



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. január 18-ai rendkívüli ülésére

*Tárgy:*

**Keszthely, Balaton-part vízparti területeinek helyi építési szabályozása**

*Előterjesztő:*

*Törvényességi ellenjegyzés:*

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

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

*Az előterjesztést készítették:*

.....  
**Riedl Tamás**  
mb. főépítész

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

### I.) „Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv átvezetések”

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 98/2014. (IV. 30.) határozatával a vízpart-rehabilitációs szabályozás módosításának kezdeményezéséről döntött, mely kérelemre figyelemmel a Miniszterelnökségen jelenleg is eljárás van folyamatban. A képviselő-testület döntése alapján készült egy komplex, minden részletre kiterjedő módosítási javaslat, valamint a minisztérium kérése alapján egy egyszerűsített eljárásban elbírálgatható, szűkített, az önkormányzat számára a legfontosabb és elsőbbséget élvező kérelmeket összefoglaló változat is. Az eljárás során a Miniszterelnökség szakembereivel, érintett hatóságokkal az elmúlt évek során számos egyeztetés történt, mely eredményeképpen első lépcsőként 2017. október 21. napjával hatályba lépett új szabályozás néhány ponton figyelembe vette az önkormányzat módosítási javaslatait. Ezek a – *Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 18/2004. (IX. 11.) TNM rendelet módosításáról szóló 25/2017. (X. 13.) MvM rendelettel elfogadott – változtatások az önkormányzat 2009. évben elfogadott, hatályos helyi építési szabályzatában (Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete, a továbbiakban: KÉSZ) még nem kerültek elfogadásra, annak átvezetésére a képviselő-testület 68/2018. (III. 29.) határozatával jóváhagyott, és folyamatban lévő ún. átfogó felülvizsgálat során került volna sor (1. sz. melléklet: MvM rendelet).

Időközben azonban az Országgyűlés által elfogadásra és 2018. december 28-án kihirdetésre került Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, mely jogszabály főbb rendelkezései 2019. március 15-én lépnek hatályba és azzal egyidejűleg hatályát veszti a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. CXII. törvény, az ún. „Balaton-törvény”.

Ezen új, 2019. március 16-ától alkalmazandó jogszabálynak a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) szabályozása körében, a Balaton vízparti területeinek beépítésére vonatkozó 71.§ (5) bek. alapján a vízparti területtel érintett beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereket a településrendezési eszközben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság vonatkozásában a törvény hatálybalépésétől nem lesz lehetőség növelni, még a terület-felhasználási egység növelése esetén sem. Az új előírás így jelentősen korlátozhatja azon vízparti területek fejlesztési lehetőségeit, melyek beépítési paraméterei a magasabb rendű jogszabályban megállapított mértékig nem kerültek kihasználásra.

*„71.§ (5) Településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználási egységekre vonatkozóan a településrendezési eszközben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető.”*

Erre figyelemmel soron kívül áttekintésre kerültek Keszthely város vízparti területeinek területfelhasználását és építési előírásait rögzítő helyi rendelkezések, és a település hosszú távú fejlesztési szándékaira figyelemmel az alábbi ingatlanok vonatkozásában javasolt a KÉSZ mielőbbi módosítása a vízparti területek szélesebb körű fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében: (az ún. „Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv” mellékletében megjelölt Szabályozási tervlapok alapján – lásd. 1. sz. mellékletben)

- a keszthelyi 3795/17 hrsz. és 3795/3 hrsz-ú kikötő terület [Keszthely 5/5 Szabályozási terolap];
- a keszthelyi 3819 hrsz. és 3820 hrsz. (Balaton szálló), valamint 3821 hrsz-ú (Hullám Szálló) szállásférőhelyekhez tartozó ingatlanok [Keszthely 5/4 Szabályozási terolap];
- a keszthelyi 3817/7 hrsz., 3817/4 hrsz., 3817/5 hrsz., 3817/6 hrsz. és 3817/2 hrsz-ú ingatlanok (ún. Pavilonsor), valamint a keszthelyi 3828 hrsz-ú sportpálya ingatlan [Keszthely 5/3 és 5/4 Szabályozási terolapok];
- valamint a zöldterületek visszapótlására kijelölt keszthelyi 4508/3 hrsz., 4507/9 és 4507/22 hrsz-ú ingatlanok [Keszthely 5/2 Szabályozási terolap].

Az ingatlanokat bemutató helyszínrajzok a 2. sz. mellékletben kerülnek csatolásra. A területet érintő jelenlegi paramétereket és a módosítást tartalmazó szakmai anyag a MELLÉKLETBEN kerül bemutatásra.

## II.) A Libás-térségre vonatkozóan a képviselő-testület 185/2017. (VI. 29.) határozatával elviekben támogatott beruházáshoz kapcsolódó szabályozás módosítása

A képviselő-testület a keszthelyi 3795/6 hrsz., 3795/14 hrsz., 3795/16 hrsz., 3795/18 hrsz. és 3795/20 hrsz-ú ingatlanokat érintő, legutóbbi 317/2018. (XII. 13.) határozatával döntött arról, hogy továbbra is fenntartja a 185/2017. (VI. 29.) határozatában megfogalmazottakat és felkéri a polgármestert, hogy az abban megjelölt dokumentumokat jóváhagyásra terjessze a képviselő-testület 2019. januári soros ülése elé. A döntést követően megtartott ismételt egyeztetésre figyelemmel Klie Zoltán településtervező az önkormányzat álláspontja alapján a telepítési tanulmánytervet a zöldterületek vonatkozásában átdolgozta (3. sz. melléklet: feljegyzés egyeztetésről; 4. sz. melléklet: telepítési tanulmányterv).

Az egyeztetésen elhangzottakra, valamint a fent hivatkozott 2019. március 15-től módosuló jogszabályi előírásokra figyelemmel a hivatal munkatársa részéről előkészítésre került a felek között megkötendő településrendezési szerződés tervezete, mely a meghatalmazott személy közreműködésével a beruházó részére véleményezésre, illetve tájékoztatás céljából megküldésre került (5. sz. melléklet: tájékoztató levél; 6. sz. melléklet: szerződés-tervezet; 7. sz. melléklet: helyszínrajz; 8. sz. melléklet: határozat-kivonat).

A szerződés-tervezet – a korábbi egyeztetéseken, valamint bizottsági és képviselő-testületi üléseken elhangzottakra figyelemmel – a felek alábbi, főbb kötelezettségvállalásait rögzíti:

- az önkormányzat a beruházó költségviselésével megrendeli a településrendezési tervek módosítását az alábbiak szerint:  
Keszthely 3795/6, 3795/14, 3795/16, 3795/18 és 3795/20 hrsz-ú ingatlanokra, területegységre vonatkozó jelenlegi szabályozás
  - a 3795/6 hrsz. ingatlan esetében: a max. beépíthetőség 43%-ra nő, a max. építménymagasság 8,0 m-re nő;
  - a 3795/14 hrsz. ingatlan esetében: a max. beépíthetőség 43%-ra nő, a max. építménymagasság 12,5 m-re nő;
  - a 3795/18 hrsz. ingatlan esetében: a max. beépíthetőség 43%-ra nő, jelenlegi elhelyezhető funkciók kiegészülnek lakóépülettel.
- az önkormányzat vállalja továbbá, hogy amennyiben a telepítési tanulmánytervben a 3795/16 hrsz-ú ingatlant érintően rögzített ún. **magasház** (~ 25 szint magasság) létesítését magasabb rendű jogszabályok a jövőben lehetővé teszik, úgy külön eljárásban a beruházó további költségviselése mellett kezdeményezi a hatályos helyi építési szabályzat módosítását az építménymagasság növelése érdekében;
- az önkormányzat vállalja emellett, hogy amennyiben a 3795/14 hrsz-ú ingatlant érintően a **zöldterület besorolás megszüntetése érdekében** a mindenkor hatályos, magasabb szintű jogszabályi előírásokra figyelemmel beruházó a szükséges feltételeket (az előírt zöldterületi egységnek az önkormányzat tulajdonába adása mellett más telken való pótlással) saját költségen biztosítja, úgy külön eljárásban a beruházó további költségviselése mellett

kezdemenyezi a hatályos helyi építési szabályzat módosítását a zöldterület áthelyezéssel történő megszüntetése érdekében, mely zöldterület áthelyezés azonban az önkormányzat számára nem járhat semmiféle hátránnyal, anyagi vagy egyéb veszteséggel.

- a beruházó *viseli a* településrendezési szerződésben szereplő valamennyi *eljárással kapcsolatos terheket*;
- beruházó – figyelemmel Keszthely Város Önkormányzata eladó és a Creatura Immobilia Kft. (Cg. 01-09867083; székhely: 1033 Budapest, Szentendrei út 39-53; képviseli: Varga Koritár Zoltán ügyvezető) vevő, befektetési jogelőd között 2006. május 29-én adásvételi szerződésre, valamint a Creagen Befektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Danubius u. 6. fszt. 2.; Cg. 01-09-882942; adószám: 13978822-2-41; képviseli: Szalontai István ügyvezető) befektetési jogutód, eladó és a KLAUS-SEA-BALATON-INVESTMENTS Kft. (székhely: 8372 Cserszegtomaj, Arborétum u. 1.; Cg. 20-09-075178; képviseli: Ralf Klaus ügyvezető) vevő között létrejött adásvételi szerződésre, valamint – a jelen szerződés alapján megvalósuló településrendezési céllal összefüggésben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) § (3) bb) pontja alapján kifejezetten kötelezettséget vállal az alábbiak teljesítésére: a megnövekedett és az önkormányzat által támogatott, intenzívebb beépítési igényekhez igazodó, a korábbi szabályozás és meglévő engedélyek alapján felülvizsgált, a végrehajtandó beruházáshoz a mindenkorai előírásokra figyelemmel szükséges *közműfejlesztéseknek* (beleértve az önkormányzat tulajdonában maradó, az ingatlanokat feltáró utak, sétányok, kerékpárutak és szükséges közművek) *saját költségen történő megterveztetése és kivitelezése*, a saját tulajdonú ingatlanon történő beruházások infrastrukturális kiépítése a fejlesztések használatba vételét megelőzően;
- amennyiben beruházó az ingatlant kötelezettségei teljesítését megelőzően *elidegeníti*, úgy kötelezettségei teljesítéséért a *jogutódok/vevők a beruházóval egyetemleges felelősséggel tartoznak*; beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy erről a jogutódot/vevőt tájékoztatja.

Az átdolgozott telepítési tanulmánytervre, valamint a fent hivatkozott 2019. március 15-étől módosuló törvényi rendelkezésekre figyelemmel e kérelemre vonatkozóan is szükséges soron kívüli döntéshozatal a képviselő-testület részéről. Az önkormányzat érdekeire figyelemmel a fent megfogalmazott főbb kötelezettségvállalásokat rögzítő településrendezési szerződés megkötése esetén javaslom a beruházói szándék megvalósításának elősegítése érdekében a módosításra irányuló hatósági eljárás megindítását.

Mind az ún. „Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv átvezetések”, mind pedig a Libás-térségre vonatkozó beruházói kérelemhez kapcsolódó általános eljárási határidők rendkívül időigényesek, míg a korlátozó törvényi szabályozás hatályba lépéséig rendelkezésre álló idő meglehetősen rövid. Mindazonáltal lehetőség van mind a beruházás megvalósítása, mind pedig a település fejlődését szolgáló jövőbeni beruházások elősegítése érdekében az érintett területeket **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani**.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) 2.§ 4a. pontja alapján „*kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, a képviselő-testületi döntésben változtatásra kijelölt terület*”.

A döntés előkészítése érdekében Keszthely város megbízott főépítésze és Lengl Zoltán állami főépítész között 2019. január 16-án szakmai egyeztetés történt, mely során a résztvevők értelmezték a vonatkozó előírásokat és leegyeztették a szükséges intézkedéseket.

Erre figyelemmel a szakemberek javasolják, hogy az önkormányzat jövőbeni hosszú távú fejlesztési szándékaira figyelemmel 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 teljes vízparti területet jelölje ki, nyilvánítsa az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté.

Ez esetben – mind a jelen eljárásokban, mind pedig a későbbiekben e területet érintően – az EljR. 32.§ (6) bek. c) pontja alapján „a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Ennek köszönhetően jelentősen lerövidül, gyorsabban befejeződik az eljárás, és a jövőben ezen kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen történő bármely beruházás megvalósítása érdekében szükségessé váló, e területet érintő településrendezési eszközök módosítása esetén jelentős időmegtakarítást tesz lehetővé. Erre figyelemmel a város kedvezőbb fejlesztési lehetőségei biztosítása érdekében javaslom az ún. „Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv” által lehatárolt és egyúttal a jövőben a 2018. évi CXXXIX. törvény 4.§ 3. pontjában „Balaton vízparti területei” megnevezéssel definiált területet Keszthelyen kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

*„4. § E törvény alkalmazásában*

*3. Balaton vízparti területei: a Balaton tómedrének a partvonallal közvetlenül érintkező része, valamint a tómedertől számítva a szárazulaton, a területrendezésért felelős miniszter rendeletében lehatárolt olyan terület, amely a part menti területek közcélú használatának szabályozását igényli;”*

Az I. pontban megjelölt területekre vonatkozó tárgyalásos eljárás lefolytatásához – tekintettel arra, hogy arra soron kívül külön eljárásban, s nem az ún. átfogó HÉSZ felülvizsgálatban kerül sor – a településtervező kedvezményes árajánlatára figyelemmel szükséges a képviselő-testületnek br. 450.000 Ft összegű pénzügyi forrást biztosítani.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

#### **Határozati javaslat I.**

**../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)

**Határozati javaslat II.**  
**.../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 betervezéséről 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 közigazgatási osztályvezető)

**Határozati javaslat III.**  
**.../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 előterjesztés 4. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervre figyelemmel egyetért a Keszthely közigazgatási területének

helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet Keszthely 3795/6, 3795/14 és 3795/18 hrsz-ú ingatlanokat érintő 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. Az eljárás megindításának feltétele a KLAUS-SEA-BALATON-INVESTMENTS Kft. (székhely: 8372 Cserszegtomaj, Arborétum u. 1.; Cg. 20-09-075178, képviseli: Ralf Klaus ügyvezető) beruházóval történő szerződéskötés. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére az előterjesztésben, valamint a 6. számú melléklet szerinti szerződéstervezetben foglalt főbb kötelezettségekkel.

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 betérjesztéséről 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)

Keszthely, 2019. január 17.

Ruzsics Ferenc  
polgármester