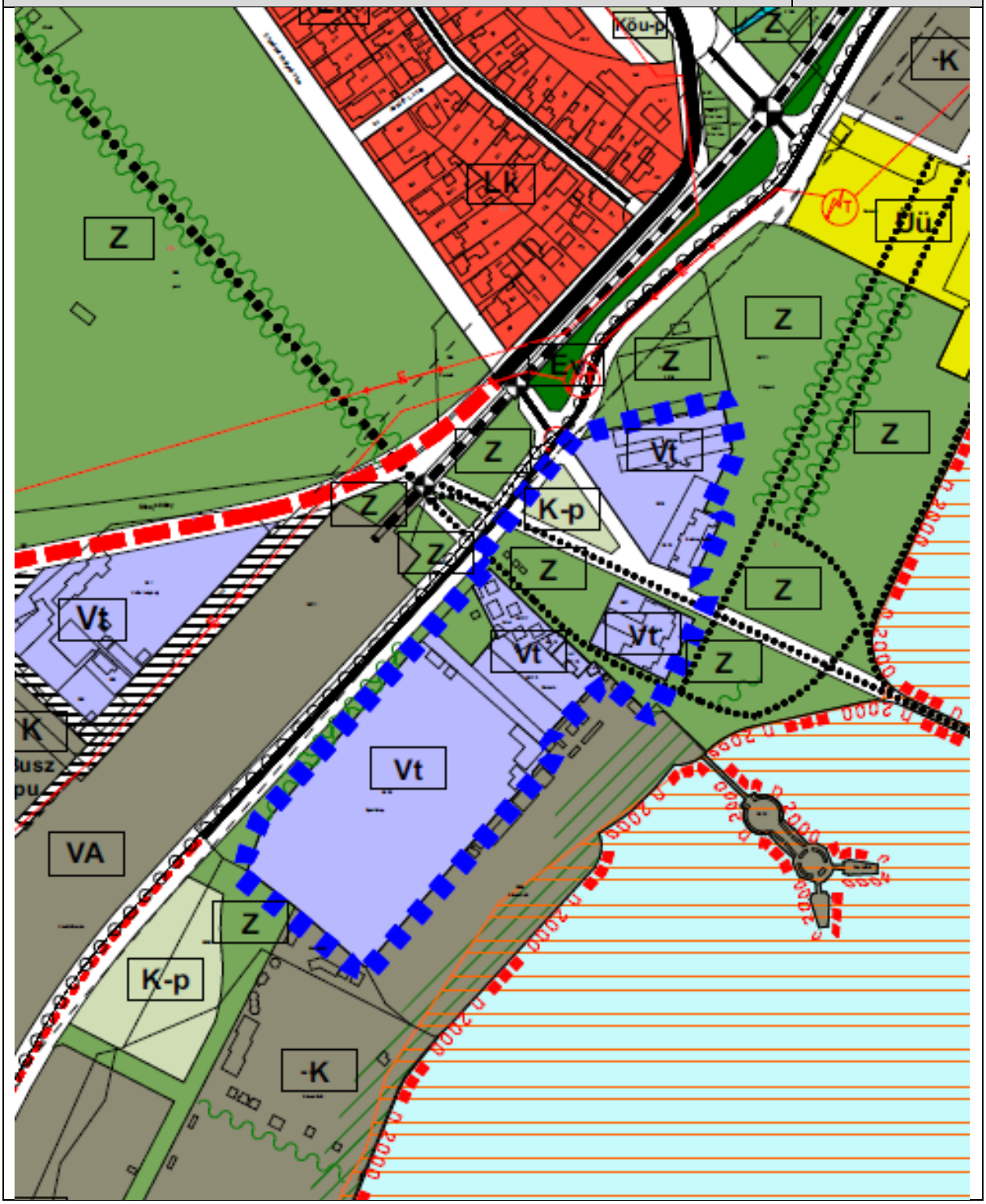
*1. melléklet a /2019 (.) önkormányzati határozathoz*

| KESZTHELY VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA | |
|---|---|
| **Módosító indítvány sorszáma:** | 1. |



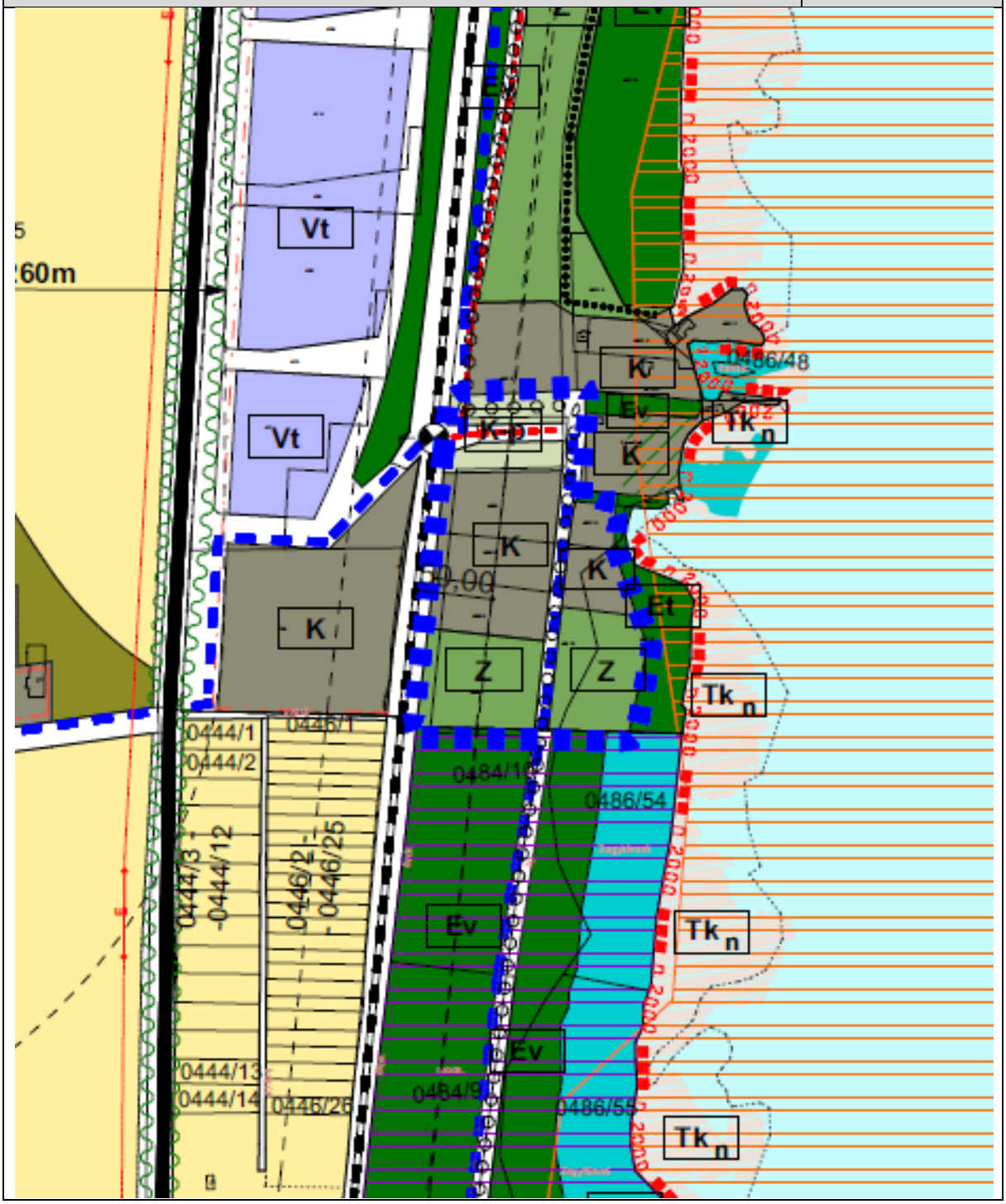
*2. melléklet a /2019 (.) önkormányzati határozathoz*

| KESZTHELY VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA | |
|---|---|
| **Módosító indítvány sorszáma:** | 2. |



*3. melléklet a /2019 (.) önkormányzati határozathoz*

| KESZTHELY VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA | |
|---|---|
| **Módosító indítvány sorszáma:** | 3. |



# **02.**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**...../2019. (.....) önkormányzati rendelete**
**a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló**
**32/2009. (X.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszthely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 40. § (1) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

**1.§** (1) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X.15.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 10. § (9) bekezdés bevezető rész előtti táblázatában a „ K/5000+K/5000” szövegrész helyébe a „K/2000” szöveg lép.

(2) A Rendelet 10. § (9) bekezdés 3. pontjában a” K˙ tartható ill.5000+5000 $m^2$” szövegrész helyébe a „ K/2000 $m^2$ szöveg lép.

(3) A Rendelet 10. § (9) bekezdés 3. pontjában az „a +5000 $m^2$ területnagyság kialakítható vízfelület nagyságára vonatkozik” szövegrész hatályát veszti.

**2.§** A Rendelet 7.§-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(14a) Az

| **Vt-9$_{vprt}$** | | |
|---|---|---|
| | **SZ** | **50** |
| | **K/8,0** | **5000** |

jelű övezet, elsősorban idegenforgalmi, szálláshely, szolgáltató, fürdő, vendéglátó, egészségügyi illetve sport épületek elhelyezésére szolgál.

| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Az övezetben elhelyezhető:** OTÉK 16.§ (2) bek. 2. 3. 5. 6. pont szerinti létesítmények. | |
| **2.** | **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 5.§ (5) bekezdés szerint, légkábel nem létesíthető, a meglévő légkábelek is földkábelre cserélendők. | |
| **3.** | **A telekalakítás lehetőségei** | Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető. |
| | **A kialakítható telek** | **legkisebb területe** K tartható ill. 5000 $m^2$ |
| | | **legkisebb utcai homlokvonala** K tartható ill. 30 m |

**4.**

| **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett** | | |
|---|---|---|
| **Beépítési módja** | **Legnagyobb beépítettsége %** | **Legkisebb zöldfelület (%)** |
| Szabadon álló | 50 | 30 |

**5.**

| **A beépítés paraméterei** | | | |
|---|---|---|---|
| **Az övezet telkein** | | | |
| **Elhelyezhető épületek száma** | **Megengedett legkisebb** | | |
| | **előkert** | **oldalkert** | **hátsókert** |
| Több épület létesíthető, egységes építészeti együttesben | K/6,0•m | 5,0 m | 8,0 m |

**6.**

| **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések** | |
|---|---|
| **Megengedett építménymagasság** | K/8,0 |

**3.§** (1) A Rendelet 8. melléklet V-5 tervlapja az 1. mellékklet szerint módosul.
(2) A Rendelet 8. melléklet V-4 tervlapja a 2. mellékklet szerint módosul.
(3) A Rendelet 8. melléklet V-3 tervlapja a 3. mellékklet szerint módosul.

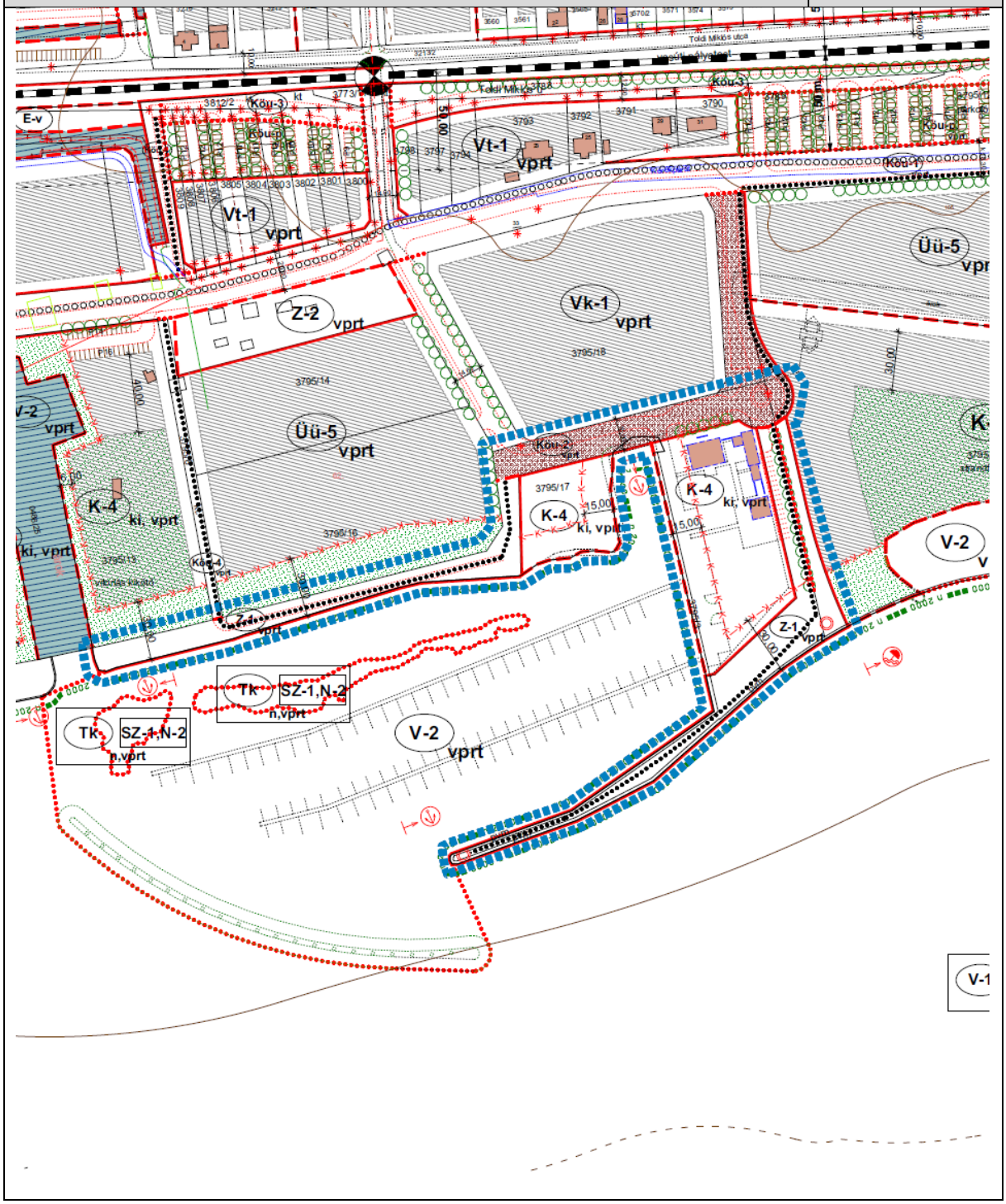
**4. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Ruzsics Ferenc
polgármester

dr. Horváth Teréz
jegyző

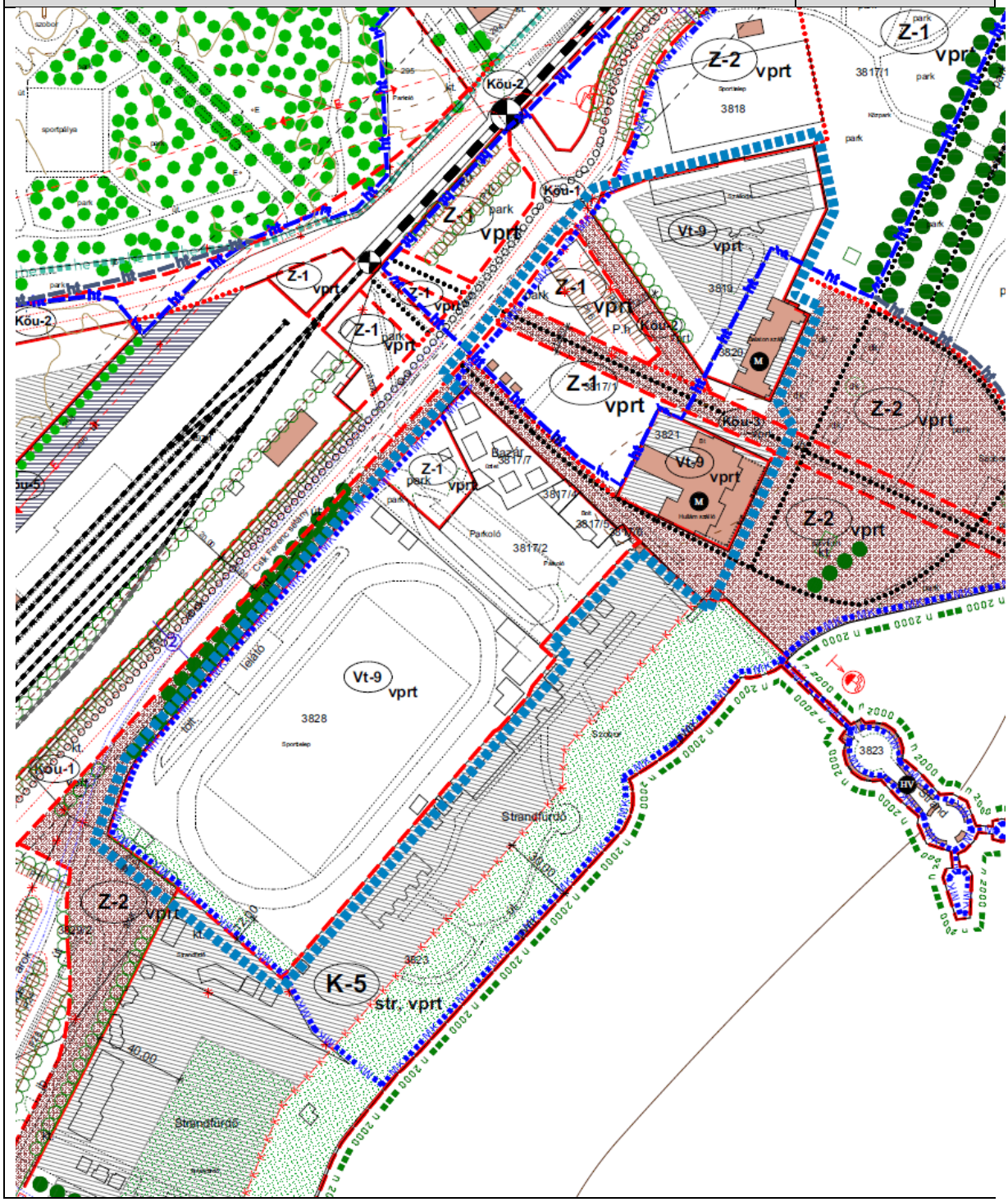
*1. melléklet a /2019 (.) önkormányzati rendelethez*

| KESZTHELY VÁROS SZABÁLYOZÁS TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA | |
|---|---|
| **Módosító indítvány sorszáma:** | 1. |



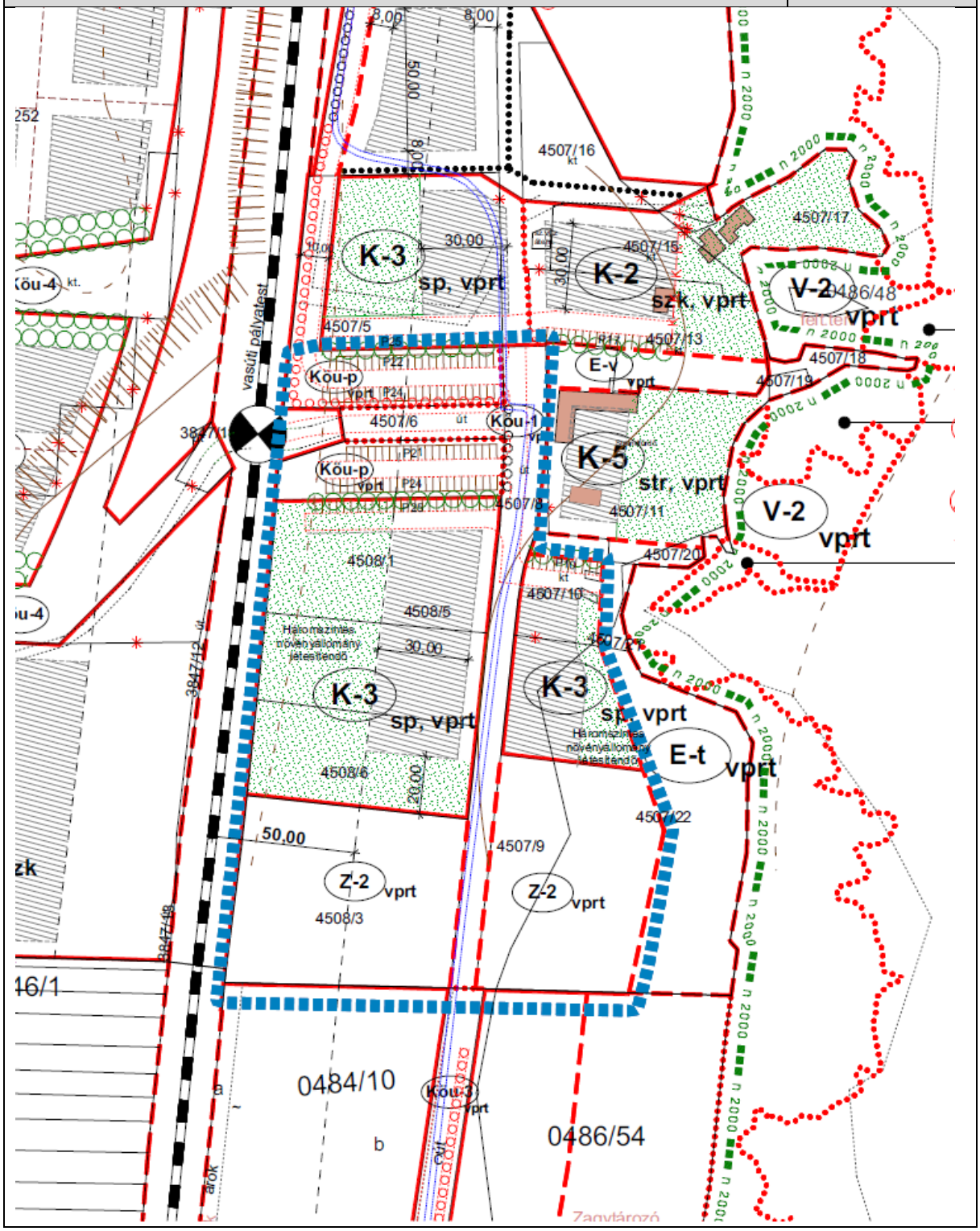
*2. melléklet a /2019 (.) önkormányzati rendelethez*

| KESZTHELY VÁROS SZABÁLYOZÁS TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA | |
|---|---|
| **Módosító indítvány sorszáma:** | 2. |



*3. melléklet a /2019 (.) önkormányzati rendelethez*

| KESZTHELY VÁROS SZABÁLYOZÁS TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA | |
|---|---|
| **Módosító indítvány sorszáma:** | 3. |



# 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

# KIVONAT

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**
**2019. január 18-ai rendkívüli**
**nyílt**
**ülésének jegyzőkönyvéből**

**1/2019. (I. 18.) számú Képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **„Keszthely, Balaton-part vízparti területeinek helyi építési szabályozása"** című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a település beruházásainak elősegítésére, az önkormányzat jövőbeni fejlesztései érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 18/2004. (IX. 11.) TNM rendelet által kijelölt, annak hatálya alá tartozó ingatlanokat magába foglaló, ún. Balaton vízparti területet.

**Határidő:** azonnal, illetve folyamatos
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Riedl Tamás mb. főépítész)

**Dr. Horváth Teréz sk.**
**jegyző**

**Ruzsics Ferenc sk.**
**polgármester**

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

Keszthely, a Balaton fővárosa
Keszthelyi Polgármesteri Hivatal • 8360 Keszthely, Fő tér 1. • tel.: 83/505-500, 505-534, fax: 505-501
titkarsag@keszthely.hu • www.keszthely.hu

# 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

# KIVONAT

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**
**2019. január 18-ai rendkívüli**
**nyílt**
**ülésének jegyzőkönyvéből**

**2/2019. (I. 18.) számú Képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **„Keszthely, Balaton-part vízparti területeinek helyi építési szabályozása"** című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben megjelölt indokokra figyelemmel egyetért a Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendeletnek a Keszthely 3795/17 és 3795/3 hrsz-ú; a 3819 és 3820 hrsz-ú, a 3821 hrsz-ú, a 3817/7, 3817/4, 3817/5, 3817/6 és 3817/2 hrsz-ú, a 3828 hrsz-ú, valamint a 4508/3, 4507/9 és 4507/22 hrsz-ú ingatlanokat érintő, MELLÉKLET szerinti módosításának kezdeményezésével.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bek. c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás elindítását támogatja.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervezés díjára és az eljárással kapcsolatban felmerülő költségekre legfeljebb 450 eFt összeget biztosít. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a fedezetnek az önkormányzat 2019. évi költségvetésébe történő betervezésére. Felhatalmazza továbbá a polgármestert a tervezési megbízási szerződés megkötésére, valamint a szükséges intézkedések megtételére.

4. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a módosításhoz szükséges intézkedések megtételéről, valamint a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2019. március 15.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Riedl Tamás mb. főépítész,
Dr. Skoda Lilla jogi és szervezési osztályvezető,
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Dr. Horváth Teréz sk.**
**jegyző**

**Ruzsics Ferenc sk.**
**polgármester**

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

| Terület | Hrsz | Jelenlegi HÉSZ | | | Módosítás utáni HÉSZ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Övezeti jel | Építménymagasság | Beépíthető alapt. | Övezeti jel | Építménymagasság | Beépíthető alapt. |
| Kikötő | **3795/17** | Z | 4,5 | 4% | K-4 vprt,ki | 7,5 | 10% |
| | **3795/3** | Z | 4,5 | 4% | K-4 vprt,ki | 7,5 | 10% |
| Balaton szálló | **3819** | Üü-4 vprt | 7,5 (12,5) | 30% | Vt-... | 8/K | 50% |
| | **3820** | Üü-4 vprt | 7,5 (12,5) | 30% | Vt-... | 8/K | 50% |
| Hullám szálló | **3821** | Üü-4 vprt | 7,5 (12,5) | 30% | Vt-... | 8/K | 50% |
| Pavilonsor | **3817/7** | Vt-1 vprt | 7,5 | 40% | Vt-... | 8 | 50% |
| | **3817/4** | Vt-1 vprt | 7,5 | 40% | Vt-... | 8 | 50% |
| | **3817/5** | Vt-1 vprt | 7,5 | 40% | Vt-... | 8 | 50% |
| | **3817/6** | Vt-1 vprt | 7,5 | 40% | Vt-... | 8 | 50% |
| | **3817/2** | Vt-1 vprt K<br>2 szk,vprt | 7,5<br>7,5 | 40%<br>30% | Vt-... | 8 | 50% |
| Sportpálya | **3828** | K-2 szk,vprt | 7,5 | 30% | Vt-... | 8 | 50% |
| Zöldterület | **4508/3** | K-3 sp,vprt | 8 | 30% | Z.... | 4,5 | 4% |
| | **4507/9** | K-3 sp,vprt | 8 | 30% | Z.... | 4,5 | 4% |
| | **4507/22** | K-3 sp,vprt | 8 | 30% | Z.... | 4,5 | 4% |