

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. július 13-ai soros ülésére

Tárgy:

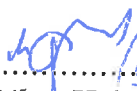
Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.)
önkormányzati rendelet módosítása


Előterjesztő:


.....
Manning János
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Ónodi Szabó Lajos
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A teljes közigazgatási területet érintő Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet előkészítése a 36/2023. (III. 30.) számú képviselő-testületi határozattal lezárult, a 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, 2023. április 30-ai hatályba lépéssel megalkotásra került (új HÉSZ).

Egyidejűleg a megalkotott rendelethez kapcsolódóan 36/2023. (III. 31.) számú határozata 4. pontjában a képviselő-testület kezdeményezte Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 2023. április 30. napján hatályba lépő önkormányzati rendelet 18.§ és 30.§ rendelkezéseinek felülvizsgálatát egyes, a lakásonkénti kötelező garázsépítés előírásainak felülvizsgálatára, tekintettel arra, hogy ezen rendelkezések egy-egy beruházási terület jellegéből és fizikai adottságaiból adódóan nem kivitelezhetőek, ezáltal jelentősen megnehezítve, vagy akár megghiúsítva egyes, a város fejlődését is nagy mértékben elősegítő beruházások kivitelezését. Ugyanakkor a belvárosi rehabilitációs terv elkészítésének egyik fontos alapköve a belvárosi parkolás megoldása, addig is azonban a fejlesztési lehetőségek támogatása és elősegítése indokolt.

Fentiekén túl továbbá az új HÉSZ-t, illetőleg a korábbi HÉSZ-t érintően (melybe beépítésre már nem kerülhetett sor) több lakossági, beruházói módosítási igény merült fel, melyekben foglaltak alapján az előzetes szakmai egyeztetéseket követően az új HÉSZ módosítási eljárását megindítani az alábbi kérelemre vonatkoztatva javasolt:

Royal Homes & Properties Kft. kérelme: 3053/1-2, 4601-4606 hrsz. alatti (Alpha Park- Szent Imre árok közötti) terület szabályozási terv módosítása (1. sz. melléklet)

Tárgy: Royal Homes & Properties Kft. által több ütemben megvalósítani kívánt 380 rendeltetési egység megvalósítását célzó, Royal Garden elnevezésű ingatlanfejlesztési beruházás (elsősorban lakó, és az azt kiegészítő fitness, wellness és más szolgáltatásokra alkalmas ingatlanok, valamint a lakosság számára nyitott éttermi és más funkciójú ingatlanok). Keszthely, 3053/1, 3053/2, 4604, 4605, 4606, hrsz. számú, valamint a 4601, 4602, 4603 helyrajzi szám alatti ingatlanok telektömbje nyugati és északi része is a Vt-6-ból Vt-1 övezetbe kerülne át egységesen. A szabályozási lapon feltüntetett utak a tömb szélére kerülnének áthelyezésre a beépítési terven ábrázoltak szerint (a tömb északi részén közút, míg nyugati szélén közforgalom számára megnyitott magánút formájában).

Ezen kérelemhez kapcsolódóan a rendelet módosítás kezdeményezését meg kell előznie a kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésének, melyben rögzítésre kerülnek kérelmező vállalásai és kötelezettségei. A HÉSZ módosítási folyamatnak kezdeményezője és az eljárásokban közreműködője az önkormányzat lesz.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát és a települési környezeti értékelést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rend.) 7. § (7) bekezdése alapján a települési önkormányzati főépítész egyetértésével az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg.

Ezt követően a Korm.rend. 7. § (8) bekezdése alapján a meghatározott tartalmat a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A Korm. rendelet 62-63. és a 68-69. §-ai szerint a módosítási eljárások egyeztetési szabályait pontonként kell meghatározni és a módosításokat ennek megfelelően lefolytatni. Mivel több, teljesen más jellegű ügyben történik a módosítás, javasolt ezeket külön megindítani és lefolytatni.

Ha az eljárások elfogadása időben összeér, akkor a külön indításoktól függetlenül egyben is el lehet majd fogadni azokat.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2023. (VII. 13.) 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 módosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadja.
2. A képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) d) pontjában nevesített feljegyzést az előterjesztés 2. sz. melléklete szerint elfogadja.
3. A képviselő-testület az 1. pontban foglaltak alapján egyetért a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításával és Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján kezdeményezi a 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezésével.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert kérelmezőkkel és a tervezővel kötendő településrendezési szerződések előkészítésére és aláírására, valamint a kapcsolódó szükséges intézkedések megtételére.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: érintettek tájékoztatására és a településrendezési szerződés aláírására 2023. július 31.

rendelettervezet beterjesztésére, módosításhoz szükséges intézkedések megtételére a tervezési szerződésben foglaltak szerint

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

Keszthely, 2023. július 6.

Manninger Jenő
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

Manninger Jenő Polgármester Úr részére

Tárgy: HÉSZ MÓDOSÍTÁSI KÉRELEM

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Edelmayer Róbert**, mint a **ROYAL HOMES & PROPERTIES KFT.** 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 16-17. 1 em. 3 ajtó, Cégjegyzékszám: 01-09-208861, Adószám: 25330696-2-4) **Ügyvezetője** az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

A csatolt vázlat alapján szeretném kérni, a Keszthely 3053/1, 3053/2, 4606, 4605, 4604, 4603. hrsz-ú ingatlanokat érintő helyi építési szabályzat módosítását.

A módosítás lényege, hogy a mellékelt vázlat szerint az érintett telkek tömb északi része jelenleg Vt-1 és Vt-6 övezetbe vannak sorolva, és a két övezetet egy észak déli irányú út szeli ketté középen. Az utat szeretnénk áthelyezni nyugati irányba a már részben kiépült lekanyarodó sáv irányába, így kedvezőbb telekfeltárási lehetőségeket is biztosítva az ingatlannak. Ezzel együtt a telektömb nyugati része is Vt-1-es számú övezeti besorolás alá kerülne (a jelenlegi Vt-6 besorolás helyett). A telkek tömb déli része a jelenleg érvényes szabályozási tervnek megfelelően a Vt-6-os övezeti besorolásban maradna. A telektömb északi részén a zöldfelület határoló két útból egy utat szeretnénk megtartani és a déli út terhére részben a zöldfelület részben a Vt-1-es övezetet szeretnénk növelni. A módosítást követően az érintett tömb telekalakítása is eszerint valósulna meg.

Amennyiben a módosítás csak közterületek által határolt telektömbben végezhető el, természetesen vállaljuk a teljes tömbre vonatkozó költségek megfizetését.

Kérem a HÉSZ módosításhoz szükséges folyamat megindítását kezdeményezni szíveskedjen.

Keszthely, 2023. június 6.

Tisztelettel:

ROYAL HOMES & PROPERTIES KFT

Törvényes képviselőjében:

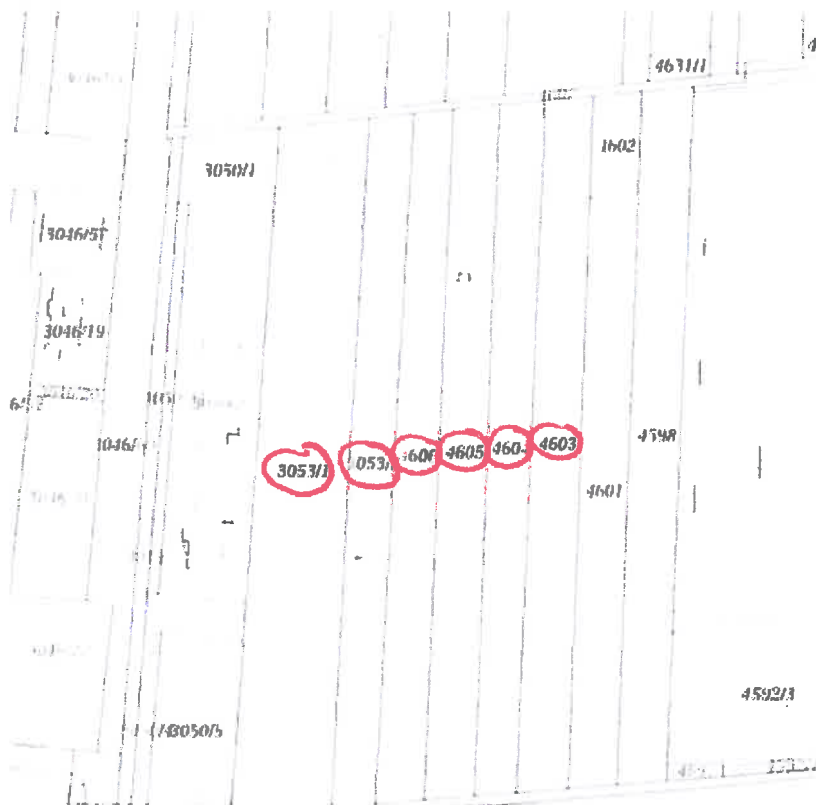


Edelmayer Róbert
Ügyvezető Igazgató

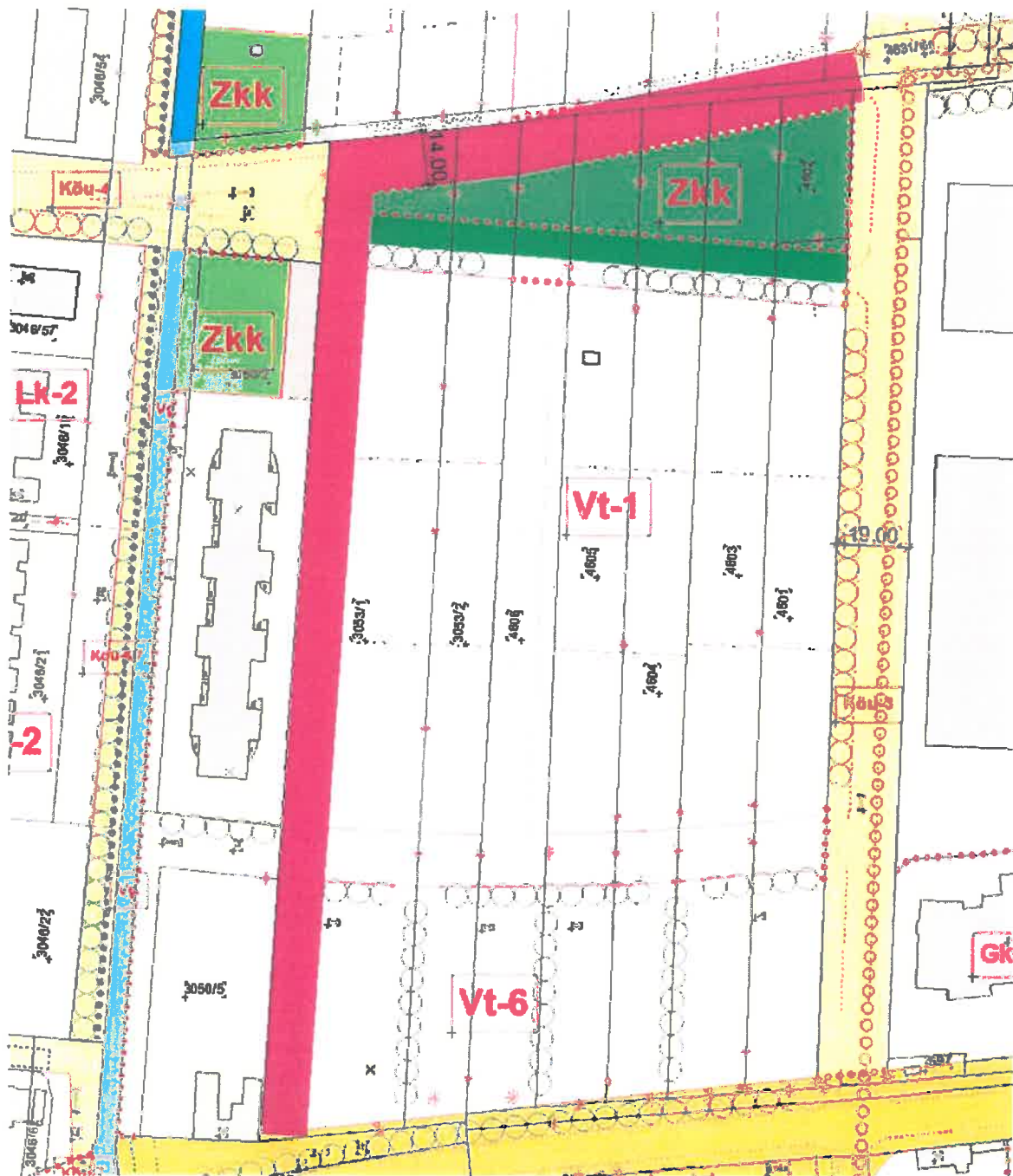
Mellékletek:

1. sz. ábra: Érintett telkek térképmásolata
2. sz. ábra: Jövőbeni HÉSZ módosítás övezeti határai és javaslata

1. sz. ábra: Érintett telkek térképmásolata



2. sz. ábra – Jövőbeni HÉSZ módosítás övezeti határai és javaslata



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	átnézeti térképen, vagy indítványonként vizsgálni szükséges
b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	átnézeti térképen, vagy indítványonként vizsgálni szükséges
c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
d) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges.
e) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges.
f) Területrendezési követelmények	szükséges
g) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
h) A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
i) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges.
j) A település gazdasága	nem szükséges.
k) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges.
l) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos tervek vizsgálata szükséges
m) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	a módosítási területek érintettségének vizsgálata szükséges
n) Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges.
o) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	egyres ügyeknél érintettség szükséges
p) Közlekedés	egyres ügyeknél érintettség esetén szükséges
q) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	egyres ügyeknél érintettség szükséges
r) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Ónodi Szabó Lajos
Keszthely város főépítésze

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggések feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b) Településrendezési javaslat	szükséges
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	egyes ügyeknél érintettség esetén szükséges
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	meglévő közműhálózat érintettsége, közműfejlesztés igényének vizsgálata szükséges
f)) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	meglévő elemek érintettségének vizsgálata szükséges
g) A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	jogszabályi előírás szerinti esetben szükséges
j) Környezeti értékelés	a módosítások környezeti hatásának előzetes, rövid értékelése szükséges, mely alapján eldönthető a környezeti értékelés szükségessége, az érintettel véleménye alapján

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Ónodi Szabó Lajos
Keszthely város főépítésze