



ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. március 30-i soros ülésére

Tárgy:

**Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
rendelet megalkotása (rendelettervezet)**

Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő Vilmos
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

II. Keszthely környékének egyik emblemikus, védett értéke az ún. „fenyves allé”. A messziről is jól látható, kettős fasor a város nyugati oldalán halad, a Szendrey majortól észak felé. Körülötte beépítetlen, mezőgazdasági területek vannak látszólag. Azonban a fasor keleti oldalán, a város felé jelentős mennyiségű, magántulajdonú telekingatlan található, melyek a belterület részét képezik. Többségük kertvárosi lakóövezetbe tartozik a korábbi és az új HÉSZ szerint is. Az eddig mozdulatlanul látszó ingatlanterületen egyszerre több érdeklődő és vásárló is megjelent és építési szándékukról, tervezőkön keresztül is értesültünk.

Az érvényes szabályozás előírt egyfajta rendet azáltal, hogy a telkeken oldalhatárra kell építeni a lakóházakat. Azonban a korábban egyirányú (a fasorra merőleges) telekosztást megváltoztatták az elmúlt időszakban. Szélesebb, de rövidebb telkek keletkeztek, melyek egymásra merőleges elrendezésben vannak. Ezek a telekméreték és elrendezés magában hordja annak veszélyét, hogy az új épületek rendezetlen összevisszaságban legyenek telepítve, és tömegük, tetőformájuk is nagyon eltérjen egymástól. Sok rossz példát láthatunk ilyen rendezetlen településképre országosan és helyben is. Ennek elkerülése érdekében, azért is, hogy az értékes fasor látványa is jobban érvényesülhessen, szükségesnek látszik egy az átlagosnál szigorúbb és részletesebb településképi szabályozást előírni a területre. Esetleg a HÉSZ-ben is egy kisebb módosításra lehet szükség. Addig is azonban, hogy ne épülhessenek meg olyan rossz példák, amelyek „precedenst” jelentenek a további épületekre nézve, változtatási tilalmat javasolunk elrendelni. Ennek a hatályát csupán az új szabály bevezetéséig javasolt természetesen fenntartani.

Az új szabályok lényege az, hogy előírt módon, egy vonalban és azonos tetőlejtéssel (40-45 fokos) kellene a közterület felőli oromfallal megjelenő házakat építeni. Az oromfalak maximális szélessége 7 méteres lenne, azzal kiegészítve, hogy az utcai homlokzatnál 5-6 méterrel hátrébb lehetne merőleges épületszárnyal kibővíteni az épületeket. Ezen kívül nem nézhetnek garázsbejáratok a közterület felé. Ezzel elkerülhető volna az összevisszaság: lapostetős, „mediterrán” jellegű, széles és keskeny épületek kaotikus megjelenése. A fenyves allé felőli teleksornál pedig az országosan előírt, 5 méter mélységű előkert helyett 10 méteres előírást léptetnénk életbe. Jobban érvényesülhet a fasor, ha messzebb kerülnek az épületek tőle.

A szabályozás a 6003, 6004, 6005, 6006/1, 6006/2, 6006/3, 6006/4, 6006/5, 6008, 6009, 6010, 6011/1-6011/42 hrsz-ú belterületi ingatlanokra javasolt.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület egyetért a fent megfogalmazott célkitűzésekkel, a kialakítandó új szabályozásban foglaltak maradéktalan megvalósulásához, a szükséges helyi építési szabályzat készítésének időszakára, tárgyi önkormányzati rendelet hatályba lépéséig javasolom elrendelni - az épített környezet kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20.§ (1) bekezdés a) pontja alapján - az érintett területre vonatkozó változtatási tilalmat, melyet a helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig, de maximum 3 évig lehet fenntartani.

A változtatási tilalom szabályait az Étv. az alábbiak szerint tartalmazza:

*20. § * (1) * Az érintett területre*

*a) * változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,*

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.
(2) * A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(2a) * Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy - a (4) bekezdésben meghatározott indokból - hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.

(3) * A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) * A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) * A tilalom nem terjed ki:

a) * a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) * az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e) * a honvédelmi és katonai célú területre,

f) * összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. § * (1) * A helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) * A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása,

f) * összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

A változtatási tilalom elrendelésével egyidejűleg – figyelemmel az Étv. 21.§ (1) bekezdésében előírt írásos megállapodás megletére is - javaslom Keszthely Város Szerkezeti Terve módosításának kezdeményezését.

A változtatási tilalom elrendelésére vonatkozó rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat és indokolás az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat II.
.../2023. (III. 30.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló rendelet megalkotása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés II. pontjában foglaltak alapján a Fenyves-allét érintően egyetért a 2023. április 30. napján hatályba lépő Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló, valamint a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatával és módosításának kezdeményezésével, és Keszthely Város Önkormányzata Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a módosításhoz szükséges intézkedések megtételéről, valamint a módosítást tartalmazó rendeletervezet képviselő-testület elé történő betérjesztéséről gondoskodjon.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20.§ (1) bekezdés a) pontja és 21.§ (1) bekezdése alapján az előterjesztésben foglalt indokokra tekintettel a 2023. április 30. napján hatályba lépő Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet módosító új rendelet módosításának, valamint a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet vonatkozó módosításának jóváhagyásáig és hatályba lépéséig változtatási tilalom elrendelését támogatja a Keszthely közigazgatási területén meglévő 6003, 6004, 6005, 6006/1, 6006/2, 6006/3, 6006/4, 6006/5, 6008, 6009, 6010, 6011/1-6011/42 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott területre változtatási tilalmat elrendelő önkormányzati rendelet tervezetét Keszthely Város Önkormányzata Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 1. pontra vonatkozóan 2023. június 30.

3. pontra vonatkozóan 2023. március 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Ónodi Szabó Lajos mb. főépítész)

Keszthely, 2023. március 28.

Manninger Jenő
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) és 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely város településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a Keszthely közigazgatási területén 6003, 6004, 6005, 6006/1, 6006/2, 6006/3, 6006/4, 6006/5, 6008, 6009, 6010, 6011/1, 6011/2, 6011/3, 6011/4, 6011/5, 6011/6, 6011/7, 6011/8, 6011/9, 6011/10, 6011/11, 6011/12, 6011/13, 6011/14, 6011/15, 6011/16, 6011/17, 6011/18, 6011/19, 6011/20, 6011/21, 6011/22, 6011/23, 6011/24, 6011/25, 6011/26, 6011/27, 6011/28, 6011/29, 6011/30, 6011/31, 6011/32, 6011/33, 6011/34, 6011/35, 6011/36, 6011/37, 6011/38, 6011/39, 6011/40, 6011/41, 6011/42 hrsz-ú ingatlanokra a vonatkozó szabályozási terv készítésének időszakára és annak hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendel el.

2. §

A változtatási tilalom az 1. §-ban meghatározott területre a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási terv, továbbá a településképi védelméről szóló 22/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításának hatályba lépése időpontjáig áll fenn.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Manninger Jenő
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2023. (...) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen a				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Rendezett városkép megteremtése.	Nincs	Egységes településkép, a helyi értékek hatékonyabb védelme, épített környezet esztétikai kialakítása.	Nem jelentős	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: a vonatkozó jogszabályi környezet lehetővé teszi a helyi jogalkotást e téren és ezáltal a helyi értékek fokozottabb megőrzése és védelme érhető el a településkép javításával.				
A rendelet módosításának elmaradása esetén várható következmények: kevésbé rendezett, egységes településkép és nem teljes mértékben összehangolt településképi szabályozás.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem igényel további pénzügyi erőforrásokat.	

Általános indokolás

Keszthely környékének egyik emblemikus, védett értéke az ún. „fenyves allé”. A messziről is jól látható, kettős fasor a város nyugati oldalán halad, a Szendrey majortól észak felé. Körülötte beépítetlen, mezőgazdasági területek vannak látszólag. Azonban a fasor keleti oldalán, a város felé jelentős mennyiségű, magántulajdonú telekingatlan található, melyek a belterület részét képezik. Többségük kertvárosi lakóövezetbe tartozik a korábbi és az új HÉSZ szerint is. Az eddig mozdulatlanul látszó ingatlanterületen egyszerre több érdeklődő és vásárló is megjelent és építési szándékukról, tervezőkön keresztül is értesültünk.

Az érvényes szabályozás előírt egyfajta rendet azáltal, hogy a telkeken oldalhatárra kell építeni a lakóházakat. Azonban a korábban egyirányú (a fasorra merőleges) telekosztást megváltoztatták az elmúlt időszakban. Szélesebb, de rövidebb telkek keletkeztek, melyek egymásra merőleges elrendezésben vannak. Ezek a telekméreték és elrendezés magában hordja annak veszélyét, hogy az új épületek rendezetlen összevisszaságban legyenek telepítve, és tömegük, tetőformájuk is nagyon eltérjen egymástól. Sok rossz példát láthatunk ilyen rendezetlen településképre országosan és helyben is. Ennek elkerülése érdekében, azért is, hogy az értékes fasor látványa is jobban érvényesülhessen, szükségesnek látszik egy az átlagosnál szigorúbb és részletesebb településképi szabályozást előírni a területre. Esetleg a HÉSZ-ben is egy kisebb módosításra lehet szükség. Addig is azonban, hogy ne épülhessenek meg olyan rossz példák, amelyek „precedenst” jelentenek a további épületekre nézve, változtatási tilalmat javaslunk elrendelni. Ennek a hatályát csupán az új szabály bevezetéséig javasolt természetesen fenntartani.

Az új szabályok lényege az, hogy előírt módon, egy vonalban és azonos tetőlejtéssel (40-45 fokos) kellene a közterület felőli oromfallal megjelenő házakat építeni. Az oromfalak maximális szélessége 7 méteres lenne, azzal kiegészítve, hogy az utcai homlokzatnál 5-6 méterrel hátrébb lehetne merőleges épületszárnyal kibővíteni az épületeket. Ezen kívül nem nézhetnek garázsbejáratok a közterület felé. Ezzel elkerülhető volna az összevisszaság: lapostetős, „mediterrán” jellegű, széles és keskeny épületek kaotikus megjelenése. A fenyves allé felőli teleksornál pedig az országosan előírt, 5 méter mélységű előkert helyett 10 méteres előírást léptetnénk életbe. Jobban érvényesülhet a fasor, ha messzebb kerülnek az épületek tőle.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A változtatási tilalom által érintett helyrajzi számok felsorolását tartalmazza.

A 2. §-hoz

A változtatási tilalom fenntartásának időtartamát szabályozó rendelkezés.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.