

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. november 24-ei soros ülésére

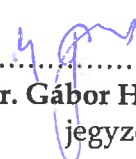
Tárgy:

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

Előterjesztő:

  
.....  
**Manning Jenő**  
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

.....  
**Riedl Tamás**  
megbízott főépítész

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelete (továbbiakban:HÉSZ) az elmúlt években számos alkalommal módosult elsősorban kisebb kiterjedésű területeket érintő mértékben. Utoljára a Balatonpart fejlesztés megvalósításához kapcsolódó jogszabályi környezet biztosítása miatt módosult a HÉSZ, a 30/2022. (XI. 17.) önkormányzati rendelettel.

Jelenleg a teljes felülvizsgálat mellett két ügyben van módosítás alatt a HÉSZ. Az egyik a Helikon Kastélymúzeum Közhasznú Nonprofit Kft. kérelme alapján a Hévízi úton a tervezett körforgalom helyzetének pontosítása, a másik szintén a Helikon Kastélymúzeum Közhasznú Nonprofit Kft. kérelme alapján a volt honvédségi területen napelemek elhelyezésének biztosítása miatt. Mindkét ügy a projektek határidőben történő megvalósítása érdekében külön eljárásban van kezelve, az egyeztetések egyszerűsített eljárásban folynak, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontjának megfelelően.

I.

A teljes közigazgatási területet tartalmazó HÉSZ módosítás a 68/2018. (III. 29.) számú képviselő-testületi határozattal indult. (1. sz. melléklet) Az eljárás még a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján történik lefolytatásra.

A Balaton parthoz kapcsolódó területek szabályozási előírásait Keszthely vonatkozásában a Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 18/2004. (IX. 11.) TNM rendelet tartalmazza, mely a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény előírásai alapján készült. Ezt a törvényt 2019. 03. 15-án hatályon kívül helyezte a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény. (továbbiakban: MaTrt)

A Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárságának 2019. január 22-i levélben (2. sz. melléklet) tájékoztatást kapott az önkormányzat arról, hogy az MaTrt 88. § (2) bekezdés e) pontja alapján felhatalmazást kapott a területrendezésért felelős miniszter, mely szerint a Balaton vízparti területeinek lehatárolását és a Balaton vízparti területeire vonatkozó közcélú területfelhasználást rendeletben állapítsa meg. Ez a rendelet váltja majd fel a fentebb említett 18/2004. (IX. 11.) TNM rendeletet. Ennek elfogadása meg kell, hogy előzze a HÉSZ módosítás Balatonpartot érintő területét, azonban az új jogszabály megalkotására még nem került sor.

Mivel a Balaton vízparti területeinek lehatárolását és a Balaton vízparti területeire vonatkozó közcélú területfelhasználást biztosító rendelkezés nem került megalkotásra, nem volt lehetőség a tervezést teljes egészében folytatni. Ezért 2022. január 28-án megkerestük a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárságát, hogy tájékoztassanak, milyen módon kezeljük a HÉSZ módosításban a Balaton partunkat, valamint az önkormányzat ingatlanhasznosításának átgondolását követően keletkezett további önkormányzati igények *(pl. gazdaságfejlesztési zóna kialakításának lehetősége)* hogyan tudnak a folyamatban lévő módosításba bekerülni. Megkeresésünkre a 3. sz. melléklet szerinti válasz érkezett.

A Miniszterelnökség által javasolt lehetőséget mérlegelve az a döntés született, hogy a vízpart rehabilitációs tervvel érintett parti sávon csak a fejlesztéskehez szükséges mértékben módosuljon a HÉSZ, a város többi területén pedig kerüljön befejezésre a már több éve húzódó módosítás. A

módosítást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban:ÉTV) 60. § (10) bekezdése alapján 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni.

Az eljárás folytatáshoz ismételten megkerestük az államigazgatási szerveket, hogy az elmúlt évek során történt esetleges jogszabályváltozásokról, adatokról friss információval rendelkezünk, majd ezt követően az önkormányzat a 170/2022. (VI. 30.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött a településtervező által előkészített indítványokról. (4. sz. melléklet)

A településtervező által elkészített véleményezési dokumentációt a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően véleményeztük a partnerekkel, államigazgatási szervekkel. A megkeresések és a válaszok időpontja táblázatban feldolgozásra került. (5. és 6. sz. melléklet) A beérkezett válaszokat a 7. és 8. számú melléklet tartalmazza, elektronikusan csatolva.

A partnerségi egyeztetés során 2022. augusztus 18-án szabályszerűen meghirdetett lakossági fórum került megtartásra. (9. sz. melléklet.)

A vélemények ismeretében tervezők, főépítész, véleményt adók között személyes egyeztetés történt az álláspontok értelmezése tárgyában, mely alapján a tervezői válaszok elkészültek. (10. sz. melléklet, elektronikusan csatolva.) Az el nem fogadott vélemények külön kigyűjtését és annak rövidített tárgyát a 11. számú melléklet tartalmazza.

A 10. és a 11. melléklet alapján látható, hogy a nagy számban beérkezett vélemények mellett kis számban érkeztek olyan vélemények, melyeket a tervezők nem javasolnak elfogadni, a mellékletben szereplő indokok alapján. A Korm. rendelet 39. § (1) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet. Megítélésünk szerint az el nem fogadott vélemények érdemben nem befolyásolják Keszthely fenntarthatóságát, fejlődését, épített örökségének védelmét és mivel az ÉTV. 60. § (10) bekezdése alapján 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni a módosítást, így egyeztető tárgyalás megtartására nem került sor. Fentiek ismeretében a véleményezési szakasz lezárható.

A véleményezési szakasz lezárásáról meghozott képviselő-testületi döntést követően tervezők véglegesítik és megküldik az elfogadott észrevételek alapján javított tervezetet. Ezt követően a Korm. rendelet 40. § (1) szerint megindításra kerülhet a végső szakmai véleményezési szakasz.

## II.

Az ÉTV. 7. § (3) e) pont 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-testülete külön döntéssel igazolja. Jelen módosítási eljárás során új beépítésre szánt területek közúti terület megszüntetése és zöldterületi határok kiigazítása során jönnek létre. Beruházások megvalósítása kapcsán nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése!

Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) 12.§-ában és a 67.§-ában foglalt követelményeknek is.

Az új beépítésre szánt területek leírását, alapterületét és elhelyezkedését a határozati javaslat melléklete tartalmazza (I. sz. melléklet).

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat**  
**.../2022. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

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

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

**Határidő:** 4. pontra: 2022. november 29.

5. pontra: 2022. december 31.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Riedl Tamás mb. főépítész)

Keszthely, 2022. november 23.

Manninger Jenő  
polgármester

**Keszthely településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során kijelölni kívánt új beépítésre szánt területek használati céljáról**

1. Az új beépítésre szánt területek a következő sorszámú indítványok esetében tartalmaz közúti terület megszüntetését  
5, 9, 55, 61, 63, 124, 135, 12, 162, 13, 15, 19, 23, 71, 25, 27, 132, 33, 35, 44, 57, 58, 68, 81, 70, 99, 74, 80, 83, 93, 142, 94, 105, 107, 123, 140, 145, 152, 161, 170
2. Az új beépítésre szánt területek zöldterületi határ pontosításával kerülnek kijelölésre három esetben:
  - 2.a) 615 hrsz. Kossuth L. u. 28. sz. A szabályozási vonal törlése a telekről – 16. számú indítvány
  - 2.b.) Sörház utca déli irányú szélesítése – 27, 132. indítványok
  - 2.c) Deák Ferenc u. 63-65 sz. mögötti 1214/15 hrsz -ú terület (játszótér, sportpálya) – 36. számú indítvány
  - 2.d) a Lovassy és Ady út közötti park szabályozásának felülvizsgálata – 94. számú indítvány
  - 2.e) Bécsi Kapu utcától nyugatra lévő, egykori laktanya területén a területfelhasználások felülvizsgálata -166 számú indítvány

*Igazolás:*

Az 1. pontban megjelölt területeken az új településrendezési terv a közlekedési területek szükséges helyigényének felülvizsgálatával a meglévő vagy tervezett közterület egészének vagy egy részének megszüntetését célozza. E területek a közlekedés biztonságos lebonyolításához nem szükséges területek, vagy a kialakításuk költsége jóval meghaladja szükségességüket, hasznosságukat. A felszabaduló beépítésre nem szánt területek a szomszédos beépítésre szánt területbe, övezetbe kerülnek. E területek helyhez kötöttek, az adott területen állnak rendelkezésre. Ebből fakadóan az új beépítésre szánt területek kijelölése a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a változtatás helyhez kötött.

Új beépítésre szánt területet mérete az alábbi felbontás szerint:

Indítvány sorszáma	Hatályos övezet	Tervezett övezet	Új beépítésre szánt terület mérete (m <sup>2</sup> )
5	Köu	Vt	1217
9, 55,61,63, 124,135	Köü	Gksz, Gip	14755
12,162	Köu	Lk	126
13	Köu	Vt	1409
15	Köu	Gksz	218
19	Köu	Lke	262
23, 71	magánút	Gksz	11481
25	Köu	Vt	362
27,132	Köu	Vt	741
33	Köu	Lke	103
35	Köu	Gksz	1576
44	Köu	Gip	5216
57	Köu	K-busz	331
58	Köu	Lke	717
68,81	Köu	Gip	7198
70,99	Köu	Gksz	2288
74	Köu	Vt	1
80	Köu	Vt	4094
83	Köu	Gksz	527
93,142	Köu	Lke, Vt	38
94	Köu	K	2645
105	Köu	Lke	227
107	magánút	Gksz	1139
123	Köu	Lke, Vt	27330
140,145	magánút	Üü, Vt, Lke	5053
152	Köu	K-okt	9879
161	Köu	Lk	172
170	Köu	Vt, Gksz, Gip, Vi, K, Lke, Ln, Lk	34603
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>133.708</b>

A 2. pontban a felülvizsgálat öt olyan indítványt tartalmaz (16, 27, 132, 36, 94, 166) amely során zöldterület kerül megszüntetésre. Ezek többségében a visszapótlásról helyben gondoskodunk. Gazdasági területet ezen esetekben nem jelölünk ki.

Új beépítésre szánt területet mérete az alábbi felbontás szerint:

Indítvány sorszáma	Hatályos övezet	Tervezett övezet	Új beépítésre szánt terület mérete (m <sup>2</sup> )
16	Z	Vt	532
27,132	Z	Vt	1144
36	Z	Ln	39
94	Z	K	2935
166	Z	Lke, K	42644
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>47.294</b>

- a) A 2.a) pontban megjelölt területen a tömbbelsőben kijelölt zöldterület okafogyottá vált, a szomszédos gazdasági területbe olvasztása javasolt. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a változtatás helyhez kötött.

Új beépítésre szánt területet mérete: 532 m<sup>2</sup>

- b) A 2.b) pontban megjelölt terület iskola bővítését célozza, így a szomszédos vegyes övezetbe kerül átsorolásra a terület. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a változtatás helyhez kötött.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1144 m<sup>2</sup>

- c) A 2.c) pontban megjelölt területen a terv a zöldterület – lakóterület közterületi határ rendezést szolgálja. A meglévő zöldterületi sávon kívül további területek ere nincs szükség zöldterületként, így a szomszédos lakóövezetbe kerül átsorolásra a terület. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a változtatás helyhez kötött.

Új beépítésre szánt területet mérete: 39 m<sup>2</sup>

- d) A 2.d) területen a terv Kresz park létesítését célozza meg. A meglévő zöldterület sportlétesítmények elhelyezésére csak korlátozottan ad lehetőséget, így a zöldterület egy része a szomszédos különleges sportövezetbe kerül átsorolásra. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy az adott, fejlesztésre szánt funkció az adott területen helyezkedik el, a változtatás helyhez kötött.

Új beépítésre szánt területet mérete: 2935 m<sup>2</sup>

- e) A 2.e) területen a terv a terület hasznosításának felülvizsgálatát célozza meg. Az egykori laktanya területének érintett részének hasznosítása más formában tervezett. A tervezett zöldterület a módosítással érintett területen belül áthelyezésre kerül, a zöldterület nagysága nem csökken. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a változtatás helyhez kötött.

Új beépítésre szánt területet mérete: 42.644 m<sup>2</sup>



**170. indítvány helyszínei**