



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Manninger Jenő részére  
polgármester**

**Keszthely Város Önkormányzata**

Iktatószám: ZA/010/2-13/2023.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Hiv. szám: 5/23-34/2022

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, teljes eljárás, záró szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Keszthely Város településrendezési eszközeire vonatkozóan – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) a) pontjára figyelemmel – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 2022. június 30-án hatályos 40. § (6) bekezdése alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

### **I. Előzmények**

Keszthely Város Önkormányzata 68/2018. (III.29.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 36. § szerinti teljes eljárásban történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait az egyeztetési eljárás indulásakor Riedl Tamás, jelenleg Ónodi Szabó Lajos települési főépítész közreműködésével látja el. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján a módosítás az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült. Az önkormányzat a Kr. 38-39. § szerinti véleményezési szakaszt lefolytatta, annak lezárását követően a tervdokumentációt 2022. december 16-án a végső szakmai véleményezési szakaszra benyújtotta. A végső szakmai véleményezési szakaszban fennmaradt véleményeltérések és kérdések egyeztetése érdekében 2023. január 20-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyről jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelően javított tervdokumentációt a tervező 2023. január 31-én benyújtotta.

Mivel a tervdokumentációban foglalt egyes módosítási pontok új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezik, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

### **ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: [allamifoepitesz@zala.gov.hu](mailto:allamifoepitesz@zala.gov.hu), KRID: 627393122, Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

(továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján a tervdokumentációt 2023. február 2-án országos főépítési véleményezésre megküldtük. Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkára 2023. február 16-án kelt EPAT/1142-1/2023/TTFO számú országos főépítési véleményében a településrendezési eszközök elfogadását támogatta, ugyanakkor az alátámasztó munkarészek kiegészítését kérte. Az országos főépítési vélemény alapján kiegészített alátámasztó munkarészeket a tervező 2023. február 22-én benyújtotta.

## II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Keszthely város településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálatára, ill. több ponton történő módosítására irányul. A végső szakmai véleményezési szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció a Kr. 40. § (1) bekezdésének megfelelően tartalmazza a településrendezési eszközök tervezetét, azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

## III. Záró szakmai vélemény

A 2023. február 22-én benyújtott alátámasztó munkarészek figyelembe vételével, a 2023. január 31-én benyújtott javított tervdokumentáció **képviselő-testület elé terjesztéséhez és elfogadásához az alábbi feltétellel hozzájárulok:**

- A véleményezési szakaszban adott ZA/010/108-5/2022. számú állami főépítési vélemény 24. pontjára figyelemmel, a 123. módosítási indítvánnyal érintett 6005 hrsz.-ú telek tekintetében a hatályos szabályozás (zöldterület) fenntartása szükséges.

A véleményezési eljárás valamint a fennmaradt véleményeltérések tisztázása érdekében 2023. január 20-án tartott egyeztető tárgyalás során is jeleztük, hogy a Georgikon u. – Szendrey-telep közötti részen - a műemléki- és helyi természetvédelem alatt álló - Fenyves allé mellett kijelölt kertvárosias lakóterületek felülvizsgálatát, csökkentését javasoltuk ott, ahol a lakóterületi fejlesztés még nem indult el. Az allé és a lakóterület között egy szélesebb zöldsáv meghagyását tartjuk szükségesnek, hogy a Fenyves allé, mint védett tájérték megfelelően tudjon érvényesülni. A benyújtott 123. sz. módosítási indítvány olyan változtatásokat eredményezne, amely ezzel a feltétellel nem összeegyeztethető. Az önkormányzat a válaszában a már elkezdett fejlesztések vonatkozásában kérte a hatályos terv szerinti állapot fenntartását, a szigorítás elvetését. A 123. sz. módosítás ugyanakkor a hatályos tervben lévő állapot lazítását eredményezné, az építési övezet határa közelebb kerülne a védett fasorhoz, így a fent említett céloknak nem tud megfelelni.

A fenti tervezett módosítás továbbra sem felel meg az Étv. 7. § (2) j.), az Étv. 9/B. § d.), a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. (továbbiakban: Kötv.) 3. §, 28. § b.) és a 43. § (6) bekezdésében rögzített előírásoknak, ennek megfelelően a tervezett 123. sz. módosítási indítvány a tervezet szerinti formában nem fogadható el, a hatályos terv szerinti zöldterület határának a fenntartása szükséges.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges. A településrendezési eszközök a fenti feltétel biztosításával fogadhatók el.

A Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket az elfogadásukat követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, továbbá a jóváhagyásukról szóló jegyzőkönyvvel együtt, hitelesített digitális formátumban meg kell küldeni vagy elérhetővé kell tenni a Lechner Tudásközpont, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal, valamint az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv számára. Amennyiben az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Kft. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

**Zalaegerszeg**, 2023. február 23.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán  
állami főépítész