

Szám: 5/127-2/2026.



12. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. június 24-i rendes ülésére

Tárgy:

**Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése
Vízparti Terv rendezési tervbe illesztése**

Előterjesztő:

.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Némethy Andrea
főépítészeti asszisztens

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Soós Szabolcs Attila
városi főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A jelenlegi indítvány első része a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) vízparti területeinek módosítására irányul.

A Kormány a 287/2025. (VIII.27.) számú rendeletével elfogadta a Balaton vízpartterületeinek területfelhasználási követelményeiről szóló rendeletet (továbbiakban: BATÉK). A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) szerinti parti település településfejlesztési tervének és helyi építési szabályzatának Vízparti Tervvel érintett részét e rendelet előírásait alkalmazva, a Vízparti Tervvel összhangban, vagy ha a Korm.r. a tárgykörben nem vagy nem teljes körűen szabályoz, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. §-ának előírásait alkalmazva, a Vízparti Tervvel összhangban kell elkészíteni és módosítani. Annak érdekében, hogy a magasabb rendű jogszabályban foglalt követelményeknek a város eleget tudjon tenni, módosítani szükséges a HÉSZ-t. A BATÉK előírásait a helyi építési szabályzat módosítása során alkalmazni kell, melynek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 93. § (2) bekezdése alapján 2026. szeptember 27. napjáig meg kell történnie.

Első lépésként egy előzetes vizsgálati dokumentációt kell elkészíteni, mely összehasonlítja a hatályos településrendezési tervet az új vízparti tervvel, feltárva a különbségeket, az esetlegesen tisztázandó kérdéseket, ellentmondásokat. A tanulmány készítése idejében meg kell határoznia az Önkormányzatnak annak a 3 teletkömbnek a tervezési programját, melyeket a Vízparti Terv tovább tervezésre javasolt területként határoz meg. Az előzetes vizsgálat során fel kell tárni hol szükséges a jogszabályi háttér szerint változtatásokat, módosításokat átvezetni, melyek azok a területek, ahol kiemelten kell meghatározni a fejlesztési célokat, ide értve a 3 tovább tervezést igénylő területet: kutyás strand és környezete, Keszthelyi Yachtkikötő, Városi Strand és környezete. Ezen előzetes vizsgálati dokumentáció pontosítja a tervezési programot és feladatot, mely alapján a tervezés határideje és díja pontosodhat.

Felkérésre az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft (Pécs, Donátusi út 61.), képviseli dr. Kovács Péter ügyvezető 2026. május 5. napján indikatív árajánlatot adott Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítására a Vízparti Terv rendezési tervbe illesztése céljából, továbbá tartalmazza a előzetes vizsgálati dokumentációra vonatkozó ajánlatot is. (1. számú melléklet)

Az ajánlatból határidők tekintetében az látható, hogy a településrendezési tervek módosítása során a tervekészítés ideje várhatóan 8 hónap, a szükséges véleményezések további 2-3 hónapot vesznek igénybe. Az előzetes vizsgálati dokumentáció elkészítésének ideje várhatóan 2 hónap.

A jelenleg hatályos HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.r.) 68. § és 69. §-a alapján várhatóan általános eljárás szabályai szerint folytatható le.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a

bizonyos követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A módosítás során felmerülő költségek az önkormányzatot terhelik. Az előzetes vizsgálati tanulmány becsült tervezési díja 265.000,- Ft + 27% ÁFA, tervezett HÉSZ módosítás előzetes indikatív árajánlata 1.600.000,- Ft + 27% ÁFA, mely összesen bruttó 2.368.550,- Ft. A szükséges forrást az önkormányzat 2026. évi költségvetésében 1.000.000,- Ft erejéig a Főépítési Iroda szabad előirányzata terhére, a fennmaradó 1.368.550,- Ft összeget az általános tartalék terhére biztosítja.

II.

A „Keszthely, Csókakői patak térségi zagyter II/1. számú zagykazetta” vízilétesítményeinek üzemeltetésére a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Székesfehérvár, Balatoni út 6. szám alatti társasággal (KDVIK) Keszthely Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött. Az érintett ingatlanok Keszthely, 0440/18. hrsz-ú ingatlan (Keszthely Város tulajdonában), a 0440/17. hrsz-ú ingatlan (Magyar Állam, kezelő: NIF Zrt.). (2. számú melléklet) Az erdőterület igénybevétele miatt az erdészeti hatóság a KDVIK részére „az erdő termelésből való időleges kivonásával járó tevékenység gyakorlására” vonatkozóan a Keszthely 8-as jelű zagyér balatoni lepelkotrásból származó iszappal történő feltöltésének céljából elvi időleges igénybevételi engedélyt adott ki.

A zagyter a Balatont érintő vízminőségvédelmi kotrások szempontjából kiemelt jelentőségű, erre való tekintettel elengedhetetlen a zagyterrel érintett területek vonatkozásában a végleges igénybevételi engedély megszerzése.

Az igénybevételi tevékenység engedélyezésének további feltétele a tervezett igénybevételi időszakra érvényben lévő vízjogi üzemeltetési engedély. Az új vízjogi üzemeltetési engedély érinti a 0440/20. hrsz-ú ingatlant is (vagyonkezelő: Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem). ingatlant is. Az érintett ingatlanok erdőterületek. A KDVIK az érintett területeket 4 évnél hosszabb időtartamra kívánja igénybe venni, ehhez azonban szükséges az erdőterületeket érintően a termelésből való kivonás. A végleges igénybevételi engedély kiadásának feltétele a csereerdősítés. (3. számú melléklet)

A jelenleg hatályban lévő HÉSZ szerint E-g jelű - gazdasági erdő - terület besorolású. (4. számú melléklet)

A jelenleg hatályos HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.r.) 68. § és 69. §-a alapján várhatóan általános eljárás szabályai szerint folytatható le.

A tervezési dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarésze a Korm.r. szerinti főépítési feljegyzésben meghatározott tartalommal készül. (5. számú melléklet) Az eljárásban lefolytatandó véleményezési szakasz elindításához szükséges a főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó önkormányzati képviselő-testületi döntés. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt - a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a bizonyos követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I/1.
.../2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése Vízparti Terv rendezési tervbe illesztése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a város vízparti területeit érintő, jogszabályi kötelezettség szerinti, az építési szabályzat és szerkezeti terv módosítás kezdeményezését megelőzően készítendő előzetes vizsgálati dokumentáció készítését abból a célból, hogy az előzetes vizsgálati dokumentáció pontosítsa a tervezési programot és feladatot, mely alapján a tervezés határideje és díja is pontosítható.
2. A képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos költségekre a szükséges forrást az önkormányzat 2026. évi költségvetésében 1.000.000,- Ft erejéig a Főépítési Iroda szabad előirányzata terhére, a fennmaradó 1.368.550,- Ft összeget az általános tartalék terhére biztosítja.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítéséről a tanulmányban rögzített tervezési program szerint gondoskodjon.

Határidő: folyamatos
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Soós Szabolcs Attila főépítész)

Határozati javaslat I/2.
.../2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése Vízparti Terv rendezési tervbe illesztése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a város vízparti területeit érintő, jogszabályi kötelezettség szerinti, az építési szabályzat és szerkezeti terv módosítás kezdeményezését annak érdekében, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 93. § (2) bekezdésében megfogalmazott előírásnak az önkormányzat eleget tegyen és meghatározza az érintett területek fejlesztési irányait.
2. A képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos költségekre a szükséges forrást az önkormányzat 2026. évi költségvetésében 1.000.000,- Ft erejéig a Főépítési Iroda szabad előirányzata terhére, a fennmaradó 1.368.550,- Ft összeget az általános tartalék terhére biztosítja.
3. A képviselő-testület tudomásul veszi és rögzíti, hogy az 1. pontban megjelölt tervezett HÉSZ módosítás tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) szerinti általános egyeztetési eljárás szerint kerül lefolytatásra.

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelet módosítását tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Soós Szabolcs Attila főépítész)

Határozati javaslat II.
.../2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése Vízparti Terv rendezési tervbe illesztése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a Balaton vízminőségének fenntartása céljából szükséges kotrások biztosításához a térségi zagyter kialakítását érintő, az engedélyezési eljárások feltételrendszere miatt szükséges építési szabályzat és szerkezeti terv módosítás kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület tudomásul veszi és rögzíti, hogy az 1. pontban megjelölt tervezett HÉSZ módosítás tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68. §-a szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint kerül lefolytatásra.
3. A képviselő-testület a Korm.r. 7. § (8) bekezdés előírásainak megfelelően eljárva a 7. § (7) bekezdés a) pontja szerinti, az 59. § (2) d) pontjában nevesített, jelen határozat 1. pontjában rögzített módosításra vonatkozó főépítész feljegyzést az előterjesztés 5. számú melléklete szerint jóváhagyja és elfogadja, a módosítási dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeit az előterjesztés 5. számú mellékletében szereplő főépítész feljegyzés szerinti tartalommal kell elkészíteni.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatósággal a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos költségeket érintő tárgyalásra.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelet módosítását tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Határidő: szerződések aláírására: 2026. november 30.
illetve folyamatos
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Soós Szabolcs Attila főépítész)

Keszthely, 2026. június 11.

Dr. Tóth Gergely
polgármester