

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. december 15-ei soros ülésére

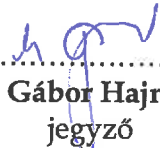
Tárgy:


**Keszthely Város településrendezési eszközeinek
átfogó felülvizsgálata - véleményezési szakasz lezárása 2.**

Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Riedl Tamás
megbízott főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A teljes közigazgatási területet tartalmazó HÉSZ módosítás a 68/2018. (III. 29.) számú képviselő-testületi határozattal indult. Az eljárás még a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján kerül lefolytatásra.

A képviselő-testület 2022. november 24-ei ülésén 311/2022. (XI. 24.) számú határozatában megállapította, hogy a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletében nevesített partnerekkel a partnerségi egyeztetés az előírásoknak megfelelően megtörtént, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bek. előírásai alapján a véleményezés az előírásoknak megfelelően lefolytatásra került. A képviselő-testület tárgyi döntésében az előterjesztés 10. számú mellékletében lévő elfogadott véleményekkel, valamint a tervezők által el nem fogadásra javasolt vélemények indokolásával egyetértve a véleményezési szakaszt lezárta (1. számú melléklet). A képviselő-testület határozata, továbbá a vélemények alapján átdolgozott dokumentáció megküldésre került a Zala Megyei Kormányhivatal Állami főépítészének végső szakmai véleményezésre, melyre vonatkozóan az állami főépítész észrevétellel élt, melyben kérte, hogy a véleményezési szakasz lezárására a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleményével együtt, azzal kiegészülve kerüljön sor (2. sz. melléklet).

Mivel a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleménye, továbbá Állami főépítész úr által nem kifogásolt Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály véleménye is ismert volt számunkra, így egyeztetést kezdeményeztünk az érintett hivatalokkal, amely egyeztetéseket követően a hivatalok részéről a 3. számú melléklet szerinti véleményezések érkeztek. A véleményekre adott tervezői válaszokat és indoklásokat a 4. számú melléklet tartalmazza. A válaszokból látható, hogy az vagy nem indokol további módosítást, vagy pedig elfogadásra került és a záró véleményezésre benyújtott anyag már tartalmazta azt. Megállapítható, hogy a beérkezett vélemények, és az arra adott válaszok elfogadása után, jogszabályon alapuló ellentmondó vélemények továbbra sem maradtak fenn, egyeztető tárgyalás megtartása nem indokolt.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

.../2022. (XII. 15.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata - véleményezési szakasz lezárása 2.” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Keszthely Város településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata - véleményezési szakasz lezárása” tárgyú 311/2022. (XI. 24.) számú határozatban foglaltakat fenntartva ismételten megállapítja, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési

sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bek. előírásai alapján a véleményezés az előírásoknak megfelelően megtörtént.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 311/2022. (XI. 24.) számú határozatban elfogadott véleményeken túl jelen határozat szerinti előterjesztés 4. számú mellékletében lévő elfogadott véleményekkel, valamint a tervezők által el nem fogadásra javasolt vélemények indokolásával egyetért, és a véleményezési szakaszt lezárja.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntés közzétételére, továbbá arra, hogy a vélemények másolatát, valamint a tervdokumentációt a Zala Megyei Kormányhivatal Állami főépítésének végső szakmai véleményezésre küldje meg.
4. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az állami főépítési záróvélemény ismeretében a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 4. pontra: 2022. december 22.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Riedl Tamás mb. főépítész)

Keszthely, 2022. december 14.

Manninger Jenő
polgármester



1. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. november 24-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

311/2022. (XI.24.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata - véleményezési szakasz lezárása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletében nevesített partnerekkel a partnerségi egyeztetés az előírásoknak megfelelően megtörtént.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bek. előírásai alapján a véleményezés az előírásoknak megfelelően megtörtént.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés 10. számú mellékletében lévő elfogadott véleményekkel, valamint a tervezők által el nem fogadásra javasolt vélemények indokolásával egyetért, és a véleményezési szakaszt lezárja.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntés közzétételére, továbbá arra, hogy a vélemények másolatát, valamint a tervdokumentációt a Zala Megyei Kormányhivatal Állami főépítészének végső szakmai véleményezésre küldje meg.
5. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az állami főépítési záróvélemény ismeretében a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.
6. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az I. számú mellékletben foglaltak alapján igazolja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő más terület a módosítási eljárásban megváltozott használati célokra.

Határidő: 4. pontra: 2022. november 29.
5. pontra: 2022. december 31.

Keszthely, a Balaton fürdője

Felclős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalika jegyző
(Riedl Tamás mb. főépítész)

**Dr. Gábor Hajnalika sk.
jegyző**

**Manninger Jenő sk.
polgármester**

A kivonat hiteles:


Tóth Ibolya
testületi referens.





ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/010/108-8/2022.	Tárgy: Keszthely településrendezési eszközök felülvizsgálata, tájékoztatás
Ügyintéző: Takács Anna	
Telefon: 92/511-048	
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám: 5/23-31/2022

Manninger Jenő polgármester úr részére
Keszthely Város Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely településrendezési eszközeinek egyeztetésével kapcsolatos fenti számú levelében kezdeményezte a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 40. §-a szerinti végső szakmai véleményezési szakaszt.

A Kr. 38. § (1)-(2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervekkel. A Kr. 39. § (1)-(2) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A kérelemhez mellékelte, a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA/201/192-5/2022 számú véleménye alapján az örökségvédelmi hatóság az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését/kiegészítését kérte a módosítási pontokra vonatkozóan, ennek hiányában **nem tudta a dokumentáció örökségvédelmi szempontú véleményezését elvégezni, így a vélemény egyéb érdemi észrevételét nem tartalmaz a benyújtott munkarészekre vonatkozóan.** A 311/2022. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozatban a véleményezési szakasz lezárásáról döntöttek, azonban az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítését csak a végső szakmai véleményezési szakaszra benyújtott terv tartalmazza, azt az örökségvédelmi hatóság a véleményezési szakaszban nem tudta megismerni ezért, érdemi véleményt nem tudott alkotni.

A fentiek alapján a véleményezési szakaszt az örökségvédelmi hatóság érdemi véleményének megismerése nélkül zárták le, ami nem felel meg a Kr. fent hivatkozott eljárási rendelkezéseinek, a **véleményezési szakasz nem tekinthető lezártnak.** A képviselő-testületnek az örökségvédelmi

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeptesz@zala.gov.hu, Honlap:

www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

hatóság érdemi véleményét követően, annak elfogadásáról vagy el nem fogadásáról döntenie szükséges, a véleményezési szakaszt csak ezt követően tudja lezárni, amely lezárásáról ismét szükséges képviselőtestületi döntést hozni. Kérem, szíveskedjenek ügyelni rá, hogy a tervezői válaszokban foglalt, az egyes észrevételek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntés és annak indoklása egymással logikai kapcsolatban álljon. Az érdemben el nem fogadott észrevételekhez ne azt reagálja, hogy „elfogadva”. Az észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A Kr. 40. § (1) bekezdése alapján, a tervezői válaszoknak megfelelően átdolgozott és kiegészített tervdokumentációt kérem ismételt benyújtani a végső szakmai véleményezési szakaszra. A Kr. 40. § (3) bekezdés alapján záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2022. december 1.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

2022 DEC 01

3178

Ügyiratszám: ZA/201/192-11/2022 Tárgy: Keszthely város
településrendezési eszközeinek
átfogó felülvizsgálata
vélemény

Ügyintéző: Farkas Zsuzsanna,
Molnárné Rudas Vivien,
Rostásy Sára Hívsz.: 5/23-27/2022, Kovarszki Beatrix

Telefon: 92/795-047 Melléklet: -

Email: farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu
oroksegvedelem@zala.gov.hu

Hivatali kapu: EPOJHZEG

Fülep.

tr

6

Keszthely Város Önkormányzata

Manninger Jenő polgármester részére

Keszthely

Fő tér 1.

8360

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a *Keszthely város településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata* ügyében a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához (a továbbiakban Örökségvédelmi hatóság) 2022. november 28-án érkezett megkeresésre és a csatolt dokumentációra, valamint az Örökségvédelmi hatóság által írt ZA/201/192-5/2022 sz. 2022. október 20-án kelt tájékoztató levélre, tárgyi ügyben az alábbi véleményt fogalmazzuk meg:

A kulturális örökség védelméről és a védelem szabályairól a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. Tv. (a továbbiakban Kötv.) és a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2016. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kövszr.) rendelkezik, előírásait a tervezés során figyelembe kell venni.

A Kötv. 3. § kimondja, hogy a településrendezés és -fejlesztés tervezését hazánk kulturális örökségének védelmével összhangban kell elvégezni, továbbá a Kövszr. 91. § (1) bekezdése alapján figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a védett műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

Megállapítottuk, hogy a ZA/201/192-5/2022. sz. tájékoztató levélben jelzett, hiányzó Kulturális örökségvédelmi hatástanulmányok csatolásra kerültek, azok megfelelnek Kövszr. 83-84. §-ok előírásainak, továbbá a Szerkezeti és Szabályozási tervben a kulturális örökség védett elemei a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA/201/192-1/2022. sz. 2022. február 11-én adatközlése alapján kerültek feltüntetésre.

ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17., Pf.: Telefon: (36 92) 550-329
E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Általános megállapításunk, hogy a felülvizsgálat során gyakorlatilag a teljes történeti belvárost érintően a zöldfelület csökkentését, továbbá a beépíthetőség és az építmény magasság növelését eredményező változtatásokat terveznek végrehajtani. Az Örökségvédelmi hatóság ezt az irányt nem tartja elfogadhatónak, mindez ellentétes a Kövszr. 91. § (2) b.) pontjában foglaltakkal. A tervezett módosítások a történeti városképet negatív módon befolyásolnák, a terület történelmileg kialakult tagozódása, szerkezete, beépítési módja, jellemző beépítési magassága is jelentős mértékben módosulna, amely ellentétes az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség 1988. október 4-én kelt 11094/88. sz., a *műemléki jelentőségű terület kijelöléséről* szóló Határozatában megfogalmazott műemlékvédelmi (örökségvédelmi) céllal.

A tervezett egyedi módosítási indítványok többségében örökségvédelmi szempontból elfogadhatók, nem sértenek kulturális örökségvédelmi érdeket, azonban az alábbi módosításokat jelen formájukban nem tartjuk megvalósíthatónak, átdolgozásukat szükségesnek látjuk:

2. számú módosítás: A tervezett módosítást örökségvédelmi szempontból megvalósíthatónak tartjuk azzal a megjegyzéssel, hogy a belváros területén a további építmények elhelyezését, előírását nem támogatjuk, mert a védett településképet negatív irányból befolyásolhatják.

6. számú módosítás: A kötelezően kialakítandó zöldfelület törlését nem ellenezzük, azonban az Amazon szálló ingatlanára vonatkozó (Vt3-Vt7) tervezett zöldfelület csökkentést nem támogatjuk, összhangban a fent leírtakkal, a belvárosra vonatkozó általános megállapításunkkal.

16. számú módosítás: A szabályozási vonal törlése örökségvédelmi szempontból támogatható, de a zöldterület Vt7 övezetbe sorolása, a zöldfelület csökkentése, továbbá a beépíthetőség növelése a belvárosban a fent leírtak, továbbá az érintett régészeti lelőhely megnövekedett veszélyeztetettsége okán nem engedélyezhető.

27., 132. számú módosítás: A változtatás örökségvédelmi szempontból támogatható, viszont a szabályozási tervlapon nem jelenik meg, ezt javítani szükséges. A tervezett zöldfelület csökkentést ebben a tömbben sem támogatjuk.

34. számú módosítás: A nagymértékű beépíthetőség növelését a műemlék közvetlen környezetében, továbbá a régészeti lelőhely területén nem támogatjuk.

40., 109. számú módosítások: A **fenékpusztai Festetics majorság területének szabályozását újra kell gondolni**, ugyanis jelen formájában ellentétes a Kötv. 13. § (1) bekezdésében, a Kövszr. 21. § (3) bekezdés a.) pontjában, és a Kövszr. 88. § (6) bekezdésben foglaltakkal. Külterületi, egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan esetében az építési tevékenység csak örökségvédelmi, természetvédelmi vagy korábban megépült építmény karbantartása céljából történhet.

Mindezeket túl a közút terület szélesítése okán kijelölt **szabályozási vonal örökségvédelmi szempontból nem elfogadható, a műemlék épület porticusa belélog a közút területébe.**

43. számú módosítás: A módosítást, csatolt térkép híján, nem tudjuk értelmezni.

47. számú módosítás: A kötelező gyalogút szabályozás törlésének nem látjuk akadályát, viszont a beépíthetőség növelés ezen a területen sem támogatandó.

53. számú módosítás: A változtatás érinti a 10552 sz. lelőhely területét, a lelőhely állagvédelme szempontjából a zöldterületi szabályozás üdvözölnöd.

79. számú módosítás: A változtatás érinti a 68793 sz. régészeti lelőhelyet, a park esetében kulturális örökségvédelmi szempontból a lehető legkisebb beépítés előírását javasoljuk.

80. számú módosítás: A módosítás örökségvédelmi szempontból támogatható.

87. számú módosítás: A változtatást csak a beépíthetőség csökkentésének irányába tartjuk megvalósíthatónak.

144. számú módosítás: Az út törlésének örökségvédelmi akadálya nincs, viszont megjegyezzük, hogy a Kk-1tk övezet leírását a terv nem tartalmazza.

108., 154. számú módosítás: A lakásszám-korlátozás tervezett megszüntetését nem támogatjuk, mert a jelenlegi belvárosi közlekedési és egyéb infrastruktúra nagyobb lakásszámot már nem volna képes kiszolgálni, így régészeti szempontból nem támogatható folyamatot generálna: beépített területek növelése, esetleg mélygarázs kialakítása.

164. számú módosítás: Az építménymagasság és a beépíthetőség növelést a történeti belvárosban a városkép védelme érdekében nem támogatjuk.

A településrendezési terv felülvizsgálati dokumentációját a Kötv. 13. §., a Kövszr. 57.§ (7) bekezdése, a Kövszr 91. § (1)-(3) bekezdései és a Kövszr. 14. sz. mellékletében foglaltakkal összhangban véleményyeztük.

A tervezés további egyeztetési folyamatában részt kívánunk venni!

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Zalaegerszeg, „az elektronikus időbélyegző szerinti időpontban”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Molnárné Rudas Vivien
osztályvezető

Kapja:

- | | | |
|--|------|---------------|
| 1. Címzett | PHKH | hivatali kapu |
| 2. Lengl Zoltán | | |
| állami főépítész, Zala Megyei Kormányhivatal | | KÉR |
| 3. Irattár | | |



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

3/2 n melléklet

Manninger Jenő polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely

Fő tér 1.

Iktatószám: BP/2602/00137-7/2022.
Ügyintézők: Bozóki-Ernyey Katalin – Király Judit
Telefonszám: 1/795-9032, 1/795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu,
kiraly.judit@bfkh.gov.hu
Tárgy: Keszthely településrendezési tervének
módosítása – kiegészített környezeti
értékelés véleményezése örökségvédelmi
szempontból
Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: Kovarszki Beatrix

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy műemlékvédelmi és régészeti szempontból

a „Keszthely város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, záró véleményezési dokumentáció” című dokumentáció részeként megküldött környezeti értékelés (készítette: 5T Építészeti és Várostervezési Kft., 2022. november), melynek elválaszthatatlan részét képezi a „Keszthely Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése a módosítások örökségvédelmi hatásának vizsgálatával” c. dokumentáció (készítette: dr. Kovács Péter településtervező, Havasi Bálint régész, 2022. november), a 40. számú módosításhoz kapcsolódóan a HÉSZ 35. § (16) bekezdésében, ill. a HÉSZ 43. §. (11) bekezdésében megfogalmazott pontosításokkal

az alábbi megjegyzéssel megfelelő.

Továbbra is felhívom a figyelmüket arra, hogy a 40. sz. alatti módosítás egyrészt I. bírságkategóriás, azaz kiemelten védett műemléket (egykori Festetics kúria és gazdasági épületek), illetve annak műemléki környezetét, másrészt régészeti lelőhelyeket is érint, a tervezett idegenforgalmi fejlesztések kapcsán a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) és a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait be kell tartani:

Kötv.: A VÉDETT MŰEMLEKI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE – A védett műemléki értékek fenntartása, A védett műemléki értékek méltó használata és helyreállítása (41–43. §§), 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet: A MŰEMLEKI ÉRTÉK VÉDELME (56–81. §§).

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53-55. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 79-59050, KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Már a tervezés kezdeti fázisában egyeztetni szükséges a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatósággal, a Zala Megyei Kormányhivatallal, (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.), valamint ki kell kérni a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását.

Tájékoztatjuk egyúttal, hogy 2022. november 07-től Osztályunk székhelye megváltozott: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacímünk és egyéb elérhetőségeink változatlanok maradtak.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 3/2022.(III.23.) utasítás III. Fejezet III/DD. 295 pontja szerinti kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2022.12.09 13:21:13 +01'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett
2. Zala Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.

Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	ZA/201/192-11/2022	Farkas Zsuzsanna, Molnárné Rudas Vivien, Rostásy Sára
<p>1. Megállapította, hogy a ZA/201/192-5/2022. sz. tájékoztató levélben jelzett, hiányzó Kulturális örökségvédelmi hatástanulmányok csatolásra kerültek, azok megfelelnek Kövszr. 83-84. §-ok előírásainak, továbbá a Szerkezeti és Szabályozási tervben a kulturális örökség védett elemei a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA/201/192-1/2022. sz. 2022. február 11-én adatközlése alapján kerültek feltüntetésre.</p> <p>2. Általános megállapításuk, hogy a felülvizsgálat során gyakorlatilag a teljes történeti belvárost érintően a zöldfelület csökkentését, továbbá a beépíthetőség és az építmény magasság növelését eredményező változtatásokat terveznek végrehajtani. Az Örökségvédelmi hatóság ezt az irányt nem tartja elfogadhatónak, mindez ellentétes a Kövszr. 91. § (2) b.) pontjában foglaltakkal. A tervezett módosítások a történeti városképet negatív módon befolyásolnák, a terület történelmileg kialakult tagozódása, szerkezete, beépítési módja, jellemző beépítési magassága is jelentős mértékben módosulna, amely ellentétes az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség 1988. október 4-én kelt 11094/88. sz., a műemléki jelentőségű terület kijelöléséről szóló Határozatában megfogalmazott műemlékvédelmi (örökségvédelmi) céllal.</p> <p>3. 2. számú módosítás: A tervezett módosítást örökségvédelmi szempontból megvalósíthatónak tartjuk azzal a megjegyzéssel, hogy a belváros területén a további építmények elhelyezését, előírását nem támogatjuk, mert a védett településképet negatív irányból befolyásolhatják.</p> <p>4. 6. számú módosítás: Az Amazon szálló ingatlanára tervezett zöldfelület csökkentést nem támogatjuk.</p> <p>5. 16. számú módosítás: A szabályozási vonal törlése örökségvédelmi szempontból támogatható, de a zöldterület Vt7 övezetbe sorolása, a zöldfelület csökkentése, továbbá a beépíthetőség növelése a belvárosban a fent leírtak, továbbá az érintett régészeti lelőhely megnövekedett veszélyeztetettsége okán nem engedélyezhető.</p> <p>6. 27., 132. számú módosítás: A változtatás örökségvédelmi szempontból támogatható, viszont a szabályozási tervlapon nem jelenik meg, ezt javítani szükséges. A tervezett zöldfelület csökkentést ebben a tömbben sem támogatjuk.</p> <p>7. 34. számú módosítás: A nagymértékű beépíthetőség növelést a műemlék közvetlen környezetében, továbbá a régészeti lelőhely területén nem támogatjuk.</p> <p>8. 40., 109. számú módosítások: A fenékpusztai Festetics majorság területének szabályozását újra kell gondolni, ugyanis jelen formájában ellentétes a Kötv. 13. § (1) bekezdésében, a Kövszr. 21. § (3) bekezdés a.) pontjában, és a Kövszr. 88. § (6) bekezdésben foglaltakkal. Külterületi, egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan esetében az építési tevékenység csak örökségvédelmi, természetvédelmi vagy korábban megépült építmény karbantartása céljából történhet. Mindezekon túl a közút terület szélesítése okán kijelölt szabályozási vonal örökségvédelmi szempontból nem elfogadható, a műemlék épület porticusa belelő a közút területébe.</p> <p>9. 43. számú módosítás: A módosítást, csatolt térkép híján, nem tudjuk értelmezni.</p>		

10. 47. számú módosítás: A kötelező gyalogút szabályozás törlésének nem látjuk akadályát, viszont a beépíthetőség növelés ezen a területen sem támogatandó.

11. 53. számú módosítás: A változtatás érinti a 10552 sz. lelőhely területét, a lelőhely állagvédelme szempontjából a zöldterületi szabályozás üdvözlendő.

12. 79. számú módosítás: A változtatás érinti a 68793 sz. régészeti lelőhelyet, a park esetében kulturális örökségvédelmi szempontból a lehető legkisebb beépítés előírását javasoljuk.

13. 80. számú módosítás: A módosítás örökségvédelmi szempontból támogatható.

14. 87. számú módosítás: A változtatást csak a beépíthetőség csökkentésének irányába tartjuk megvalósíthatónak.

15. 144. számú módosítás: Az út törlésének örökségvédelmi akadálya nincs, viszont megjegyezzük, hogy a Kk-1tk övezet leírását a terv nem tartalmazza.

16. 108, 154. számú módosítás: A lakásszám-korlátozás tervezett megszüntetését nem támogatjuk, mert a jelenlegi belvárosi közlekedési és egyéb infrastruktúra nagyobb lakásszámot már nem volna képes kiszolgálni, így régészeti szempontból nem támogatható folyamatot generálna: beépített területek növelése, esetleg mélygarázs kialakítása.

17. 164. számú módosítás: Az építménymagasság és a beépíthetőség növelést a történeti belvárosban a városkép védelme érdekében nem támogatjuk.

Önkormányzati/Tervezői válasz:

Jogszabályon alapuló észrevételt nem tett, szakmai észrevételeire az alábbi válaszokat adjuk:

1. Tervezői válasz: Nincs teendő, a dokumentáció megfelel az elvárásainak. A dokumentáció tartalmazza. **ELFOGADVA**

2. Tervezői válasz: A hatályos és a tervezett tervek és előírások is a belváros területén egyedi övezeteket határolnak le, egyedi előírásokat fogalmaznak meg a városközpontra vonatkozóan, mind az egyedi övezetek kijelölésével, mind az ok övezeti előírásaival. A hatályos szabályozási terven sajátos övezetként megjelölt (b – jel az alsó indexben) elvárosi övezetek és előírásaik tovább élnek az új rendeletben, csupán az övezetek számozása egységesedett, ezáltal módosult, az alsó indexálás megjelölése helyett önálló számot kapva, melynek célja a bonyolult övezeti jelek egyértelműsítése, a jogalkalmazás segítése. A felülvizsgálat során nem történik a belvárosban az övezetenként előírt zöldfelület csökkentése. Építménymagasság növelése általánosságban minden övezetben megtörténik, ami nem jelenti az épületek magasságának tényleges növekedését. A változás oka technikai jellegű, az hogy a korábbi jogszabályok szerint használt építménymagasság fogalma helyett, ma az épületmagasság fogalma került bevezetésre, aminek számítása eltér a korábbi fogalom szerinti magasságszámítástól. A hatályos értékek megtartása mellett általános esetben ma már kisebb házat lehetne megépíteni. Ezért a gyakorlati tapasztalatok alapján az itt is végrehajtott 50 cm értéknövelés biztosítja a korábbi értéknek megfelelő magasság fenntartását.

A tervezett helyi építési szabályzat 5. számú melléklete lehatárolja a városközponti területet, mely egyedi előírásokat fogalmaz meg a területet érintő ingatlanokra. Ezen előírások igény esetén tovább bővíthetők. A terület műemléki jelentőségű terület, így a helyi építési szabályzatban rögzített kereteken túl, a védett épített környezet által megfogalmazott elvárások is élnek a területen, melyet az örökségvédelmi és településképi eljárások során

lehet érvényre juttatni. A településrendezési tervek felülvizsgálatának folyamatában a véleményezési szakaszig nem merültek fel a városközpont problémái, nem fogalmazódott meg igény további vizsgálatokra. Mindezekon túl, Önkormányzat a városközpont területének további vizsgálata mellett döntött, és várhatóan a városközpont fejlesztésével kapcsolatban egy rehabilitációs stratégia vagy terv fog készülni. A stratégia vagy terv elkészültét követően rögzíthető, hogy mik a teendők a településrendezési tervekben, a településképi rendeletben, és esetleg más tervműfajokban, rendeletekben. Javasolt a problémafeltárás és az elfogadott megoldások kidolgozásának folyamatát mielőbb elindítani. Amennyiben e folyamat a végére ért a szükséges kapcsolódó lépéseket, mint például szükség esetén a településrendezési tervek módosítása, megtörténhet. Az önkormányzat a belvárosra vonatkozó rehabilitációs terv felülvizsgálatának elkészültét követően kívánja a HÉSZ előírásokat felülvizsgálni ezen a területen. Szakmai észrevételében foglaltak veszélye nem áll fenn a tervezett módosításokkal, hatósága az örökségvédelmi célokat és elvárásokat a jogszabályban rögzítettek szerint érvényre tudja juttatni. **EL NEM FOGADVA** (nem történik az észrevételében hivatkozott örökségvédelmi céllal ellentétes változás)

3. Tervezői válasz: A HÉSZ előírásának pontosítása gépjármű elhelyezésére vonatkozik. A hatályos terv szerinti épületben való járműelhelyezést feloldja, de továbbra is elvárás marad a telken belüli járműelhelyezés. A rendelkezés a főépületen kívüli további épület elhelyezésének kötelezettségét szünteti meg. A változás az elvárásaival összhangban van. **ELFOGADVA**

4. Tervezői válasz: Nem történik a területen zöldfelület csökkentés, csak a kötelezően kialakítandó zöldfelület helyét nem kötnénk meg, az a telken bárhol kialakítható lenne. **ELFOGADVA**

5. Tervezői válasz: A tervezett zöldterület egy része magántulajdont érint. A tömbbelső feltárása okafogyottá vált. Így a közterület megszüntetésével a szomszédos övezetbe sorolás a soron következő lépés. A zöldterület eddig is csak térképen létezett, önállóan megközelíthetetlen területről van szó. Ettől függetlenül a telekrész zöldfelületként a továbbiakban is kialakítható. **EL NEM FOGADVA**

6. Tervezői válasz: A záró véleményezési dokumentációban módosult a tervezett állapot. Az intézményfejlesztési szándékok még nem kerültek kidolgozásra, és egyeztetésre, ennek elkészültéig marad a hatályostervek szerinti állapot. **ELFOGADVA**

7. Tervezői válasz: A 34. számú indítvány törlésre kerül. Marad a hatályos szabályozás. **ELFOGADVA**

8. Tervezői válasz: A véleményezési szakaszban a terület szabályozása pontosodott. Az egész fenékpusztai terület két egyedi (egy beépítésre szánt, és egy beépítésre nem szánt különleges terület) övezetbe sorolt, melyekben természetesen minden építési tevékenység csak az örökségvédelmi elvárásokkal összhangban történhet. A területen közútként nyilvántartott területek jelöltek, szélesítésük nem tervezett. A közút területébe lógó épület, mint kialakult adottság fennmaradhat. **ELFOGADVA**

9. Tervezői válasz: Technikai jellegű módosítás, a módosult magasabb rendű jogszabályok elvárásainak megfelelően, a zöldterületeket méretük, használatuk szerint közpark vagy közkert övezetbe kel sorolni. Ennek megfelelően a település összes zöldterülete valamelyik kategóriába kerül. Ettől az előírásuk alapvetően nem változnak, területekben csak ott történik változás, ahol az külön indítvány bemutatja. **ELFOGADVA**

10. Tervezői válasz: A módosítás során a területre új övezet, és szabályok nem kerülnek megállapításra, a hatályos előírások maradnak érvényben. **ELFOGADVA**

11. Tervezői válasz: A módosításnak nincs örökségvédelmi akadálya. **ELFOGADVA**

12. Tervezői válasz: Az érintett helyszín közparként funkcionáló zöldterületet érint, melyre 3%-os beépítés került megállapításra. Az esetleges beépítés helyét az örökségvédelmi szempontokkal összhangban kell megválasztani. **ELFOGADVA**

13. Tervezői válasz: A módosításnak nincs örökségvédelmi akadálya. **ELFOGADVA**

14. Tervezői válasz: A módosítás során a beépíthetőség nem nő, az úszótelkes beépítések szabályozása a kialakult használatnak megfelelően változik. Ahol a módosításba leírt helyzet áll fenn, ott burkolt felület csak az előírt beépítettség csökkentésével, a min. zöldfelület megtartásával jöhet létre. Vagyis összességében a beépíthetőség csökkenésével jár. **ELFOGADVA**

15. Tervezői válasz: A módosítás leírása a hatályos terv szerinti övezetre utal, a felülvizsgálat során az előírások megtartása mellett az övezeti jel megnevezése módosult, K Kb-1-tk-re. **ELFOGADVA**

16. Tervezői válasz: Az egyes övezetekben elhelyezhető lakások, rendeltetési egységek alapvetően nem módosultak. A lakásszám helyett egyes esetekben rendeltetési egységek kerültek rögzítésre, mely nem lazít az előírásokon. A városközpont tekintetében szintén nincs megengedőbb változás. Korábbi válaszban leírtak szerint, marad a városközpont övezeteinek szabályozása, de a közeljövőben készül egy részletes problémafeltárás, belváros rehabilitációs terv, melynek ha lesz rendezési tervi vonatkozása, a terv elkészültét követően vezethető át a településrendezési eszközökre. **EL NEM FOGADVA**

17. Tervezői válasz: a módosítás során a változás csak annyi, hogy az övezethatár a telek nyugati oldalán a telekhatárra pontosodik. A területre maradnak a hatályos terv szerinti előírások. Az övezeti jelek a korábbi válaszban leírtak szerint csak átszámozódnak, az előírások maradnak.

A területet érintően az előírások felülvizsgálata a városközpontra készült rehabilitációs terv, vagy a telekre készült hasznosítási terv alapján lehet indokolt. **EL NEM FOGADVA**

Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

BP/2602/00137-
7/2022

Bozóki-Ernyei
Katalin – Király Judit

1. Megállapította, hogy „Keszthely Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése a módosítások örökségvédelmi hatásának vizsgálatával” c. dokumentáció a HÉSZ 35. § (16) bekezdésében, ill. a HÉSZ 43.§ (11) bekezdésében megfogalmazott pontosításokkal egy megjegyzéssel megfelelő.

Megjegyzés: Felhívja a figyelmet, hogy a 40. számú módosításjelentős műemléket és régészeti lelőhelyeket is érint. A tervezett fejlesztések kapcsán a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokat be kell tartani. És már a tervezés kezdeti fázisában egyeztetni szükséges a területileg illetékes örökségvédelmi hatósággal, valamint ki kell kérni a jogszabály szerinti állásfoglalását.

Önkormányzati/Tervezői válasz:

1. Tervezői válasz: Hivatkozott HÉSZ szakaszok az örökségvédelemmel többszörösen érintett Fenékpusztai térségében jelölt két övezet előírásai. Az érintett övezetek kizárólag a területre kidolgozott övezetek, ahol, ahogy a HÉSZ-ben részben rögzített is, a kulturális örökség védelme, bemutatása a legfontosabb területhasználat. A műemléki védelmet és a

régészeti lelőhelyek határát a szabályozási tervek tartalmazzák, mely felhívja a figyelmet a vonatkozó országos jogszabályok érintettségére, és betartására. Amennyiben a terület fejlesztése időszerűvé válik, a jogszabályoknak megfelelően, az érintett örökségvédelmi hatóság az örökségi értékek védelmét érvényre tudja juttatni az egyeztetéseken, eljárásokban. A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, a megjegyzésével egyetértve, a tervek módosítását nem igényli. **ELFOGADVA**