



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. március 30-ai soros ülésére

Tárgy:

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

Előterjesztő:

Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Födelmes Tamás
főépítészeti asszisztens

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)

2019. január 22-én a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárságától kapott levélben tájékoztatást kapott az önkormányzat (2. sz. melléklet) 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 az 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 véleményyeztük 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.

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.) Az el nem fogadott vélemények külön gyűjtését 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 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. A végső szakmai véleményezési szakasz elindítását az Állami főépítészeti iroda egyeztető tárgyalást kezdeményezett a felmerült kérdések tisztázása miatt 2023. január 20-án. (12. melléklet) ezt követően a tervezők az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat beépítették a tervbe, és módosított dokumentáció megküldésre került az Állami főépítészeti iroda számára.

Az Állami főépítészeti iroda záró szakmai véleményét 2023. március 6-án megküldte, kiegészített tervdokumentáció képviselő- testület elé történő beterjesztéséhez és elfogadásához feltétellel járult hozzá. A módosított rendelet már ezen feltétel figyelembevételével készült. (13. melléklet)

Tisztelt Képviselő-testület!

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

HATÁROZATI JAVASLAT
.../2023. (III. 30.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a Zala Megyei Kormányhivatal állami főépítési hatáskörében eljáró hivatalának ZA/010/2-13/2023. iktatószámú záró szakmai véleménye alapján az e határozat

- a) 1. mellékletét képező Szerkezeti Tervlapot,
- b) 2. mellékletét képező szerkezeti terv leírást,
- c) 3. melléklet szerinti változásokat,
- d) 4. melléklet szerinti területi mérleget,
- e) 5. melléklet szerinti területrendezési tervvel való összhang igazolását,
- f) 6. melléklet szerinti biológiai aktivitásérték számítás eredményét
- g) 7. melléklet szerinti egyes térségi övezetek lehatárolását elfogadja.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: azonnal, és a jogszabályban előírtak szerint

2. Keszthely Város Képviselő-testületének Keszthely Város Településszerkezeti tervének jóváhagyása című 184/2002. (VI.27.) sz. határozata hatályát veszti.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: azonnal

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az e határozat 1. melléklete szerinti Településszerkezeti Terv nyilvánosságáról (közvetételéről) gondoskodjon, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. §-a szerint, 15 napon belül küldje meg azt az állami főépítész hatáskörben eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatal részére, továbbá az elfogadott dokumentumok elektronikus elérhetőségét biztosítsa az eljárásban közreműködő államigazgatási szervek részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Ónodi Szabó Lajos mb. főépítész)

Keszthely, 2023. március 23.

Manninger Jenő
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló ... /... (...) önkormányzati rendelet			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
<p>A rendelet megalkotása szükséges: Hatályos jogszabályi környezetnek való megfelelés biztosítása, az elmúlt évek alatt összegyűjtött és önállóan ezidáig nem kezelt fejlesztői és beruházói igények szerinti aktualizálás, az önkormányzati tulajdonosi valamint az építéshatósági észrevételekre figyelemmel a szabályozás egyszerűsítése és rugalmasabbá tétele.</p>				
<p>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: fejlesztések, beruházások esetleges elhúzódása</p>				
<p>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</p>				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel tárgyi erőforrásokat	Nem igényel pénzügyi erőforrásokat	