

KESZTHELY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÖSSZEFOGLALÁSA

A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételeket az alábbiakban foglaljuk össze (leveleket lásd: melléklet):

Államigazgatási szervek részéről érkezett észrevételek:

Az előzetes tájékoztatási dokumentációval kapcsolatban általános tájékoztatáson és adatszolgáltatáson kívül észrevételt nem tett:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	ZAG/030/2811-2/2018	Kreinerné Pribilla Tímea
Átteszi a hatáskörét az illetékességgel bíró Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályához.		
Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgató	370000/1706-1/2022.ált.	Ódor Szilvia tű.ezredes
A településrendezési eszközök elfogadását nem kifogásolom, észrevétellel, módosítási javaslattal nem kíván élni.		
Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály	HHF/38414/1/2022/TIM	Bacher Károly
Megállapítja, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításának intézkedései a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Balatonon, ezért avval szemben a hajózási Hatóság kifogást nem emel, észrevételt nem kíván tenni. Tekintve, hogy Keszthely Város közigazgatási területe határos a Balatonnal, mint IV osztályba sorolt víziúttal, a tó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság a fenti jogszabályhely értelmében hatáskörrel rendelkezik. Amennyiben a városnak ilyen jellegű fejlesztési elképzelései vannak, úgy kérem, hogy az evvel kapcsolatos tervdokumentációt megküldeni, vagy internetes elérhetőségéről tájékoztatni szíveskedjen.		
Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	ZAT/ÚO/00567-2/2022.	Gombkötő Attila
Útügyi szempontból nem emel kifogást.		

Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	ZAG/030/05117-2/2022	Kreinerné Pribilla Tímea
Keszthely Város Polgármesterének megkeresését településrendezési eszközök módosítása ügyében áteszem a hatáskörrel és illetékességgel bíró Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályára.		
Zala Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat	20000-700/300-1/2022.h.r.	dr. Nagy Balázs r. őrnagy
Javaslattal nem él.		
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF-TKI/6038-2/2022.	dr. Tamás Katalin/Cservenák Csilla
A város területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.		
Alsópáhok Község Polgármestere	Als/134-5/2022.	Tüdő László
Keszthely Város településrendezési eszközeinek átfogó vizsgálatához kapcsolódó véleményezési dokumentációt átvizsgáltuk, észrevételt nem teszünk. A további egyeztetési folyamatban részt kívánunk venni.		

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt tett, javaslatot fogalmazott meg, tájékoztatást adott:

Hivatal	Ügyiratszám	Ügyintéző
Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	ZA/010/108-5/2022	Takács Anna
<p>JOGSZABÁLYON ALAPULÓ ÉSZREVÉTELEI ELFOGADVA, SZAKMAI ALAPÚ ÉSZREVÉTELEI RÉSZBEN ELFOGADVA</p> <p>1. A Kr. 9. § (4)-(6) és 11. § (4)-(6) bekezdése alapján a településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz megalapozó vizsgálatot kell készíteni, melynek tartalmi elemeit a Kr. 1. melléklete határozza meg. A Kr. 1. melléklet tartalmi elemei összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A Kr. 3/A. §-a alapján a hét évnél nem régebbi megalapozó vizsgálat aktualizálva felhasználható a településrendezési eszközök készítése során. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A tervdokumentációhoz mellékelte főépítész feljegyzés szerint a 2015-ben elfogadott településfejlesztési koncepcióhoz és integrált településfejlesztési stratégiához készült</p>		

megalapozó vizsgálatot aktualizálás nélkül kívánják felhasználni, ami a Kr. 3/A. §-a alapján nem megfelelő. A 2015-ös megalapozó vizsgálat nem a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) figyelembe vételével készült, így az nem alkalmas a településrendezési eszközök megalapozására. Zala megye és a Balaton Kiemelt Térségi fejlesztési dokumentumait 2020-2021 során felülvizsgálták, ezért e tekintetben is szükséges a megalapozó vizsgálat aktualizálása. A megalapozó vizsgálat 1.5. fejezetét szintén aktualizálni szükséges a hatályos településfejlesztési koncepciónak megfelelően. A fentiek alapján a megalapozó vizsgálatot – beleértve az örökségvédelmi hatástanulmányt is – több ponton szükséges felülvizsgálni.

2. A helyi védelemmel érintett épületek vonatkozásában szükségesnek tartom felülvizsgálni Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2017.(XII.14.) településképi rendeletét, és a módosított adatok alapján javaslom aktualizálni a településrendezési eszközökben feltüntetett helyi védelemmel érintett épületek körét.

3. Az alátámasztó munkarész alapján, a felülvizsgálat során 14,8717 hektár új beépítésre szánt területet jelölnek ki. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testület külön döntéssel igazolja. A fenti döntést kérem a tervdokumentációhoz mellékelni. A döntés előkészítése során szükséges vizsgálni a hatályos tervben kijelölt, de a tervezett fejlesztés elmaradása miatt – figyelemmel a termőföld védelmére – a visszalépés lehetőségét.

4. Sem a hatályos települési terv, sem pedig a tervezett települési terv nem kezeli és nem ad megfelelő védelmet a belvárosi területen, a műemléki jelentőségű terület vonatkozásában. A szabályozási koncepció tekintetében javaslom, hogy a belvárosban a műemléki jelentőségű területen, annak jellegzetességeit és sajátosságait figyelembe véve egyedi építési övezeteket állapítsanak meg, hiszen belvárosi lakóterületek beépítései vonatkozásában összetettebb szakmai követelményeket kell megfogalmazni, mint a külsőbb városrészek beépítései vonatkozásában. Beépítési magasság tekintetében pl. a belvárosban megengedhető lenne, hogy a szomszédos épületek magasságához igazodóan írják elő a beépítési magasságot, ami egyedi esetekben nagyobb értékét is elérhet, míg a külső városrészekben ez nem megengedhető. Ezen sajátos követelményrendszerek kialakításának megalapozását egy hosszú távú belvárosi rehabilitációs stratégia és/vagy terv tudja biztosítani.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. Észrevétele alapján az alátámasztó munkarészek kiegészítésre kerültek a megjelölt Megalapozó munkarészek aktualizálását tartalmazó fejezettel (országos és térségi területrendezési tervek, megyei és térségi fejlesztési tervek, hatályos koncepció, örökségvédelmi hatástanulmány).**ELFOGADVA**
2. A településrendezési terveknek a hatályos településképi rendelettel kell összhangban lennie. A közelmúltban készült településképi rendelet módosításáról, felülvizsgálatáról még nem döntött a képviselő-testület. Amennyiben a településképi rendeletben a helyi védelem alatt álló elemek köre megváltozik, azt a soron következő rendezési terv módosítás során indokolt átvezetni. Jelen dokumentáció a hatályos településképi rendelettel összhangban van. **ELFOGADVA, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSÍTÁS SORÁN LEHET BEÉPÍTENI**
3. Keszthely Város, a hatályos településrendezési tervekben rögzítettek alapján mind lakóterületek, mind gazdasági területek, mind idegenforgalmi fejlesztési területek tekintetében rendelkezik tartalékokkal. A felülvizsgálat megindításakor ezért az a célkitűzés fogalmazódott meg, hogy további beépítésre szánt területek kijelölése alapvetően nem cél, a hatályos tervekben kijelölt fejlesztési területeket önkormányzat megtartja. Ezzel összhangban az új beépítésre szánt területek kijelölés jellemzően a közlekedési területek határának, nyomvonalának módosítása során történik. Ezek mind helyhez kötött változások, Keszthely Város Önkormányzatának képviselő-testülete

döntött az új beépítésre szánt területek szükségességéről, melyet jelen dokumentum számú mellékleteként csatoltunk. **ELFOGADVA**

4. A hatályos és a tervezett előírások is egyedi előírásokat fogalmaznak meg a városközpontra vonatkozóan, mind az egyedi övezetek kijelölésével, mind az ok övezeti előírásaival. A hatályos különösen megjelölt belvárosi övezetek és előírások tovább élnek az új rendeletben, csupán az övezetek számozása egységesedett. 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 mindeddig nem merültek fel a városközpont problémái, nem fogalmazódott meg igény további vizsgálatokra. Mindezeket túl, az észrevételben felmerültek alapján, ha időszerű, érdemes és szükséges a terület további vizsgálata, és esetleg a városközpont fejlesztésével kapcsolatban egy rehabilitációs stratégia vagy terv elkészítése. 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, majd mielőbb megtenni. Az önkormányzat beépítette már korábban a belvárosra vonatkozó rehabilitációs terv felülvizsgálatának tervezését A 2023. év tervezéseibe. A rehabilitációs terv elkészültét követően kívánja az önkormányzat a HÉSZ előírásokat felülvizsgálni ezen a területen. **ELFOGADVA**

Alátámasztó javaslat

5. A 38. oldalon található tervlapon a tájképvédelmi terület övezetét feltüntetik, a védelmi és korlátozó elemek között, azonban a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét nem. 6. A 42. oldalon a vegyes területekkel kapcsolatos változásként említik a jelölés jogszabályoknak megfelelő módosítását. A „központi vegyes” terület megnevezése az OTÉK 16. §-a alapján helyesen településközpont terület.

7. A 2. és 117. módosító indítvánnyal kapcsolatban tájékoztatom, hogy az OTÉK 42. § (1)-(2a) bekezdései alapján a helyi építési szabályzat rendelkezhet eltérően a parkolóhelyek számát illetően azzal, hogy a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. Tekintettel arra, hogy az OTÉK 4. melléklete már nem szabályozza a lakás és üdülő rendeltetési egység után elhelyezendő személygépkocsik számát, azt a helyi építési szabályzatban kell megállapítani, tehát e tekintetben a magasabb szintű jogszabályra nem lehet hivatkozni.

Javasolom a lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül előírni. A belváros tekintetében javasolom továbbra is fenntartani a gépkocsi tároló kötelezettségét, mivel a szabályozás lazítása nem szolgálja a védett műemléki jelentőségű terület érdekeit. Szükségesnek tartom egy átfogó Belvárosi Rehabilitációs terv elkészítését, annak érdekében, hogy a változások hatását és a sajátos építési követelményeket tervezni lehessen.

8. A 25. módosítási indítványt javasolja felülvizsgálni, mivel a szabályozási terv alapján az ingatlan nem felel meg a Vt-6 övezetben megállapított szabadon álló beépítési módnak. Az épület elhelyezkedése településképi szempontból kedvezőtlen, belenyúlik a közlekedési övezetbe. Javasolom a hatályos szabályozási terv szerinti állapot fenntartását.

9. A 27.-132. indítványokkal kapcsolatban az alátámasztó javaslat az utca déli határán az előkert nélküli épületek és tömör kerítések bontását irányozza elő, amely támogatandó a

műemléki környezetben lévő utca légtérarányának, utcaképének javítása érdekében. A fenti javaslat azonban a szabályozási tervben nem jelenik meg, a bontásra javasolt épületeket megtartandó épületként jelöli. Javaslom az érintett telek szabályozását a javaslatnak megfelelően felülvizsgálni.

10. A 30. módosítási ponttal kapcsolatban a közösségi célokat szolgáló zöldterületek megközelítése a terv szerint megoldott, további a magán tulajdonokat érintő korlátozások bevezetése nem indokolt. Javasolom a szervizút beillesztésének indítványát elvetni, a hatályos állapotot fenntartani.

11. A 33. módosítással kapcsolatban szükségesnek tartom az egységes útszélesség biztosítását.

12. A 34. módosítási indítvány területe a szabályozási terv szerint Vt-6, míg az alátámasztó javaslat szerint Vt-8 építési övezetbe kerül besorolásra. A területfelhasználási egységek és övezetek elaprózódása kerülendő, az OTÉK 6. § (2) bekezdése alapján a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni. A keszthelyi Festetics kastély az ország egyik legjelentősebb kiemelten védett műemléke. A Kastély épület tözomszédságában megvalósult pavilon és további kiszolgáló épületei nem biztosítják az értékes épület látványvédelmét és az Étv. 7. § (2) bekezdése szerinti településrendezés alapvető követelményeit. A fentiek alapján a telek önálló Vt építési övezetbe sorolását nem támogatom, javaslom a hatályos terv szerinti közlekedési övezetben tartását, vagy a kastély területével megegyező övezetbe történő átsorolását.

13. A 35. módosítással kapcsolatban a parkoló területét javaslom közlekedési területbe sorolni, így a beépítésre szánt terület nem növekedne.

14. A 40. módosítással kapcsolatban kiemelten védett műemlékek területét indokolt egy építési övezetbe tartani. Javaslom a tömbök elaprózása helyett lehetőség szerint nagyobb egybefüggő tömbök kialakítását, az azonos adottságú telkeket azonos övezetbe sorolva, hiszen az érintett terület Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanokat érint. A települési tervnek elő kell segítenie a rendezett telekstruktúra és használat biztosítását. A belső úthálózatot nem javaslom kiszabályozni, mert a konkrét fejlesztési tervek kialakítása során akadályt jelenthet.

15. A 47. módosítási ponttal kapcsolatban a tömbbelső építési övezetének közterülettel történő kapcsolatát javaslom közútként kiszabályozni. A belvárosi szabályozáshoz igazodó előírások megalkotása javasolt.

16. Az 53. módosítási indítványnál a tervezett szabályozási terven nem látható a teljes változással érintett terület.

17. Az 58. módosítási indítvány kapcsán a Mély út szabályozási vonalában a 5466 és 5471/1 hrsz.-ú ingatlanoknál lévő éles törések helyett javaslom, az egyenletes kiszélesedés kialakítását.

18. A 61. módosítási indítvány kapcsán kérem, hogy a HÉSZ-ben ne állapítsanak meg konkrét helyrajzi számra vonatkozó rendelkezést, mert a helyrajzi szám változása esetén az már nem lesz értelmezhető arra az ingatlanra. A HÉSZ rendelkezéseit lehetőleg az adott építési övezetre vonatkozóan egységesen kérem megállapítani, az egyedi telkekre vonatkozó rendelkezéseket kérem mellőzni. Az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék.

19. A 66., 103., 121., 135. módosítási pontokkal kapcsolatban további Gksz területek kialakítása a meglévő környezetében nem indokolt, figyelemmel a Matrt 50. § (2) h) pontjára is. Az érintett területek nem tekinthetők barnamezős területnek vagy alulhasznosított területnek, a hatályos állapot fenntartása javasolt.

20. A 93,142,150 módosítási pontokkal kapcsolatban a gyalogos sétány fenntartása indokolt, az út kialakításának szükségessége megkérdőjelezhető. Az eltolt útcsatlakozás a műemléki jelentőségű terület kárára alakulna ki. Teresedés nem indokolt. Javasolom, hogy az út kialakításának igényétől a város lépjen vissza. Gyalogosút fenntartása tudja biztosítani a szükséges kapcsolatokat.

21. A 94. módosításnál új beépítésre szánt terület kijelölés történik, zöldterület megszüntetésével, ugyanakkor a 363-364. oldalon a 94. pontot nem sorolják föl az új beépítésre szánt területek között. A Matr. 64-67. §-aiban foglalt feltételek teljesülését az alátámasztó munkarészben igazolni kell. A Matr. 65. § (2) a) pontja szerint a zöldterület átsorolása az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át érintheti, véleményem szerint a tervezet szerinti átsorolás mértéke ezt meghaladja, a Matr. szerinti feltétel így nem teljesül. A tervezett K-3/Z-2 övezet határa esetleges. Javasolom vizsgálni, hogy a KRESZ-park fejlesztése zöldterület övezeti besorolásban megvalósítható lenne-e. A településszerkezeti terven az érintett telket átszelő utat fehér színnel jelölve meghagyták, azonban a szabályozási terven nincsen útként szabályozva.

22. A Libás strand környezetének szabályozását kérem az időközben jóváhagyott tervmódosításnak megfelelően átdolgozni.

23. A 108. módosítással kapcsolatban a HÉSZ 3. mellékletében az egyes Lke építési övezetekben a telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma tekintetében, zárt sorú beépítés esetén, a teleknagyságon túl a saroktelkek esetében is javasolom a magasabb lakásszám megengedését.

24. A 123. módosítással kapcsolatban a védett Fenyves állé tájképi megjelenését is hátrányosan befolyásolja a közvetlen mellé tervezett kertvárosias lakóterület kijelölése, fenntartása. Mivel a fejlesztések az elmúlt évtizedekben nem kezdődtek el, javasolom beépítésre nem szánt övezetbe történő visszasorolását. A már több évtizede kijelölt, de még el nem indított lakóövezetek vonatkozásában fokozatosság elvét figyelembe véve javasolom a már beépített területekkel határos tömbök fenntartását. Javasolom a Szendrey telep vonatkozásában a Vt és Gksz övezetek mértéktartó fenntartását, szükség esetén visszasorolását beépítésre nem szánt építési övezetbe.

25. A 140., 145. módosítási pont következtében a tömböt nagyon felapróznák. Javasolom kevesebb építési övezet megállapítását. Az OTÉK 6. § (2) bekezdése alapján a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni. A tervezett Lke-3 és Vt-15 jelű övezetek helyett a Vt-6 jelű övezetek kijelölését javasolom. A tömböt átszelő út megszüntetésével a javasolt telekosztás szerint nem minden üdülőteleknek lenne közúti kapcsolata.

26. A 144. módosítási pont szerinti út törlése a településszerkezeti terven nem történt meg, az út fehér színnel látható, ugyanakkor a szabályozási terven törölték.

27. A 151. módosítással kapcsolatban javasolom a hatályos terv szerinti szabályozás fenntartását a Pethő utcai közlekedési terület biztosítása érdekében.

28. A 152. módosítási ponttal kapcsolatban javasolom a szerkezeti terv és a szabályozás kiigazítását a valós állapot szerint a Béri Balogh Ádám utca nyomvonalának megfelelően.

29. A 166. módosítási ponttal kapcsolatban a Schweizerei épületének telkét szükséges a kastélypark besorolásának megfelelő K jelű övezetbe sorolni. A Bécsi kapu utcától nyugatra lévő K jelű övezetben a közlekedési területek kijelölése szükségtelen, mivel jelenleg a Magyar Állam tulajdonában vannak, így a közterület és magánterület határának kijelölése nem releváns. A terület egy (különleges) övezetben történő fenntartása indokolt. A Georgikon utca melletti új lakóterületek kialakítása örökségvédelmi és természetvédelmi szempontból is kifogásolható, az új lakóterületek kijelölése ellentétes a kiemelten védett műemlék kastély és annak parkjának fejlesztési lehetőségeivel. A település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül

nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselőtestülete külön döntéssel igazolja. Véleményem szerint beépítetlen kertvárosias lakóterületek a település más részein is lényeges nagyságrendben rendelkezésre állnak, újabb kijelölés nem indokolt, továbbá az egy teleksornyi lakóterület térszerkezeti szempontból sem kedvező, mivel az épületeket két oldalról is közterület határolná, így mindkét oldalról előkertet kellene kialakítani. A tömb északi részén kijelölt zöldterületeket javaslom Zkp (közpark) övezetbe sorolni, az OTÉK 1. melléklet 71. pontjára figyelemmel. Javasolom, továbbá a meglévő fás területek hosszú távú fenntartását, amely egy kialakult térlehatárolást jelentene a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek mentén.

30. Az alátámasztó munkarész 362. oldalán hivatkozott Matrt. 93.§ (7) bekezdése nem releváns, mivel az a partinak és partközelinek nem minősülő településekre vonatkozik, Keszthely viszont parti település. A parti és partközeli településekre a Matrt. 67. §-a vonatkozik, amely szerint a beépítésre szánt terület növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki. Kérem a fentiek igazolását a kijelölt zöldterület tekintetében, továbbá a területi mérleg alapján kérem igazolni a Matrt. 51. § (1) bekezdésében foglalt zöldterületi arány teljesülését.

31. Az alátámasztó munkarész 352. oldalán a Matrt. 11. §-át idézik, azonban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet (továbbiakban: BKÜ) területére ettől eltérő szabályok vonatkoznak a Matrt. 50. § alapján, kérem ezeket figyelembe venni.

32. A Matrt. 50. § (2) e) pontja szerint a vízgazdálkodási térség területe többek között természetközeli terület övezetbe is sorolható, ezért az nem számít eltérésnek a térségi területfelhasználástól. E tekintetben kérem az alátámasztó munkarész 380. oldalán foglaltak pontosítását.

33. Az alátámasztó munkarészben nem térnek ki a sajátos területfelhasználású térségekre és a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térségekre vonatkozó előírások teljesülésére, kérem ezt pótolni.

34. A 367-368. oldalon a tájképvédelmi terület övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet tervlapjait felcserélték.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

Alátámasztó javaslat:

5. A korlátozó elemek kiegészítésre kerültek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolásával. **ELFOGADVA**
6. Az övezet megnevezését pontosítottuk. **ELFOGADVA**
7. Észrevétele alapján a lakó és üdülő rendeltetési egységek után biztosítandó parkolók előírásait rögzítettük a HÉSZ-ben. A gépkocsitároló megépítését az önkormányzat tudatosan szeretné kivezetni az előírásból. Az előzőekben tett észrevételénél kifejtettek szerint a bemutatott tervezeten felül a városközpontra vonatkozó szabályok rögzítése az elkészült részletes vizsgálati és javaslati munkarészek alapján válik időszzerűvé. **ELFOGADVA, KÖTELEZŐ GÉPKOCSITÁROLO ELŐÍRÁST AZ ÖNKORMÁNYZAT ÚJRAGONDOLJA A REHABILITÁCIÓS TERV ELKÉSZÜLTÉT KÖVETŐEN**
8. A 25. módosító indítvány esetében a jelenlegi rendezetlen helyzet felszámolása a cél. Az új telekhatárokkal kialakított teleknek 3 oldalról előkertje lesz, negyedik oldalon teljesíti az övezetre előírt oldalkertet. Így az épület fennmaradása, hosszútávú használata biztosított lesz. **ELFOGADVA**

9. Javaslat alapján a Sörház utca telekhatárán húzódó épületek bontandó épületként kerültek jelölésre a hatályos szabályozási tervvel is összhangban. **ELFOGADVA**
10. Elfogadásra kerül, már lakossági észrevételnél is jelezték ezt a problémát, marad a hatályos terv a volt Tomaji sor felhagyott szakaszával kapcsolatban. **ELFOGADVA**
11. Az érintett útszakaszon a szabályozási szélességek meghatározása figyelembe veszi a kialakult telekhatárokat és domborzati viszonyokat, a rögzített közlekedési terület az érintett 3 ingatlan megközelítését, kiszolgálását megfelelően biztosítja. **ELFOGADVA**
12. Az övezeti jel a szabályozási terven és a módosítás leírásában összhangba került. Önkormányzat a meglévő funkció fejlesztését a védett építészeti környezet által támasztott követelményekkel összhangban támogatja. **ELFOGADVA**
13. A parkoló terület magánterület, meghatározott funkciót, telket szolgál ki. Közlekedési területbe (közterületbe) sorolása nem javasolt. Telekösszevonás után teljesülni tud a telken belüli járműelhelyezés követelménye. **EL NEM FOGADVA**
14. Javaslat alapján, a terület északi oldalán jelölt feltáró út törlésre kerül, a területek övezete egységesedik, egy beépítésre szánt és egy beépítésre nem szánt övezet kerül rögzítésre, mely segíti a több telek igény szerinti egységes használatát. A terület megközelítését szolgáló, és a környező földutak hálózatában is szerepet vállaló meglévő utakat javasoljuk útként szabályozni. **ELFOGADVA**
15. Javaslat alapján az 576 hrsz-ú telek között övezetbe került. **ELFOGADVA**
16. A módosító lapon a szabályozási tervi kivágat cserére került. **ELFOGADVA**
17. A rögzített szabályozási vonal a kialakult állapothoz igazodik az érintett telkek ezen része ma is közterületként használt. Javasolt a tervezet megtartása. **EL NEM FOGADVA**
18. A HÉSZ előírásai pontosításra kerültek. **ELFOGADVA**
19. A módosítással a környező övezetekkel azonos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerül a hatályos tervekben már beépítésre szánt terület. Új épület elhelyezése a magasabb rendű jogszabály előírásainak betartásával valósulhat meg. **ELFOGADVA**
20. A hatályos tervek is már az út kialakításának javaslatát tartalmazzák. a szándék megtartása javasolt. **ELFOGADVA**
21. Az új beépítésre szánt területek felsorolását, és számítását a 94. számú ingatlannal kiegészítésre került, a szerkezeti terven az út jelölését módosítottuk. Az övezetek határai a tervezett fejlesztéssel összhangban kerültek rögzítésre. **ELFOGADVA**
22. Észrevétele alapján a tervezetet pontosítottuk a külön módosításban megfogalmazottak szerint. **ELFOGADVA**
23. Az Lke övezetekben a rendeltetési egységek számának növelését a sarokteli adottság okán nem javasoljuk. A laza beépítettségű területeken a telekmérettől függő rendeltetési egység szám szabályozást megfelelőnek tartjuk. **EL NEM FOGADVA**
24. A Fenyves allé védelme érdekében, azzal párhuzamosan zöldterületi sáv rögzített. Az érintett területen hasznosítása a közelmúltban megindult, látható, hogy telekalítások közműépítések és ingatlanértékesítések történtek. A terület egy része már belterületbe lett vonva. Az körvonalazódik, hogy a terület hasznosítása megindul. A lakóterületi státusz megtartása javasolt. **EL NEM FOGADVA**
25. Az önkormányzati tulajdonú kemping nem használt területrészeinek értékesítése reális cél. Az övezeti struktúra a szomszédos, szemközti beépítéshez igazodik. A Vt-15 jelű övezet e területre kialakított övezet egyedi, az épületek tömegeit szabályozó előírásokkal. A fennmaradó Üü terület ahasznosításának célja továbbra is a kemping funkció. A szabályozási terven a tervezett felosztása törlésre kerül. A Zámor utca mentén szeretné az önkormányzat a családi házas jelleg megjelenését, ezért van ez a szabályozás. **EL NEM FOGADVA**
26. A 144. indítvány szerkezeti terve pontosításra került. **ELFOGADVA**
27. Az érintett terület összetett. A rögzített megoldás önkormányzat és az érintett tulajdonok egyeztetésének eredménye. A terület a kialakult közlekedést továbbra is biztosítani fogja. **ELFOGADVA**
28. Az érintett csomópont szabályozását, a megváltozó út szerepek miatt a hatályos állapothoz visszaigazítottuk. **ELFOGADVA**

29. A javaslatot elfogadja az önkormányzat. ELFOGADVA

30. Az alátámasztó munkarész 362. oldalán a hivatkozás és igazolás az MaTrT 67.§ előírásai szerint került pontosításra. **ELFOGADVA**
31. Az alátámasztó munkarész 352. old. BKÜ-re vonatkozó jogszabályai az MaTrT 50.§ szerint került pontosításra és hivatkozásra. **ELFOGADVA**
32. A térségi terveknek való megfelelés a vízgazdálkodási térséget illetően pontosításra került. **ELFOGADVA**
33. Az alátámasztó munkarész kiegészítésre került a sajátos területfelhasználású térségekre való előírások teljesülésével. **ELFOGADVA**
34. A 367-368. oldalon hivatkozott tájképvédelmi övezetek pontosításra kerültek. **ELFOGADVA**

Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT)

35. A város területén nagyterületű meglévő gazdasági fejlesztési területek állnak rendelkezésre, amelyek felhasználása még nem kezdődött el, ugyanakkor jelen felülvizsgálat során is további jelentős új gazdasági területet jelölnek ki. Az új gazdasági terület kijelölésével párhuzamosan szükséges felülvizsgálni a már kijelölt gazdasági területek „életképességét”. Ha vannak olyan kijelölt gazdasági területek, melyeken az elmúlt 13 évben nem indult el a gazdasági tevékenység, akkor vizsgálni kell azok szükségességét és rendelkezni kell a visszalépésről. Kérem, hogy csak indokolt esetben kerüljön fenntartásra a gazdasági területfelhasználás.

Javaslom pl. a temető és a Z+D körforgalom közötti terület gazdasági területben történő tartásának felülvizsgálatát, mivel gazdasági tevékenység nem indult el, tájképi szempontból nem lenne kedvező a fenntartása, a 71-es út 1000 m-es védőövezete miatt egyébként sem lehet csarnok épületet építeni. A Matr. 12. § (1) c) pontjára figyelemmel elsősorban a barnamezős területek hasznosítását javaslom új beépítés céljára.

36. A Matr. 50. §-a alapján a vízgazdálkodási térségben lévő nyilvántartott erdőterületeket vízgazdálkodási célú erdőterületként (Evi) kérem besorolni. Az OTÉK 6. § (5) bekezdése alapján a (3) bekezdésben foglalt egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók.

37. A 4522/6 hrsz.-ú teleknél lévő magánút és a közút jelölése a TSZT-n elcsúszott, nem egyértelmű, kérem felülvizsgálni. Javaslom, hogy a magánutakat a TSZT-n ne jelöljék külön területfelhasználási egységként.

38. A TSZT-n a legtöbb út területét fehér színnel jelölik, azonban az nem szerepel a jelmagyarázatban. Néhány utat sötétszürkével jelöltek, amely szintén nincs a jelmagyarázatban. A kerékpárút jele a jelmagyarázatban üresen maradt. A gyalogút jelét kérem a Kr. 6. mellékletének megfelelően megállapítani. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nyomvonalas jelölése indokolatlan, összetéveszthető a gyűjtőúttal, a Kr. 6. melléklete alapján nem kell nyomvonalasan jelölni. Kérem, hogy a magánutakat ne jelöljék külön területfelhasználási egységként a TSZT-ben.

39. A TSZT leírásának 1. fejezetében a beépítésre szánt területek felsorolásából és a területfelhasználások ismertetéséből is hiányoznak az üdülőterületek.

40. Kérem a területi mérleg, a területfelhasználás leírása és a jelmagyarázat területfelhasználási egység megnevezéseinek összeegyeztetését. Pl. a területi mérleg tervezett oldala tartalmazza a „különleges helyi sajátosságot hordozó területet”, ugyanakkor az máshol nem fordul elő. A jelmagyarázattal összhangban javaslom, hogy a területi mérlegben a különleges beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználások értékét ne bontsák fel a sajátos területfelhasználások szerint, mivel a tervlap alapján az nem követhető, továbbá a területi mérlegben nem egyértelmű, hogy melyek a beépítésre szánt és melyek a

beépítésre nem szánt különleges területek. A három hektár alatti és feletti zöldterületek megkülönböztetése nem indokolt a területi mérlegben.

41. A TSZT leírásában Gip-e, míg a tervlapon Gip betűjel szerepel, kérem a munkarészeket összhangba hozni. A Matr. 50. § (2) j) pontja alapján a BKÜ területén új ipari gazdasági terület nem jelölhető ki, csak egyéb ipari gazdasági terület, ezért kérem egyértelművé tenni a területfelhasználást a TSZT leírásában is.

42. A TSZT leírásban a 3. oldalon lévő felsorolásban csak néhányat írtak ki a Kb- jelű övezetek közül, amelyeket a továbbiakban ismertetnek. Javaslom itt mellőzni a felsorolást.

43. A TSZT leírásban „kötőpályás közlekedési terület” megnevezés szerepel, míg a tervlapon „vasúti terület”. A TSZT leírás alapján a K-busz építési övezet a különleges beépítésre szánt területek közé tartozik, azonban a TSZT jelmagyarázatában egyedi színnel, „közlekedési létesítmények – autóbusz pályaudvar megnevezéssel szerepel. A K-p jelű fásított parkoló színezése a jelmagyarázatban eltér a tervlapon alkalmazott színezéstől, és a nincs felsorolva a területfelhasználások között a TSZT leírásban. A fásított parkoló a HÉSZ-ben Kb-p övezeti jellel szerepel, kérem a TSZT-ben is így jelölni, mivel a K betűjel a különleges beépítésre szánt területre utal, ami megtévesztő. A vízgazdálkodási terület jele a TSZT leírásban Vg, míg a tervlapon V. A jelmagyarázatban a Tk és Tk-n területnél is természetközeli terület – nádas megnevezés szerepel, ugyanakkor a tervlapon a tómederben lévő nádasokat V-n betűjellel jelölik. A TSZT leírásban csak a Tk-n betűjel szerepel, holott a tervlapon Tk jelű területeket jelölnek. A TSZT leírásban kétszer sorolják fel a K-sp területet.

44. A TSZT leírásban a K-k és K-id területeket kérem külön pontokba tenni

45. A TSZT leírásban az egyedi tájértékekre nem térnek ki. Amennyiben található a településen egyedi tájérték, úgy kérem azokat a tervlapon feltüntetni és a TSZT leírásban rögzíteni.

46. A TSZT az ökológiai hálózat övezeteit jelöli, azonban más térségi övezetet nem. Kérem a térségi övezetek lehatárolását a Matr. és 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MVMr.) előírásainak megfelelően, akár külön tervlapo(ko)n.

47. A TSZT 3. mellékletében (változások) csak a TSZT-t érintő változásokat szükséges szerepeltetni, a HÉSZ és a szabályozási tervvel kapcsolatos megállapításokat javaslom törölni.

48. A TSZT 5. mellékletében Balatonkenese településnevet kérem javítani Keszthelyre. Veszprém megye területrendezési tervére történő hivatkozást kérem javítani. A „BKÜTrT” rövidítést kérem következetesen alkalmazni (a 71. főúttal kapcsolatos részben Balaton törvényt említene).

49. A TSZT 5. mellékletében a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó megállapításokat kérem felülvizsgálni, mivel az jelentősebb mértékben érinti a települést, mint amit megállapítanak.

50. A TSZT 5. melléklete hiányos. A sajátos területfelhasználású térséggel, valamint a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térséggel való összhang igazolását nem tartalmazza, továbbá több térségi övezettel való összhangot nem igazolja (kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, kertés mezőgazdasági terület övezete, általános mezőgazdasági terület övezete, tómeder övezete, rendszeresen belvízjárta terület övezete, vízerózióknak kitett terület övezete, ásványi nyersanyagvagyon övezete, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete), kérem ezeket pótolni.

51. A Matr. 50. § (2) i) pontja alapján a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható. A TSZT alapján több helyen eltérnek a fenti területfelhasználásoktól, kérem ennek mértékét vizsgálni és legfeljebb 5%-ig csökkenteni.

52. A biológiai aktivitásérték (továbbiakban: BIA) számítás eredménye melléklet számát kérem javítani 6. mellékletre.

53. A településszerkezeti terv jelmagyarázatának léptékét javaslom korrigálni, mivel egyes vonaltípusok nehezen kivehetőek.

54. A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel (továbbiakban: Vprt.) való összhangot kérem felülvizsgálni az alábbi észrevételek alapján:

A 0468/2 hrsz.-ú telket javaslom vízgazdálkodási területbe (V-n) sorolni.

A 0482/2 hrsz.-ú különleges terület és zöldterület határának korrigálása szükséges a Vprt.-nek megfelelően.

A 0486/72 hrsz.-ú telek a hatályos TSZT-nek és a Vprt.-nek megfelelően vízgazdálkodási területként jelölendő.

A 4507/11, 4507/19, 4507/18 hrsz.-ú telkek területe a Vprt.-n zöldterületként szerepel, míg a TSZT-ben különleges beépítésre szánt terület.

A 4505/3, 4505/4, 4505/7, 3836/3 hrsz.-ú telkek különleges kemping, ill. strand besorolásban szerepelnek a Vprt.-n, míg a TSZT-n településközpont vegyes területként. A szabályozási terven a 3836/3 hrsz. K-18-k (VP) építési övezetben van. A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet (Balatoni OTÉK) 6. §

(1) bekezdése alapján a településrendezési tervben a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban jelölhetőek ki a területfelhasználási egységek. A Matr. 75. § (2)-(3) alapján a Balaton vízparti területein lévő kempinget különleges kemping terület építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni, amelynek beépítettsége legfeljebb 15% lehet. A kempingek területének más övezetbe történő besorolása kizárólag zöldterületként legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet.

A vízparti területeket érintő, 2022. október-novemberben lefolytatott egyeztetési eljárás eredményének megfelelően szükséges korrigálni a tervlapokat.

A 3795/4 hrsz.-ú terület szegélyén a Vprt. erdőterületet jelöl.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT)

35. A felülvizsgálat során új gazdasági területek egyéb beépítésre szánt területek helyén jön létre, nem új beépítésre szánt területek kijelölésével. Jelentősebb gazdasági terület gazdasági terület kijelölését a felülvizsgálat egy helyszínen tartalmaz, a gyenesdiási ipari területtel szomszédosan, az egykori honvédségi gyakorlótér területén. A területhasználat távlati, ugyanakkor a Keszthely területén tervezett közlekedési infrastruktúra megvalósítása nagymértékben segíteni a gyenesdiási terület feltárását, mellyel a Faludi utca teherjármű forgalma csökkenhetne. **ELFOGADVA, A KÖVETKEZŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN MEGVIZSGÁLÁSRA KERÜLNEK A JAVASOLT GAZDASÁGI TERÜLETEK**

36. Észrevétele alapján az érintett területeket megvizsgáltuk. Vízgazdálkodási térségbe soroltak a település déli részén levő nagykiterjesésű nádas területek. E térségben található egy helyen néhány kisebb erdőfolt. Továbbá az OTÉK alkalmazandó állapota még nem tartalmazza ezt az erdőfajtát az egyéb erdők között. Ezen okokból nem indokolt újabb övezet kialakítása, javasolt a hatályos tervezet megtartása. **EL NEM FOGADVA**

37. A magánutak jelölését a szerkezeti terven elvetettük, és a szomszédos övezetekbe soroltuk. **ELFOGADVA**

38. A szerkezeti terv jelmagyarázatát kiegészítettük az út jelölésével. **ELFOGADVA**

39. A TSZT leírása kiegészítésre került az üdülőterületekkel. **ELFOGADVA**

40. A területi mérleget, a területfelhasználás leírását, valamint a jelmagyarázatot összhangba hoztuk a területfelhasználási egységek megnevezését érintően. **ELFOGADVA**

41. A Gip és Gip-e jelölések a TSZT leírásban és tervlapokon összhangba kerültek. **ELFOGADVA**
42. A beépítésre nem szánt területek övezeti felsorolását elhagytuk. **ELFOGADVA**
43. A vasúti terület és kötőpályás terület megnevezéseket, valamint a Kb-p. K, Vg és V , valamint a Tk és Tk-n jelöléseket összhangba hoztuk. **ELFOGADVA**
44. A TSZT leírásban a K-k és K-id területeket külön pontokba tettük. **ELFOGADVA**
45. Az egyedi tájértékekre vonatkozóan a leírást és az ábrázolást kiegészítettük. **ELFOGADVA**
46. A szükséges térségi övezeteket önálló mellékletként ábrázoljuk, az eddig TSZT-n ábrázolt ökológiai hálózatot is. **ELFOGADVA**
47. A TSZT változásainak bemutatását a szerkezeti tervre vonatkozóan szűkítettük. **ELFOGADVA**
48. Az elírást javítottuk. **ELFOGADVA**
49. A tájképvédelmi terület övezetének megállapításait felülvizsgáltuk. **ELFOGADVA**
50. A TSZT 5. mellékletét kiegészítettük a sajátos területfelhasználású térségek összhangjának igazolásával. **ELFOGADVA**
51. A dokumentációt kiegészítettük a sajátos területfelhasználású térségeknek való megfelelés vizsgálatával. **ELFOGADVA**
52. A biológiai aktivitásérték számítás tartalmazó melléklet számát pontosítottuk. **ELFOGADVA**
53. A településszerkezeti terv vonaltípusait a könnyebb értelmezhetőség értelmében pontosítottuk. **ELFOGADVA**
54. Az alátámasztó javaslatban bemutatottak szerint a felülvizsgálat során a vízpart – rehabilitációs tanulmánytervvel érintett területen csak a jelenleg nem szabályozott területek szabályozása történik meg a tanulmánytervvel összhangban. A hatályos tervekben már szabályozott területen csak az övezeti jelek számozásában történik változás. Ennek legfőbb oka, hogy a hatályos vízpart –rehabilitációs tanulmányterv több esetben nem feleltethető meg az ingatlannyilvántartás szerinti állapotnak. javasolt a jogszerűen elfogadott állapot fenntartása a vízpart –rehabilitációs tanulmányterv felülvizsgálatáig. **ELFOGADVA**

Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)

55. A Matr. 50. § (2) h) pontja alapján a 71. sz. főút és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el. A fenti előírásnak megfelelően az érintett építési övezeti, övezeti előírásokban kérem meghivatkozni a fenti törvény rendelkezéseit és a csarnok építésének tilalmáról tájékoztatást adni.

56. Az ideiglenes kerítés fogalmának meghatározásában az anyaghasználatra vonatkozó követelményeket kérem mellőzni, mivel azt a településképi rendeletben kell szabályozni.

57. A telek homlokvonalának fogalmát a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet meghatározza, ezért azt kérem törölni. A jogalkotásról szóló törvény (továbbiakban: Jat.) 3. §-a alapján a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.

58. A HÉSZ 2. § 19. pontját kérem felülvizsgálni a helyes megfogalmazás szempontjából.

59. A védett fasorokat – ha védelem alá helyezésükről más jogszabály rendelkezik – nem a javasolt szabályozási elemek között kellene szerepeltetni, hanem a más jogszabály által meghatározott kötelező elemek között. A védelemre javasolt fasorokat lehet javasolt szabályozási elemként jelölni.

60. A HÉSZ 4. § (4) bekezdésében kétszer szerepel a megszüntető jel (4., 12.).

61. A HÉSZ 6. § (1) bekezdésben kérem az elírás javítását: „érékvédelem”. A (3) bekezdésben kérem a dupla névelő javítását.

62. A város területét az ökológiai hálózat pufferterülete is érinti, kérem a HÉSZ 7. § (1) bekezdés kiegészítését.

63. A HÉSZ 7. § (2) bekezdésében az „előírásai” szó felesleges, kérem törölni.

64. A HÉSZ-ben a táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokban a tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatosan is szükséges rendelkezni az MVMr. 4. § (2) a) pontja alapján.

65. A HÉSZ 11. § (2) 6. b) pontjában Pécsre vonatkozó rendelkezések szerepelnek, kérem ezeket törölni.

66. A HÉSZ 12. § (6) bekezdését kérem felülvizsgálni a mondatszerkesztés szempontjából. A

(2) bekezdésre történő hivatkozás nem értelmezhető, mert az nem határoz meg egyedi eseteket.

67. Hész 12. § (7) bekezdése nehezen értelmezhető, elírásokat tartalmaz. Kérem felülvizsgálni.

68. A HÉSZ 12. § (8) és (11) bekezdései némiképp ellentmondásban vannak a nyeles telkek kialakítása tekintetében, mivel a (8) bekezdés csak kivételes esetben (terepadottságok vagy külön övezeti előírások alapján) engedi meg nyeles telkek kialakítását, míg a (11) bekezdés a magánút részleges kialakításának elmaradása esetén is megengedi. Kérem az ellentmondás feloldását. A nyeles telkek széleskörű megengedését nem javaslom, a rendezett telekstruktúra kialakítása érdekében. A szóismétléseket is kérem törölni.

69. A HÉSZ-ben az „engedélyezhető” vagy „szabad engedélyezni” kifejezés alkalmazását, valamint az engedélyező hatóságokra és hatáskörükre vonatkozó megállapításokat kérem mellőzni, mivel a helyi rendelet az építmények elhelyezésének módját kell, hogy szabályozza, nem az engedélyezési folyamatot.

70. Magánutak előírt szélességét javaslom a megközelítendő telkek számához kötni: egy telket feltáró magánút szélessége min. 6 m, kettő-négy telket feltáró magánút szélessége min. 8 m, öt-hét telket feltáró magánút szélessége min. 10 m, e fölötti telekcsoport esetében min.

12 m legyen. Ezen felül javaslom korlátozni a magánúttal feltárható telkek számát, a magánberuházásban megvalósuló telekmegosztások indokolatlan nagyságának elkerülése érdekében. Az önkormányzat érdekével ellentétes, ha a tudta és támogatása nélkül végeznek a tulajdonosok jelentős, településszerkezetet meghatározó léptékű telekmegosztásokat.

71. A rendezett telekstruktúra kialakítása és védelme érdekében a többszörösen tört vonalú, bonyolult vonalvezetésű, magánutak kialakítását javaslom korlátozni, akár a magánút maximális hosszának megállapításával is.

72. HÉSZ 18. § (6) bekezdést követően a (10) bekezdés következik. Kérem a sorszámok javítását.

73. HÉSZ 18. § (10) bekezdése nehezen értelmezhető, kérem egyszerűbb megfogalmazás alkalmazását.

74. A HÉSZ 19.§ (5) bekezdését kérem pontosítani: „vonatkozó jogszabályok figyelembevétele”.

75. A HÉSZ 21. § (5) bekezdését kérem korigálni, mivel kétszer szerepel a mondatban az „amennyiben az övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek” szövegrész.

76. A HÉSZ 23. § (1) bekezdésével kapcsolatban javaslom, hogy a HÉSZ 3. mellékletében azon értékeket is rögzítsék, amelyek az országos előírásokkal megegyeznek, mivel az nagyban könnyíti az építési előírások értelmezését.

77. Kérem felülvizsgálni a HÉSZ-ben a mellékletek számát és a hivatkozásokat. Több helyen a

2. melléklet szerinti táblázatára, övezeti előírásokra hivatkoznak, azonban az a 3. mellékletben van.

78. A HÉSZ 23. § (2) bekezdés utolsó mondatában a zöldterület helyett zöldfelület kifejezés a helytálló, mivel a zöldterület a területfelhasználási egységre utal.

79. A HÉSZ 23. § (4) bekezdésének megfogalmazását kérem felülvizsgálni. Az utolsó mondatban a „felület” kialakítása helyett a növénytelepítés megvalósítását javaslom előírni a rendeltetésszerű használat megkezdéséig.

80. HÉSZ 28. § (4) bekezdés 3. pontja és a (7) bekezdés 6. pontja nehezen értelmezhető, kérem pontosítani (zárt sorú beépítésnél nincsen oldalkert).

81. A HÉSZ 26. § (2) bekezdése az üdülőházas üdülőterületet nem nevesíti, holott az is beépítésre szánt terület.

82. Az egyes építési övezeti előírásoknál az elhelyezhető rendeltetéseket kérem konkrétan megnevezni, ne az OTÉK-ra történő hivatkozást alkalmazzák, mivel ez nagyban megkönnyíti az építési előírások értelmezését, továbbá az OTÉK módosításai nem eredményezhetnek ellentmondásokat a későbbiekben.

83. Az OTÉK 11. § (1) bekezdése alapján a nagyvárosias lakóterület 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, ennek ellentmond a legfeljebb 5,5 méteres épületmagasság az Ln-2 építési övezetben. A garázsok számára sem megfelelő a nagyvárosias lakóövezet, javaslom egy különleges beépítésre szánt parkoló építési övezet megállapítását. A 100%-os beépítettség a kialakult állapotra tekintettel támogatható, az OTÉK-nál megengedőbb előírásokhoz a hozzájárulásomat a záró szakmai véleményben adom meg.

84. Egyes építési övezetekben (pl. Lk-1, Vt-1, Vt-4, Vt-6) az elhelyezhető lakás/szállásférőhely számát az előírt mennyiségű gépkocsi elhelyezhetőségéhez mérten határozták meg, ami nem egyértelmű előírás, nehezen követhető és visszaélésre ad lehetőséget, nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésének. Javaslom az elhelyezhető rendeltetési egységek számát egzakt módon meghatározni.

85. A Szendrey – Múzeum – Madách – Kossuth utca által határolt tömbben és a Sirály – Madách – Honvéd u. által határolt tömb északi részén több telek beépítése nem felel meg az Lke-4 övezetben meghatározott beépítési módnak, mivel a meglévő épületek ikresen csatlakoznak egymáshoz. Javaslom az övezeti besorolások felülvizsgálatát, a meglévő állapotok figyelembe vételével.

86. A belvárosi területeken a területfelhasználási és építési övezeti besorolás nem teljesen következetes, nem felel meg az OTÉK 6. § (2) bekezdésének, miszerint a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni. A lakó és vegyes építési övezetek rendszere egyes helyeken túlzottan elaprózott. A belvárosi, műemléki jelentőségű területek sajátosságai miatt indokoltnak tartom egyedi építési övezetek meghatározását e területekre, megkülönböztetve az egyéb településrészekben alkalmazott építési övezetektől.

87. Az Lk-3 és Lk-5 építési övezetben a párkánymagasságok eltérése tekintetében a minimum érték megállapítása nem indokolt, mivel nem cél, hogy a párkánymagasságok kötelezően eltérjenek egymástól.

88. A belvárosi területeken a telkek túlépítésének megelőzése érdekében javaslom szintterületi mutató megállapítását építési övezeti előírásokban.

89. Kérem, hogy a HÉSZ-ben mellőzzék a konkrét helyrajzi számokra vonatkozó rendelkezéseket, hivatkozásokat, mivel a telekalakítások következtében a helyrajzi szám gyakran változhat, így a HÉSZ rendelkezése értelmét veszti. Kérem, hogy az övezeti előírásokat az OTÉK 7. § (2) bekezdésének megfelelően állapítsák meg. Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is

megállapítható. Javasolom, hogy a környezeti adottságok okán, az építési övezetben megállapított általános előírástól eltérő, egyedi paramétereket a szabályozási terven rajzilag jelöljék, amely ez esetben felülírná a szöveges rendelkezést. A HÉSZ alkalmazását megnehezíti a bonyolult, szerteágazó megfogalmazás.

90. A szabályozási terven egyes övezeti jelek kék, mások piros színnel szerepelnek, nem derül

ki, hogy ennek van-e jelentősége. Kérem felülvizsgálni.

91. A HÉSZ 3. mellékletében a K-18-k jelű építési övezetről hiányzik a (VP) jelzés.

92. Az OTÉK 7. § (3a) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot az épületmagasság, a homlokzatmagasság vagy a párkánymagasság alkalmazásával. A HÉSZ 31. § (4) 3. pontját kérem felülvizsgálni. Az építménymagasság helyett épületmagasság alkalmazandó, a gyűjtőfogalom pedig a beépítési magasság.

93. A Matr. 71. § (5) bekezdése alapján a településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke az építési övezet változása esetén sem növelhető. Az Üü-4-5(VP), Vt-3-5-13-14-16(VP), K-8-ki(VP), K-5-szk(VP), K-3-okt(VP) építési övezetekben a hatályos HÉSZ-ben megállapított építménymagassághoz képest növelték a beépítési magasság mértékét, ami a fenti előírással ellentétes, kérem javítani a beépítési magasságok értékeit a hatályos értékkel megegyezően.

94. A Vt-1 (VP) építési övezet a HÉSZ-ben nem szerepel, kérem arra vonatkozóan a hatályos HÉSZ szerinti övezeti előírásokkal egyenértékű követelményeket rögzíteni.

95. A K-9-str (VP) övezet beépítettségét 8%-ban határozták meg, ezért beépítésre nem szánt területnek kell tekinteni, kérem az övezeti besorolás és övezeti jel korrigálását.

96. A HÉSZ-ben K-8-ki (VP) jelű övezet a szabályozási terven K-8-vi (VP) övezeti jellel szerepel.

97. A 4405/71 hrsz.-ú ingatlan leválasztása a hatályos szabályozási tervnek megfelelően megtörtént, azt mégis visszasorolják Gksz-1 övezetbe. Az ingatlan önmagában nem alkalmas beépítésre, csak a szomszédos telekkel összevonva. Az alátámasztó munkarészben kérem indokolni a módosítást. A Felsőmajori utcát javasolom egységes szélességgel szabályozni, ez felveti a 4405/40 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal szükségességét is. A Gksz-1 építési övezetben szabadon álló beépítési mód van előírva, azonban a szabályozási terv alapján a 4405/40 hrsz.-ú telken található épületnek nincs előkertje a Felsőmajori út felől.

98. A Gksz-1 építési övezetben szabadon álló beépítési mód van előírva, azonban sok meglévő beépítés ennek nem felel meg, javasolom felülvizsgálni az övezeti besorolást.

99. A szabályozási terven a helyrajzi számok méretét kérem legalább az utcanevekkel megegyező méretűre növelni, mert a tervlap léptékének megfelelő nagyítás mellett nem olvashatóak.

100. Az építési vonalat kérem a Kr. 6. mellékletének megfelelően jelölni (vastag bíbor vonal), mivel e szerint nincs alternatív jelölési lehetőség.

101. A szabályozási terven egyes Köu övezetek jelölése nem egyértelmű a jelmagyarázat alapján: szürke alapon világos négyzetes kitöltés a jelmagyarázatban nem szerepel.

102. A HÉSZ-ben és a szabályozási terven az egyéb ipari gazdasági övezetek jelölése nem következetes. A HÉSZ 26. § (2) 7. pontjában Gip, a 17. § (2) bekezdésében Gip-e, a 33. §-ban Gipe-1-2-3, míg a szabályozási terv jelmagyarázatában Gip-e, a tervlapokon Gip-1-2-3 övezeti jelek szerepelnek.

103. A szabályozási terven javasolt telekosztások tekintetében a nyeles telkek kialakítását javasolom mellőzni, figyelemmel a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 4. § (1) bekezdésére.

104. A Hévízi úttól északra a Csóka-kő-patak menti Gksz terület határa nincs összhangban a szabályozási terven szereplő övezethatárral. A szabályozási terven szélesebb a közlekedési övezet, ugyanakkor 6 méteres szabályozási szélesség van bekottázva.

105. A HÉSZ 12. § (8) bekezdésében kétszer szerepel egymás után a „vagy” kötőszó, kérem javítani.

106. A 2805/35 hrsz.-ú telektől északra javasolom felülvizsgálni a helyi természetvédelmi terület határát, mivel az keresztülmegy a Vt-1 övezeten.

107. A HÉSZ 42. §-ában a Tk-n jelű területekről rendelkeznek, mint nádasok, azonban a tervlapon a nádasok V-n övezetben vannak. A V-n övezetről a HÉSZ nem rendelkezik. A Tk jelű természetközeli övezetekre a HÉSZ-ben nem állapítanak meg előírásokat.

108. A szabályozási tervről a piros szaggatott vonallal ábrázolt tervezett épületek, burkolatok kontúrját kérem törölni.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)

55. Javaslat alapján a HÉSZ-ben rögzítésre került. **ELFOGADVA**

56. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

57. Észrevétele alapján a rendelkezést töröltük. **ELFOGADVA**

58. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

59. Észrevétele alapján ellenőriztük a helyi természetvédelemről szóló rendeletet, a szabályozási terve jelölés e szerint pontosodott. **ELFOGADVA**

60. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

61. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

62. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

63. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

64. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

65. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

66. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

67. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

68. Észrevétele alapján a rendelkezéseket pontosítottuk. **ELFOGADVA**

69. Észrevétele alapján a rendelkezéseket pontosítottuk. **ELFOGADVA**

70. Javaslatát megfontolva, a magánút szélességére vonatkozó előírásokat pontosítottuk. **ELFOGADVA**

71. A magánút nyomvonalvezetésének rögzítését nem tartjuk szükségesnek, az előírt szélességek mellett a közlekedéshez szükséges terület biztosított lesz. A magánút hosszára vonatkozó előírást rögzítettük. **ELFOGADVA**

72. Észrevétele alapján a sorszámozást pontosítottuk. **ELFOGADVA**

73. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

74. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

75. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

76. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

77. Észrevétele alapján a hivatkozásokat pontosítottuk. **ELFOGADVA**

78. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

79. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

80. Észrevétele alapján a rendelkezést törtöltük. **ELFOGADVA**

81. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

82. Észrevétele alapján a rendelkezéseket a javaslata szerint alakítottuk ki. **ELFOGADVA**

83. Észrevétele alapján az Ln-2 övezeti előírásokból töröltük a hivatkozott előírást. A garázsövezetekre vonatkozóan az új övezetet a Különleges beépítésre szánt területeken belül alakítottuk ki (K-19-g) **ELFOGADVA**

84. Észrevételében megfogalmazott övezetek némelyikében a parkoló létesítésen túl a zöldfelületi elvárás is megfogalmazott. Észrevétele alapján rögzítésre került, hogy az övezetben előírt zöldfelület mértékének 80%-át egyfüggően kell kialakítani úgy, hogy az a használati célt szolgálja, és mindkét irányú méretlének meg kell haladni a 3,0 m-t. **ELFOGADVA**

85. Észrevétele az érintett Lke-4 jelű övezetben rögzített beépítési mód a tömbben elvart beépítéssel összhangban van. A néhány esetben jelen lévő, kialakult ikres beépítésre vonatkozóan külön rendelkezést rögzítettünk. **ELFOGADVA**

86. Az övezeti struktúra a kialakult adottságok, karakter vagy az eltérő jövőbeni fejlesztési lehetőség figyelembe vételével lett kialakítva, így összhangban van a normatív szabályozás elvével, megtartása javasolt. Az övezeti rendszer és előírások felülvizsgálata a belvárosi rehabilitációs tanulmányterv elkészítését követően lesz aktuális **ELFOGADVA**

87. Az eredeti szabályozási szándék szerint a kialakult állapothoz igazodóan cél volt a párkányok magasságában kötelező eltérést rögzíteni. Észrevétele alapján az eltérés minimális értékét csökkentjük az előírásokban. Felülvizsgálata a belvárosi rehabilitációs tanulmányterv elkészítését követően lesz aktuális **ELFOGADVA**

88. A városközpont területére vonatkozóan rögzített övezeti rendszer és előírások a helyi adottságokon alapuló részletes szabályok, melyek a felülvizsgálat során továbbra is fennmaradnak. Az államigazgatási és lakossági észrevételek alapján indokolt a városközpont fejlődéséhez kapcsolódó szakmai és társadalmi elvárások további tisztázása, mely a HÉSZ-ben rögzített előírások pontosításához vezethet. Tekintettel e folyamat időigényére, e városrehabilitációs munka jelen felülvizsgálat elfogadásával párhuzamosan megindulhat, azonban eredménye minden bizonnyal átnyúlik a jövő év első felére. Ezért javasoljuk az egyeztetési folyamat végére kialakult konszenzus alapján szükségesnek gondolt további pontosításokat az új településrendezési tervek első módosítása során átvezetni. **ELFOGADVA**

89. A HÉSZ-ben megjelenő konkrét helyrajzi számok jellemzően egy terület lehatárolása esetében egyes utcanév nélküli utak lehatárolására szolgál, nem egyes konkrét telek beépíthetőségére vonatkozó szabályhoz kapcsolódik, melynek megtartása indokolt. Ahol ettől eltérő alkalmazás volt, ott módosítottuk az előírást. **ELFOGADVA**

90. Az eltérő színű övezeti jelen szabályozási tartalommal nem bírnak, a felülvizsgálat során történt változásra utalnak. A megjelenítést pontosítottuk az övezeti jelek egyszínűek lettek. **ELFOGADVA**

91. Észrevétele alapján a jelzést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

92. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

93. Észrevétele alapján az előírásokat pontosítottuk. **ELFOGADVA**

94. A Vt-1 (VP) övezet a szabályozási terven tévesen szerepel, az övezetek átszamosódása alapján az egykori Vt-1 vprt övezet mai megfelelője a Vt-3 (VP) övezet. A szabályozási terv pontosodik. **ELFOGADVA**

95. A 8%-os beépíthetőség mellett az övezet beépítésre nem szánt övezetbe kerül. **ELFOGADVA**

96. Észrevétele alapján a jelölést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

97. Észrevétele alapján a kialakított 4405/71 hrsz út a kialakítással összhangba közútként kerül megjelölésre. A 4405/40 hrsz-en rögzített szabályozási vonallal az utca egységes szélességben való szabályozása megvalósul. A 4405/40 esetében és tervezett hasonló útszélesítések esetében a kialakult állapothoz képest megváltozó, övezeti előírásokat nem teljesítő előkertekre vonatkozóan előírást rögzítünk a HÉSZ-ben. (Azon céllal, hogy a szabályozási terv szerinti telekalakítások végrehajthatók legyenek.) **ELFOGADVA**

98. Észrevétele alapján a Gksz-1 övezetek kialakult beépítési módját ellenőriztük. Két esetben, a Pajta ajla út alatti területen valóban kialakult, meghatározó más beépítési mód van jelen. Az érintett övezeteket a Gksz-1 övezettel megegyező egyéb előírások mellett új, Gksz-7 jelű övezetbe soroljuk, mely csak a beépítési módban fog eltérni. Az új beépítési mód: Oldalhatáron álló. 1-2 telek jelenlegi beépítése zárt sorúnak fele meg. Ezen esetében, a fejlesztések megvalósítása esetén is cél az oldalhatáron álló építési helyen belüli fejlesztés. **ELFOGADVA**

99. Észrevétele alapján az helyrajzi számok méretét megnöveltük. **ELFOGADVA**

100. Észrevétele alapján a jelölést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

101. Észrevétele alapján a jelölést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

102. Észrevétele alapján a jelölést egységesen Gipe- jelölésre pontosítottuk. **ELFOGADVA**

103. Észrevétele alapján a nyeles telek kialakítására vonatkozó rajzi javaslatot töröltük. **ELFOGADVA**

104. A szabályozási terven a kótázott értéket pontosítottuk. **ELFOGADVA**

105. Észrevétele alapján a rendelkezést pontosítottuk. **ELFOGADVA**

106. A megjelölt helyen a szabályozási terv az önálló rendeletben rögzített, helyi természetvédelmi terület határát ábrázolja, és javaslatot tesz a határ módosítására. A jelölést egyértelműsítettük. **ELFOGADVA**

107. A tervezett kül és belterületi szabályozási tervlapokon a nádasok eltérően ábrázoltak (Tk-n és Vn). Észrevétele alapján a nádasok egységesen Tk-n jelű övezetbe kerültek. A Tk-n jelű övezetekre a HÉSZ 42.§ tartalmaz előírásokat. **ELFOGADVA**

108. Észrevétele alapján az elemeket töröltük. **ELFOGADVA**

IV. Az egyeztetési eljárás további szakaszai

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 38. § (5) bekezdésére figyelemmel a véleményezési szakasz során beérkező véleményekben foglalt, jogszabályi alátámasztás vagy szakmai indoklás nélküli észrevételeket az önkormányzat nem köteles elfogadni. A Kr. 39. §-a alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet a véleményezési szakasz lezárását megelőzően. Amennyiben véleményeltérés a végső szakmai véleményezési szakaszban áll fenn, a Kr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

A végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	ZA/KTO/00440-8/2022.	dr. Parragi Valéria
--	----------------------	---------------------

ELFOGADVA

1. A térségi övezeteket, országos jelentőségű védett természeti területek, Natura 2000 területeket ábrázoló térképeket függelékbe javasoljuk csatolni.

2. A Keszthely 084 és 086/1 hrsz.-ú ingatlanok teljes területei a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet melléklete alapján barlang felszíni védőövezetnek minősülnek, kérjük ennek a jelölését szerkezeti terven vagy külön ábrán, a javasolt függelékbe.

3. A közelmúltban megvalósult fejlesztéseknek köszönhetően 71. sz. főút nyomvonala módosult. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 50. § (1) bekezdés h) pontja alapján a 71. sz. főút 1000 méteres környezetében csarnok jellegű épület egyetlen építési övezetben sem helyezhető el. Kérjük ennek a feltüntetését a helyi építési szabályzatban.

A beadvány alapján Keszthely Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a város településrendezési eszközeit 170 db helyszínen kívánja módosítani. A tervezet szerint új beépítésre szánt terület kizárólag az utak nyomvonalainak, határainak pontosítása, vagy egyes belterületi területek, övezetek határainak módosítása során kerül kialakításra. A helyi építési szabályzat szövegét egyszerűsítik, a térkép lapokon lévő egyes jelöléseket elhagyják.

Osztályom a fenti javaslatokkal a tervezett módosításokhoz hozzájárul. Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. A térségi övezeteket, országos jelentőségű védett természeti területek, Natura 2000 területeket ábrázoló térképeket függelékbe kerültek át.

2. A kérésnek megfelelően Keszthely 084 és 086/1 hrsz.-ú ingatlanok teljes területét barlang felszíni védőövezet által érintett területnek jelöltük a szerkezeti terven.

3. A 71. sz. főút nyomvonala mentén 1000 méteres határvonalát külön függelékként jelöljük, a csarnok építésre vonatkozó előírást rögzítettük a HÉSZ-ben

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	748-11/2022.	Bubics Tamásné
--	--------------	----------------

ÉSZREVÉTELEI RÉSZBEN ELFOGADVA

1. A Keszthely felülvizsgálat alótámasztó dokumentáció 398. oldalán, valamint a Településszerkezeti terv leírás 12. oldalán az „Országos védettség alatt álló területek” felsorolásából hiányzik a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti terület. Kéri pótolni a hiányosságot.

2. Az alótámasztó dokumentáció 401. oldalán, valamint a településszerkezeti terv leírás 15. oldalán tévesen szerepel a következő állítás: „Keszthely teljes közigazgatási területe az Országos Területrendezési Terv tájképvédelmi szempontból kiemeleten kezelendő terület”. Kéri a téves megállapítást mindkét dokumentumban javítani.

3. A tervezett HÉSZ 40.§-a Mezőgazdasági területek vonatkozásában általánosságban megengedi épületek elhelyezését a következő kikötéssel: „a terület térségi övezeti érintettségét a

8. melléklet tartalmazza, az egyes, érintett övezetekre vonatkozó előírásokat is be kell tartani". A mezőgazdasági területek nagy része Keszthelyen érintett az országok ökológiai hálózat magterület övezete által. Felhívja a figyelmet a 2018. évi CXXXIX. tv. (továbbiakban MaTrT) 78.§-ra:

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

„a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;

c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert;

d) védelmi és közijóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető;

e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.”

A tervezett külterületi szabályozási terv és a 8. számú melléklet összevetése, valamint a vonatkozó jogszabályok értelmezése és helyes alkalmazása a lakosság számára nehézkes lehet. Az Igazgatóság javasolja a szabályozás átdolgozását úgy, hogy az ökológiai hálózat magterület övezetével érintett ingatlanok olyan külön övezetbe kerüljenek, amely közvetlenül megfelel a MaTrT 78.§ előírásainak.

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (Xt.8) Korm. rend. alapján adta, a 71/2015. (Ilt30;) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11;) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményeket adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII. törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelzi, hogy eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. A Keszthely felülvizsgálat alótámasztó dokumentáció 398. oldalán, valamint a Településszerkezeti terv leírás 12. oldalán az „Országos védettség alatt álló területek” felsorolásában pótoltuk a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti terület. **ELFOGADVA**
2. Az alótámasztó dokumentáció 401. oldalán, valamint a településszerkezeti terv leírás 15. oldalán tévesen szereplő állítást („Keszthely teljes közigazgatási területe az Országos Területrendezési Terv tájképvédelmi szempontból kiemeleten kezelendő terület”) pontosítottuk. **ELFOGADVA**
3. A magasabb szintű jogszabályok előírásait a helyi építési szabályzatban nem ismételtük meg, a HÉSZ tervezett melléklete (függeléke) pedig tartalmazza az ökológiai hálózat magterületének övezeti lehatárolását. **EL NEM FOGADVA**

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	BP/0801/00224-7/2022	Bánhidi Viktória
A megkeresésében ismertetettek alapján és a korábbi véleményezési szakasz során adott a BP/0801/00716-2/2020. számú, 2020. szeptember 16-án kelt véleményemben foglaltakat továbbra is fenntartja.		
<p><u>Önkormányzat/Tervezői válasz:</u></p> <p>A BP/0801/00716-2/2020. számú vélemény az előzetes megkeresés során a Festetics-Csárda-Napsugár utca által határolt tömb HÉSZ módosítására vonatkozott. ELFOGADVA</p>		
Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	ZA/201/192-5/2022	Farkas Zsuzsanna, Molnárné Rudas Vivien, Rostásy Sára
<p>1.A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. {a továbbiakban Kötv,} 85/A. § (1)-(2) bekezdései szerint, amennyiben a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból érintett, települési örökségvédelmi hatástanulmány készítése kötelező. Megállapítottam, hogy a rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció nem tartalmazza a Kulturális örökségvédelmi hatástanulmányt, ennek hiányában a Zala Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatóságának nem áll módjában a dokumentáció örökségvédelmi szempontú véleményezését elvégezni.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a hatástanulmányt a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kövszr.) 83-84. §-ok előírásai alapján kell elkészíteni, a 14. sz. mellékletben részletezett tartalommal. A hatástanulmány elkészítésére jogosultak körét a Kövszr. 84. §-a szabályozza. A hatástanulmány készítésére jogosultak névsorát az alábbi linken lehet megtekinteni:</p> <p>https://2015-2019.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/kulturalis-oroksegvedelemert-es-kiemeltkulturalis-beruhazasokert-felelos-allamtitkar/regeszeti-es-muemleki-szakertol-nev!egyzek</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a főépítési véleményben hivatkozott, 2016. évben elkészített hatástanulmányt csak abban az esetben áll módunkban elfogadni, ha a település régészeti örökségének felmérése és a település műemléki értékeinek települési értékleltára a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatait felhasználva, a hatályos jogszabályoknak megfelelően készült, továbbá a felülvizsgálati dokumentációban 1-170. pontban részletezett, tervezett módosítások kulturális örökségi elemekre gyakorolt hatását a dokumentum vizsgálja és értékeli.</p> <p>2.Továbbá felhívja a figyelmet, hogy a Szerkezeti és a Szabályozási terven, az örökségvédelmi értékek jelölését aktualizálni szükséges a hatástanulmányban foglaltak szerint. A tervezés további egyeztetési folyamatában részt kívánunk venni!</p>		

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. A 2016. évben elkészített örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítéseként elkészítettük a 170 módosító indítvány kulturális örökségi elemekre gyakorolt hatásának vizsgálatát. **ELFOGADVA**
2. A megküldött adatszolgáltatása alapján az örökségvédelmi értékek jelölését aktualizáltuk. **ELFOGADVA**

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály I.

Sándor Gabriella

18020/3/2022

ELFOGADVA

1. A 23-71-143 sorszámú módosító indítvány értelmében a 0144/6 és 0144/7 hrsz-ú szántó művelési ágú területet érintő szervízút törlésre kerül, új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A területnövekmény után zöldterületet is biztosítani kell. Az érintett 0144/6 és 0144/7 hrsz-ú földrészletek átlag alatti szántó művelési ágban 3. minőségi osztályban nyilvántartott termőföldek, ezért a terv a földvédelem érdekeit nem sérti.
2. A 66 sorszámú módosító indítvány szerint a tömb teljes terjedelmével Gksz-4 övezetbe kerül. Az érintett földrészletek között vannak kivett területek, illetve termőföldnek minősülőek is. A rét művelési ág 5. minőségi osztály átlag felettinek, a szántó művelési ág 7. minőségi osztály átlag alatti minőségnek számít településen belül. Mivel zömében nem átlag feletti területeket érint, ezért a TM. 6/8. § értelmében beépítésre szánt terület esetén az átlag feletti minőség nem megtagadási ok.
3. A 68-69-81 sorszámú módosító indítvány szerint az északi szervízút törlésre kerül, a déli útkapcsolat pontosítása megtörténik. Érintettek szántó művelési ágú 5. minőségi osztályú földrészletek, amelyek átlag alatti minőségűek. Az átlag alatti minőség és helyhez kötöttség alapján a terv a földvédelem érdekeit nem sérti.
4. A 125 sorszámú módosító indítvány értelmében a 0290 (törölt, megosztás után 0290/1 és 0290/2 hrsz) és 0423 hrsz-ú ingatlanok vízgazdálkodási területbe kerültek sorolásra. (A térképi kivágatok csupán a 0290 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan tartalmaznak adatokat.) Az érintett földrészletek átlag alatti rét területek (6. min. o.), valamint átlagos terület (nádas 2. minőségi osztály). A tervezet a termőföld védelmének érdekeit nem sérti.
5. A 131 sorszámú módosító indítvány szerint a 71. sz. főút és 73162. j. út kereszteződésében kiépített csomópont területigényének felülvizsgálata területi eltérés miatt. A módosítás helyhez kötöttség miatt nem kifogásolható.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. Az új beépítésre szánt területek kijelölése után a zöldterületek visszapótlásáról gondoskodtunk. **ELFOGADVA**
- 2.-5. A megjelölt módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt. **ELFOGADVA**

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	15739-6/2022/h	Bucsánszky Zoltán alezredes
<p>A véleményezésre megküldött dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban tájékoztatom, hogy az előzetes tájékoztatási szakaszában adott 4142-2/2018/h nyilvántartási számú ügydarabban leírtakat továbbra is fenntartom és a tervezett módosításokkal kapcsolatban további észrevételeket nem teszek.</p> <p>Hivatkozott előzetes levelében a 0409/2 és 0409/3 hrsz ingatlanokat honvédelmi rendeltetésű ingatlanként jelöli meg, melyek elsődleges feladata a honvédelmi feladatok ellátásának biztosítása, ahol, amíg a HM vagyonezelésébe tartoznak, a honvédelmi használatuk nem korlátozható.</p>		
<p><u>Önkormányzat/Tervezői válasz:</u></p> <p>Az érintett ingatlanok a 76-os úttal párhuzamosan futó vasútvonal menti rakodóterületek. a szabályozási terv a területeket közlekedési területbe sorolja, mely a terület használatát nem korlátozza. ELFOGADVA</p>		
Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	VE/32/1172-4/2022	Fábián Tamás
<p>1. Az erdészeti hatóság a VE/32/1172-4/2022 ügyiratszámú adatszolgáltatás során az Országos Erdőállomány Adattárban 2018. évtől bekövetkezett változásokat leírta. Ezeknek a változásoknak az átvezetését a véleményezés anyag csak részben tartalmazza. ELFOGADVA</p> <p>A Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem a Keszthely 231J erdőrészlétként a 0249/5 hrsz-ú ingatlan alrészletén, valamint a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Keszthely 0157/4-26 és a 0155/144, 0155/146 hrsz-ú ingatlanok részterületeit érintően a Keszthely 78A erdőrészlétként a erdőfelújítást pótló csereerdősítést végzett. Sajnos az utóbbi ingatlanok művelési ágai a mai napig nem rendezettek, a telekegyesítés nem történt meg. ELFOGADVA</p> <p>Amennyiben lehetséges, a fenti 2 megvalósult csereerdősítési területet a kapcsolódó egyéb részletekkel (Keszthely 231J erdőrészlét, 78 erdőtag: 78A erdőrészlét+ 78NY1m 78NY2 -nyiladék egyéb részlettel) – erdő övezeti besorolást kapjon. ELFOGADVA</p> <p>2. Az erdőt érintő többi övezeti besorolását érintő változások ellen kifogást nem emelek. Ettől függetlenül megállapítom, hogy a településhatáron belüli szabad rendelkezésű erdőterületek nem kaptak erdő övezeti besorolást. ELFOGADVA</p> <p>3. A tervezett HÉSZ 39. § (3), (4) bekezdései feleslegesek, a leírtakat az egyes erdészeti ágazati jogszabályok külön szabályozzák. ELFOGADVA</p> <p>4. A 39. § (7) bekezdésben, valamint a (5) és (8) bekezdések utolsó pontjaiból a magasles (vadles) jogszabályi hivatkozás nem szükséges. A magasles nem minősül épületnek, a mondatokban az épület helyett az építmény szó használatos. ELFOGADVA</p> <p>A 39. § (7) és a (10) bekezdései ellenmondásosak. Ev övezeten belül található a védett természeti területen lévő erdők. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 86. § a) pontja szerinti hivatkozás a HÉSZ 39. § (10) bekezdése. ELFOGADVA</p> <p>A fentiekén kívül további kifogását a véleményezési anyaggal kapcsolatosan nem teszek.</p>		

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. Az érintett hrsz-ú ingatlanok a területrendezési tervekben mezőgazdasági térségbe soroltak. A felsorolt erdőrészeket kérésüknek megfelelően erdőterületbe kerültek átsorolásba. **ELFOGADVA**
2. A HÉSZ hivatkozott rendelkezéseit észrevételei alapján pontosítottuk. **ELFOGADVA**

Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály

BP/2602/00137-4/2022

Bozóki-Emyey Katalin
- Király Judit

1.A „Keszthely város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, véleményezési dokumentáció részeként megküldött környezeti értékelés (készítette: 5T Építészeti és várostervezési Kft., 2022. szeptember) örökségvédelmi szempontból nem megfelelő.

A környezeti értékelésből hiányzik az örökségi elemek (régészeti lelőhelyek, műemlékek) ismertetése, általános összefoglalása, konkrét hivatkozás a korábban készített örökségvédelmi hatástanulmányra, valamint a 2016-ban készült örökségvédelmi hatástanulmányban rögzített állapot szükség szerinti felülvizsgálata. Az Építési és Beruházási Minisztérium által vezetett közhiteles nyilvántartás adatait megnézve megállapítottam, hogy 2016 óta rögzítettek új lelőhelyeket a településen. Továbbá a tervezett módosítások egyenkénti örökségvédelmi szempontú értékelését is hiányoljuk, jelzést arra vonatkozóan, hogy található-e örökségi elem a vonatkozó részterületen és érinti-e azt a módosítás.

2.A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet mellékletének 4. pont 2. alpontja szerint Keszthely - az ott meghatározott EOVS koordinátákkal - Balaton-felvidéki kultúrtáj - Tapolcai medence és Káli medence megnevezéssel várományos helyszín, erről a tényről a csatolt dokumentáció ugyan tájékoztat, azonban további észrevételt (esetleges érintettség stb.) nem tesz. Ehhez kapcsolódóan felhívom a figyelmet a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 3. § (1)-(4) bekezdéseire, mely előírásokat - érintettség esetén – a tervezett módosítás, majd a tervezett beruházások során figyelembe kell venni, azok kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a fentiekben hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell. A hatályos jogszabályok betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli.

3.Konkrétan a dokumentáció 40. számú módosítása vonatkozásában, amelynél megjegyzi, hogy „Az érintett, örökségi értékekben gazdag terület jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik”, kérjük fentieket alaposan átgondolni. A terület egyrészt 1. bírságkategóriás, azaz kiemelten védett műemlékeket (egykori Festetics kúria és gazdasági épületek), illetve azok műemléki környezetét, másrészt régészeti lelőhelyeket érint. A dokumentációban megnevezett tervezett területfelhasználási módok ráadásul túlságosan általánosak, számos beruházás lehetőségét rejtik magukban. A környezeti vizsgálat lefolytatása keretében kérjük, hogy azt is vizsgálják, hogy a tervezett új szabályozás azon túlmenően, hogy milyen hatást gyakorolhat a kiemelten védett műemlékekre, régészeti lelőhelyekre, biztosítja-e a hagyományos tájhasználat megőrzését, valamint az örökségi értékek településképi, illetve tájképi érvényesülését.

4.Kérem, hogy javítsák a 40. sz. módosításhoz, a 140. oldalon csatolt átnézeti térképet, mert azon a tervezési terület rossz helyre van jelölve. Itt szeretném megjegyezni, hogy korábbi, BP/2602/00137-4/2022. iktatószámú levelünkben is kértük az örökségvédelmi szempontú környezeti vizsgálat lefolytatását. Kérem, hogy újbóli véleményezésre, iktatószámunkra való hivatkozással, küldjék el a kiegészített környezeti értékelést.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. A Zala Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján a településrendezési terveken aktualizálásra kerültek az örökségi elemek. Valamint az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészül a jelen tervezési szakaszban megfogalmazott módosítások örökségi értékekre gyakorolt hatásának értékelésével. **ELFOGADVA**
2. A hivatkozott jogszabály szerinti Balaton-felvidéki kultúrtáj - Tapolcai medence és Káli medence megnevezéssel közölt EOV koordináták megközelítik, de nem érintik Keszthely közigazgatási területét. A jegyzék alapján a Festetics- kastély, kastélypark világörökség várományos terület ábrázolásra került. A vonatkozó előírások figyelembevételével kerültek rögzítésre a HÉSZ övezetei, előírásai. **ELFOGADVA**
3. A 40. sz. módosítás esetében a módosítás leírását pontosítottuk. A fejlesztés elsődleges feladata e területen a kulturális örökségi értékek fenntartása, bemutatása, és legfeljebb az ehhez kapcsolódó idegenforgalmi fejlesztés. A módosítás örökségvédelmi hatásait az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítő fejezete tartalmazza. A Fenékpusztát érintő övezetek előírásai figyelembe veszik a kulturális örökségvédelmi értékeket. Az eddig nem szabályozott terület új szabályozási előírásai a kialakult beépítést, a tájképi-és építészeti értékeket veszik alapul, a műemléki és régészeti értékek megőrzését segítik. **ELFOGADVA**
4. Az átnézeti térkép pontosításra kerül. **ELFOGADVA**

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

GY/7427-2/2022

Nánássy Árpád

ÉSZREVÉTELEI JELEN ELJÁRÁSBAN ELUTASÍTVÁ

A Semmelweis utca végén a Libás strand parkolója előtti kerékpárútnál a tervezett Zkk(VP) övezet helyett kérnék hogy Köu-p parkoló besorolás legyen az érintett terület. Kérem válaszom elfogadását, a tervezetbe történő beépítését.

Önkormányzati/Tervezői válasz:

A felülvizsgálat során a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv területi hatálya alá tartozó területen a hatályos településrendezési tervekben nem szabályozott területeket érinti változás, az azon kívüli területek változatlan tartalommal élnek tovább, a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv felülvizsgálatáig. **EL NEM FOGADVA**

Partnerek részéről érkezett észrevételek:

dr. Cseszár Zsuzsanna		
A 2022. 08.18-án megtartott lakossági fórumon, mint érintett ingatlantulajdonos, és mint más ingatlantulajdonosok jogi képviselője szóban már előadtam az észrevételeimet, melyek közül az egyik témában a Főépítész úrtól megnyugtató választ kaptam, míg a másik témában történő válaszadás – a Főépítész úr szerint- további adatok beszerzését igényli.		
Jelen beadványomban az érdemi megoldás reményében írásban is összefoglalom az észrevételeimet.		
I. érintett ingatlanok: Keszthely 5356/15 hrsz., 5356/4 hrsz. és a szomszédságukban lévő további kb. 10- 12 ingatlan.		
A hatályos rendezési, szabályozási, szerkezeti, stb. tervek az említett belterületi ingatlanokat Vt 3 jelű építési övezetbe sorolják.		
A közzétett felülvizsgálati anyagban nem találtam sem lakossági, sem önkormányzati indítványt arra vonatkozóan, hogy ezen ingatlanok építési övezeti besorolása megváltozzon . • A 104 és 158 sz. módosító indítványnál (melyek más témát érintenek) azonban olyan tervezett szabályozási terv található, amelyen a hatályos szabályozási tervhez képest a Vt 3 helyett Vt 6 jel van feltüntetve.		
Keszthely Város Önkormányzata Közgyűlésének /2022. () önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről cím alatt a 6) pont ekként tartalmazza a Vt 3 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat:		
1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl az OTÉK 16.§ a), b), d), t), pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület.		
2. Az övezetben építőanyag kereskedés, lerakat nem létesíthető.		
3. Telkenként annyi lakás létesíthető, amennyi parkolóhely telken belül biztosítható, továbbá a zöldfelületi előíráson belül teljesül a lakásonként legalább 20m2 zöldfelületi elvárás is.		
3. Üdültábor, ifjúsági szállás 3000m2-nél nagyobb telken létesíthető.		
4. Az övezetben az újonnan tervezett épületek homlokzatmagasságai egyetlen ponton sem haladhatja meg a 9,5 m-t.		
5. Ha az övezet telkét kiszolgáló út mentén parkoló alakítható ki, az előkert legalább 8,0 m, ellenkező esetben legalább 12 m legyen. Saroktelek esetén legalább egyik utca mentén 12,0 ~tartandó.		
6. Az övezet gesztenye fasorra néző előkertjei legalább 18,0 m-esek legyenek.		
7. Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert, továbbá zárt sorú beépítésnél az udvari épületszárnyak közti távolság 4,0 m legyen.		
8. Gépkocsi tároló önálló földszintes épületként földtakarással (dombgarázként füvesítve, vagy tetőkert kialakításával) létesíthető; legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal.		
A 11) pont a Vt-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat az alábbiak szerint sorolja fel:		
I. Az övezetben elhelyezhető oktatási-konferencia célú létesítmények, egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó, kereskedelmi rendeltetésű, fitness-wellnes, sport célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, szálláshely szolgáltató épületrészek (emeleti szinten, nem önálló épületben), a személyzet számára szolgáló legfeljebb 6 lakás. Új üzemanyag-töltő önálló épületben nem létesíthető.		

2. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 20 %-át nem haladhatják meg.

Látható, hogy a Vt 3 építési övezetre vonatkozó előírások jelentősen eltérnek a Vt 6 jelű építési övezet előírásaitól. A legmarkánsabb különbség az, hogy a Vt 6 jelű övezetben lakóház nem, csak közcélú építmények építhetőek.

Nyilvánvaló, hogy az építési övezeti besorolás fentebb részletezett megváltoztatása - amennyiben az valóban megvalósulna- az ingatlan tulajdonosok rendelkezési jogának, az ingatlanok funkciójának, használhatóságának hátrányos módosulásával járna, amely egyúttal az ingatlanok jelentős értékvesztését is okozná.

Nem ismerek olyan önkormányzati stratégiát, koncepciót, amely az említett -lakóházakkal körülvett jelenleg Vt 3 besorolású terület- építési övezeti besorolásának olyan megváltoztatását indokolná, melynek eredményeként a jövőben ezen a részen lakóház nem lenne építhető. A lakossági fórumon a Főépítész úr akként nyilatkozott, hogy nem tervezik az építési övezeti besorolás megváltoztatását, a terveken lévő jelzés és az önkormányzati rendelet tervezett szövege nincs összhangban, és ezt az adminisztratív hibát ki fogják javítani

• Kérem, hogy szíveskedjenek a szükséges javítást elvégezni, melynek eredményeként a Keszthely 5356/15 hrsz., 5356/4 hrsz. és a szomszédságukban lévő további kb. 10-12 ingatlan építési övezeti besorolása a jelenlegivel (Vt 3) egyező maradjon.

II. téma:

érintett ingatlanok: Keszthely 5356/4, 5356/23, 5356/19, 5356/26 hrsz. A hatályos szabályozási terven a felsorolt ingatlanokat érintően Z-1 jelzéssel zöldterület van kijelölve.

A 158 sz. módosító indítvány érinti a zöldterület kérdését. A 104 sz. módosító indítvány mellett található tervezett szabályozási terven a zöldterület Zkkjelzéssel szerepel.

Az akár Z 1, akár Zkk. jelű zöldterület említett helyen történő valamikori kijelölése már annak megtörténtekor is funkciótlan, célszerűtlen volt. A 4 ingatlan magántulajdonban van. A zöldterület várhatóan soha nem fogja ténylegesen a lakosság számára közérdekű célját betölteni, ezért a szabályozási terven való fenntartása a jövőben indokolatlannak tekinthető.

Az ingatlantulajdonosok képviselőjében kérem, hogy a fent megjelölt ingatlanokat érintő zöldterületi kijelölést szíveskedjék megszüntetni.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

- I. Az érintett ingatlanok övezeti előírásai nem változnak, csupán az övezetek újraszámolásából adódóan új övezeti jellel kerültek szabályozásra. Valamennyi felsorolt ingatlan Vt-6 besorolású a tervezett új HÉSZ előírásai alapján, melynek előírásai megegyeznek a korábbi övezet előírásaival. (A megfogalmazott véleménye még egy korábbi anyag megismerése alapján született, ahol ez az összhang még nem állt fenn) **ELFOGADVA**
- II. Az érintett zöldterület szükségességét, annak előzményeit, a törlés lehetőségeit és feltételeit további vizsgálat alapján javasolt eldönteni. Javasolt a felülvizsgálat első módosítása során vizsgálni a kérést. **ELFOGADVA**

1. A 104. számú indítványnál kéri indokolni a zöldterület növekedésének okát. Korábban kérték a zöldterület megszüntetését, mivel magánterületet érint. Kéri az 5356/4 hrsz-ú ingatlant érintő törlését.
2. A 158. számú indítvány gyalogút kizárólagos minősítésének feloldását javasolja. Azonban az övezeti besorolása Vt-1-ről Vt-3-ra módosult, míg a szerkezeti tervben Vt-6-ként jelölt. Mi indokolja a lényeges korlátozásokat a korábbi szabályozáshoz képest a Településszerkezeti és a Szabályozási tervben is? Javasolja a Szerkezeti Tervben a Vt megtartását, a Szabályozási tervben elsődlegesen a Vt visszaállítását (de minimálisan a Vt3 megtartása) indokaik alapján (településrész dombtetője - hrsz 5356/4 és környező telkek - vonatkozásában a 20 évvel ezelőtti tervek - megfontoltan - többféle lehetőséget biztosítottak. Egyedi vagy telepszerű lakóépületektől, a vendéglátás, turizmus, kereskedelmi célú épületekig mindennek, ami a településrész speciális adottságát jól használni tudja. A távolabbi környezet alakítja majd ki, hogy mi tudja teljessé tenni a településrész életét, különösen amikor szolgáltató-kereskedelmi jellegű építményekről van szó. Keszthely, Cserszegtomaj és Hévíz közvetlenül hat a településrészre. Az esetlegesen tervezett önkorlátozással csak azt lehet elérni, hogy kedvezőtlenebb, rugalmatlanabb helyzetbe kerüljön a többi településhez képest. A tulajdonosok önerőből végezték egy jelentős részen a csatornázás, ami a legtöbb előrelátást igénylő közműelem. Kezdeményezői voltak ennek és azzal is egyetértünk, hogy ipari célú hasznosítása a telkeknek a továbbiakban se legyen lehetséges).
3. Továbbá kéri, hogy tekintettel a lakossági fórum előtt rendelkezésre álló rendkívül rövid időre, még 14 napig legyen lehetőség észrevételek, módosító javaslatok benyújtására.

A Keszthely HÉSZ ügyében tartott 2022.08.18-i lakossági fórumon a 104 és 158 sz. módosításra elhangzott hozzászólásunkat a következők szerint foglaljuk írásba: 1. A Hrsz 5356/4 telek vonatkozásában elsődlegesen kérjük a Vt1 besorolást egy megállapodás keretében, amelyben a tulajdonosok pedig 2-300 m2 nagyságban átadnak területet Zkk hasznosításra. 2. A Hrsz 5356/4 telek - és a szomszédos területek – vonatkozásában másodlagosan kérjük a fórumon rögzítettek szerint az elírással keletkezett Vt- 6 besorolás javítását a Vt-3 övezeti besorolásra a területrész vonatkozásában.

Ebben az esetben kérjük a Zkk bejegyzés törlését a Hrsz 5356/4 magánterületről. Indokaink: A területet több, mint negyedszázada tulajdonunkban van és ezalatt a korábbi tájseb megszüntetésre került, folyamatosan gondozzuk. A terület felhasználásáról, fejlesztéséről az akkori Főépítésszel , Marton Ákos úrral több tárgyalást folytattunk - 2001-2002-2003-ban - és ezek során ismertette a PMH szándékát a területen az utak lejegyzésére és kiépítésére. A Hrsz 5356/4 telek speciális adottságai - dombtető - miatt kértük, hogy a területre tervezett Vt-1 es besoroláshoz kedvezőbb - plusz egy szintet megengedő szabályozás kerüljön kialakításra - ennek fejében felvetette, hogy a terület délkeleti sarkában egy 2-300 m2-es terület Zöldterületként történő kezeléséhez járjunk hozzá. A szabályozásban mindezek figyelmen kívül hagyásával a szomszédos telkekkel azonos Vt-1 besorolásba kerültünk, és minden ellentételezés nélkül - térmérték megadása nélküli - zöldterület került rávezetésre. Ezt sérelmeztük írásban és kértük a zöldterület törlését. A 2009-es módosítás során az előzetes kérdésre azt a választ kaptuk, hogy a besorolásban változást nem terveznek. Majd a terület - hasonlóan a többi környező telekkel a kedvezőtlenebb Vt-3 besorolást kapta és megmaradt a zöldterületi jegyzés is.

A lakossági fórum elé került variánsban már a Kertvárosi Vt3-as területeink Vt-6 besorolással lettek feltüntetve. A fórumon azonban elhangzott, hogy ez pusztán elírás. Szó nincs szigorítási célról, sőt ellenkezőleg , a befektetők vonzása, a lakásépítés segítése a cél. Ezek alapján azt kérjük, hogy a Hrsz. 5356/4 - illetve a belőle majd esetlegesen megosztással keletkező területek - Vt-1 besorolást kapjon, a környező területeknél a korábbi Vt-3-as besorolásra

legyen kijavítva az elírással keletkezett Vt-6-os besorolás. A kompromisszum jegyében pedig készek vagyunk a terület délkeleti sarkában 2-300 m² mértékben a Zkk besorolást annak jogi rendezésével együtt elfogadni. E rendezés során kérjük a PMH részéről a terület esetleges megosztásának a támogatását, engedélyezését a fentiek szerint. Így a jelenleg is megoldatlan helyzet, ami egy készülő megállapodás be nem tartásával indult, az önkormányzat számára is előnyösen zárulhat.

Önkormányzati/Tervezői válasz:

Az érintett ingatlanok övezeti előírásai nem változnak, csupán az övezetek újraszámolásából adódóan új övezeti jellel kerültek szabályozásra. Valamennyi felsorolt ingatlan Vt-6 besorolású a tervezett új HÉSZ előírásai alapján, mely előírások megegyeznek a korábbi övezet előírásaival. E tekintetben változás nem történik. (A megfogalmazott véleménye még egy korábbi anyag megismerése alapján született, ahol ez az összhang még nem állt fenn, ez került rögzítésre a lakossági fórumon is.)

A felülvizsgálathoz beadott lakossági kérelem tárgya a terület szélén lévő gyalogútként megjelölt útszakasz övezetének (gyalogút státusz megszüntetése) módosítása volt. A beadvány a felülvizsgálat során megvizsgáltuk, a kért átvezetés megtörtént. Ekkor a zöldterület megszüntetésének igénye, a terület egyes részei övezetének megváltoztatása nem merült fel, így ez nem került vizsgálatra. Az érintett zöldterület szükségességét, annak előzményeit, a törlés lehetőségeit és feltételeit további vizsgálat alapján javasolt eldönteni, a fejlesztési szándékok részletes megismerése után. Ha felmerül a területen az övezetek megfelelése (a 20 éve meg nem valósult fejlesztések okán) indokolt lehet egy telepítési tanulmányterv készítése, mely feltárja a célokat és lehetőségeket, továbbá segíthet a terület hasznosításában is. Javasolt a felülvizsgálat első módosítása során vizsgálni a kérést. **ELFOGADVA**

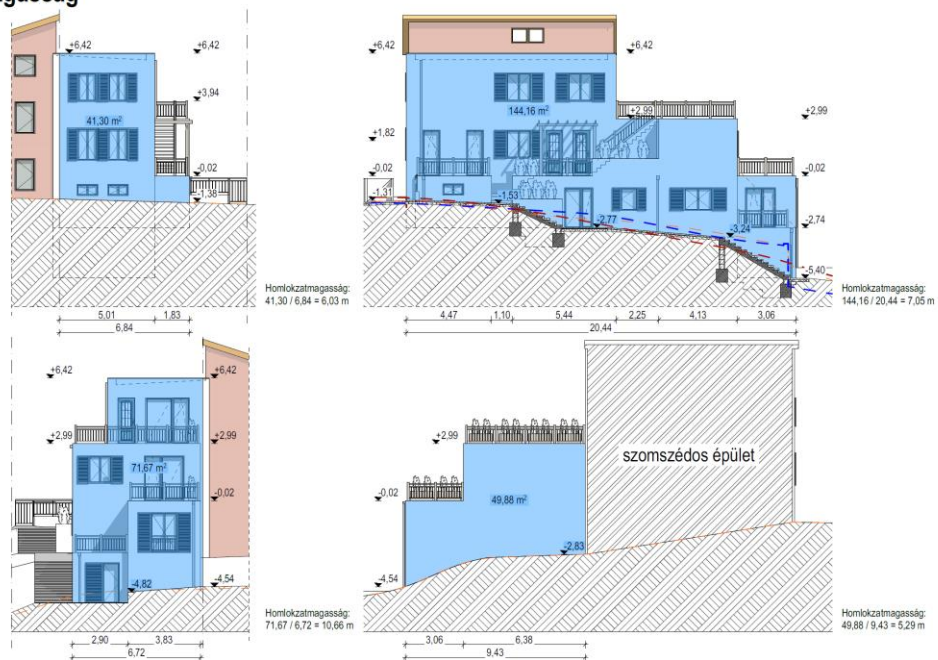
A véleményezés lehetősége a megjelölt 8 napot meghaladóan is rendelkezésre állt.

Kiss Gábor - SEEDCONSULTING Kft.

SEEDCONSULTING Kft. (székhelye: 1036 Budapest, Bécsi út 52. I. em. 1.) tulajdonában lévő, 8360 Keszthely, Honvéd u. 64. hrsz.: 4041/2 szám alatt található ingatlanra vonatkozó beépítési paraméterekkel kapcsolatban. Az ingatlan és közvetlen környezetében található telkek vonatkozásában a jelenleg hatályos építési szabályzat által előírt, Lke-3-as övezetre vonatkozó előírások, véleményem szerint aránytalanul korlátozzák a fejlesztési lehetőségeket, különös tekintettel az KÉSZ 6. § (24) 6-os pontjában olvasható korlátozást, mely így fogalmaz: „Az épület homlokzatainak egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t.” A 8360 Keszthely, Honvéd u. 64. hrsz.: 4041/2 szám alatt található ingatlan esetében a telken belül tapasztalható 22%-os tereplejtés mellett, a meglévő épület lejtő felőli homlokzata jelenleg is jelentősen meghaladja a meghatározott értéket, így az épület korszerűsítése és bővítése az előírások betartása, valamint az ikerszomszédhoz való illeszkedés mellett nem lehetséges.

Kérném a KÉSZ felülvizsgálatát és korrekcióját a területen kialakult tereplejtés figyelembevételével. Szeretném jelezni továbbá, hogy az ismertett probléma véleményem szerint nem csak a 4041/2- es helyrajzi számot érintő, hanem a telektömb vasúti nyomvonallal határos délkeleti sarkában lévő telkeket is, különösképpen a 4038, 4039, 4040, 4041/1, 4041/2, 4042, 4043, 4044 és 4045-ös helyrajzi számokat.

Homlokzatmagasság idomterv



Két lakásos lakóépület felújítása, bővítése
8360 Keszthely, Honvéd u. 64. hrsz. 4041/2
Egyszerű bejelentési tervdokumentáció.

SEEDCONSULTING Kft
1038 Budapest Bécsi út 52. I. em. 1.
+36-30-931-01-89

Wimmer György É19-0423
építésmérnök, 8440 Herend, Kossuth L. u. 87.
+36-20-555-17-86, wimmergyorgo@gmail.com

Homlokzatmagasság idomterv
1:200
2021.10.16

102

Önkormányzat/Tervezői válasz:

Levelében fogalmazottak szerint a meglévő (és szomszédos épület) magassága, karaktere ma is meghaladja az utcára általánosságban jellemző magasságokat és épületkaraktereket, melyek teljesítik az övezeti előírásokat. Az építési törvény alapvető elvárása, az épületek kialakult környezetbe illeszkedő megvalósítása, mely szerint a szomszédos épületen túl a tágabb környezet értelmezésével tervezendő az épület, melynek településképi megjelenése a településképi eljárások során kérhető számon. Az utcában megvalósult beépítések az övezeti előírásoknak megfelelően valósultak meg. A hivatkozott előírás kifejezetten a terepadottságok okán került rögzítésre. A megengedett épületmagasság (2 teljes szint) is jelentős fejlesztési lehetőségeket ad a jelenlegi, jellemzően földszintes beépítésekhez képest. Javasolt a rendelkezés megtartása. Az előírások a meglévő épület használatát, és felújítását nem korlátozzák. A meglévő épület bővítését segítő, javasolt az előírás alábbi kiegészítése:

*Az épület homlokzatainak egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. Amennyiben 15%-nál nagyobb meredekségű lejtős telek esetén a meglévő épület ezen értéket meghaladja, annak bővítése során az érték túlléphető, amennyiben a meglévő épület közterület felőli megjelenése alapvetően nem változik meg. **ELFOGADVA***

Szilágyi Réka		
<p>A Keszthely, Sirály u. 1/ A. sz. alatti ingatlan tulajdonosaként ingatlanomat Lke-3 jelű övezetbe sorolja, az övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma kettő. Kivételes esetben 3 lakás, vagy egyéb rendeltetési egység akkor létesíthető, ha a telekméret meghaladja az övezetre előírt kialakítható telekméret kétszeresét.</p> <p>Szeretném kezdeményezni, hogy a kivételek közé a sarok telkeket is szíveskedjenek felvenni, ezzel lehetőséget biztosítva a sarok telkek vonatkozásában is a 3 lakás elhelyezésére. A kialakult állapot a Madách utca vonatkozásában már több esetben meghaladja ezeket az önálló rendeltetési egységeket. A Madách utca jelentős forgalma nem teszi szükségessé a kertvárosi lakóövezetre vonatkozó korlátozások fenntartását. Ugyanakkor az országos előírások is lehetőséget biztosítanak a sarok telkek vonatkozásában az eltérő szabályozásra, mint ahogyan ezt meg is tették a hatályos rendelkezésben is.</p>		
<p><u>Önkormányzat/Tervezői válasz:</u></p> <p>A kertvárosias lakóterület laza beépítettségű lakóterületet jelöl, ahol általánosságban, a kialakult használat alapján a telekhasználat egy telken egy családház, amiben egy, esetleg két lakás található. Amennyiben ennél több lakás kerül egy telekre, a családház lakásokká válik, ahol telekhasználat átalakul, gyakran igyekszik szeparálódni, a parkolóigény megnő. A HÉSZ általánosságban azt rögzíti, hogy ehhez nagyobb telekméretre van szükség. Maga a saroktelki adottság nem elegendő feltétel ugyanakkora telken több lakás elhelyezésére. Továbbra is javasoljuk a több lakás elhelyezhetőségét nagyobb telekméretre kötni. Az övezetben meglévő, az előírtól több lakást tartalmazó épületek fennmaradhatnak, használhatók, felújíthatók. EL NEM FOGADVA</p>		

Köves József – Nardus Kft.		
<p>123. számú indítvány (Fenyves allé): A területen ugyanis - miután befejeztük az I. szakasz közműfejlesztését, és utépítését – elkezdtük értékesíteni a telkeket, és folyamatosan nagy az érdeklődés az LKe övezet családi házas telkek iránt. Mondhatni, hogy egy új városrész kezd lassan majd létrejönni amikor a vevők elkezdik a házakat építeni, és gyakorlatilag mindenki a kertvárosias lakókörnyezetet preferálja.</p> <p>Tekintettel arra is, hogy a városközpont, és Balaton parti részeken elég sok társasházi lakás került, illetve kerül hamarosan kínálatba, indokoltnak tartjuk, hogy a tárgyban szereplő területen az eddig tervezethez képest nagyobb arányban legyenek Lke övezetbe sorolt telkek, és kisebb arányban a Vt övezetű telkek.</p> <p>Javasoljuk tehát, hogy a tárgyban szereplő területen az Lke övezeteket elhatároló - a módosító indítványban tervezett - park sávától északra még egy Lke övezetű blokk legyen (a déli részen lévőkhöz hasonló), és így legyen kisebb a terület északi határán lévő Vt övezet.</p> <p>Véleményünk szerint így arányosabb is lesz a Szent Miklós út mellett Vt övezeti sáv, és talán az egész tervezési terület is jobb összképet fog mutatni.</p>		

Javaslatunk alátámasztására csatoljuk a területre vonatkozó eredeti módosító indítvány szerint szerkezeti tervet, valamint a további módosítási javaslatunkat tükröző szerkezeti terv variánst is.



Önkormányzat/Tervezői válasz:

Az érintett területen a felülvizsgálat során a közlekedési hálózatban a tervezett gyűjtőút nyomvonala módosul, ezzel együtt az út menti területek, telektömbök is változnak, mely közvetlenül is érinti a kérelemben foglalt területet. Időközben a megjelölt területen telekalakítások, közműépítés történt, melyet az új terv figyelembe vesz. A megfogalmazott kérést az új terv be tudja fogadni, a kérésnek megfelelően pontosodik a szerkezeti és a szabályozási terv. **ELFOGADVA**

Szalay Csilla

Kérem, hogy Keszthely város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. módosításához (a Keszthely Bécsi kapu út - Hévízi út csomópont fejlesztésének megvalósítása) készült tervdokumentációnak felülvizsgálatáról az alábbi indokok alapján intézkedni szíveskedjen:

A tervezett hévízi úti körforgalmat is tartalmazó B2.-es jelű tervlapon a 0133/8 hrsz.-ú ingatlanra egy 16 m szélességű útleszabályozás került. Az útkialakítás a 30. sorszám alatt iktatott lakossági módosító indítvány (önk.-i sorszáma: 32.) alapján került kialakításra. Álláspontom szerint a tervezett 16 m-es út nem indokolt és nincs összhangban a tervezett állapottal sem. A környezetre vonatkozóan a módosító szabályozási terv a természetben meglévő 0132/5 hrsz.-ú úttól nyugatra Z-2 jelű közcélú zöldterületet kíván létrehozni. A tervezett B2 tervlap ezen Z-2 övezetet egy ingatlanként a jelenlegi ingatlanhatárok megszüntetésével képzeli el. A 30. sorszámú lakossági módosító indítvány, miszerint a 0131/ - 0131/28 hrsz.-ú ingatlanok megközelíthetősége nincs megoldva nem helytálló, hiszen a jelenlegi telekszerkezet szerint a megközelíthetőség megoldott. Ezen területre vonatkozólag tehát a jelenleg hatályos B2 tervlap módosítása indokolatlan, hiszen a tervezett közparknak nincs szüksége a 0133/8 hrsz.-ú földrészletet érintő kialakítandó útra, mivel a hatályos B2

tervlepton is szereplő északi 16 m-es útról megközelíthető. Ebből kifolyólag a magántulajdon védelmének joga is túlzott mértékben sérülne a 0133/8 hrsz.-ra vonatkozólag. A 0132/5 hrsz.-ú a természetben is kialakult utat (mely beköt a tervezett körforgalomba), amennyiben mégis szükséges megtartani, álláspontom szerint a magántulajdonú ingatlanok érintése nélkül a tervezett körforgalom dél-nyugat irányú elmozdításával és 5 „ágúvá” való bővítésével szükséges megoldani. Ez a változtatás megoldaná a készült tervdokumentációban nem figyelembe vett azon problémát is, miszerint a 4969 hrsz.-ú ingatlantól délre eső 8 db ingatlan megközelítése a természetben gépjárművel nem biztosított.

Fentiekre való tekintettel kérem tehát, hogy a 0133/8 hrsz.-ra tervezett útnak a szabályozásból való kivételéről és a körforgalom kialakításának módosításáról intézkedni szíveskedjen.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

Javaslat alapján a 0132/5 hrsz út útként valós szabályozása, és a 0133/8 hrsz ingatlanon keresztüli kikötése törlésre kerül a tervből, marad a hatályos szabályozási tervi állapot.
ELFOGADVA

Keszthelyi Városvédő Egyesület		
ÉSZREVÉTELEI RÉSZBEN ELFOGADVA, RÉSZBEN JELEN ELJÁRÁSBAN ELUTASÍTVÁ		
1.Övezeteket érintő általános észrevételek		
1.1. A Balaton-parti sávban túlzottnak tűnik a Vt övezetek aránya az Ü övezetekéhez képest. Egy fürdővárosban, ahol a megélhetés nagyban függ az idegenforgalomtól, értékes vízparti területeken vissza kellene szorítani a lakásépítést.		
1.2 Nem érthető, miért szándékozik a terv településközponti, rendkívül intenzív beépítést eszközölni a város déli határán, jelenleg beépítetlen (zöld) területen. A MOL-kúttól délre eső terület nagyon közel van a szennyvíztelephez, hulladékkezelő központhoz. Nem alkalmas az előirányzott célra, viszont jelenlegi zöldfelületeivel nagyban segíti a város többi részének megóvását a fenti telephelyek kellemetlen hatásaitól.		
1.3. Ugyancsak nehezen indokolható a Szendrey-telep Vt övezetté alakítása.		
1.4. A belvárosi MJT területen a túlzott beépítési lehetőségek az ingatlanfejlesztőket a régi épületek bontására ösztönzik. Ezzel a város saját értékeit pusztítja el, identitását és jellemző védett karakterét veszélyezteti.		
1.5. Kérdéses és vitatható a város beépített területének további növelése. Az újonnan kijelölt építési zónák jelenleg mezőgazdasági vagy erdőszült területeket vonnának beépítés alá. Ezzel a városi életminőséget rontanák, a belváros megújulását veszélyeztetnék.		
1.6. Az új lakóövezetek nagyrészt családi házas vagy intenzívebb társasházias beépítést támogatnak. Nem látható helye a Keszthelyen nagy hagyományokkal rendelkező sorházias, saját-kertes 4-6 lakásos társasházias megoldásoknak.		
1.7. Nagyon káros, hogy a Vt övezetek saroktelkein kb 20%-os beépítési növekmény és zöldterület-csökkentést enged a szabályozás. Nagy telkek esetében ez értelmetlen és torz eredményre vezet.		
2.Zöldterületek, Fenyves allé		
2.1. 26. mód. indítvány – zöldfelületek esetében az OTÉK az irányadó. vagyis a város NEM készít külön a saját területére vonatkozó favédelmi, fapótlási, faültetési rendeleteket.		
2.2. A Fenyves allé műemléki védettségét jelölni szükséges.		
2.3. Erzsébet liget: ZÖLDTERÜLET a főépítész ígérete szerint. Jelenleg K besorolású. Kérjük a mielőbbi zöldterületi besorolását! Amíg ennek akadálya van, építési tilalom elrendelését javasoljuk. Nem lehet azonos zóna a közeli vitorlásokötő területével.		
2.4. Védett faegyedek és fasorok jelölése – és pótlási kötelezettsége. Figyelembe kell venni a folyamatban lévő védetté nyilvánítási eljárásokat! (126/2022 (V.26) Képviselő-testületi határozat)		

2.5. Zöld védősáv az új gyorsforgalmi út és a Fenyves allé között (zaj- és portterhelés, vizuális egység megbontása elkerülésére)

2.6. Javasoljuk folytonos 20-50 m széles zöldterület kialakítását a Fenyves allé keleti oldalán az új lakóterületek mentén. Egy országos jelentőségű fasor teret követel magának, nem szabad a fák alá kertvégi melléképületeket engedni.

2.7. Az alábbi zöldterületet nem tudjuk értelmezni. A mezőgazdasági terület jobban passzol a kultúrtáji környezethez, az Allé eredeti formájához.

2.8. A Georgikon út északi oldala a Stromfeld utcától nyugatra: zöld sáv maradjon, hogy megőrizhető legyen a szimmetrikus zöld "alagút" a városba érkezéskor. Egyben védi a leendő lakóövezeti telkeket a növekvő forgalmú út által okozott terheléstől. Ideális hely lenne egy új fasornak.

3. Balaton-part: kérjük felülvizsgálni és megvalósíthatósági tanulmánnyal alátámasztani:

3.1. A vasút és a Balaton-part közötti terület beépítés intenzitás korlátozása, hatástanulmány készítése. Libás zónában ÜÜ-5 (30% beép, 8,0 m épmag), Vi-2 (erre vonatkozva nincs adat), Vt-3 /Vp (40% beép, 7,5 m épmag), Balaton Szálló környezete Vp-14 (50% beép, 8 m épmag)

3.2. Az Apát utcai kemping Vt-10 beépíthetőséget kap a 140. mód indítvány szerint, 9,5 m épületmagassággal

3.3. A Csárda utca vasúttal párhuzamos telkein 40% beépítettséggel 9,5 m ép.mag van javasolva (42. mód.jav)

3.4. 57. mód indítvány a zöldterület létesítéséről elfogadható, de az egész terület kezelése alapjaiban hibás. Megmarad a buszparkoló, mint zárvány, Vt-4 beépíthetőséggel!!!(60%) A Mártírok útja-Kazinczy utca vasúti pályaudvar előtti derékszögű kereszteződés megmarad, az Ady úti csomópontot a Sójah allé helyén építendő útról közelíti meg. Ezzel a Helikon-park mint egységes zöldterület megbomlik. Hosszútávon a buszparkolónak a városi közpark mellett semmi keresnivalója nincs, a sóhaj alléra előirányzott útfeltárás kifejezetten kártékony. A Mártírok útja-Kazinczy utca összekötését kell belátható ívvel megoldani és a vasúti pályaudvar előtt egy parkosított fogadóteret előirányozni. Nincs elég Kö-U terület kiszabályozva erre.

4. Belváros

4.1. A helyi védelem alatt álló épületek listájának bővítése a városvezetés aktív együttműködésével (korábbi terven szerepeltek a védelemre javasolt épületek is, azóta is csak tervezik a védetté nyilvánítást?)

4.2. alaptérkép frissítése (több helyen nem az aktuális állapotot tükrözi)

4.3. MJT területen a megengedhető lakásszám és beép intenzitás csökkentése (hogyan ne ösztönözze a bontást)

4.4. A 27. mód. indítvány a jelenlegi tömbparkolók legalizálására azt a választ adja, hogy maradnak az eredeti besorolások, hogy a területek később beépíthetők legyenek. A sörház melletti volt szabadtéri színpad az eredeti besorolás szerint Z-1, a tervezett szabályozás szerint Vt-7. Nem támogatható a zöldterület megszüntetése, belvároson kívülre helyezése.

4.5. A 34. mód indítvány a kastély bejárata mellett a fagyizó bővíthetősége érdekében Vt-6, 40% beépítést irányoz elő. Elfogadhatatlan az út terület átminősítése egy ilyen kiemelt műemlék mellett.

5. Közlekedési koncepció

A város komplett közlekedési rendszere átalakulóban van az alábbi okok miatt:

5.1. az új gyorsforgalmi út miatt a Festetics útról áthelyeződik a bejövő forgalom egy része a nyugati városrészre

5.2. a néhány éve átadott új elkerülő út miatt a Csapás út szerepe megváltozott

5.3. a Fő tér lezárása miatt keletkezett egyes problémák-lehetőségek még indokolhatnak változtatásokat

5.4. a Pál utca lezárása a kastélypark egyesítése miatt

A fenti jelentős okok miatt a városi közlekedési hálózat alapos átgondolása szükséges. Egy ilyen mesterterv alapján kell indokolni az egyes folyamatban lévő és tervezett változtatásokat.

Készült ilyen tanulmány? Folyamatban van?

5.5.Útelterelés a vasútállomásnál a Helikon-park irányába

A Mártírok útja elterelése a Helikon park és a Volán telep közé vitatható elem. A park területének csökkentése, a gyalogos sétány úttá alakítása, a park közelébe helyezett gépjárműforgalom mind ellentétes a város hosszú távú szándékaival és érdekeivel.

6.Parkolási koncepció

Az alábbi esetekben vitatható parkolóterületeket látunk. Kérdéses, hogy készült-e átfogó koncepció a parkolási kérdések kezelésére:

- buszállomás környezete
- Sirály utca déli vége
- sarokfoghíjak (Deák Ferenc utca, Erzsébet királyné útja)
- merőleges parkolás a Balaton-parti gyűjtőúton

7.Elavult garázssorok

A 40-50 évvel ezelőtt épület garázssorok előregedtek, méretükből adódóan nagyrészt már nem is alkalmasak eredeti funkciójuk ellátására. Megfigyelhető egyfajta funkcióváltás (tárolás, műhelyek, stb...). Szükséges lenne a területek újragondolására, kreatív újjáépítésének körvonalazására.

- Rózsa utca, Béni Balogh Ádám utca, Fodor utca, Szent Miklós utca, Lovassy út, ...

8.KÉRDÉSEK

8.1. A Fenyves allé felé terjeszkedő városrész egy része Vt-11 / 9,5 m beépítési magassággal/, nem lehetne ezen a területen megtartani az Lke övezetet?

8.2. Ugyanezen a területen a 123 sz módosító indítvány a jelenlegi szabályozási tervhez képest jobb útfeltárást ad.

8.3. A módosított terveken szerepel Zkk és Zkp jelölés, a módosított Hész-ben ehhez kapcsolódó leírás nem szerepel. Ezek zöldterületek. Miben különbözik az eddigi zöldterületektől? A Zkk övezetben 6 m épületmagasság megengedett (159. mód. indítvány)

8.4. Milyen módon biztosítja a város, hogy a zöldfelületekre kezelési terv készüljön?

8.5. Az új fejlesztési területekre vonatkozóan születnek megvalósíthatósági tanulmányok, igényfelméréssel? Megvalósulásuk esetén milyen infrastruktúra-fejlesztésekre van szükség a városban, ennek költségét ki fedezi? Ezek elkészültéig a szerkezeti terv jogos része, de a szabályozásban nem indokolt biztosítani az építési lehetőséget.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1.Övezeteket érintő általános észrevételek

1.1. A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv felülvizsgálata, bár évek óta folyik, de a mai napig nem került elfogadásra. A felülvizsgálat során szeretnénk volna átvezetni a rendezési tervekbe az új tanulmánytervet, melynek a pontosítására a város több, mint 50 módosító javaslatot tett. Jelen felülvizsgálat során a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel érintett területen változás – az övezeti jelek számozásán túl – csak a jelenleg nem szabályozott területeken történik. A vízpart felülvizsgálatára az új tanulmányterv egyeztetése során, illetve az elfogadott tanulmányterv rendezési tervbe való átvezetése után lesz érdemi lehetőség. Az önkormányzatnak továbbra is az a terve, hogy a Helikon liget területe Z(zöldterületbe) lesz sorolva. **ELFOGADVA, de jelenleg magasabb rendű jogszabállyal ellentétesen nem lehet megváltoztatni**

1.2 A terület a térségi tervekben települési térség, a hatályos tervekben többcélú fejlesztési terület. A terven látható telekstruktúra kialakított, fejlesztésére vonatkozóan nincs információnk. A hatályos tervi állapotban az önkormányzat nem kíván változtatni. **EL NEM FOGADVA**

1.3. A terület szabályozási környezetén változtatni a tulajdonossal, a kezelővel egyeztetetten a fejlesztési szándékok ismeretében javasolt a közeljövőben. **ELFOGADVA, egyeztetést kell kezdeményezni a következő módosításnál**

1.4. Az MJT területen az ingatlanok bontásához ki kell kérni az örökségvédelmi hivatal álláspontját, valamint a megyei tervtanács véleményét is. A belváros területén az MJT védelem, és az ahhoz kapcsolódó eljárások erős elemek a terület értékének megőrzésében. Ezen túl az elkészült Településképi Arculati Kézikönyv, és Településképi rendeletben önkormányzat rögzítette a helyi védelem elemeit, területeit, és az azzal kapcsolatos elvárásokat, és a településképi eljárások körét. Az övezeti előírásokon túl ezek mind fontos alakítói a belváros átalakításának. A szabályozási terv előírásainak felülvizsgálatához a probléma mélyebb feltárása, az egyez övezetek elhelyezkedésének, és előírásainak, illetve a zajló folyamatok értékelése szükséges. Ez alapján javasolt a városközpont területére részletes problémafeltáráson alapuló javaslatok megfogalmazása, a készítendő belváros rehabilitációs tanulmánytervet követően. lásd: Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleményére adott választ a 4. pontban. **ELFOGADVA**

1.5. A város a hatályos településrendezési eszközökben rögzítettek szerint jelentős tartalékterületekkel rendelkezik. A felülvizsgálat során alapvetés volt, hogy e területek elegendők, további beépítésre szánt terület kijelölése nem cél. A felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. **EL NEM FOGADVA**

1.6. A kisvárosias és a vegyes területek, egyes esetekben a kertvárosias területek is alkalmasak ilyen lakóházak kialakítására. **EL NEM FOGADVA**

1.7. Hivatkozott előírások egyes övezetekben megengedettek. A városközponti sűrű, és / vagy zárt sorú beépítésű szövetben a saroktelken esetében a zárt sorú folyamatosság csak így tud fennmaradni, kialakulni. Egy telek beépítése esetén egyéb elvárásoknak is teljesülnie kell. Egyik ilyen a járműelhelyezés telken belüli követelménye, mely sok esetben visszahat a ténylegesen beépíthető területre. A rendelkezések a hatályos tervben is eként szabályozottak. Amennyiben nem ismert olyan megvalósult beruházás, mely kedvezőtlen helyzetet teremtett, elfogadható a szabályozás fenntartása. A felvetés a belváros rehabilitációs terv készítése során megvizsgálásra fog kerülni, tényleges probléma esetén a következő HÉSZ módosításba be lehet építeni. **ELFOGADVA**

2. Zöldterületek, Fenyves allé

2.1. A telken belül előírt legkisebb zöldfelületének való megfelelésre a HÉSZ nem fogalmaz meg külön előírásokat az országos előírásokon felül. A város egyéb rendeleteinek használatát, új készítését nem tiltja jelen hatályos rendelkezés. A javaslat támogatott a város részéről, de nem a HÉSZ-ben kerül meghatározásra. **ELFOGADVA**

2.2. A műemlékeket a településrendezési eszközök tájékoztató jelleggel ábrázolják, az érdekelt államigazgatási szerv által rendelkezésre bocsátott közhiteles nyilvántartás alapján. A műemlékek telke a jelmagyarázat szerinti jelölésű (szürke négyzetháló). Az allé telke tartalmazza e jelölést. **ELFOGADVA**

2.3. Az Erzsébet liget használata a jövőben, a kialakult konszenzus alapján zöldterület. A szándék nem változott. Korábbi válaszban rögzítettek szerint a rendezési tervben a vízparti térségben csak az eddig nem szabályozott területeken történik változás, a többi helyen fennmarad a hatályos, a hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban lévő állapot. A hatályos tanulmányterv a ligetet még kempingként jelöli. A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv felülvizsgálata során indokolt a terület zöldterületként való megjelölése. Majd a tanulmányterv elfogadását követően nyílik lehetőség a területet ténylegesen is zöldterületként jelölni. A főépítész korábbi ígérete megegyezik az önkormányzat szándékával. **ELFOGADVA**

2.4. Önálló önkormányzati rendeletben rögzítendő. **ELFOGADVA**

2.5. Az út (M76) nyomvonala a település központi belterület előtt elkanyarodik nyugati irányba, a legközelebbi üdülőterületektől több, mint 1500 méterre halad. Az út engedélyezési terveiben

véderdő létesítése Fenékpusztá térségében merült fel, ennek átvezetése a rendezési tervbe korábban megtörtént. További véderdő kijelölése jelenleg nem indokolt. **EL NEM FOGADVA**

2.6. A Fenyves allé keleti oldalán az új lakóterületek mentén a rendezési tervekben végig védőterület jelölt, jellemzően zöldterületként, egyes szakaszon a telken belüli beültetési kötelezettségként. **ELFOGADVA**

2.8. A javaslat támogatható, a következő módosításban javasoljuk szerepeltetni. **ELFOGADVA**

3. Balaton-part: kérjük felülvizsgálni és megvalósíthatósági tanulmánnyal alátámasztani: **A KONKRÉT KÉRÉS ARRÁ VONATKOZIK, HOGY KÉSZÜLJÖN MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY. A 3.1 PONT NEM KERÜL FELÜLVIZSGÁLATRA JELENLEG A MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLY MIATT. A 3.2 PONT ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉK, MELY IGAZODIK ÉPÜLET MEGEJLENÉSBN SZIGORÚBB A JELENLEG HATÁLYOS ELŐÍRÁSNÁL, A 3.3 PONTNÁL MARAD A HATÁLYOS ÁLLAPOT, A 3.4 PONTNÁL MARAD A HATÁLYOS ÁLLAPOT**

3.1. Jelen felülvizsgálat során a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel érintett területen változás – az övezeti jelek számozásán túl – csak a jelenleg nem szabályozott területeken történik. A vízpart felülvizsgálatára az új tanulmányterv egyeztetése során, illetve az elfogadott tanulmányterv rendezési tervbe való átvezetése után lesz érdemi lehetőség.

3.2. Önkormányzat kemping nem használt részeinek értékesítése mellett döntött. Az erre a területre kidolgozott Vt övezet előírásai szándék szerint szabályozzák, hogy egybefüggő nagyobb épülettömeget nem lehet elhelyezni, inkább több, kisebb tömegeből álló lakóépületeket. A telek beépítési rendje, az épületek telken való elhelyezését ezen felül önkormányzat a településképi eljárások során tudja befolyásolni.

3.3. A javaslattal az önkormányzat nem ért egyet, marad a hatályos állapot.

3.4. A hatályos rendezési tervekben rögzített javaslat korábbi közlekedési koncepció alapján tett javaslatot a busz és vasútállomás térségében lévő, kedvezőtlen nyomvonalú, jelentős forgalmú út kiváltására. A városban a főtér átalakulásával a városközpont és a vasútvonal között jelenleg ez az egyetlen rendelkezésre álló gyűjtőút. Amennyiben a rendezési tervben rögzített új nyomvonal nem megfelelő, a probléma feltárására, a megoldás kiválasztására közlekedési tanulmány készítése javasolt. Az abban rögzített, elfogadott megoldást ezt követően lehet átvezetni a rendezési tervekbe.

4. Belváros

4.1. Készülni fog, várhatóan 2023 évben a belvárosra vonatkozó rehabilitációs terv. Ezzel együtt az örökségvédelmi hatástanulmány is frissítésre fog kerülni. Ezt követően lehet a településképi rendeletet a rehabilitációs tervben megfogalmazott és elfogadott javaslatok alapján módosítani. **ELFOGADVA**

4.2. Az új településrendezési tervek a munkához kapott állami adatszolgáltatást adatszolgáltatás szerinti alaptérképre készültek. Amennyiben településrendezési vonatkozása nincs, az alaptérkép új adatszolgáltatás kérésével frissíthető. Tekintettel, hogy a rendezési terv a készítés kori alaptérképre készül, mindig előfordul olyan, hogy az elfogadást követően telekalakítások történnek, új épületek épülnek. A tervezési alaptérkép a módosítások során az érintett területre vonatkozóan mindig pontosításra kerül. **ELFOGADVA**

4.3. A probléma feltárása, a megoldások rögzítése, azok településrendezési vonatkozása további előkészítést igényel. És várhatóan nem csak településrendezési vonatkozása van. Az elkészült tanulmány alapján realizálható, hogy mik a településrendezési vonatkozásai. **ELFOGADVA**

4.4. A tulajdonos fejlesztési szándékainak ismeretében indult el ez a módosítás. Mivel tanulmánytervet azóta sem kaptunk az egyház fejlesztési szándékai bemutatásával, marad a most hatályos terv szerint állapot. Majd a fejlesztés pontos ismeretében lehet újragondolni. **ELFOGADVA**

4.5. A beérkezett észrevételek alapján a terület övezete nem módosul, marad a kastély övezetében. **ELFOGADVA**

5.Közlekedési koncepció

A felsorolt közlekedési változásokkal már a hatályos településrendezési tervek is számoltak. Az elmúlt években a tervekben felrajzolt változások közül több megvalósult. A meglévő közlekedési területek használatának, esetleg forgalmi rendjének, a közterületen belüli parkolás változásának sok esetben nincs településrendezési vonatkozása. **ELFOGADVA**

5.5.Útelterelés a vasútállomásnál a Helikon-park irányába

A hatályos rendezési tervekben rögzített javaslat korábbi közlekedési koncepció alapján tett javaslatot a busz és vasútállomás térségében lévő, kedvezőtlen nyomvonalú, jelentős forgalmú út kiváltására. A városban a főtér átalakulásával a városközpont és a vasútvonal között jelenleg ez az egyetlen rendelkezésre álló gyűjtőút. Amennyiben a rendezési tervben rögzített új nyomvonal nem megfelelő, a probléma feltárására, a megoldás kiválasztására közlekedési tanulmány készítése javasolt. Abban rögzített, elfogadott megoldást ezt követően lehet átvezetni a rendezési tervekbe. **ELFOGADVA**

6.Parkolási koncepció

A Balaton parti közterületfejlesztés tervezése folyamatban van. A vízpartot érintően jelenleg nem készül módosítás. A sarokfoghíjak övezetét nem változtatjuk, nem szándék ezeken a területeken parkoló hosszútávú fenntartása, várja az önkormányzat ezekre a területekre a befektetőket. **ELFOGADVA**

7.Elavult garázssorok

A rendezési terv felülvizsgálata során az úszótelkes beépítésű garázsok, garázssorok önálló övezetbe kerülnek, melyben az építmények továbbra is garázként, tárolóként funkcionálhatnak. Amennyiben ezen területekre valamilyen más koncepció, terv kerül elfogadásra, és van településrendezési vonatkozása a tervekbe átvezethető. **ELFOGADVA**

8.KÉRDÉSEK

8.1. A Szent Miklós út nyugati irányú folytatása a város nyugati felébe tervezett lakóterületek egyik fő feltáró tengelye, melynek mentén valamilyen sűrűbb, magasabb beépítés, esetleg szolgáltatások megjelenése reális cél lehet. Ennek enged teret a Vt övezetet, melyben a környező lakóterületekhez képest csak egy szinttel magasabb épületek építhetők. Pár éve ezt a területet érintően nem volt ilyen felvetés, nem támogatja az önkormányzat magántulajdonú ingatlanok előírásainak pár évente történő megváltoztatását. **EL NEM FOGADVA**

8.2. **ELFOGADVA**

8.3. A Zkk - közkert, és Zkp – közpark, alapvetően a méretében különbözik. A Közpark nagyobb területű, méretére vonatkozóan minimális értékek jogszabályban rögzítettek. Alapvető rendeltetésük azonos. Közpark méretéből fakadóan nagyobb vonzásterületet tud kiszolgálni, és több a funkcióhoz kapcsolódó elem helyezhető el benne. **NINCS KÉRÉS MEGFOGALMAZVA**

8.4. Önkormányzat a zöldterületei kezelését településrendezési terven kívüli eszközöken tudja rögzíteni. **ELFOGADVA**

8.5. A város a hatályos településrendezési eszközökben rögzítettek szerint jelentős tartalékterületekkel rendelkezik. A felülvizsgálat során alapvetés volt, hogy e területek elegendők, további beépítésre szánt terület kijelölése nem cél. A felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, módosítás nem történik ezzel kapcsolatban, nincs feladat a tervben, a vélemény egyezik. **VÉLEMÉNYEK MEGEGYEZNEK**

|