

KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

*EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS UTÁN PONTOSÍTOTT
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ*



KÉSZÍTETTE:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

2023. NOVEMBER

KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

DR. KOVÁCS PÉTER
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT-02-0656

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

2023. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK.....	4.
II. A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÖSSZEFOGLALÁSA	5.
II.01. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE.....	5.
II.02. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ	5.
III. A MÓDOSÍTÁSOK HELYSZÍNE.....	12.

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	15.
1.A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA.....	15.
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK.....	21.
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	25.
4. TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK	45.
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....	45.
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI.....	45.
7. KÖZLEKEDÉSI-ÉS KÖZMŰJAVASLAT	46.
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	46.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	49.
--	-----

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: TELEPÜÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	53.
2. MELLÉKLET: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	54.
3. MELLÉKLET: PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	55.
4. MELLÉKLET: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZ LEZÁRÓ HATÁROZATA.....	57.
5. MELLÉKLET: EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYVE	58.

KESZTHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

I. ELŐZMÉNYEK

Keszthely város településrendezési eszközeinek 2023. évi 1. módosítása két módosító indítványt tartalmaz, a módosítás célja egyrészt a HÉSZ előírásainak módosítása a garázs létesítési előírásokra vonatkozóan, másrészt a Fenyves allé és környezetének szabályozási előírásainak pontosítása.

Keszthely Város hatályos településrendezési tervei 2022-ben készültek el. A hatályos településrendezési eszközök az 36/2022. (III.30.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről.

A módosítás mielőbbi megvalósítása érdekében Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 183/2023. (VII.13.) számú határozatával (1. számú melléklet) döntött Keszthely Város településrendezési tervének módosításáról.

A hatályos településrendezési eszközök közül jelen eljárásban a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítások a szerkezeti tervet nem érintik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Kormányrendelet 68.§ (1) bek. bb) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése a módosítások tartalma alapján egyszerűsített eljárásban történhet. Az egyszerűsített eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a (partnerségi) véleményezési szakasz kezdeményezésével indul, melyet megelőz a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről.

A helyi partnerségi egyeztetés szabályait Képviselő-testület a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017. (III.30.) önkormányzati rendeletében fogalmazta meg, melyet 2022. november 24-én hatályon kívül helyeztek.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

A környezeti értékelés elkészítésének szükségességének eldöntésére irányuló, és a partnerségi egyeztetési szakasz lezajlott (a következő fejezetek foglalják össze), jelen dokumentáció a záró véleményezéshez készült.

I. A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÖSSZEFOGLALÁSA

II.01. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

Keszthely Város Önkormányzata a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről megkereste az államigazgatási szerveket, melyek állásfoglalását az alábbiak szerint foglaljuk össze (2. számú melléklet):

- **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** (üi.szám: 149-4/2023., üi.: Bubits Tamásné): Igazgatóság véleménye szerint a tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a 2/2005. (1.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály** (ikt.szám: ZAF/010/01876-2/2023/T44, üi.: Főző Balázs): Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda** (ikt.szám: ZA/010/516-2/2023., üi.: Takács Anna): Az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható. A terv alátámasztó munkarészéhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – külön környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály** (ikt.szám: ZA/NEF/1268-2/2023., üi.: Kassai Rózsa): Környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály** (üi.szám: ZA/KTO/00134-4/2023., üi.: Németh Péter): Környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

A beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

II.02. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

Önkormányzat a partnerségi rendeletében megfogalmazottak szerint 2023. szeptember 5-én lefolytatta a partnerségi egyeztetést is, mely során az alábbi észrevételek érkeztek (3. számú melléklet):

- **Tető-Top Kft.:** A TETŐ-TOP Kft 2021 -ben megvásárolta a Keszthely, 2805/35. hrsz-ú ingatlant. Az akkor hatályos helyi építési szabályzat a területre nem írt elő semmilyen lakáshoz tartozó garázsépítési kötelezettséget. Ennek megfelelően kéri a 2023.09.05-én megtartott lakossági fórumon bemutatott tervanyagot úgy módosítani, hogy a garázs építési kötelezettség továbbra se legyen kötelező előírás, semmilyen darabszámban sem! A telek vásárlásának idején a kötelező garázsépítési szándékról

nem volt tudomásuk, az akkor hatályos HÉSZ ezt nem tartalmazta, valamint az önkormányzat sem tájékoztatta erről őket.

Önkormányzat/Tervezői válasz: A HÉSZ hatályos előírásai egyes övezetekben minden lakás vagy rendeltetési egység után garázs létesítést írt elő. A HÉSZ tervezett módosítása egyetlen övezetben sem ír elő minden lakás vagy rendeltetési egység után garázs létesítést. A módosítás szándéka az, hogy bizonyos nagyságrendű beruházás, bizonyos lakásszám (12 lakás, 18 rendeltetési egység) felett a lakások szerinti parkolási igény feléhez létesüljön garázs. Az előírás kismértékben pontosodott, finomodott a meglévőségek védelme érdekében új, vagy jelentősebb bővítések esetére vonatkoznak e szabályok. A gépjárműtárolók épületben való elhelyezésének szándékát országos jogszabály is rögzíti (OTÉK 42.§ (6)).

Ma gyakori a lakásonkénti egynél több parkolóigény (több autó a családban), ennek teljesülése azonban csak az építettn múlik, a lakásonkénti és üdülőkénti legfeljebb 1 parkoló létesítését országos jogszabály (OTÉK) írja elő, melyet a HÉSZ nem szigoríthat.

Előzőek alapján, a HÉSZ tervezett módosítását a megjelölt kisebb pontosítással, önkormányzat fenntartja.

- **ADUÉP-PROJEKT Kft.:** Véleménye szerint a tervezett módosításnak azon része, miszerint minden egyes építkezés esetén előírnák, hogy az ott felépítésre kerülő valamennyi lakáshoz tartozzon garázs és valamennyi irodához és üzlethez is (annak alapterülete függvényében) tartozzon legalább egy garázs, indokolatlanul szigorú szabályozást valósítana meg. Mint építőipari beruházó úgy látja, hogy Keszthely városában az építési telkek viszonylag kis méretűek és ennél fogva gazdaságosan nem kivitelezhető olyan beruházás, ahol minden egyes építési egységhez legalább egy garázs épülne (mélygarázs építése pedig sem az itt jellemző talajviszonyok miatt adódó építési nehézségek/problémák, sem a mélygarázs építési költségeinek emiatti magas volta miatt nem életszerű elképzelés). A városban felépítésre kerülő új építmények esetében én úgy látja, hogy ha épül is iroda vagy üzlet az épületek földszintjén, az jellemzően kis méretű és ennél fogva kis forgalmú lesz, így fedett gépkocsibeálló (lényegében garázs) építése az irodához/üzlethez (jellemzően egy garázs 18 m²-es) egy például 25 m²-es irodához szerintem még egy garázs építése is indokolatlan, nem hogy 2 darab. Egy üzlet/iroda parkolási igénye véleményem szerint un. földfelszíni (nem épített és ennél fogva nem fedett) parkolókkal is megoldható.

Önkormányzat/Tervezői válasz: A HÉSZ hatályos előírásai szerint az egyes övezetekben minden lakás vagy rendeltetési egység után garázs létesítése szükséges. A HÉSZ tervezett módosítása egyetlen övezetben sem ír elő minden lakás vagy rendeltetési egység után garázs létesítést. A módosítás szándéka az, hogy bizonyos nagyságrendű beruházás, bizonyos lakásszám (12 lakás, 18 rendeltetési egység) felett a lakások szerinti parkolási igény feléhez létesüljön garázs. Tehát üzletekhez csak bizonyos, ritkán teljesülő esetekben kell garázst létesíteni, általában elegendő a felszíni parkolóhely. Észrevétele alapján az előírás kismértékben pontosodott, finomodott a meglévőségek védelme érdekében új, vagy jelentősebb bővítések esetére vonatkoznak e szabályok.

A gépjárműtárolók épületben való elhelyezésének szándékát országos jogszabály is rögzíti (OTÉK 42.§ (6)).

Mindemellett az az elvárás, hogy általános esetben a telken belül keletkező parkolóigényt telken belül kell kielégíteni, továbbra is érvényben marad. Ma gyakori a lakásonkénti egynél több parkolóigény (több autó a családban), ennek teljesülése azonban csak az építetön múlik, a lakásonkénti és üdülőkénti legfeljebb 1 parkoló létesítését országos jogszabály (OTÉK) írja elő, melyet a HÉSZ nem szigoríthat.

Előzőek alapján, a HÉSZ tervezett módosítását a megjelölt kisebb pontosítással, az Önkormányzat fenntartja.

- **Riedl Tamás:** Javasolja a HÉSZ fogalom meghatározásánál, a gépkocsi tarolóról szóló részben a szabadon álló szót kitörölni, mivel az ütközik a meghatározás további részével, mely szerint az övezetre előírt paraméterek szerint elhelyezhető. Mivel nem minden övezet szabadon álló, a belvárosban pedig végképp nem, javasolja az ütközés a szabadon álló szó törlését.

Önkormányzat/Tervezői válasz: Észrevétele, javaslata alapján a HÉSZ fogalommagyarázata pontosításra kerül, mely jelen dokumentáció rendelet tervezetében jelenik meg.

- **Keszthelyi Környezetvédő Egyesület** (üi.: Forstner Anna): Véleményében megfogalmazottak szerint a módosítás célja, hogy a garázs létesítése ne csökkentse az intenzívebben beépíthető területek maximális beépíthetőségét. Ezt a célt átgondolandónak tartják. Nem tartják pozitívnak azt a folyamatot, ami különösen a belvárosban egyre sűrűbb beépítést eredményez. Keszthely értékes kisvárosi jellegét, a belváros jellemző és védendő összképét változtatja meg, ha pl. egy polgári lakóház helyén három, soklakásos épület épül. Önálló garázsépület létesítése kötelezésének eltörlését támogathatónak tartják, de szeretnék felhívni a figyelmet arra, hogy a szabadtéri parkoló létesítése csak a kötelező zöldterület nagyság megmaradása mellett történhessen, ezért kiegészítéseket javasolnak a rendelethez. A kiegészítésben kérik meghatározni a parkoló burkoltságától függő zöldfelület számítását. A gyakorlat azt mutatja, hogy a parkolók fölé előbb-utóbb lábon álló, különböző esztétikai színvonalat képviselő gépkocsibeálló készül. Ennek lehetőségét kérik megtiltani a belvárosi, Vt-7 övezetben. A 2. pont szerint a telken 9, vagy akár annál is több parkoló készülhet. Ezt soknak tartják, ilyen esetben a gépkocsik egy részét mégis az épületben épített garázsban kellene elhelyezni.

Egyesületük által javasolt kiegészítések a HÉSZ 18. §-hoz : 18.§ (1) *Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani.*

1. *Vt-7 övezetben a gépkocsik elhelyezését a z épületben kialakított garázsban (épület alatt vagy mélygarázsban) vagy az ingatlan területén, szabad téren kell biztosítani. Különálló garázs és lábon álló nyitott gépkocsibeálló az övezetben nem létesíthető.*

2. *Telken belül maximum 6 gépkocsi parkolóhely létesíthető.*

3. *A parkolóhelyek területe a burkolattól függően a zöldterület számításban a következőképpen veendő figyelembe: gyeppet a gyepporítottágtól függően 25%, de max. 50 %-ban.*

2. Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása: A Fenyves allé melletti, egyre szaporodó beépítésekkel kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy egyesület szomorúan tapasztalja a folyamatot, a valamikori zöld és mezőgazdasági területek építési övezetbe sorolását. A ma már megállíthatatlan folyamat következményei: a zöldterület fogyása és az Allé fáinak veszélyeztetettsége kapcsán jó lépésnek tartják az allé melletti telkeken az előkertek növelését.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. Véleményében is megfogalmazott, a városközpont alakulására vonatkozó elvárások újragondolása okán Keszthely város önkormányzata a közelmúltban a belváros komplex vizsgálatán alapuló, a fejlődési irányokat, építési szabályokat pontosító rehabilitációs tanulmányterv készítését határozta el. E munka feladata lesz, az adottságok feltárásán alapuló javaslat megtétele az építési előírások pontosítására. Jelen módosítás során a telken belüli járműelhelyezés módjának szabályozás változik. A változás nem érinti azt az elvárást, hogy általános esetben a telken belül keletkező parkolóigényt telken belül kell kielégíteni, ez továbbra is érvényben marad. A gépjárműtárolók épületben való elhelyezésének szándékát országos jogszabály is rögzíti (OTÉK 42.§ (6)). Ma gyakori a lakásonkénti egynél több parkolóigény (több autó a családban), ennek teljesülése azonban csak az építetűn múlik, a lakásonkénti és üdülőkénti legfeljebb 1 parkoló létesítését országos jogszabály (OTÉK) írja elő, melyet a HÉSZ nem szigoríthat.

Az egyes övezetekben előírt zöldfelületi fedettség minden esetben biztosítandó, parkolásra alapvetően nem használható. A hatályos OTÉK 9/B. §-a (2021 évtől) lehetővé teszi, hogy a műanyag gyepráccsal kialakított felületek 30%-a beszámítható a zöldfelületbe. Ez javaslatától szigorúbb előírás.

Előzőek alapján, a HÉSZ tervezett módosítását kisebb pontosítással, az Önkormányzat fenntartja.

2. A Fenyves allé melletti területek régóta lakóterület-fejlesztés számára kijelölt, és alkalmas területek, melyek beépítése a közelmúltban indult meg. E folyamat megindulását érzékelve döntött Önkormányzat az előírások felülvizsgálata mellett, melyek érinti a HÉSZ és a településképi rendelet előírásait. A módosítás célja, szándéka, hogy a terület a táji és kulturális értékek tiszteletben tartásával épüljön be. Az előkertek növelése tovább növeli az allé és az épületek távolságát. Jelen változtatással az épületek legközelebbi pontja minimum 33,0 m-re kerül az allé telekhatárától, melynek védelme elsődleges.

Előzőek alapján, a HÉSZ tervezett módosítását az Önkormányzat fenntartja.

- **Keszthelyi Városvédő Egyesület** (üi.: Kerner Gábor, Csángó Zsuzsanna): A belvárosi parkolásról: A belvárosi területek jelenlegi rendkívül intenzív beépítési mutatói messze felülmúlják a történelmileg kialakult és egyben védett struktúra paramétereit. Ez sajnos a beruházókat, telektulajdonosokat a régi épületek felújítása helyett újak építésére ösztönzi. Ez a folyamat jól láthatóan évi 5-10 értékes, karakteres épület bontását eredményezi, városunk turisztikailag vonzó, identitást is adó karaktere szemünk láttára pusztul, károsodik. A parkolóhelyekre vonatkozó szabály az egyetlen,

ami gátat szab a még intenzívebb beépítésnek. Fontosnak tartjuk, hogy a szükséges telken belül elhelyezendő parkolóhelyek száma ne csökkenjen, azzal viszont egyetértünk, hogy a zárt garázs építése felesleges és megjelenésében is idegen a történelmi belvárosi utcaképben.

A Fenyves allé melletti új beépítéssel kapcsolatban: Egyesületünk átfogóan tanulmányozta a várost övező (jelenleg főként erdősült vagy mező- gazdasági hasznosítás alatt álló) területek érvényes szabályozását. Általánosan elmondható, hogy sok terület indokolatlanul magas beépítési mutatóval, a tájra területre nem jellemző településközponti területi besorolással került szabályozásra. Ez a város jövőjére nézve rendkívül káros és elhibázott övezeti besorolás, korlátlan építési lehetőséget teremt, figyelmen kívül hagyva a város szükségleteit és érdekeit. A még beépítetlen területek övezeti besorolása teljes felülvizsgálatra szorul. A témában részletesebb vita esetén szívesen felvázoljuk észrevételeinket. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Fenyves allé országos jelentőségű fasora Keszthely egyedi tájértéke, még akkor is ha a jelenlegi jogszabályi keret erről nem így rendelkezik. A fasor közelében történő bármilyen beépítés - Keszthely egyedülálló arculati elemének védelme érdekében - csak a Fenyves allé 100% -ban elsődleges védelme mellett, széles zöldfelületi, közműmentes védőzóna kialakításával irányozható elő. A rendezési terv nem rendelkezik a Fenyves allé és a táji környezete - azaz Keszthely fő arculati elemének - megfelelő védelméről.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

Belvárosi parkolás: Véleményében is megfogalmazott, a városközpont alakulására vonatkozó elvárások újragondolása okán Keszthely város önkormányzata a közelmúltban a belváros komplex vizsgálatán alapuló, a fejlődési irányokat, építési szabályokat pontosító rehabilitációs tanulmányterv készítését határozta el. E munka feladata lesz, az adottságok feltárásán alapuló javaslat megtétele az építési előírások pontosítására. Jelen módosítás során a telken belüli járműelhelyezés módjának szabályozás változik. A változás nem érinti azt az elvárást, hogy általános esetben a telken belül keletkező parkolóigényt telken belül kell kielégíteni, ez továbbra is érvényben marad. A gépjárműtárolók épületben való elhelyezésének szándékát országos jogszabály is rögzíti (OTÉK 42.§ (6)). Ma gyakori a lakásonkénti egynél több parkolóigény (több autó a családban), ennek teljesülése azonban csak az építettn múlik, a lakásonkénti és üdülőkénti legfeljebb 1 parkoló létesítését országos jogszabály (OTÉK) írja elő, melyet a HÉSZ nem szigoríthat.

Előzőek alapján, a HÉSZ tervezett módosítását kisebb pontosítással, önkormányzat fenntartja.

Fenyves allé: A Fenyves allé melletti területek régóta lakóterület-fejlesztés számára kijelölt, és alkalmas területek, melyek beépítése a közelmúltban indult meg. E folyamat megindulását érzékelve döntött Önkormányzat az előírások felülvizsgálata mellett, melyek érinti a HÉSZ és a településképi rendelet előírásait. A módosítás célja, szándéka, hogy a terület a táji és kulturális értékek tiszteletben tartásával épüljön be. Az előkertek növelése tovább növeli az allé és az épületek távolságát. Jelen változtatással az épületek legközelebbi pontja minimum 33,0 m-re kerül az allé telekhatárától, melyek védelme elsődleges. A terület szerkezetének, övezeti

tagozódásának felülvizsgálata nem tárgya a módosításnak. A Szant Mihály út, mint gyűjtőút mentén kijelölt, hivatkozott vegyes területek, mint a térség szolgáltatásainak, intézményeinek helyet adó területek jelenleg állami tulajdonban vannak, más célú hasznosításuk a közeljövőben nem várható.

Előzőek alapján, a HÉSZ tervezett módosítását az Önkormányzat fenntartja.

Önkormányzat 2023.10.26. napján megtartott testületi ülésén a 249/2023. (X.26.) számú határozatában lezárta a környezeti értékelési szakaszt, melyben megállapította, hogy a beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség (4. számú melléklet).

2023. november 20-án lezajlott az **egyeztető tárgyalás**, mely során az 5. melléklet szerinti jegyzőkönyvben foglaltak alapján a záró véleményezési dokumentáció pontosítása vált szükségessé az alábbiak szerint:

1. A HÉSZ-ben vagy a településképi rendeletben biztosítsák azt, hogy a Fenyves Allé melletti zöldterületen magas, fás szárú növényzet ne alakulhasson ki, csak lágyszárú, gyepes növényzet, hogy a Fenyves Allé meghatározó látványát ne csorbítsa.

Válasz: Ennek érdekében a HÉSZ zöldfelületre és közlekedési területre vonatkozó előírásai az alábbiak szerint egészül ki:

38.§ „(8) Zöldterületen a Fenyves allé ingatlanhatárától mért 30 m-en belül csak lágyszárú, gyepes növényzet helyezhető el az allé látványvédelmének érdekében.”

37.§ „(13) Közlekedési területen (Köu) a Fenyves allé ingatlanhatárától mért 30 m-en belül csak lágyszárú, gyepes növényzet helyezhető el az allé látványvédelmének érdekében.”

2. A 24. oldalon a táblázatban a tájképvédelmi terület övezetér és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó információk felcserélődtek a módosítással érintett terület érintettsége tekintetében. A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete a tervezési területet nem érinti. A 39. oldalon a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét ábrázoló térkép alatt tájképvédelmi terület övezete szerepel, kérjük javítani.

Válasz: A dokumentáció hivatkozott táblázata és a képaláírása észrevétele alapján pontosításra került.

3. A HÉSZ tervezett 29. § (8) 3. pontja nem teljesen érthető. Az "előkert közterület felőli határa" helyett az "építési hely közterület felőli határára" lenne a helytálló. A 2. mondatban félreérthető, hogy az épületet 7 m után hátra kell ugratni 5 méterrel, vagy 7 méternél szélesebb épületet egységesen 5 méterrel hátrébb kell elhelyezni? Javasoljuk a megfogalmazás pontosítását. A Fenyves allé mellett egységesen is lehetne korlátozni az épületek szélességét, mértéktartó beépítések kialakulása érdekében.

Válasz: A HÉSZ 29.§ (8) 3. pontja javításra került. Az előíráson túl az allé felé eső homlokzatokra további előírás rögzítését nem tartjuk indokoltnak.

4. Az OTÉK 1. melléklet 27. pontja alapján az „előkert vonala” helyett „előkerti építési határvonal” megfogalmazást javasoljuk a szabályozási tervben. Kérjük a szabályok szövegtervezetének a pontosítását, mert jelen formájában félreérthetőek, nem pontosan azok olvashatóak ki belőle, melyre szánták. Kérem, hogy röviden, tömören és lényegre törően fogalmazzanak, a lehetőségekhez mérten pedig a már jogszabályokban meghatározott fogalmakat használják.

Válasz: Az új jelkulcsi elem „előkerti építési határvonal” megnevezésre módosul

5. Az előkerti építési határvonalakat javasolom méretvonallal ellátni néhány helyen.

Válasz: A szabályozási terven a határvonalak méretezése ábrázolásra került.

6. A 6011/37 teleknél a saroklecsapásnál is javasoljuk tartani a nagyobb előkertet.

Válasz: Az előkerti határvonala eszerint került pontosításra.

7. A gépkocsitároló fogalmát nem tartom szükségesnek meghatározni a HÉSZ-ben, amennyiben a módosítás következtésben oka fogott. A gépkocsitároló fogalom meghatározásában az „övezetre előírt paraméterek betartásával is elhelyezhető” mondatrész félreérthető, hiszen minden építményre igaz, hogy az előírt paraméterek betartásával helyezhető el. Azt, hogy hogyan lehet elhelyezni, nem az értelmező rendelkezésben kellene taglalni, hanem a normaszövegben.

Válasz: A hivatkozott fogalom meghatározás nem indokolt, a HÉSZ 2.§ (5) pontja törlésre kerül.

8. A HÉSZ 18. § (1) bekezdésében a garázs létesítésének kötelezettségével kapcsolatos esetkörök meghatározását javasoljuk átgondolni, egyszerűsíteni.

(Továbbá az alábbi esetekben a telken keletkező parkolóigény legalább 50%-át építményben (épület alatt földszinten, mélygarázs, önálló garázs) kell elhelyezni: 1. amennyiben a telken az újonnan létesülő lakások száma a 12 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 8 új lakás létesül. 2. amennyiben a telken az újonnan létesülő rendeltetési egységek száma a 18 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 10 új rendeltetés létesül és a rendeltetési egységek legalább fele lakás.)

Válasz: A tervezett előírásokat felülvizsgáltuk, alapvetően megtartásra javasoljuk, két esetkör két lehetősége kerül szabályozásra, mely igyekszik lefedni a gyakorlatban előforduló eseteket. Az előírás 2. pontjában a figyelembe veendő rendeltetési egységeket pontosítottuk az alábbiak szerint:

*2. amennyiben a telken az újonnan létesülő rendeltetési egységek száma a 18 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 10 új rendeltetés létesül és a rendeltetési egységek legalább fele lakás. **A rendeltetési egységek számításánál a tárolókat (beleértve a járműtárolókat) és a 30m²-nél kisebb alapterületű nem lakó rendeltetési egységeket figyelmen kívül kell hagyni.***

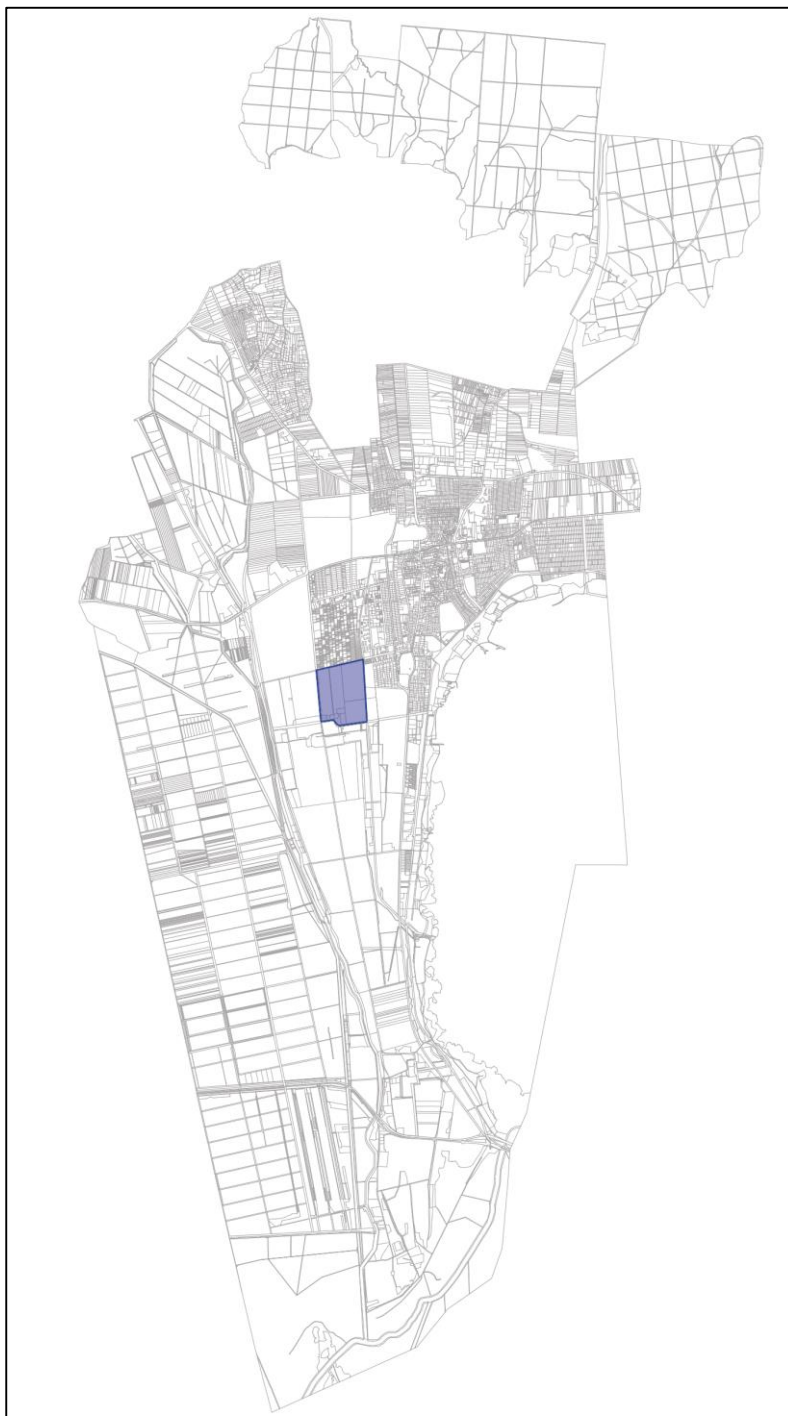
A 2. tervezési területet érinti az erdők övezete, ugyanakkor a települési térségben lévő erdőterületeket a számításnál figyelmen kívül kell hagyni, ezért nem releváns, de a szöveget kérjük pontosítani az alátámasztó munkarészben.

Válasz: A hivatkozás javításra került.

III. A MÓDOSÍTÁSOK HELYSZÍNE

A módosítások közül az 1. számú indítvány a HÉSZ szöveges rendelkezéseinek pontosítását jelenti.

A 2. számú indítvány helyszíne érinti a szabályozási tervet. A terület helyszíne, a település már beépített területeihez dél-nyugati részen kapcsolódik, a Fenyves allé menti, megjelölt terület évtizedek óta lakóterület fejlesztési terület. A terület fejlesztése a közelmúltban indult meg (telekalakítások, közművesítés), elsősorban az allé melletti területsávban. A megindult telekalakítások, fejlesztések felvetették, hogy az újonnan kialakuló lakóterület településképi megjelenése okán a HÉSZ és a településképi rendelet előírásainak pontosítása, módosítása szükséges.



**A 2. számú módosítás
elhelyezkedése Keszthelyen
belül**



A módosítással érintett terület ortofotója alaptérképpel (forrás: E-közmű)

A módosítással érintett tömbelső jelenleg szántóként hasznosított, melynek nyugati részén a telekosztások és közművesítések ugyan megkezdődtek, a lakótelkek beépítése még nem történt indult meg. A Festetics Kastélytól Fenékpusztáig húzódó Fenyves allé Keszthely egyik védett történelmi, és egyben természeti értéke, nevezetessége. A módosítási terület a Fenyves allé Szent Miklós út – Szendrey major közötti szakaszánál helyezkedik el. A felparcellázott terület közművesítése folyamatban van: az adatszolgáltatás szerint a vízi közmű – a már eladott telkeket is ellátó - szakasza elkészült, mint ahogy a csatornahálózat, és a területre vezető,- illetve a területet feltáró út is járható. Az áramszolgáltatóval a szerződés megkötésre került. Az ettől keletre eső terület (állami tulajdon) művelés alatt áll, keleti határa a Csóka-kő-patak. A Csóka-kő-patak vízgazdálkodási szempontból a Balaton-közvetlen Vízugyűjtő-tervezési alegység működési területéhez tartozik.

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.1. A hatályban lévő településrendezési eszköz

Keszthely Város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- 36/2022. (III.30.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

1.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Az egyes övezetekben előírt, garázs létesítési előírás módosítása a HÉSZ szöveges rendelkezéseiben

A hatályos szabályozási előírások a város összes Ln, Lk, és a városközpontot is érintő Vt-2, Vt-7, Vt-9 jelű övezetben új építés és bővítés esetén előírják a keletkező pakolóigény garázsban történő elhelyezését. E rendelkezés az országos előírástól lényegesen szigorúbb elvárás. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet a járművek elhelyezésre vonatkozó általános szabályként azt az elvárást rögzíti, hogy azt telken belül kell megvalósítani:

Járművek elhelyezése a OTÉK hatályos előírásaiban:

42. § (1) *Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.*

(2) * *Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”*

Bár a hatályos előírás támogathatónak tűnik, a valóságban az elmúlt évek tapasztalatai alapján, az intenzívebben beépített Ln, Lk, és városközponti területek esetében a területek megújulását nehezítő elvárás, mind helyigénye, mind költségek okán. Az intenzívebben beépíthető területek esetében a telken ténylegesen elhelyezhető beépítettséget az övezetre előírt maximum érték mellett korlátozhatja a minimális zöldfelület biztosítása mellett a járműelhelyezéshez szükséges terület mérete is. A gyakorlatban a parkolók helyigénye (függetlenül, hogy felszínen, vagy épületben kell elhelyezni) gyakran visszahat a beépíthetőségre (csökkenti), ezt mindig a telkek egyedi adottságai határozzák meg. A módosítás célja az előírás szükségességének felülvizsgálata.

Hatályos HÉSZ rendelkezései az új rendeltetési egységek után elhelyezendő gépjármű tárolásról:

„18.§ (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. **Továbbá az Ln, Lk, jelű övezetekben, új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységeként garázs létesítendő. „**

30. § (3) Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.

2. 1200 m² telekméret alatt legfeljebb 6 lakás helyezhető el. 1200 m² felett 6-nál több lakás abban az esetben helyezhető el, **ha az összes lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló telken belül elhelyezhető**, mélygarázsban is lehet, feltéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem zárják ki. Ilyen esetben a **gépkocsi tárolók elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.**

“30.§ (8) Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.

2. üdültábor nem helyezhető el.

3. Telkenként legfeljebb 4 lakás létesíthető, kivéve, ha a telek mérete meghaladja 800 m²-t, akkor több is létesíthető, de az összes lakásnak megfelelő, parkolóhely telken belül biztosítandó.

4. Az övezetben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységeként garázs létesítendő.

5. Csak a kialakult, megközelítéssel nem rendelkező telkek feltárásához létesíthető teleknyúlvány.

6. Zártsorú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó.

7. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 30 m-es telekmélység esetén;”

30.§ (10) Vt-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és rendeltetést tartalmazó épület.

2. Üdültábor és kemping nem helyezhető el.

3. A telken lévő összes elhelyezendő lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló, telken belül biztosítandó, mélygarázsban is lehet, kivéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem teszik lehetővé. Abban az esetben a gépkocsi tárolók elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.

2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása

A Fenyves allé menti, megjelölt terület évtizedek óta lakóterület fejlesztési terület. A terület fejlesztése a közelmúltban indult meg (telekalakítások, közművesítés). A megindult telekalakítások, fejlesztések felvetették, hogy az újonnan kialakuló lakóterület településképi megjelenése okán a HÉSZ és a településképi rendelet előírásainak pontosítása, módosítása szükséges.

Keszthely Város Önkormányzata képviselő testülete a területre a 16/2023. (III.31.) számú önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat mondott ki, az új építési, településképi szabályok elfogadásáig.

A hatályos szerkezeti terv a módosítással érintett területet a távlati beépítési elképzeléseknek megfelelően főként kertvárosias lakóterületbe sorolja. A 6001 hrsz-ú gyűjtőúttal párhuzamosan településközponti vegyes területeket jelöl, melyektől délre új feltáróutakkal távlati kertvárosias lakóterületeket és azt kiszolgáló úthálózatot jelöl ki.

A vegyes és lakóterületeket a Csókakői-patak, illetve a Szent Miklós út folytatása által határolt sarkára is tervezett zöldterületek szegélyezik, kapcsolódva a település zöldfelületi hálózatához.

HÉSZ előírásai az Lke-6 övezetre vonatkozóan:

29.§ (1) A kertvárosias lakóterületen az egyes övezetknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. Egyetlen övezetben sem helyezhető el építőanyagot forgalmazó telephely, tűzép. és olyan tevékenység, mely szabadtéren raktározást végez. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység folytatására szolgáló épület csak akkor helyezhetők el, ha a szomszéd felőli telekhatár mellett

1. 2000 m², ez alatti teleknagyság esetén 5,0 m széles sávban,
2. 2000 m² teleknagyság felett 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, vagy arról jogerős határozat rendelkezett, kivéve a zárt sorú beépítési módot.

(7) Az Lke-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) sport

rendeltetést tartalmazó épület.

2. A c) pont szerinti rendeltetés 1400 m²nél nagyobb telkeken helyezhető el.

A HÉSZ 3. számú melléklete alapján az Lke-6 övezetére vonatkozó előírásai:

- *Min. telekméret: 700 m²*
- *Min. telekszélesség: 16 m*
- *beépítési mód: oldalhatáron álló*
- *maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték): 30%*
- *kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték): 50%*
- *maximális épület magasság: 5,5 m*
- *a kialakítandó minimális oldalkert: 5,0 m*
- *elhelyezhető épületek száma: 2*
- *telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma: 2*

HÉSZ előírásai a Vt-11 övezetre vonatkozóan:

30.§ (1) *A településközpont vegyes területen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.*

(12) Vt-11 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

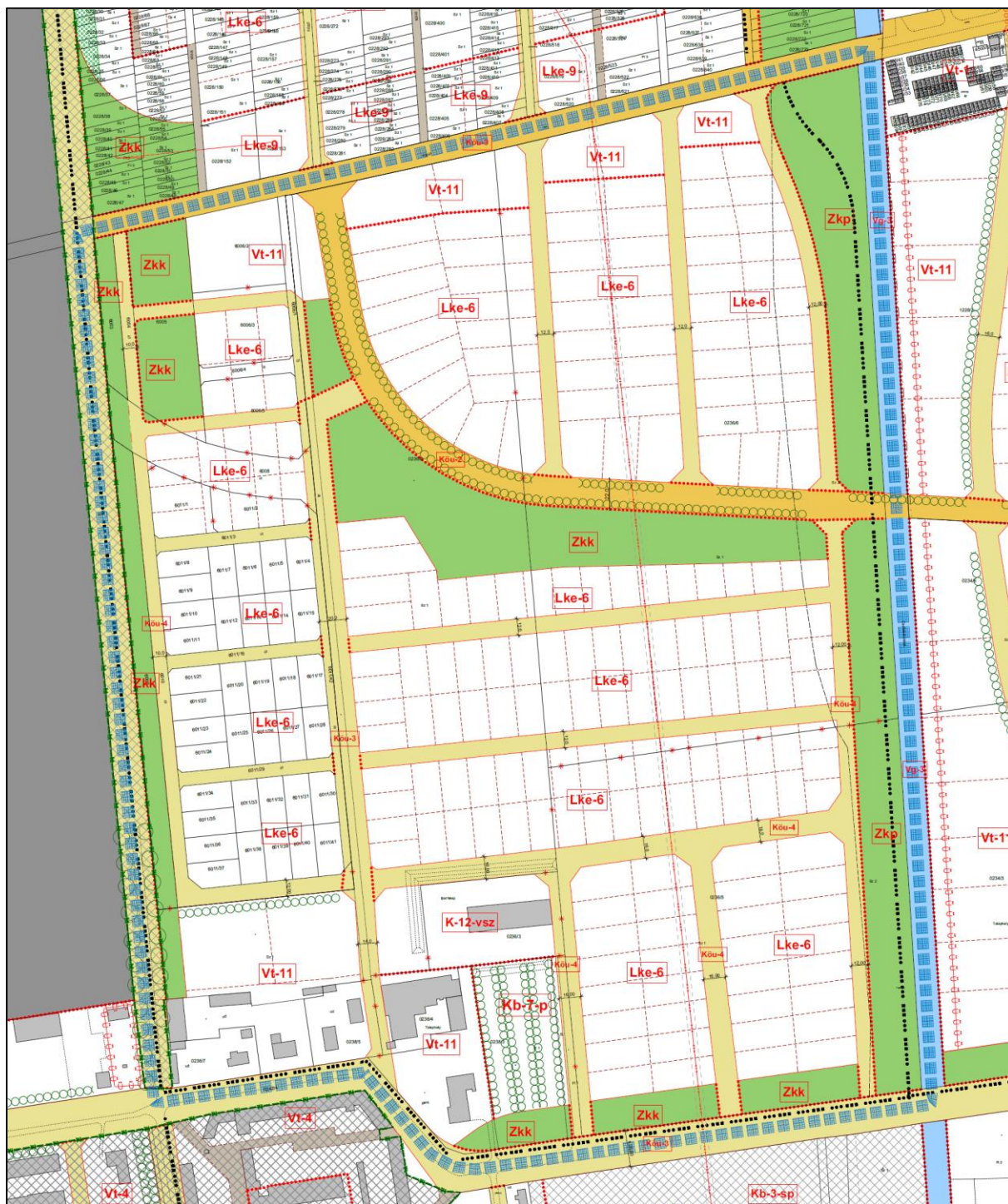
- 1. Az övezetben elhelyezhető oktatási-konferencia célú létesítmények, egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó, kereskedelmi rendeltetésű, fitness-wellnes, sport célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, szálláshely szolgáltató épületrészek (emeleti szinten, nem önálló épületben), a személyzet számára szolgáló legfeljebb 6 lakás. Új üzemanyagöltő önálló épületben nem létesíthető.*
- 2. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 20 %-át nem haladhatják meg.*

A HÉSZ 3. számú melléklete alapján az Vt-11 övezetére vonatkozó előírásai:

- *Min. telekméret: 2500 m²*
- *beépítési mód: szabadon álló*
- *maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték): 35%*
- *kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték): 40%*
- *maximális épület magasság: 10,0 m*
- *kialakítandó minimális előkert mérete: 8,0 m*
- *a kialakítandó minimális oldalkert: 5,0 m*
- *a kialakítandó minimális hátsóker: 12,0 m*



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

2.1.1. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMELK

A módosítással érintett területet tervezett nyomvonalas elemek érintik, mivel a terület szerkezeti kialakítása folyamatban van. A tömböt északról a Köu-3 jelű kelet-nyugati irányú gyűjtőút határolja. A tömböt észak-déli irányban 20kV-os villamos hálózat keresztezi.

2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek

A módosítással érintett területen korlátozó elemként jelenik meg a 20kV-os villamos hálózati elem és 3 méteres védőtávolsága.

A tömb nyugati határvonala mentén található a Fenyves allé helyileg védett fasora, amely műemléki védettséggel is rendelkezik.

2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása

Jelen eljárás változásai nem eredményezik a szerkezeti terv módosítását.

1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. számú módosítás

A HÉSZ hatályos előírásainál bemutatottak szerint egyes építési övezetekben új építés, bővítés esetén lakásonként, rendeltetési egységenként a járműelhelyezés garázsban történő biztosítását írja elő a szabályzat. Az előírás felülvizsgálatát az elmúlt években jelentkezett, vagy megvalósult fejlesztések vetették fel.

Az intenzívebben beépíthető területek esetében a telken ténylegesen elhelyezhető beépítettséget az övezetre előírt maximum érték mellett korlátozhatja a minimális zöldfelület biztosítása mellett a járműelhelyezéshez szükséges terület mérete is. A gyakorlatban a parkolók helyigénye (függetlenül, hogy felszínen, vagy épületben kell elhelyezni) gyakran visszahat a beépíthetőségre (csökkenti), ezt mindig a telek egyedi adottságai határozzák meg. A tapasztalatok szerint a hatályos előírás az érintett területek megújulását nehezítő elvárás, mind helyigénye, mind költségek okán.

Javaslatunk az előírás övezethez kötött előírásának törlése. Mindamelllett, hogy az egyéb országos és helyi szabályok megtartása mellett továbbra is elvárás marad a telken keletkező parkolóigény telken belüli elhelyezése. A tervezett rendelkezéssel tehát nem nő a közterületek parkolással való terheltsége, a járművek elvárás szerint továbbra is telken belül helyezendők el, különbség abban van, hogy a várakozóhelyek felszíni parkolóként vagy garázként kerülnek kialakításra. Aki továbbra is garázsban kívánja elhelyezni a járművét, a lehetősége továbbra is megmarad.

Az előzőek szerinti előírás törlése mellett javasolt megoldás az egyes övezetekhez kötött garázs létesítési elvárást a telken létesített lakások, rendeltetési egységes számához kötni. Szándék szerint a 12 lakásnál (18 rendeltetési egységnél) nagyobb új építés, vagy jelentős bővítés esetén a parkolóhelyek 50%-át szükséges zárt parkolóban elhelyezni.

A HÉSZ előírásai az alábbiak szerint változnak:

HÉSZ tervezett rendelkezései:

„18.§ (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani.

~~Továbbá az Ln, Lk, jelű övezetekben, új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.~~

Továbbá az alábbi esetekben a telken keletkező parkolóigény legalább 50%-át építményben (épület alatt földszinten, mélygarázs, önálló garázs) kell elhelyezni:

1. amennyiben a telken az újonnan létesülő lakások száma a 12 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 8 új lakás létesül.

2. amennyiben a telken az újonnan létesülő rendeltetési egységek száma a 18 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 10 új rendeltetés létesül és a rendeltetési egységek legalább fele lakás. **A rendeltetési egységek számításánál a tárolókat (beleértve a járműtárolókat) és a 30m²-nél kisebb alapterületű nem lakó rendeltetési egységeket figyelmen kívül kel hagyni.**

„30. § (3) Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.

2. 1200 m² telekméret alatt legfeljebb 6 lakás helyezhető el. 1200 m² felett 6-nál több lakás abban az esetben helyezhető el, ha az összes lakásszámnak megfelelő gépkocsi ~~tároló~~ telken belül elhelyezhető, mélygarázsban is lehet, feltéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem zárják ki. Ilyen esetben a gépkocsi ~~tárolók~~ elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.”

“30.§ (8) Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.

2. üdülőtábor nem helyezhető el.

3. Telkenként legfeljebb 4 lakás létesíthető, kivéve, ha a telek mérete meghaladja 800 m²-t, akkor több is létesíthető, de az összes lakásnak megfelelő, parkolóhely telken belül biztosítandó.

4. Az övezetben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.

5. Csak a kialakult, megközelítéssel nem rendelkező telkek feltárásához létesíthető teleknyúlvány.

6. Zártosrú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó.

7. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 30 m-es telekmélység esetén;”

30.§ (10) Vt-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és rendeltetést tartalmazó épület.*

2. Üdülőtábor és kemping nem helyezhető el.

3. A telken lévő összes elhelyezendő lakásszámnak megfelelő gépkocsi parkolóhely tároló, telken belül biztosítandó, mélygarázsban is lehet, kivéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem teszik lehetővé. Abban az esetben a gépkocsi tárolók elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.

2. számú módosítás

A módosítással érintett terület egy részén az előzőekben bemutatottak szerint a településrendezési eszközök elhatárolásaival összhangban megindultak a terület beépítését előkészítő tevékenységek, telekalakítások, közműfejlesztések történtek. A változások előtérbe helyezték a terület építési és településképi elvárásainak pontosítását. Önkormányzat mindkét érintett rendelet módosítását megindította, azok módosulásáig a területre változtatási tilalmat rendelt el.

A javasolt módosítások a telkek használhatósági, településképi, utcaképi szempontokból történő kedvezőbb kialakítását célozzák.

Az érintett Lke-6 jelű övezetben a hatályos HÉSZ oldalhatáron álló beépítési módot rögzít. A közelmúltban megvalósult telekosztás e beépítési mód mellett minden tömbben 3 saroktelken olyan helyzetet teremt, hogy a telkek építési helye meghatározóan kisebb lesz, mint a tömb többi telkének építési helye. E probléma a beépítési mód szabadon állóvá változtatásával megszűnik a tömb minden telkén közel azonos építési hely alakul ki. A hatályos HÉSZ-ben meglévő Lke-7 övezet tartalmazza a megfelelő paramétereket, javasolt a területet erre az övezetre módosítani.

Továbbá igényként merült fel a fenyves allé felőli nagyobb, 8,0 m előkert megtartása, és az egységes utcakép kialakulását támogatandó, építési vonal rögzítése.

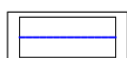
Előkert tekintetében az övezeti előírás 5,0 m minimális értéket rögzít. Megoldásként az érintett tömbökben a szabályozási terven rögzítjük az előkert vonalát, a HÉSZ pedig kiegészítésre kerül az alábbiakkal:

HÉSZ 29.§ (8) 1. Az Lke-7 jelű építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetést tartalmazó épület.

2. Az Lke-7 jelű övezetben az előkert minimális mérete a szabályozási terven ábrázolt érték. Amennyiben a szabályozási terv nem ábrázolja, az országos előírásokban rögzített érték.

3. Az Lke-7 jelű övezetben az **építési hely közterület felőli határát építési vonalnak kell tekinteni úgy, hogy az épület utcai homlokzatának legalább 3,0, legfeljebb 7,0m-es szakaszának e vonalon kell állnia. Ennek teljesülése esetén 7,0 métert meghaladó épületszélesség az építési hely utcai határvonalától legalább 5,0 méterrel hátrébb létesíthető.**

A HÉSZ szabályozási tervének jelkulcsi eleme között még nem jelenik meg az előkert vonala, ezért új elemként a kötelező szabályozási elemek az előkert vonalával kiegészül:



előkeri építési határvonal

HÉSZ 4.§ (1) bekezdése - A Szabályozási Terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek:- kiegészül egy új 17. ponttal:

17. **előkeri építési határvonal**

A szabályozási terven az övezeti jelek módosulnak, illetve az előkertek vonala kerül rögzítésre az érintett tömbökben (általános esetben 5,0 méterre, az allé mentén 8,0 méterre).

Ezen felül a HÉSZ 3. mellékletében az Lke-7 övezetében a minimális telekméretre vonatkozó érték a 14,0 méterről 16,0 méterre változik. Keszthely településén belül az Lke-7 övezet a gyenesdiási határ menti utcákban (Zámor utca, Pázmány Péter u., Ruszek József u., Kinizsi Pál u.)

A HÉSZ 3. számú melléklete alapján az **Lke-7** övezetére vonatkozó előírásai:

- *Min. telekméret: 700 m²*
- *Min. telekszélesség: **14 16 m***
- *beépítési mód: szabadon álló*
- *maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték): 30%*
- *kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték): 50%*
- *maximális épület magasság: 5,5 m*
- **a kialakítandó minimális oldalkert: 3,0 m**
- *elhelyezhető épületek száma: 2*
- **telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma: 1400 m² alatt 2, 1400 m² felett 4**

Az Lke-6 építési előírásaihoz a beépítési mód oldalhatáron álló helyett szabadon állóvá, így az oldalkert mérete 5 méterről 3,0 méterre változik.

Ezen felül a rendeltetési egységek számát 2 helyett a telekmérethez szükséges igazítani.

Továbbá az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a Fenyves allé látványának védelme érdekében általánosságban előírásra kerül, hogy az alléközvetle környezetében lévő zöldterületen és utak mentén fásszárú növényzetet ne lehessen telepíteni:

A Rendelet 37.§-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

37.§ „(13) Közlekedési területen (Köu) a Fenyves allé ingatlanhatárától mért 30 m-en belül csak lágyszárú, gyepes növényzet helyezhető el az allé látványvédelmének érdekében.”

A Rendelet 38.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

38.§ „(8) Zöldterületen a Fenyves allé ingatlanhatárától mért 30 m-en belül csak lágyszárú, gyepes növényzet helyezhető el az allé látványvédelmének érdekében.”



Kivonat a tervezett szabályozási tervből

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Keszthely hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

Keszthely város teljes közigazgatási területét érintően a következő területi tervek vizsgálandók:

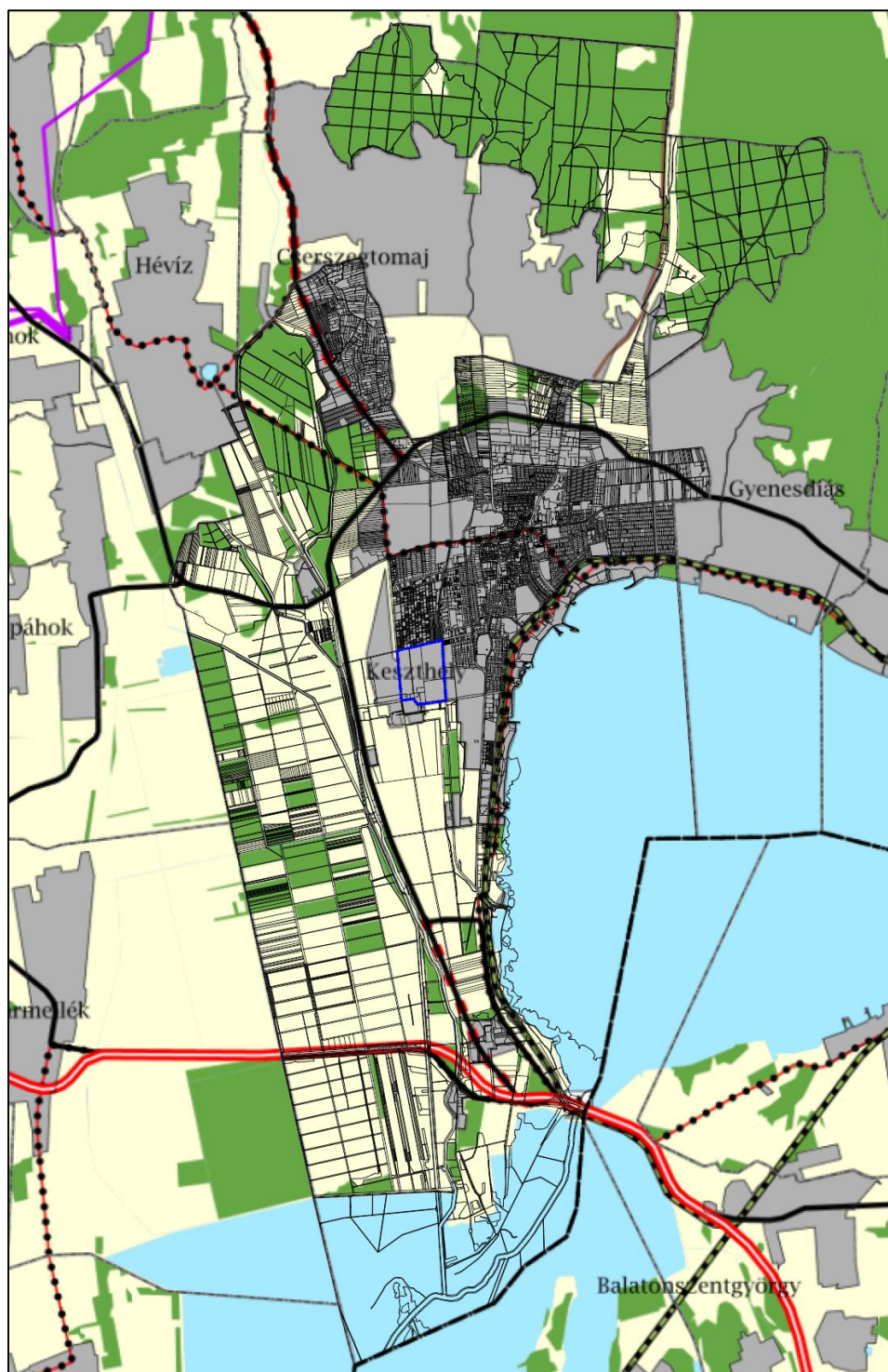
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT). A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területére alkalmazott részletes szabályok a MaTrT. IX-XIV. fejezete tartalmazza. (BKÜTrT)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvMr), mely meghatározza a MaTrT egyes övezeteinek térbeli kiterjedését és egyes esetekben az övezetekre érvényes részletszabályokat.
- A Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27) rendelete Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről a MaTrT-nek megfelelően nem tartalmaz tervi részletszabályokat a partinak és partközelinek számító területek vonatkozásában, egy speciális övezet kivételével.

A következőkben a MaTrT 44.§ és 77.§ (1) pontjában foglaltaknak megfelelően kerül bemutatásra a területrendezési terveknek való megfelelés.

A módosítással érintett terület települési területfelhasználási egységbe sorolt, a térségi területfelhasználási kategórián belül A terven szereplő nyomvonalas elemek, főút és kerékpárút tervezett nyomvonala léptéküknek megfelelően nem mutatnak ellentmondást a tervezett állapottal.

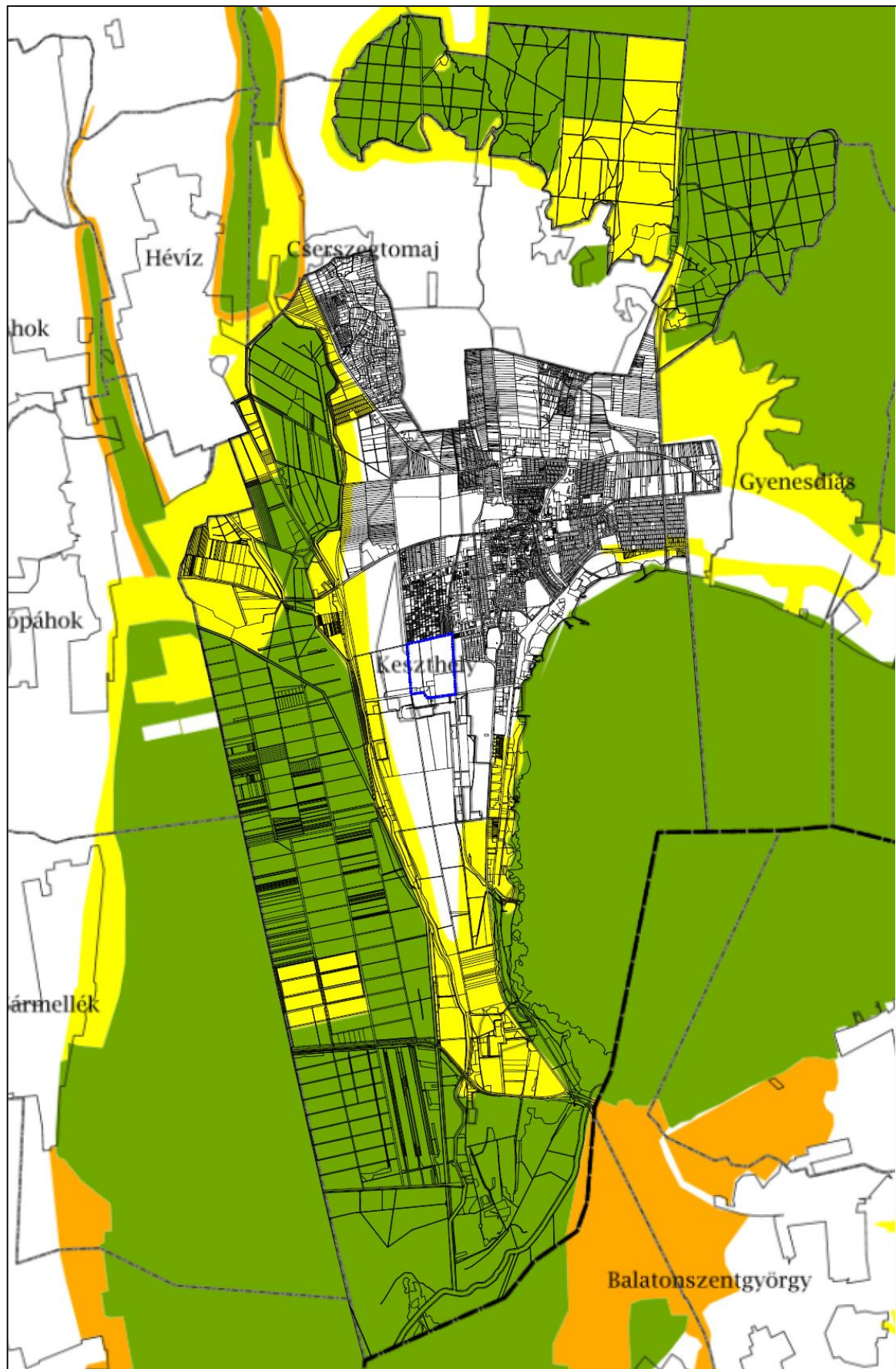
Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Keszthely érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	érinti	nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	érinti	nem érinti
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	érinti	nem érinti
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	érinti	nem érinti
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	érinti
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	érinti	nem érinti
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	érinti	érinti
8. vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	érinti
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti	nem érinti
10. Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
12. Tómeder övezete	MATrT	érinti	nem érinti
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	érinti	nem érinti
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	érinti	nem érinti
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti

17. Erdők övezete	MaTrT	érinti	érinti
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem érinti	nem érinti
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem érinti	nem érinti
22. Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	nem érinti	nem érinti
23. VVT-tározók övezete	MvM rend	nem érinti	nem érinti



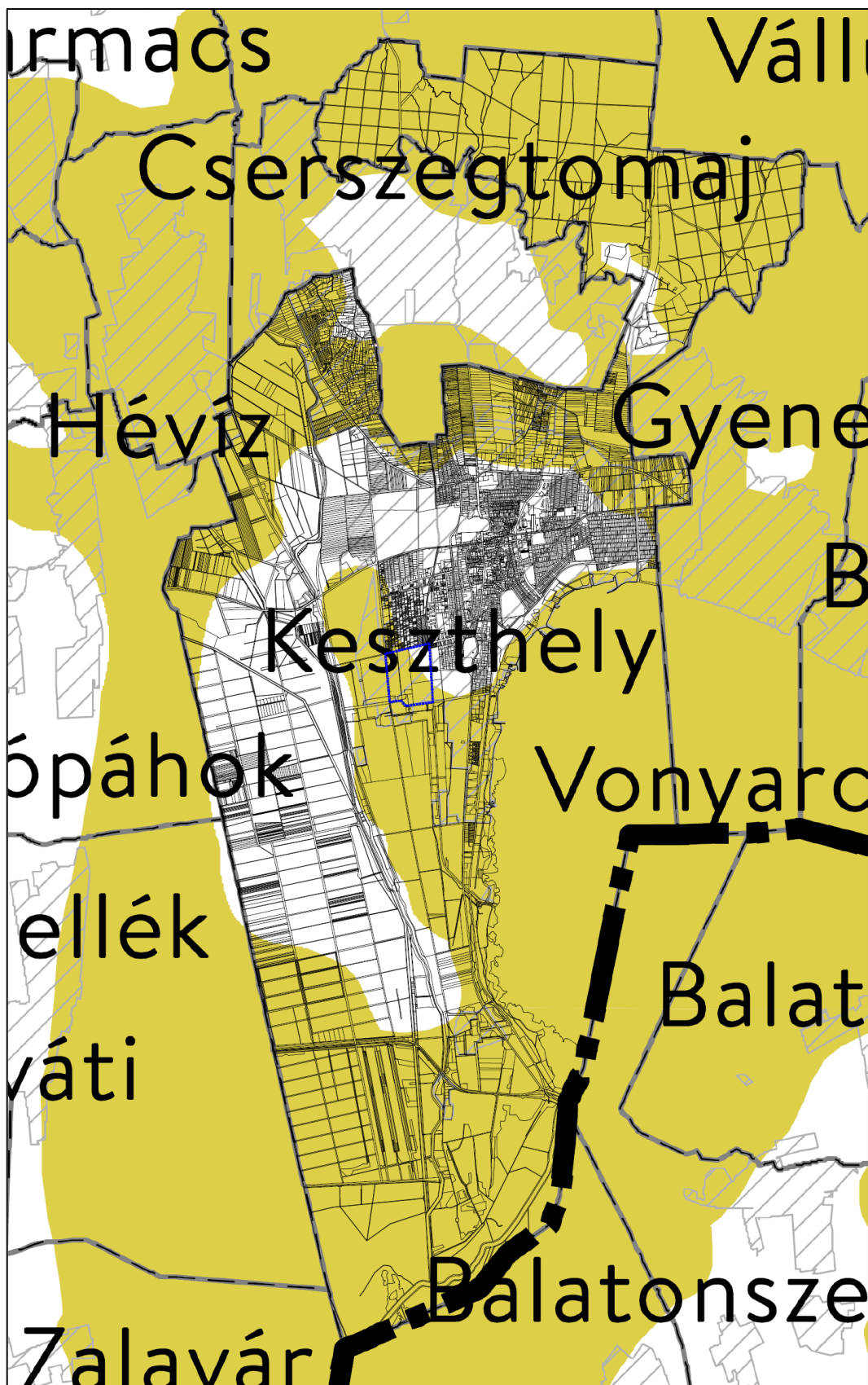
OtrT – Országos szerkezeti terv

A módosítással érintett terület települési térségben fekszik.



Ökológiai hálózat övezetei

A módosítás az Ökológiai hálózat övezetét nem érinti.



OtrT – Tájképvédelmi terület övezete

A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezete által érintett.

MvMr.4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

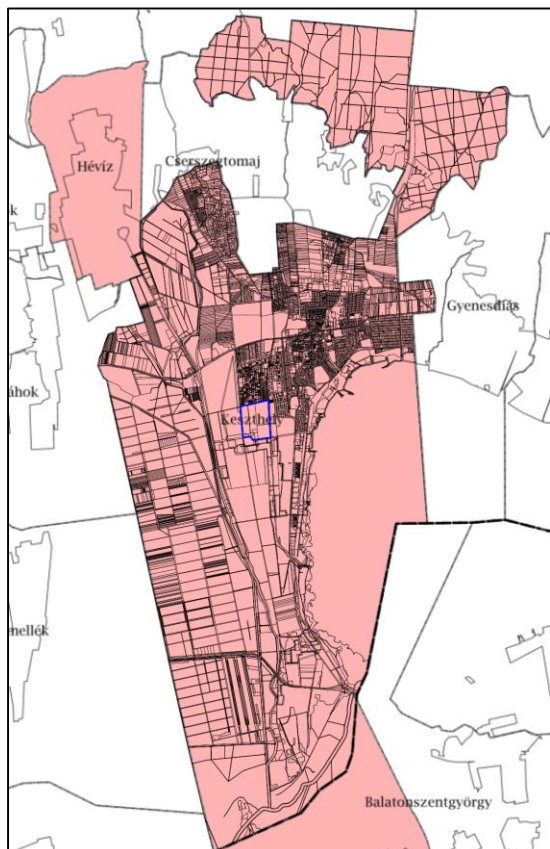
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

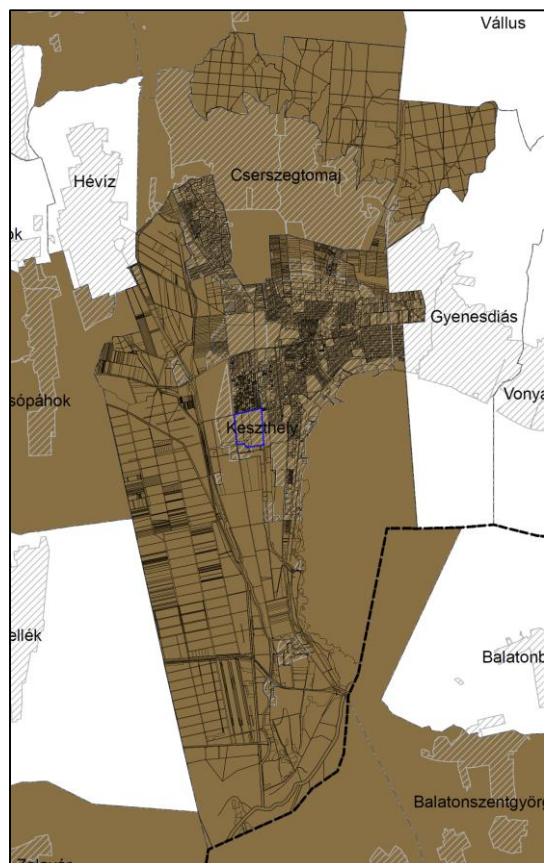
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Jelen módosítás során az övezetek, építési övezetek tájképvédelmi szempontból kialakított előírásai a HÉSZ kialakult rendszerébe illeszkednek.



MvM - Világörökség övezetei



MvM - Ásványi nyersanyagvagon által érintett települések

Keszthely a világörökség övezete által érintett település.

MaTrt. 31.§ (1) *A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A települést a 27/2015. (VI.2.) MVM rendelet által megjelölt Világörökség várományos területek érintik (Tapolcai-medence és Káli-medence, Keszthely Festetics-kastély, kastélypark). Megállapítható, hogy a Világörökség várományos terület védelmével összhangban van a közterületi fejlesztés.

Keszthely része az ásványi nyersanyagvagyon által érintett településeknek.

MvMr. 8.§ (1) *Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Keszthely területén az Ásványi Nyersanyagvagyon területei a hatályos településrendezési eszközökben, az érintett bányakapitányaság adatszolgáltatása alapján lehatárolásra kerültek. A 0147/5 hrsz-ot érintően a **területet ásványi nyersanyaglelőhely érinti.**

Keszthelyt érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

MvMr. 5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A módosítás során nem történik ásványi nyersanyag kitermelési célú övezet kijelölése

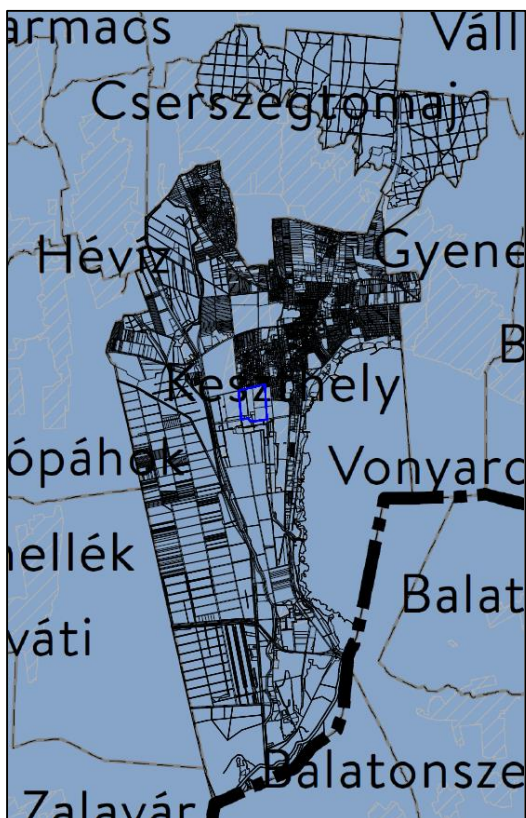
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A módosítás során nem történik olyan övezet kijelölése, mely a (4) megjelölt építmények elhelyezésére szolgálna.

Összefoglalóan megállapítható, módosítás során nem történik olyan változás, mely a MvMr. 5.§ való megfelelés további részletes vizsgálatát indokolná.



MvMr - Vízminőség-védelmi terület övezete

A BKÜTrT - Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete, Vizerózióknak kitett terület övezete nem érinti a települést.

A módosítással érintett területek vonatkozásában a Tómeder övezetének övezetét illetően nem történik beavatkozás, így nincs szüksége MaTrT. 83.§ foglaltak szerinti vizsgálatára sem.

MvMr. - Általános mezőgazdasági terület övezete érinti a települést, azonban a módosítással érintett területet nem.

MvMr. 13.§ Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

Az Országos - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete érinti ugyan a települést, de a módosítással érintett területet nem.

MaTrt. 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

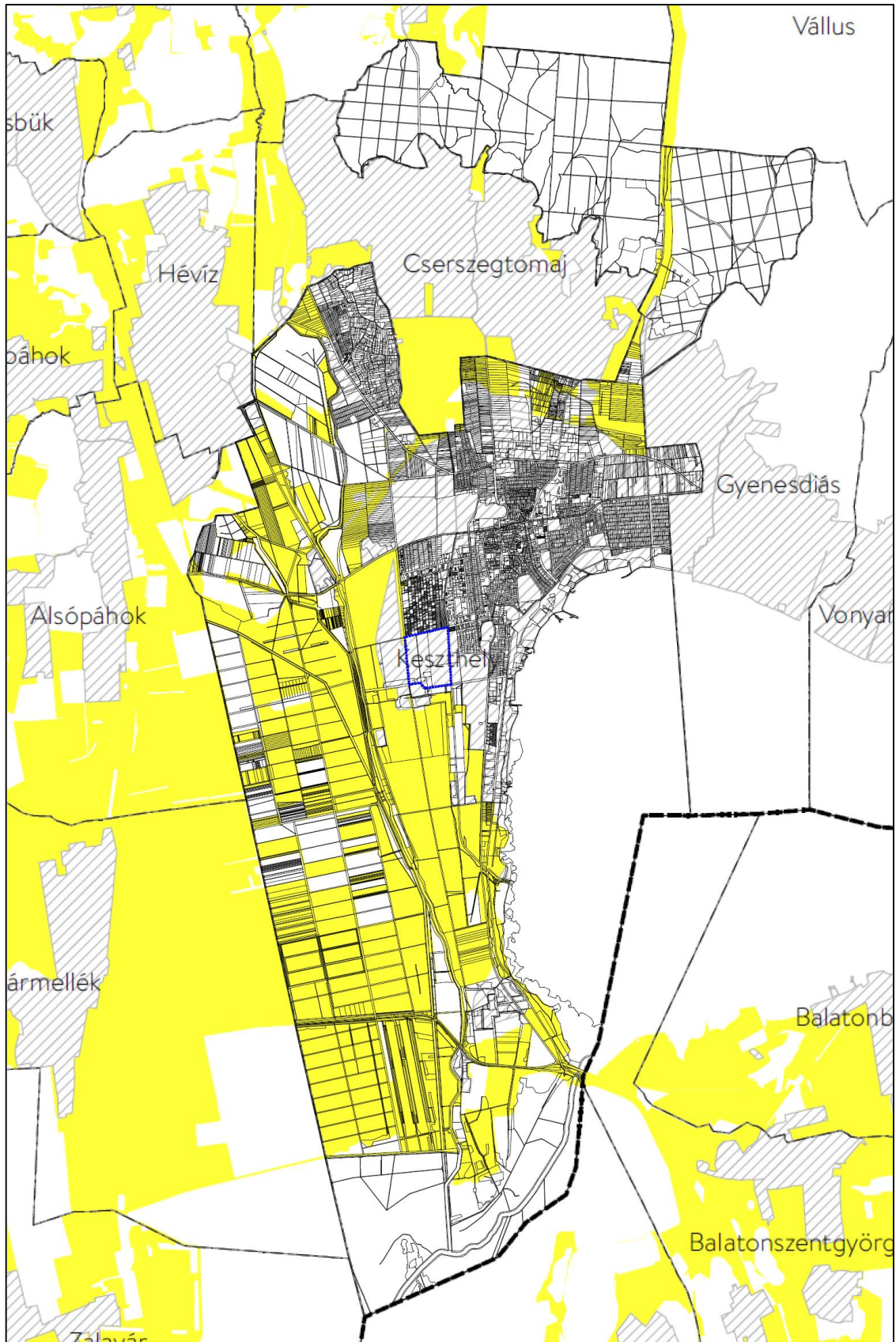
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

MaTrt. 85.§ A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében a 28. § szerinti övezeti előírások mellett alkalmazandó, hogy az övezet területén csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható. Az övezet nem érinti a módosítással érintett területeket.

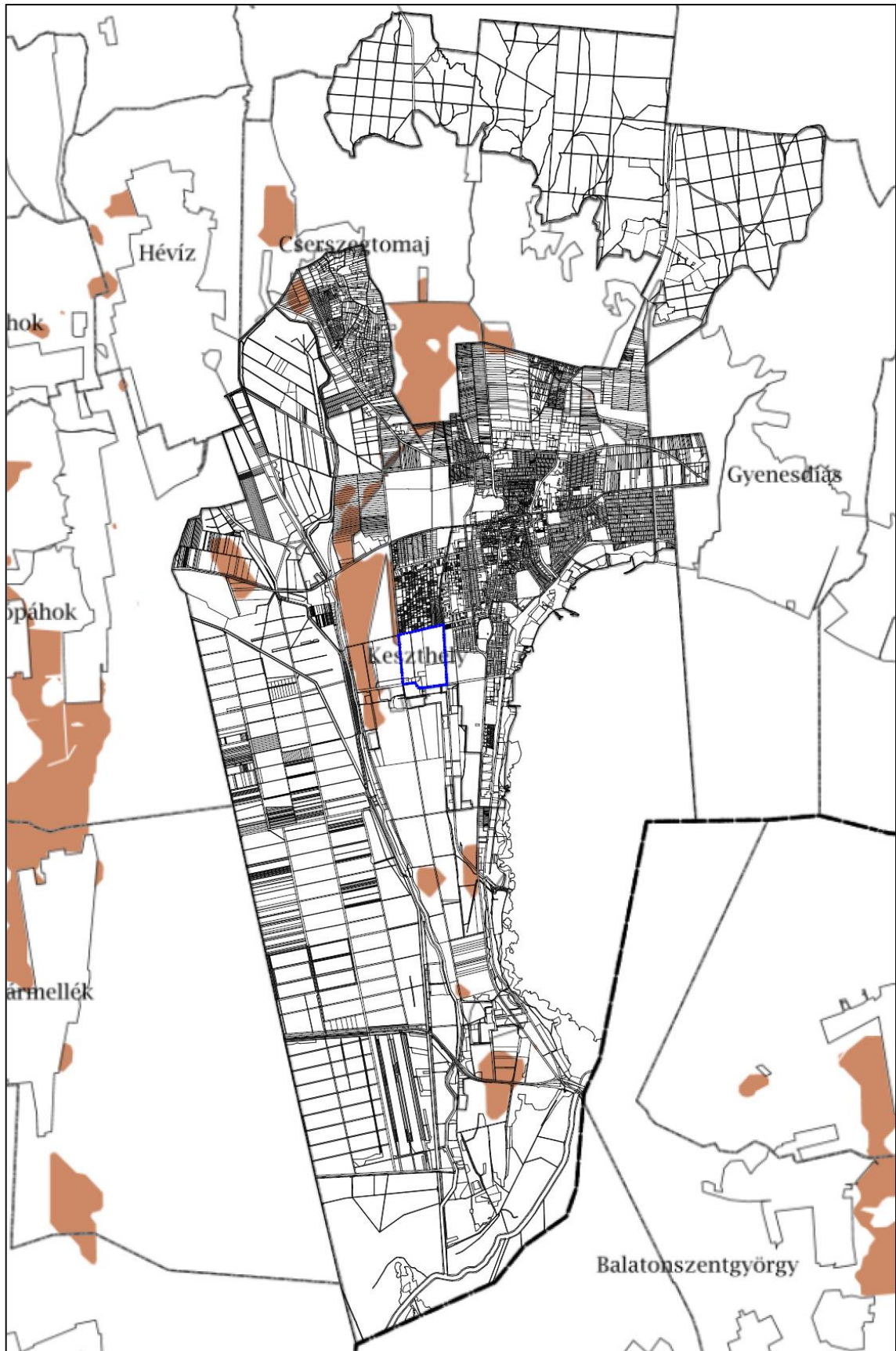
MvMr. 2.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.



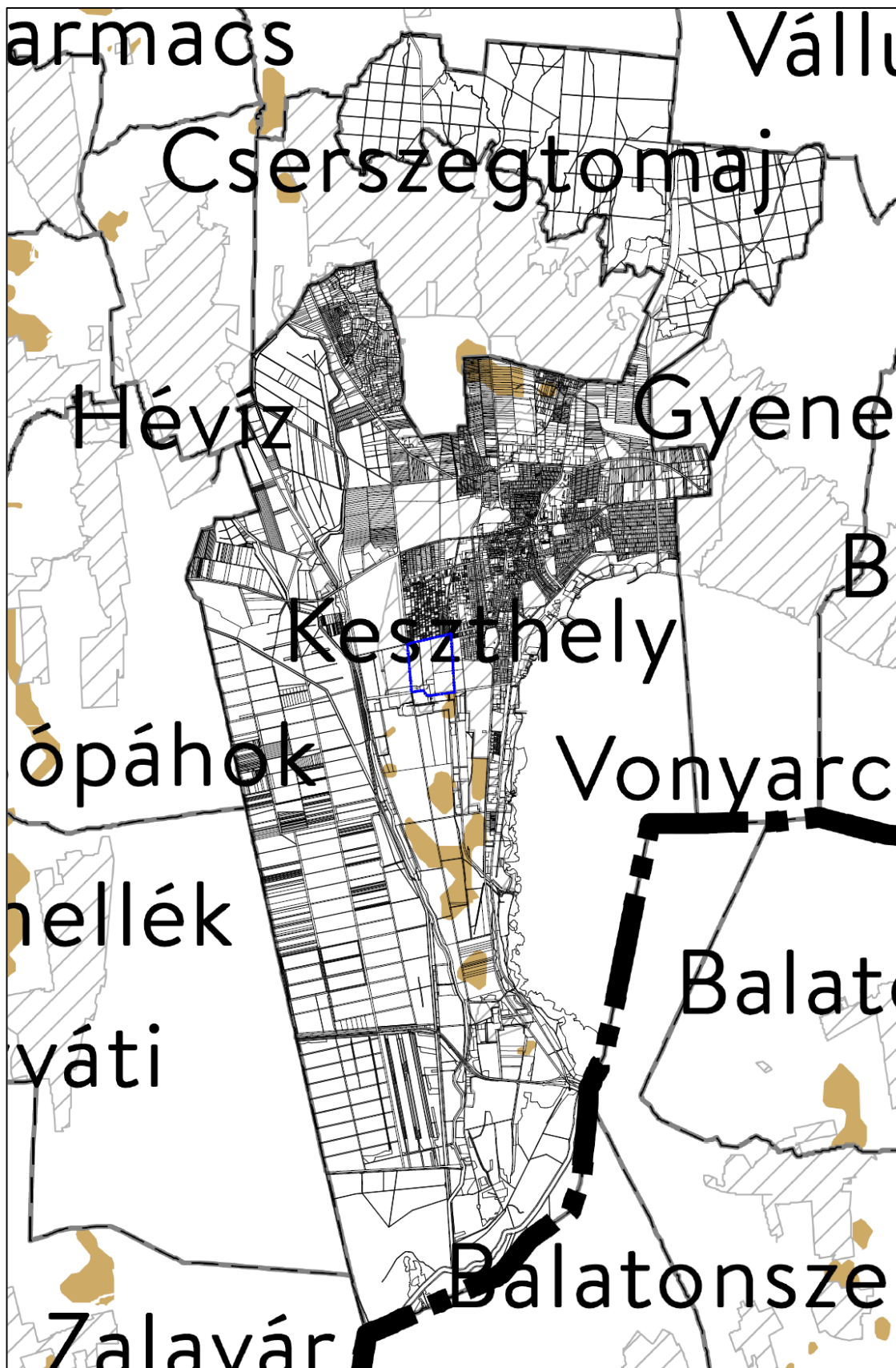
Általános mezőgazdasági terület övezete



Országos - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

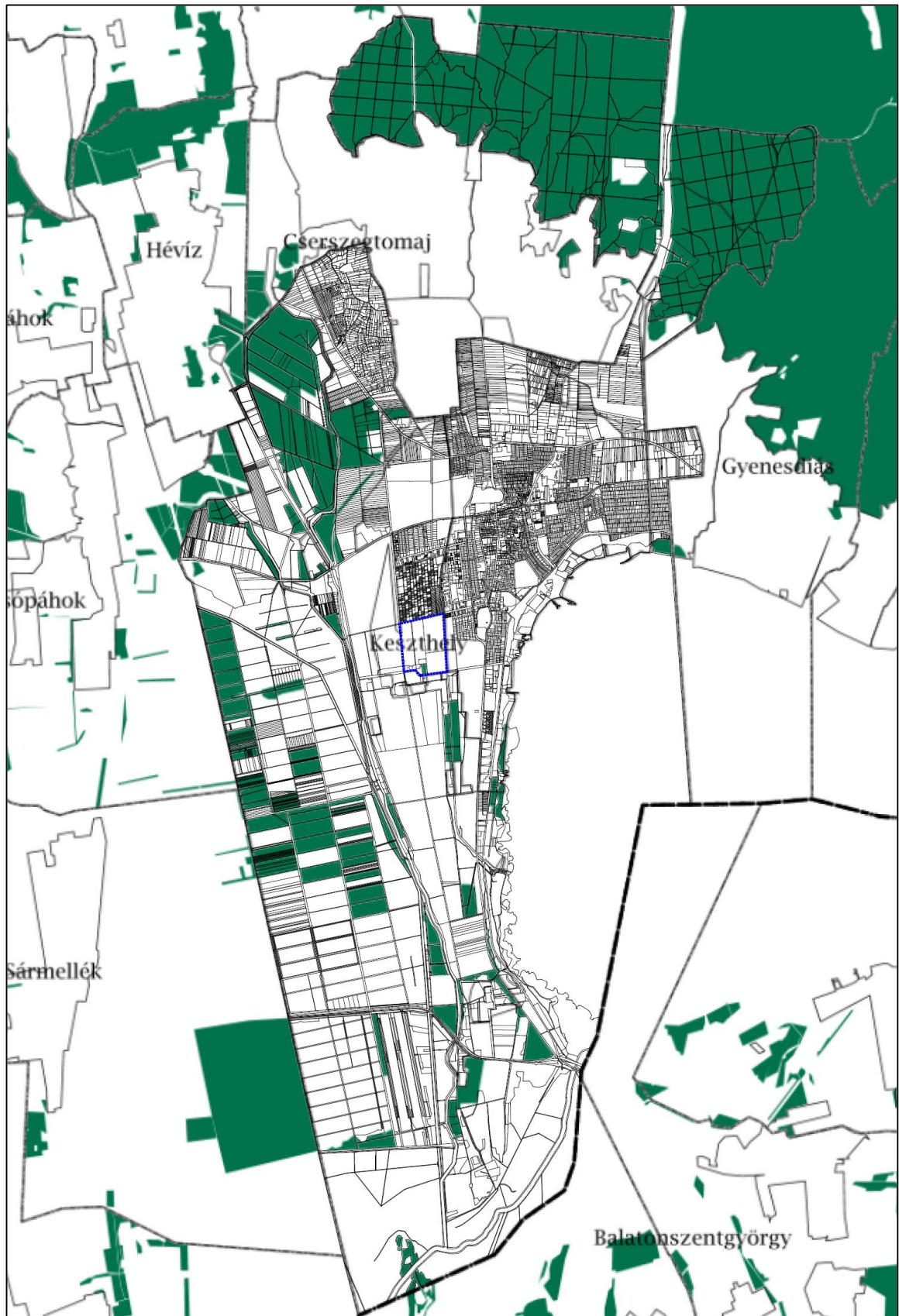
A módosítás a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét nem érinti.

Keszthelyt igen, de a módosítással érintett területet nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.



MvMr - Jó termőhelyi adottságú szántó övezete

Az Erdők övezete nem érinti a módosítással érintett területet.



Országos - Erdők övezete

MaTrt. 29.§ *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

30.§ *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*

Jelen módosítás nem érinti az Erdőtelepítésre javasolt terület övezetét, így nem kerül alkalmazásra a MvMr. 3.§.

A BKÜTrT - Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete, a Honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti Keszthelyt.

A Zala Megyei Területrendezési terv - Kiemelt turisztikai övezete érinti Keszthelyt.

A Megyei terv 16. melléklete tartalmazza a Kiemelt turisztikai övezet területét melyben Keszthely közigazgatási területe megjelölésre került, mely az Övezetre vonatkozóan a következő képpen rögzíti a részletszabályokat.

7.§ (1) *Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység a települési térség további növelésére vonatkozó korlátozás esetén is kijelölhető amennyiben az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti a 6. § (2) bekezdésben felsorolt védelmi övezetekkel lehatárolt területeket és amennyiben a kijelölést az egyéb vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik.*

Jelen módosítási eljárásban ilyen területek kijelölésre nem történik.

(2) *Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell az összehangolt tervezést, valamint ennek részeként a nyomvonalak folytonosságát.*

Az eljárásban tervezett módosítások a turisztikai célterületek elérését biztosítják, a módosítások alapjául szolgáló fejlesztések a minőség javítását célozzák.

(3) *A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet védelmi elemeinek megőrzése érdekében elsődlegesen a barnamezős beruházások megvalósítása engedélyezhető a zöldmezős beruházásokkal szemben.*

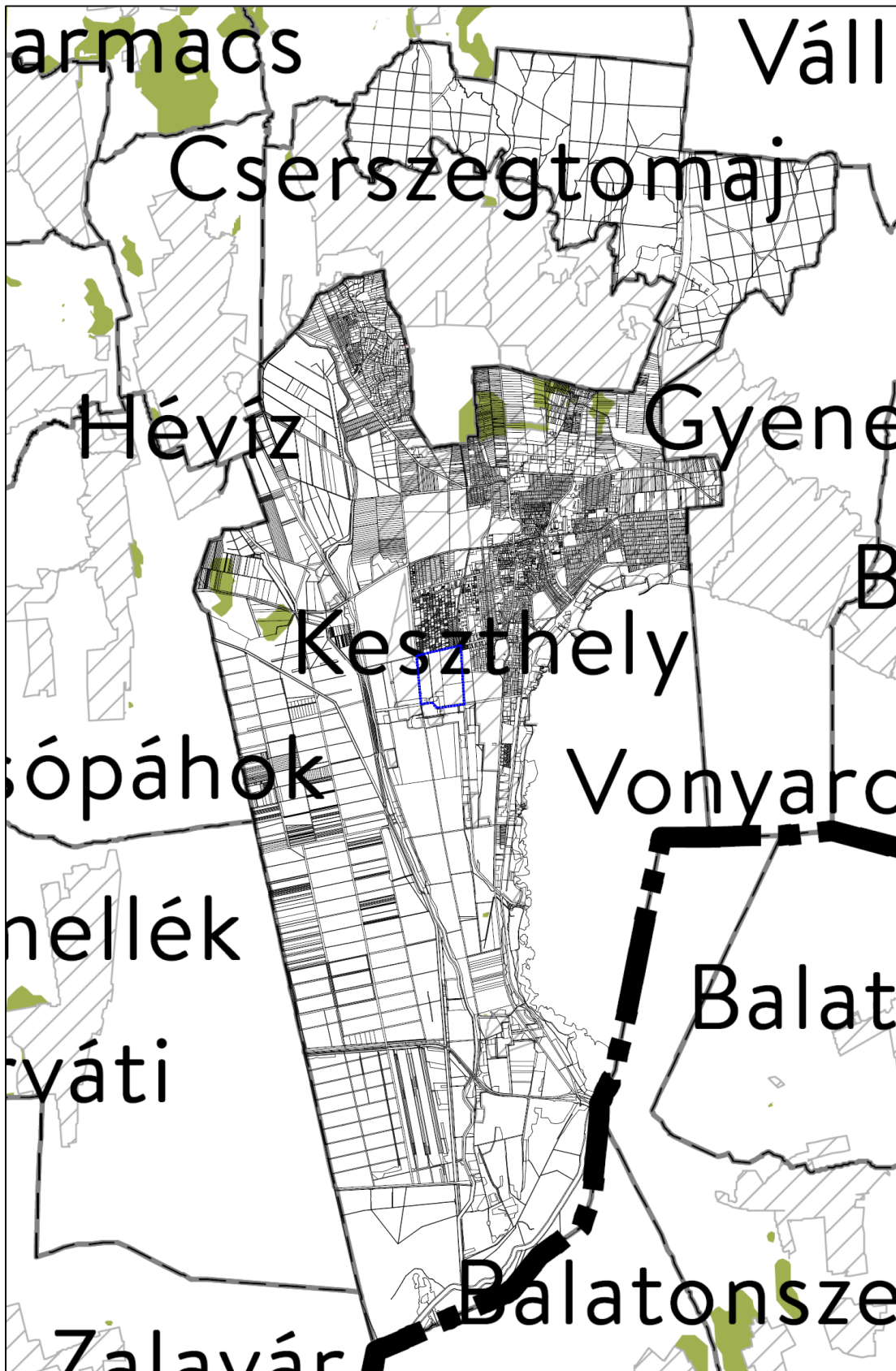
Jelen módosítási eljárásban csak infrastruktúra beruházáshoz kapcsolódó változások történnek.

(4) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken a megvalósítandó funkció alapján csendes övezetet kell kijelölni.

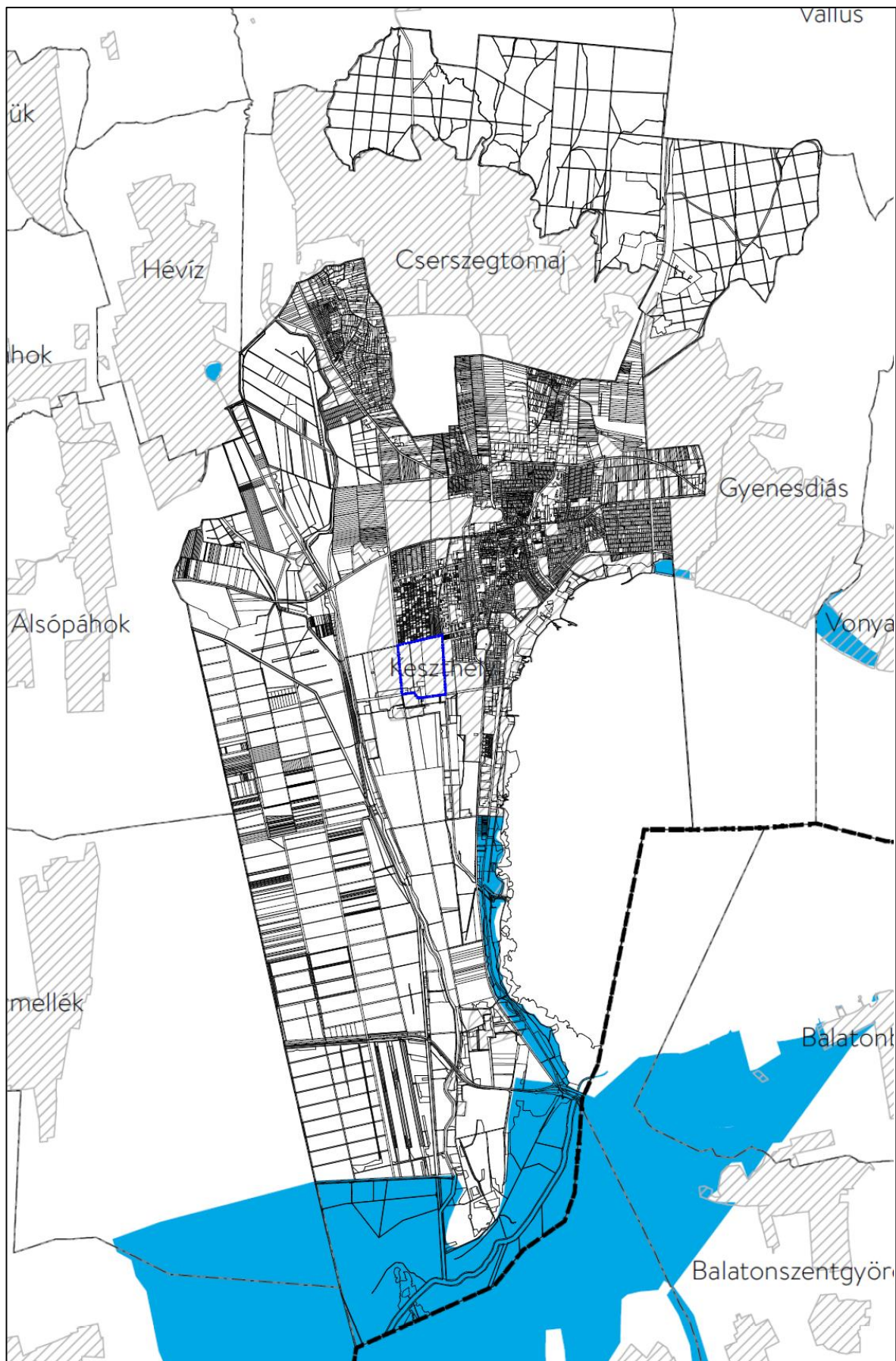
Jelen módosításban, annak tartalma alapján ilyen területek kijelölése nem merül fel.



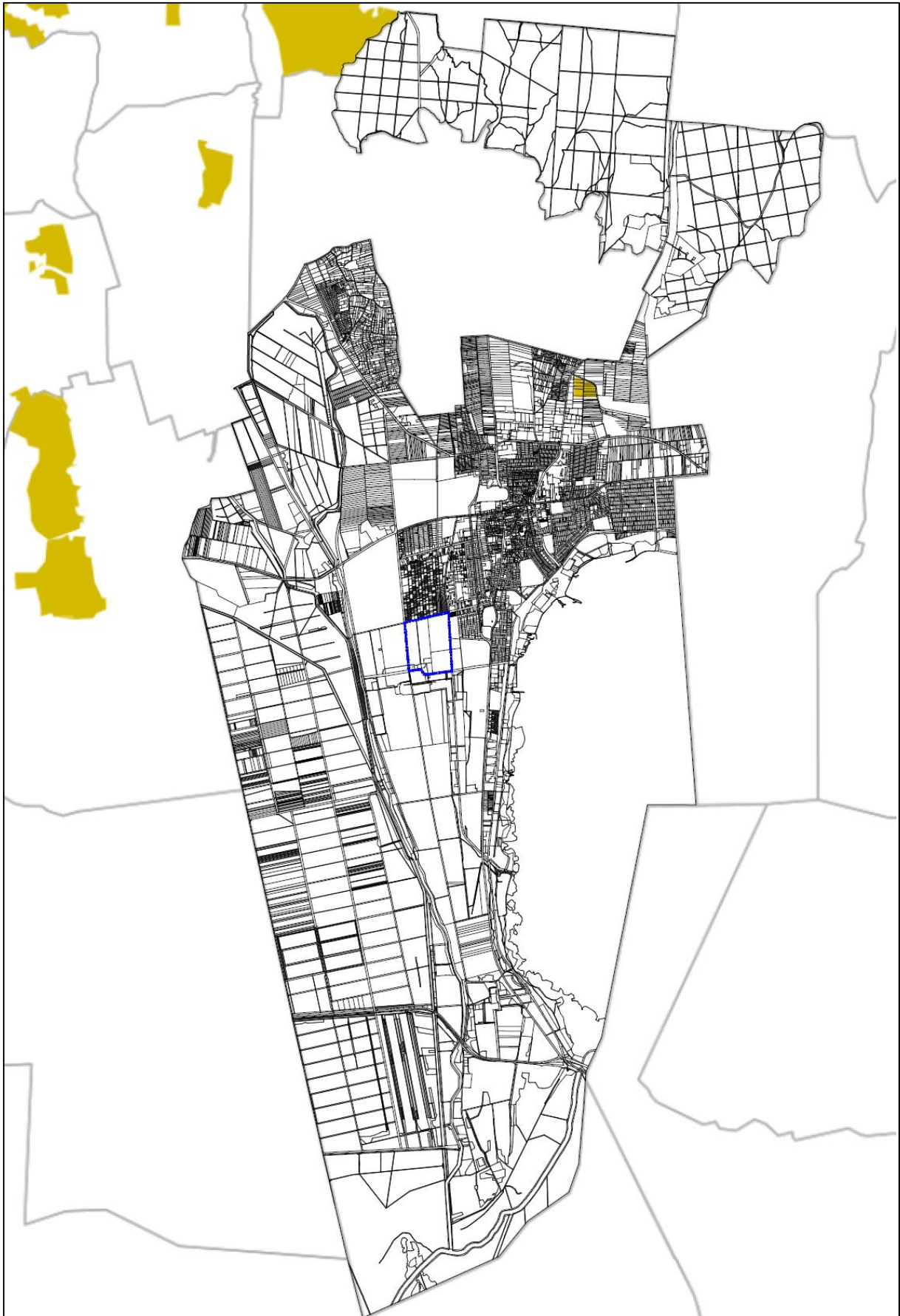
A módosítás nem érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét.



MvMr - Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Rendszeresen belvívjárta terület övezete



Kertes mezőgazdasági terület övezete

4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJVÉDELEM TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

4.1.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJ- ÉS TÁJKÉPVÉDELEM

Keszthely tájszerkezete a módosítás következtében nem alakul át. A település területfelhasználási rendszere a hatályos szabályozási tervben ábrázoltakhoz képest nem változik. A módosítás a meglévő szabályozási előírások pontosítására irányul, gépjármű elhelyezés, előkertek, épületelhelyezés, megjelenés tekintetében.

Keszthely közigazgatási területének jelentős része, így a módosítással érintett terület kis hányada is érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezett módosítást ennek megfelelően a meglévő településképhez maximálisan illeszkedve, illetve tájba illő módon kell megvalósítani. A tájképvédelmi övezetnek való megfelelést a 4.3. Országos és megyei övezetek című fejezet mutatja be.

4.1.2. TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítással érintett területet, illetve annak közvetlen környezetét nem érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, sem nemzetközi, országos vagy helyi természeti védettség alatt álló terület. A tervezett módosítások nem eredményezik a természetes élőhelyek közötti kapcsolatok károsulását, az ökológiai kapcsolatokat nem szakítják meg, nem eredményezik a természetes élőhelyek pusztulását.

A Fenyves allé a tervezési terület határát jelzi, mely helyi természetvédelmi védettség alatt áll. A módosítások egy része az allé menti beépítetlen sáv további szélesítését, és az allé mentén megjelenő építészeti karakter kedvezőbbé tételét célozza, melyek a természeti értékre kedvezően hatnak.

4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Jelen, egyszerűsített eljárásban foglalt módosítások során, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján biológiai aktivitás érték számítást nem kell végezni.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A módosítással érintett területen belül ugyan található közkerti zöldterületek, azonban azokat nem érinti változás.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Jelen eljárásban a módosítások által lehatárolt rendezés alá vont terület régészeti lelőhelyet és helyi és országos védelem alatt álló építészeti értéket és területet nem érint.

A 2. számú módosítás a kedvezőbb területhasználati, településképi, utcaképi megjelenést célozza, melyek az újonnan beépítésre kerülő lakóterület építészeti karakterét határozza meg. A tervezett változás Keszthely építészeti karakteréhez jobban illeszkedő településképet eredményez.

7. KÖZLEKEDÉSI-ÉS KÖZMŰJAVASLAT

Az első számú indítvány a HÉSZ előírásainak közlekedést érintő változásával jár, mely a rendeltetési egységek számán alapuló gépjármű elhelyezést pontosítja.

Az egyéb országos és helyi szabályok megtartása mellett továbbra is elvárás marad a telken keletkező parkolóigény telken belüli elhelyezése (az ettől eltérő országos rendelkezések megtartásával). A tervezett rendelkezéssel nem nő a közterületek parkolással való terheltsége, a járművek elvárás szerint továbbra is telken belül helyezendők el, különbség abban van, hogy a telken belüli várakozóhelyek felszíni parkolóként vagy garázsoként kerülnek kialakításra. Aki továbbra is garázsban kívánja elhelyezni a járművét a lehetősége továbbra is megmarad.

A javasolt megoldás az egyes övezetekhez között garázs létesítési elvárást a telken létesített lakások, rendeltetési egységes számához köti.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével, a jogszabályban meghatározott, környezetvédelemért felelős szervek véleményének megkérésével dönt a döntéshozó a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A módosítás eljárásrendjének megfelelően a partnerségi egyeztetés lefolytatása előtt Keszthely város Önkormányzata megkereste a környezet védelméért felelős szervezetet a környezeti értékelés készítésének szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján, megállapítható, hogy a módosítások várható hatása nem jelentős, környezeti értékelés elkészítését egyetlen szerv sem kérte, a módosításhoz nem készült. A beérkezett véleményeket a Véleményezési szakasz összefoglalása fejezet foglalja össze.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Talaj- és vízvédelem

A módosítással érintett területen esetlegesen megvalósítani kívánt építmények csak a megfelelő műszaki védelemmel tervezhetők meg, így azok kivitelezése és üzemeltetése során a földtani közegbe, felszíni és felszín alatti vízbe szennyező anyag nem kerülhet.

Az övezetben a beépítés mértéke csekély, a felszíni víz helyben beszivárgása biztosított.

A megvalósuló beruházások során gondoskodni kell a talajok és vizek védelméről. Az esetleges építések során is biztosítani kell a csapadékvizek akadálymentes elvezetését.

Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról.

A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források (pl.: hígtrágya tárolók, stb.) vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m ³)		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (PM ₁₀)	III.	-	50	40

* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A település jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettség paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni.

Zaj- és rezgésvédelem

A terület kialakítása során környezetvédelmi tervet kell készíteni az építési zajból és rezgésből eredő kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve zaj- és rezgésterhelési határértékek betartása érdekében. A környezetvédelmi tervben szükség esetén meg kell adni a szállítási útvonalakat, a szállítással érintett területet, a védendő épületeket.

Külön vizsgálni szükséges a lakóterületeket érintő kivitelezések esetén az éjszakai munkavégzés feltételeit a lakosság nyugalma érdekében.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendeletek tartalmazzák.

A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (6⁰⁰-22⁰⁰) és külön az éjszakai (22⁰⁰-6⁰⁰) időszakokra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

Hulladékgazdálkodás

Az építési beavatkozás esetén hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni, amelyben pontosítani szükséges a tervezetten keletkező hulladékok fajtáját, jellegét, típusát és mennyiségét.

A keletkező hulladékok tervezett kezelése során a hasznosítást előnyben lehet és kell részesíteni az ártalmatlanítással, lerakással szemben.

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján kell szervezni és végezni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről, történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A hulladékok jegyzékét a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 21.) KVM rendelet tartalmazza.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra. A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak.

A veszélyes hulladéktermelő köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni- és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A módosítás során a gépjárműelhelyezés telken belül elhelyezésének előírásai, valamint a Fenyves allé környezetében kijelölt lakóterület építési előírásai változnak. Jelen módosítás során a telken belüli járműelhelyezés módjának szabályozás változik. A Fenyves allé melletti területek régóta lakóterület-fejlesztés számára kijelölt, és alkalmas területek, melyek beépítése a közelmúltban indult meg. A módosítás célja, szándéka, hogy a terület a táji és kulturális értékek tiszteletben tartásával épüljön be. Az előkertek növelése tovább növeli az allé és az épületek távolságát.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett területfelhasználás módosítás környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

A településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét kedvező irányban változtatja meg.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási és egyéb szervek, az érintett önkormányzatok, továbbá Keszthely Város lakossága véleményének kikérésével, Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 13/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

1.§ (1) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. melléklete (Belterületi szabályozási terv) helyébe az 1. melléklet szerinti szabályozási terv lép.

2.§ A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklet szerinti övezeti előírások lépnek.

3.§ A Rendelet 2.§ 5. pontja hatályát veszti.

4.§ A Rendelet 4.§ (1) bekezdése kiegészül egy új 17. ponttal:
„17. előkert építési határvonal”

5.§ (1) A Rendelet 18.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„18.§ (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. Továbbá az alábbi esetekben a telken keletkező parkolóigény legalább 50%-át építményben (épület alatt földszinten, mélygarázs, önálló garázs) kell elhelyezni:

1. amennyiben a telken az újonnan létesülő lakások száma a 12 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 8 új lakás létesül.
2. amennyiben a telken az újonnan létesülő rendeltetési egységek száma a 18 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 10 új rendeltetés létesül és a rendeltetési egységek legalább fele lakás. **A rendeltetési egységek számításánál a tárolókat (beleértve a járműtárolókat) és a 30m²-nél kisebb alapterületű nem lakó rendeltetési egységeket figyelmen kívül kel hagyni.**

6.§ A Rendelet 29.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (8) 1. Az Lke-7 jelű építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az Lke-7 jelű övezetben az előkert minimális mérete a szabályozási terven ábrázolt érték. Amennyiben a szabályozási terv nem ábrázolja, az országos előírásokban rögzített érték.
3. Az Lke-7 jelű övezetben az **építési hely** közterület felőli határát építési vonalnak kell tekinteni úgy, hogy az épület utcai homlokzatának legalább 3,0, legfeljebb 7,0m-es szakaszának e vonalon kell állnia. **Ennek teljesülése esetén 7,0 métert meghaladó épületszélesség az építési hely utcai határvonalától legalább 5,0 méterrel hátrébb létesíthető.**

7.§ (1) A Rendelet 30.§ (3) bekezdésének 2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

2. 1200 m² telekméret alatt legfeljebb 6 lakás helyezhető el. 1200 m² felett 6-nál több lakás abban az esetben helyezhető el, ha az összes lakásszámnak megfelelő gépkocsi telken belül elhelyezhető, mélygarázsban is lehet, feltéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem zárják ki. Ilyen esetben a gépkocsi elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.”

(2) A Rendelet 30.§ (8) bekezdésének 4. pontja hatályát veszti.

(3) A Rendelet 30.§ (10) bekezdésének 3. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

3. A telken lévő összes elhelyezendő lakásszámnak megfelelő gépkocsi parkolóhely telken belül biztosítandó, mélygarázsban is lehet, kivéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem teszik lehetővé. Abban az esetben a gépkocsi elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.

8.§ A Rendelet 37.§-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

- 37.§ „(13) Közlekedési területen (Köu) a Fenyves allé ingatlanhatárától mért 30 m-en belül csak lágyszárú, gyepes növényzet helyezhető el az allé látványvédelmének érdekében.”**

9.§ A Rendelet 38.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

- 38.§ „(8) Zöldterületen a Fenyves allé ingatlanhatárától mért 30 m-en belül csak lágyszárú, gyepes növényzet helyezhető el az allé látványvédelmének érdekében.”**

10. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Manninger Jenő
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

1. melléklet a /2023 (.) önkormányzati rendelethez

KESZTHELY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

	meglévő belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
	beültetési kötelezettség határa
	beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
	telken belüli kötelező fásítás
	építési vonal
	felső építményszint magassági korlátozás alá eső terület
	előkert építési határvonal

Övezeti jelek

Beépítésre szánt területek övezetei

	Nagyvárosias lakóterület
	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Településközpont vegyes terület
	Településközpont vegyes terület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Egyéb ipari gazdasági terület
	Üdülõházas üdülõterület
	Hétvégházás üdülõterület
	Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

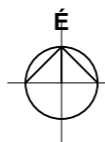
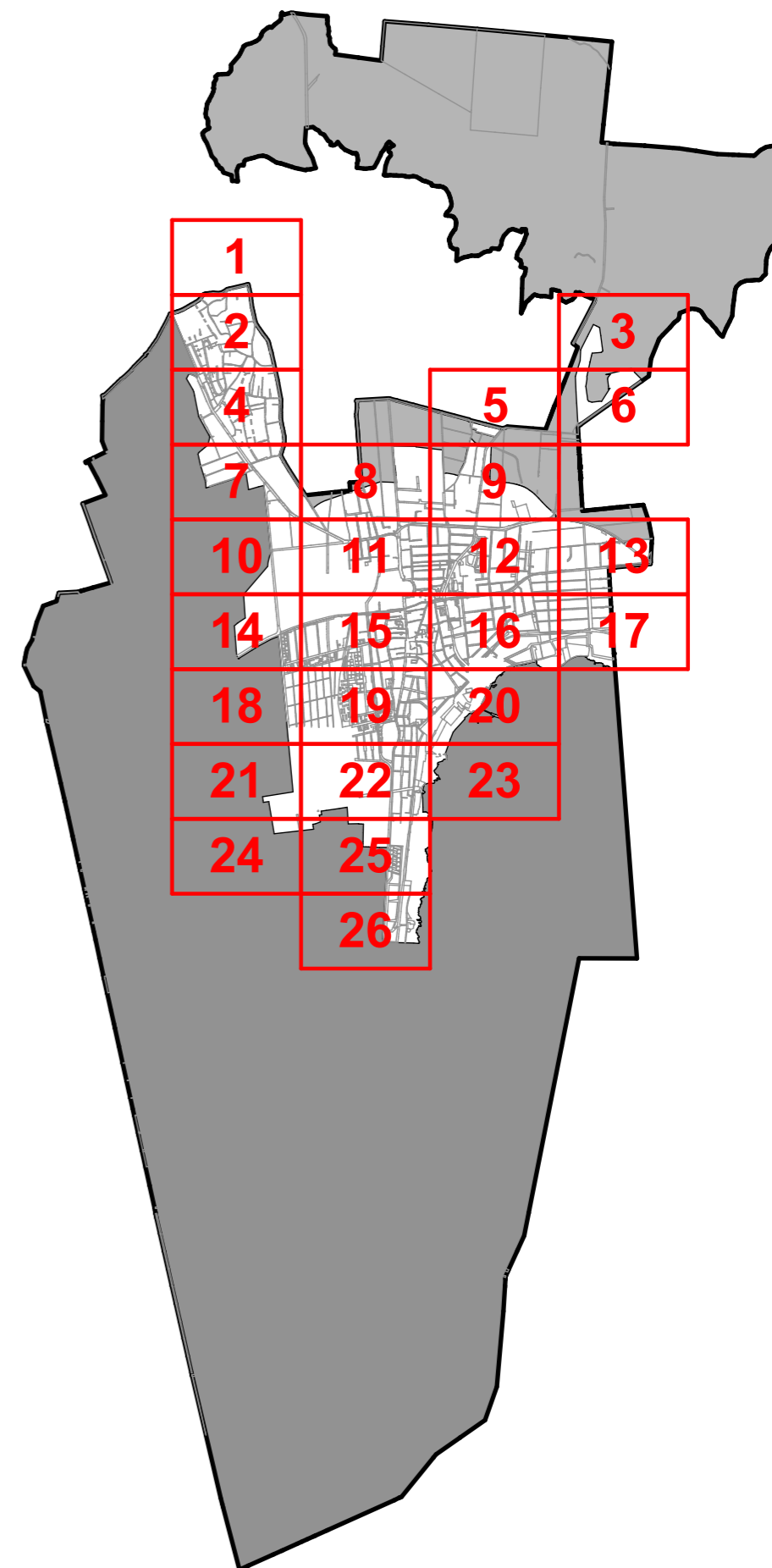
	Zöldterület - közpark, közkert
	Védelmi erdõterület
	Gazdasági erdõterület
	Közzóléti erdõterület
	Vízgazdálkodási terület
	Beépítésre nem szánt különleges terület
	I. rendû közlekedési és közmûhelyezési terület
	II. rendû közlekedési és közmûhelyezési terület
	Vasút területe
	Természetközeli terület - nádas
	Mezőgazdasági terület (szántó)
	Külterületi szabályozási tervlapon szabályozott terület

A Szabályozási Terven alkalmazott más jogszabály által meghatározott kötelező elemek

	Natura 2000 határa
	Országos természeti védelem alatt álló terület határa
	Helyi természeti védelem alatt álló terület határa
	Helyi természeti védelem alatt álló terület javasolt határa
	Nádasállomány (gyékény)
	Nádasállomány (nád)
	Megkutatott és nyilvántartott ásványvagyont tartalmazó terület
	Bányatelek határa
	A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
	Strandolásra alkalmas partszakasz
	Megőrzendő természetes partvonal
	Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
	Világörökség várományos terület határa
	Műemlék
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Helyi védelem alatt álló épület
	Helyi építészeti védelem alatt álló terület
	Út, vasút, közmű védőtávolsága
	Vasútvonal
	Villamosenergia hálózat
	Nagyközépnymású földgázvezeték
	Nagynyomású földgázvezeték
	Térségi jelentőségű ivóvízellátó hálózat
	Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete
	Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete

Javasolt szabályozási elemek

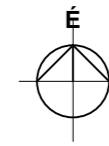
	Irányadó telekhatár
	Magánút
	Megszüntetõ jel
	Meglévő, megtartásra javasolt fa/fasor
	Gyalogút
	Meglévő kerékpárforgalmi létesítmény
	Tervezett kerékpárforgalmi létesítmény
	Vegyes forgalmu út
	utca, gyalogos tér díszburkolattal
	szint alatti gépjárműparkoló határa
	Meglévő, megtartandó épület
	Meglévő, földhivatali alaptérképen nem ábrázolt ép.
	Bontandó épület



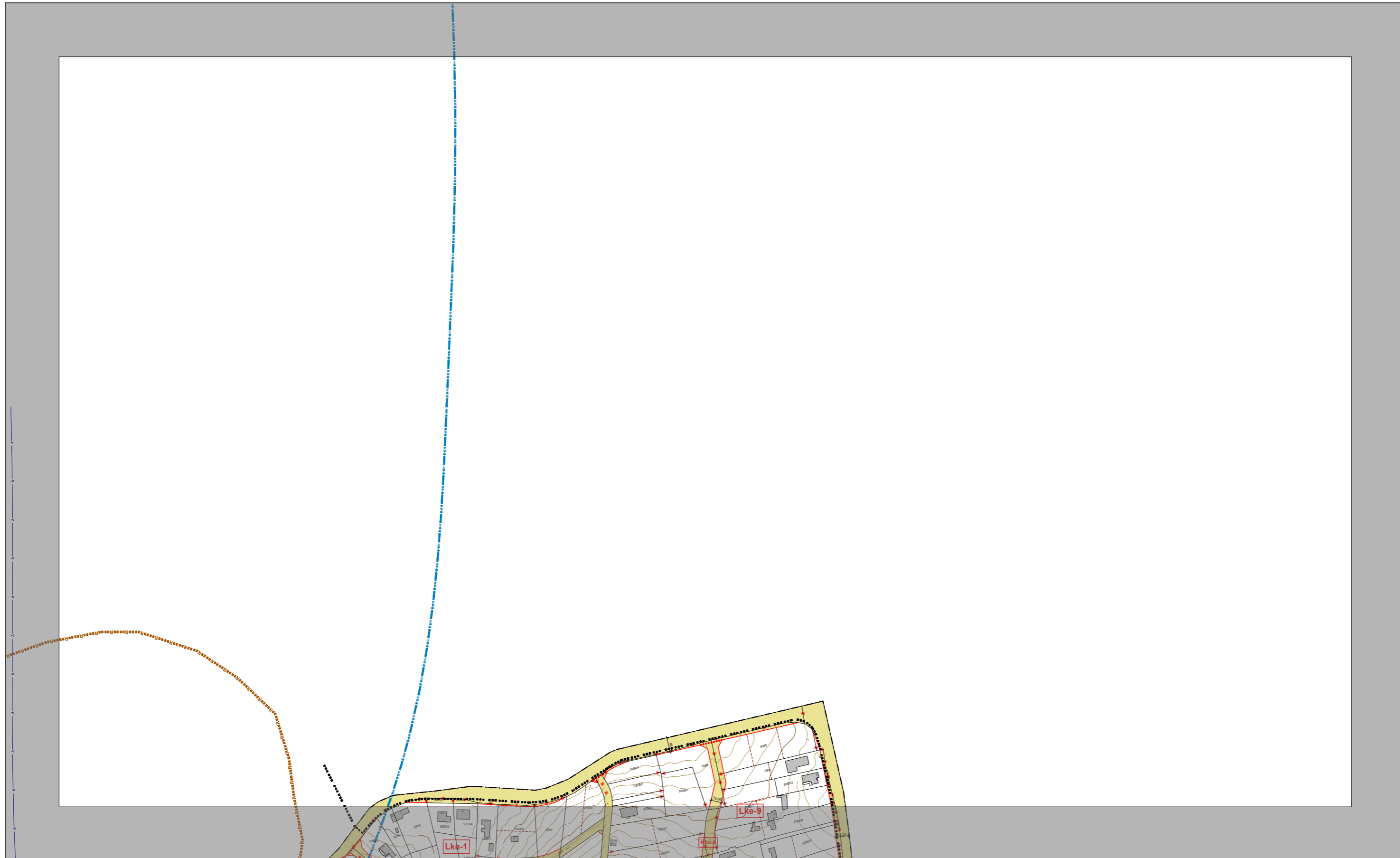
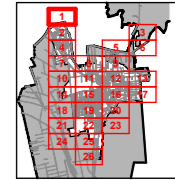
1:4000

KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

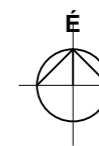


-	-
1	-
2	-

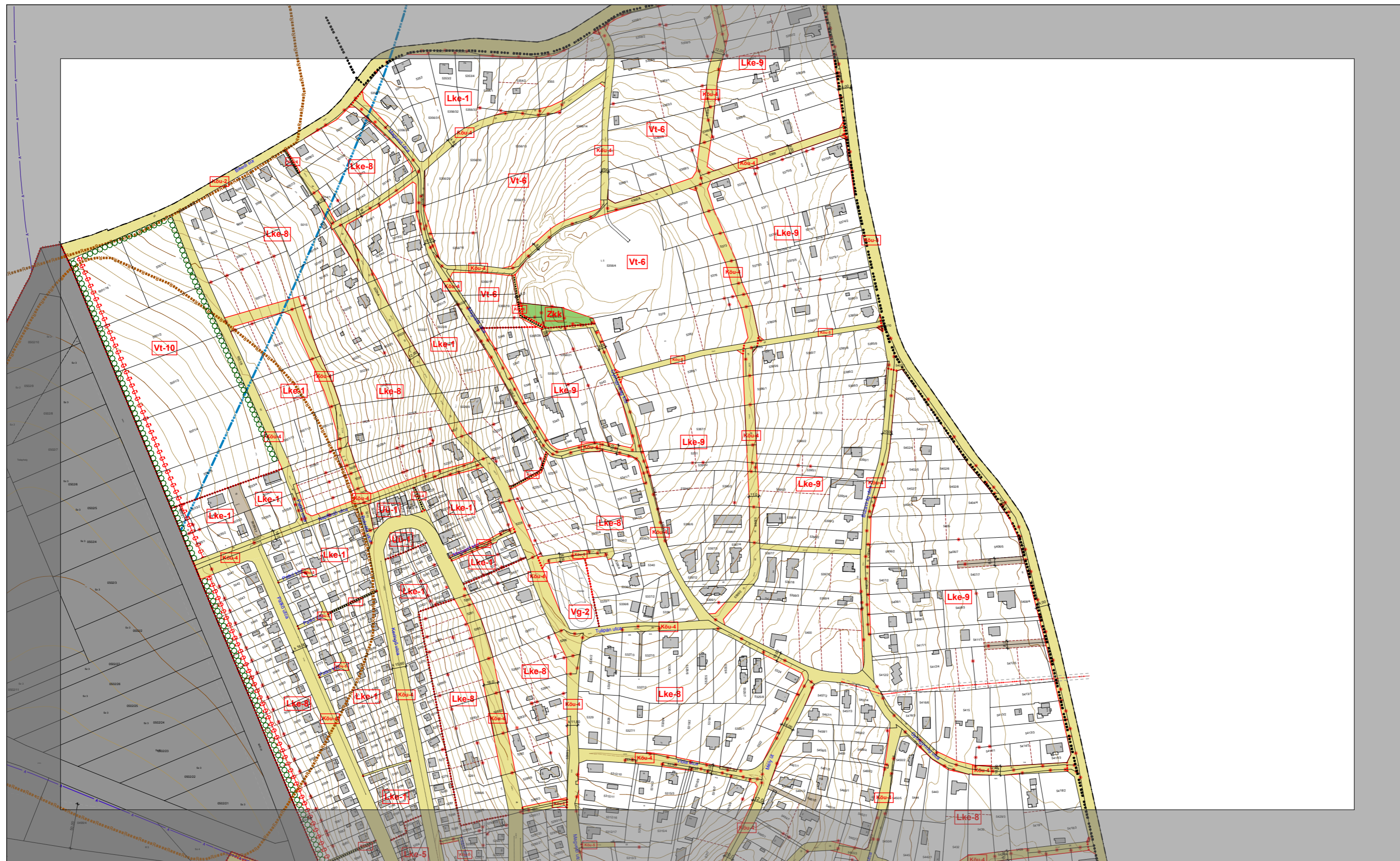
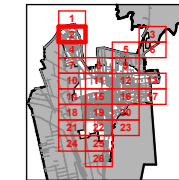


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

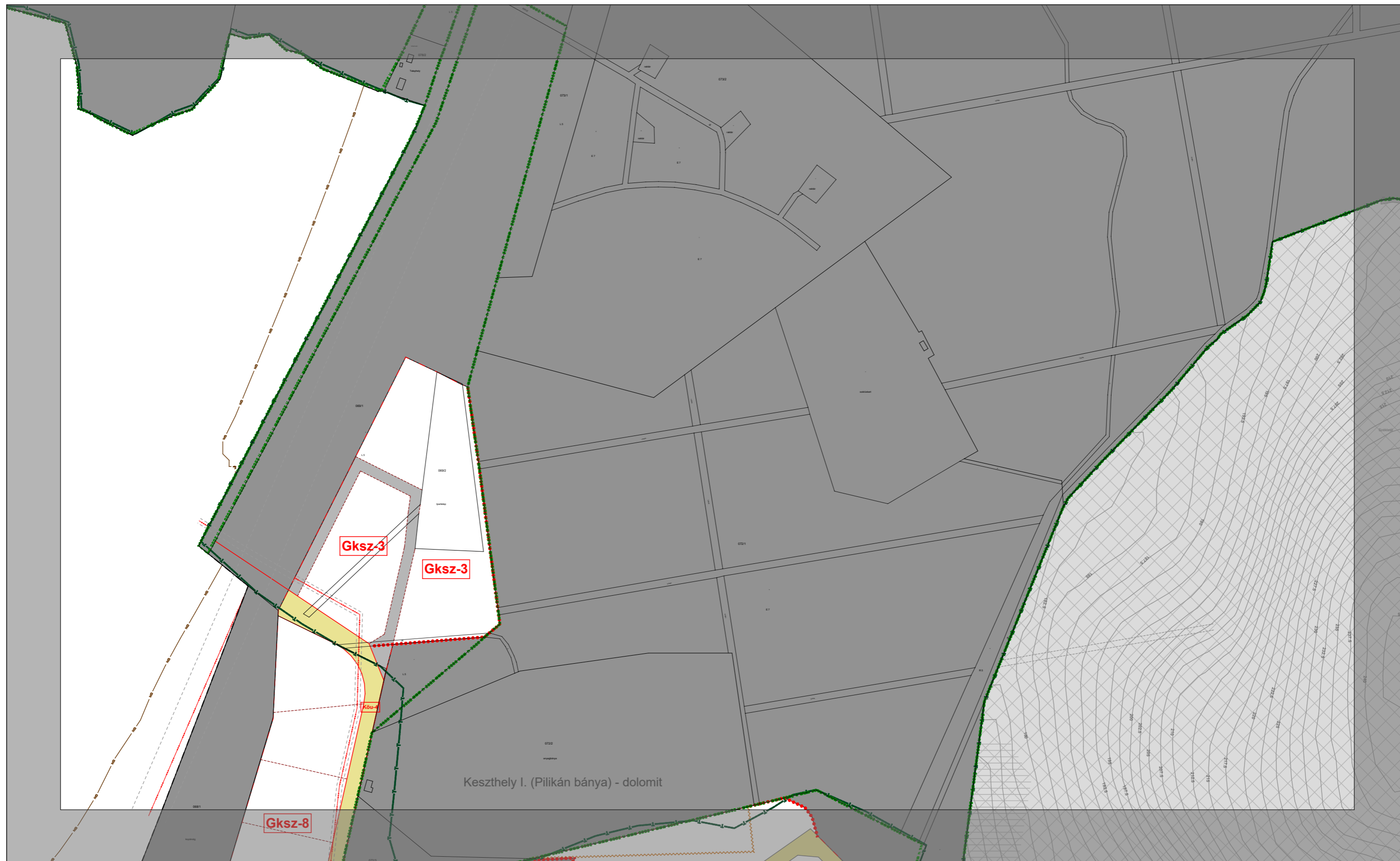
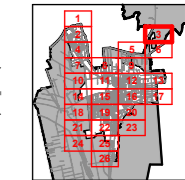
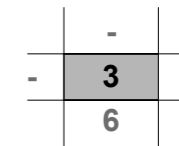
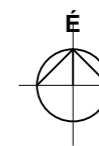


1
2
4



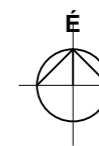
KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

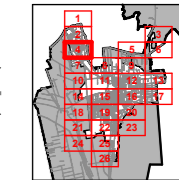


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

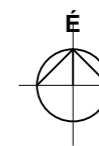


	2	
-	4	-
	7	

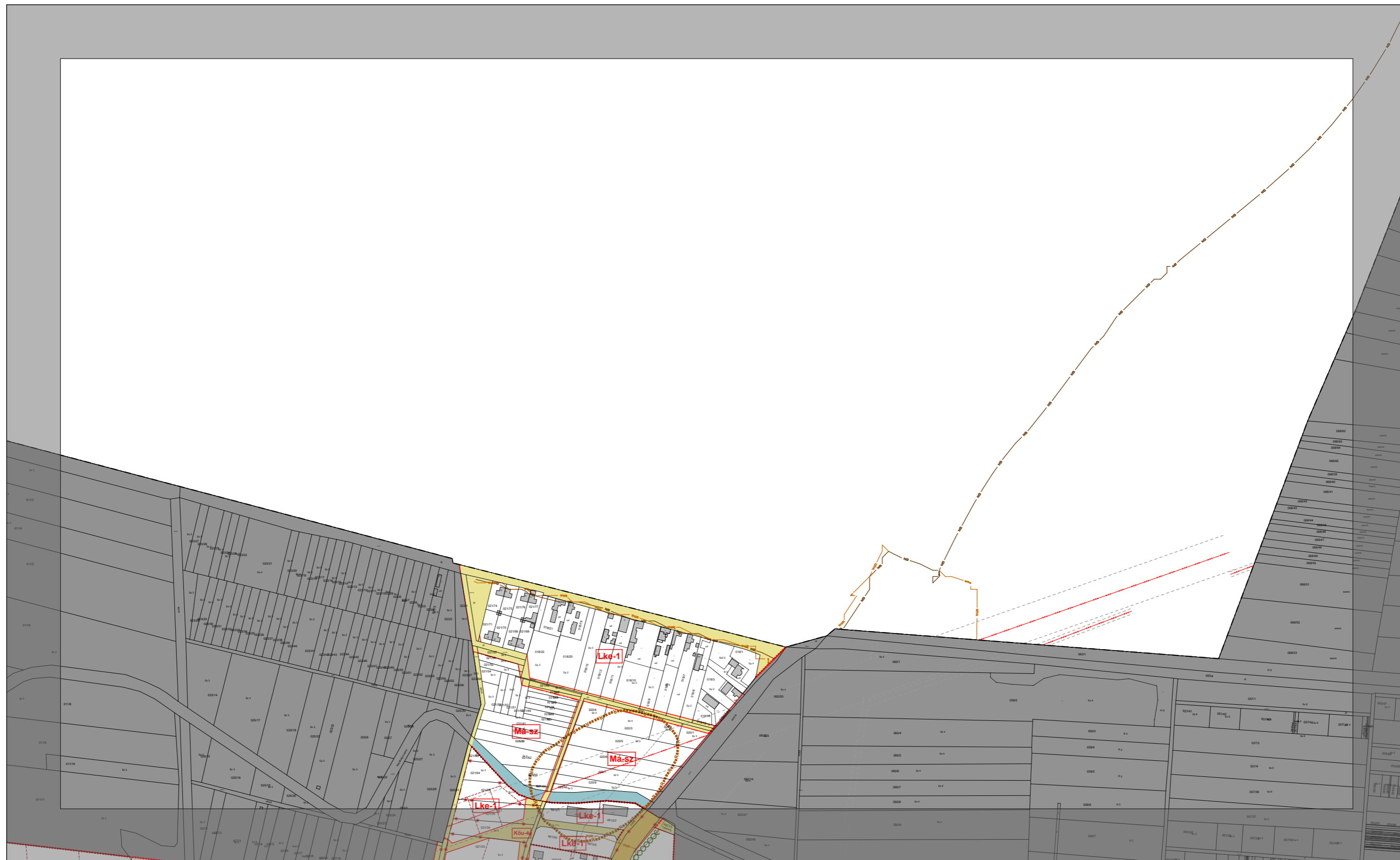
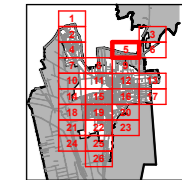


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

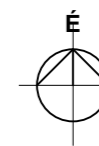


-	-
-	5 6
9	-

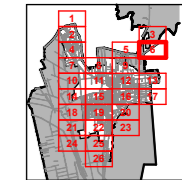


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

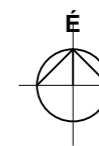


	3	
5	6	-
	-	

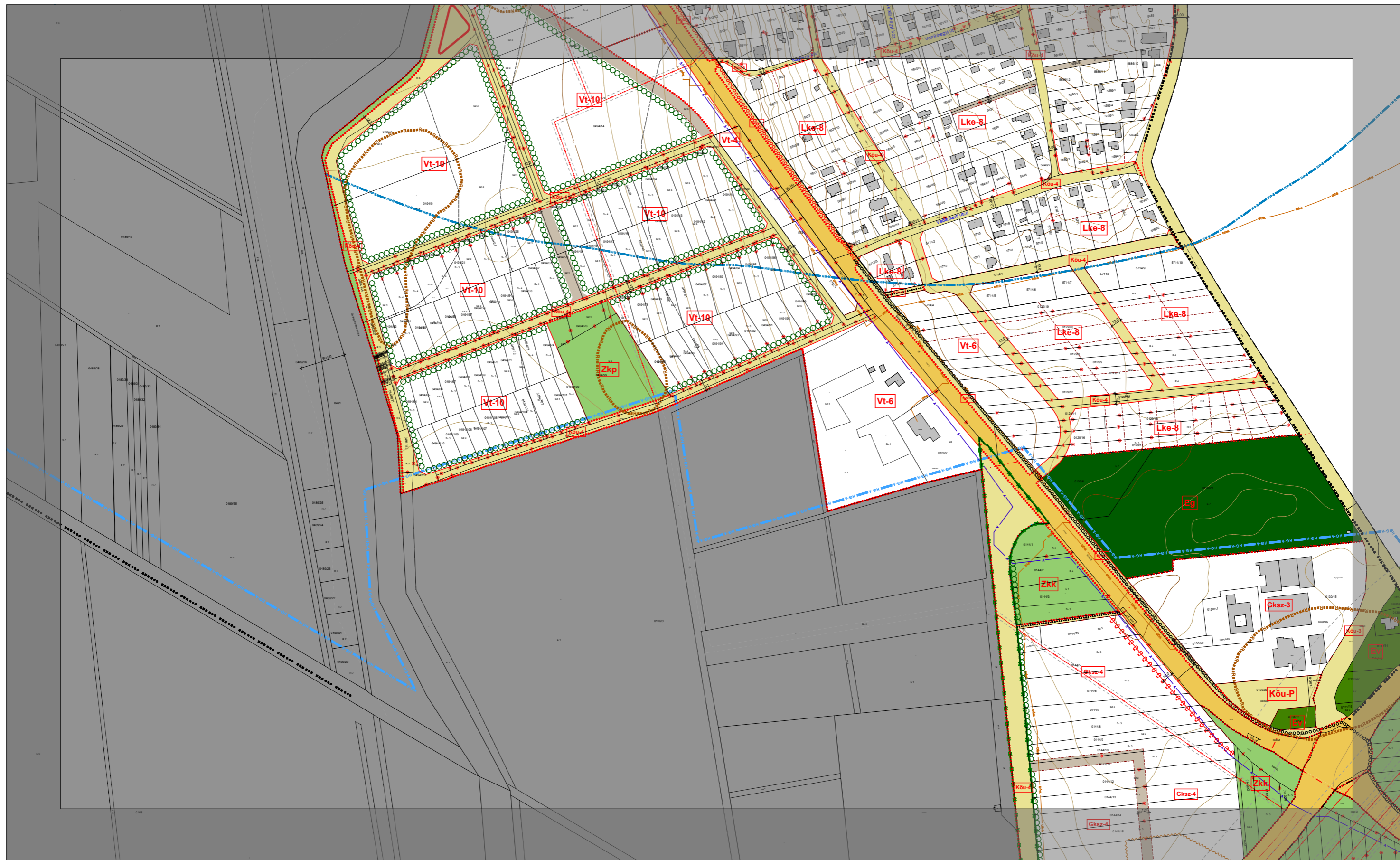
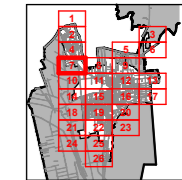


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

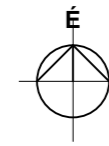


	4	
-	7	8
	10	

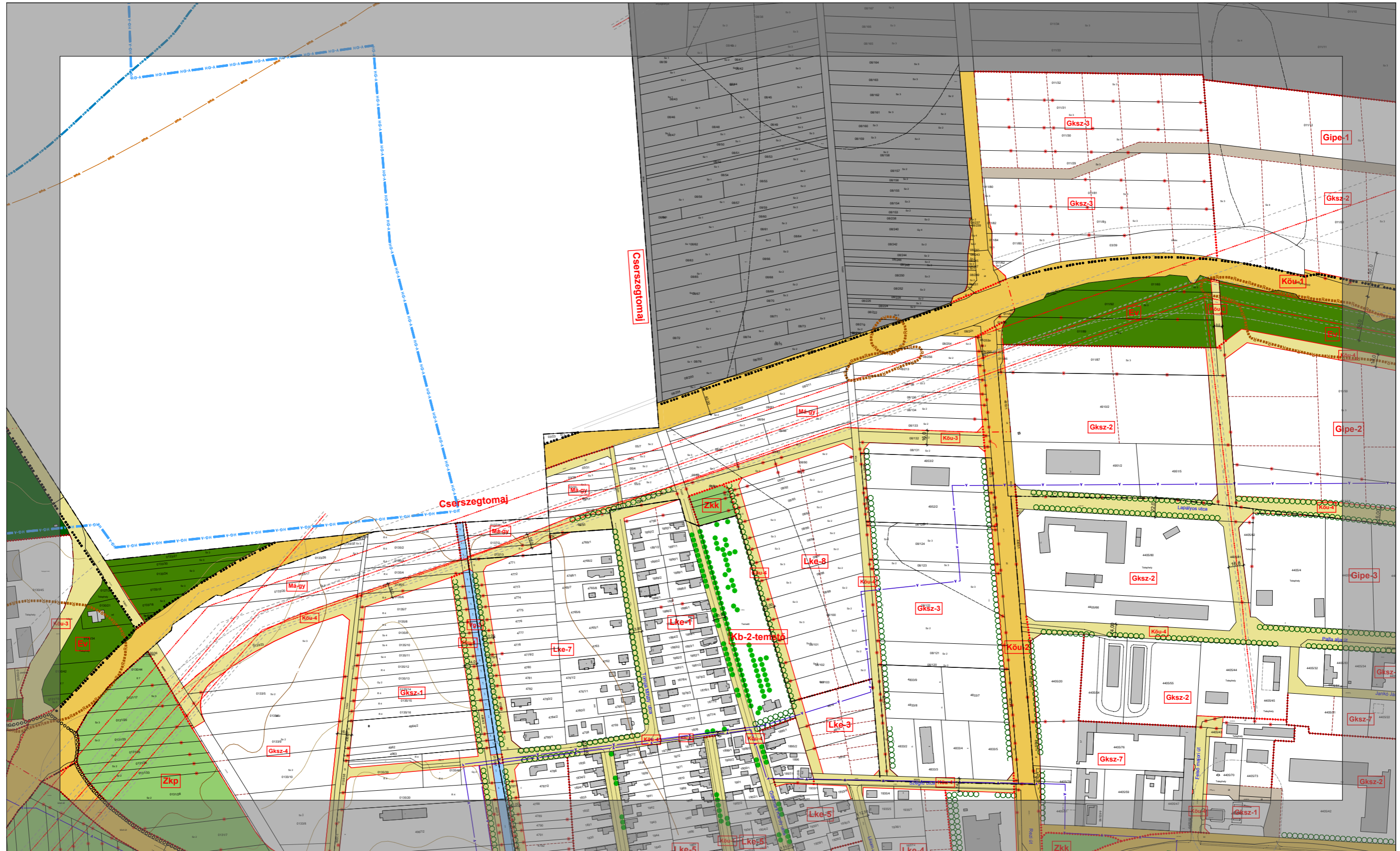
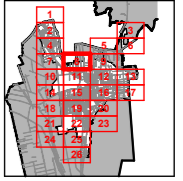


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

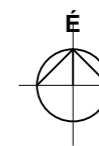


7	-	9
	8	
	11	

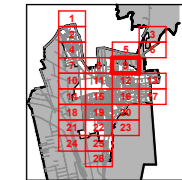


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

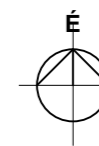


	5	
8	9	-
	12	

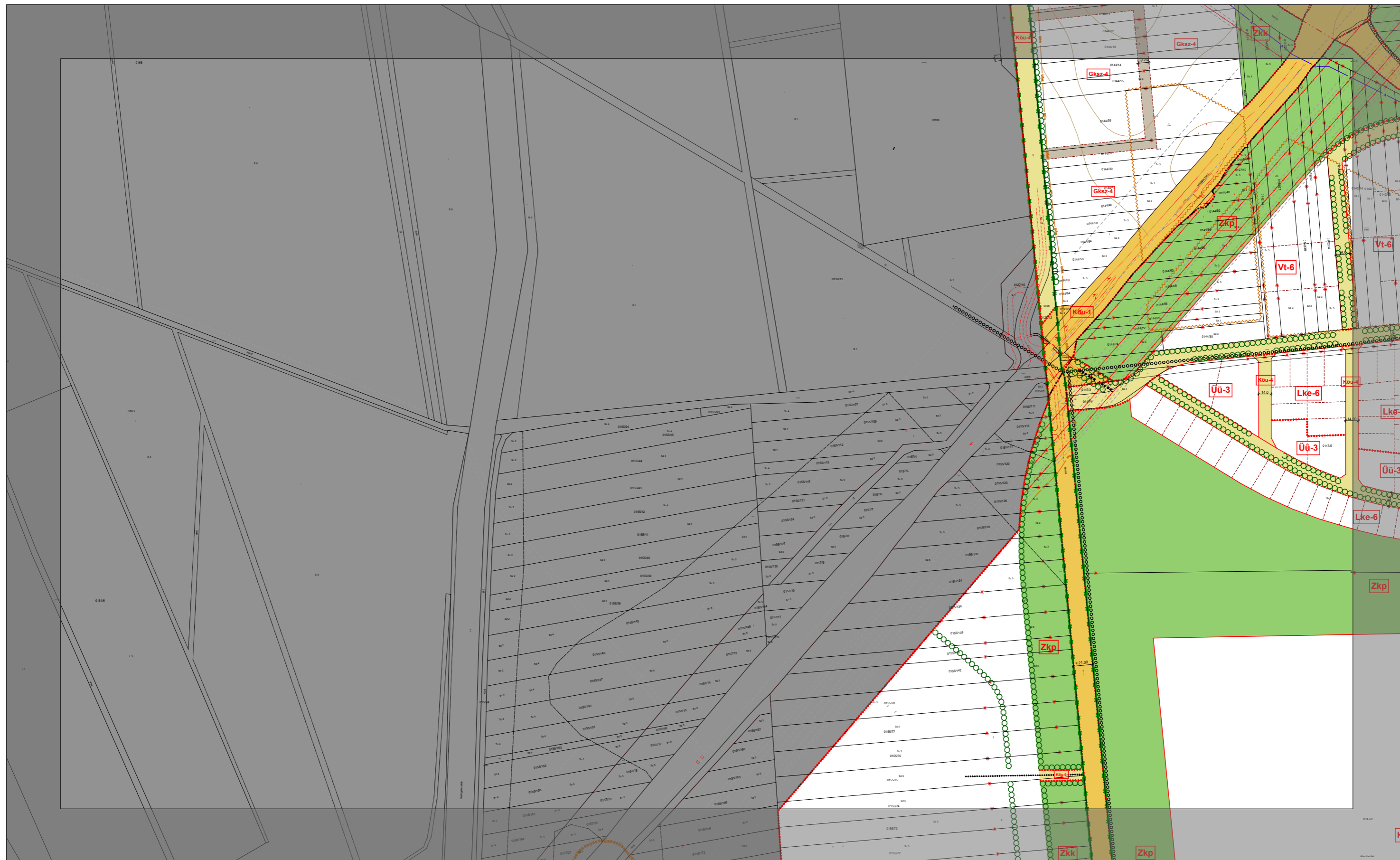
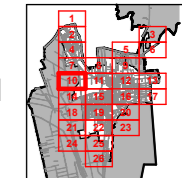


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

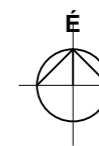


	7	
-	10	11
	14	

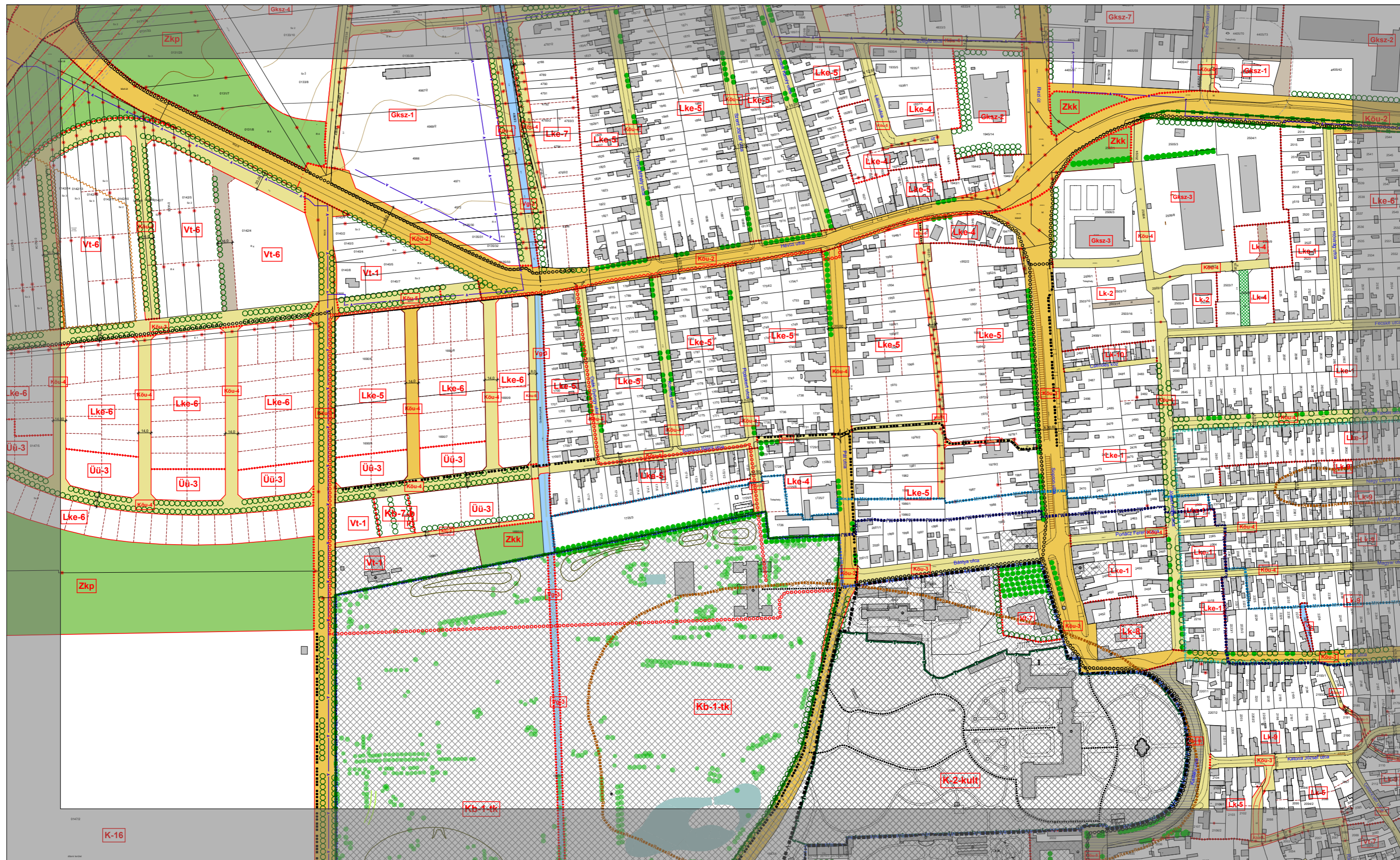
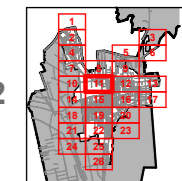


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

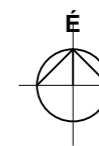


	8	
10	11	12
	15	

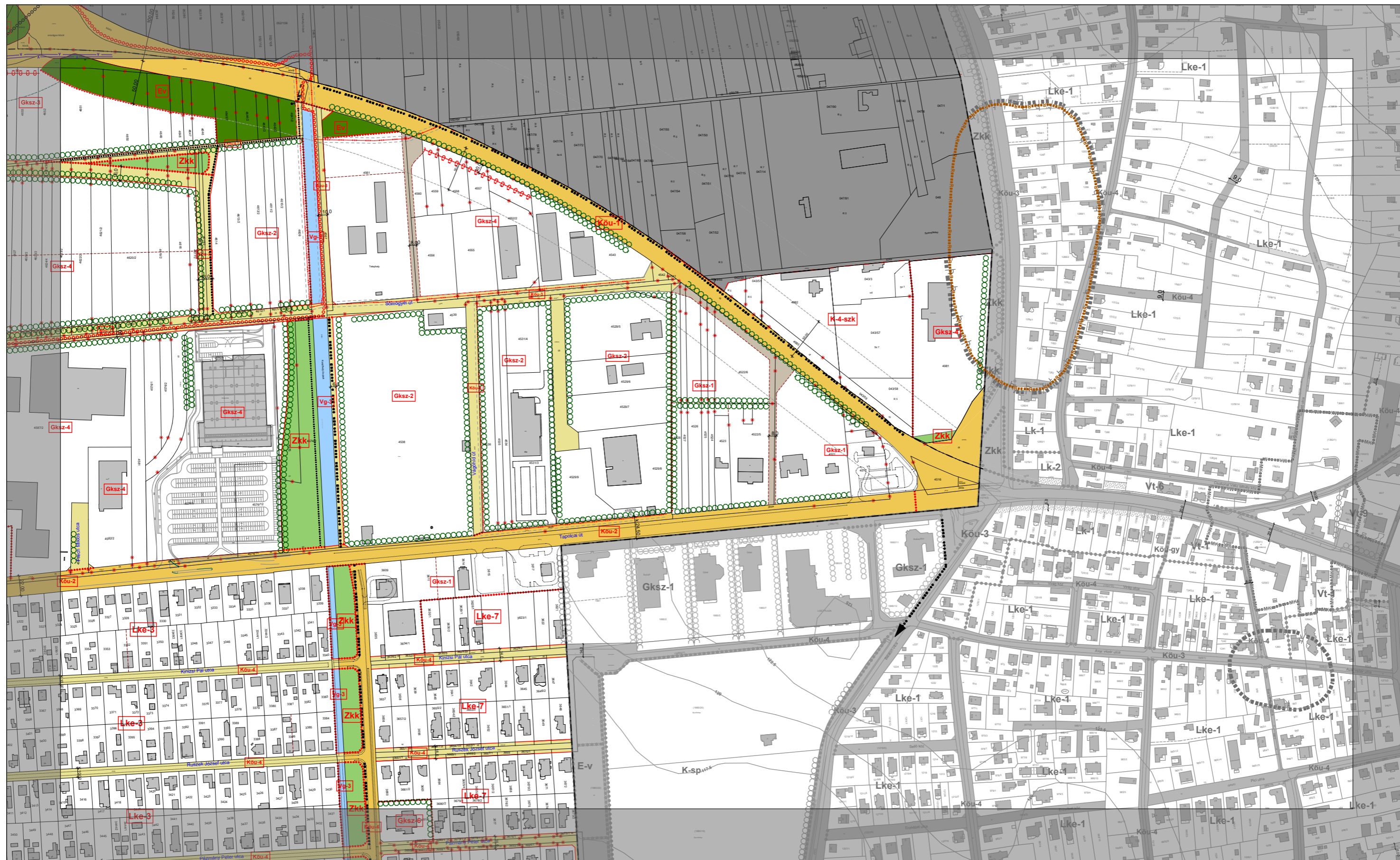
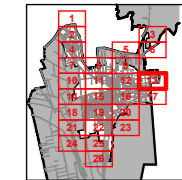


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

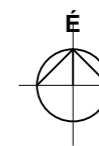


12	13	-
	17	-

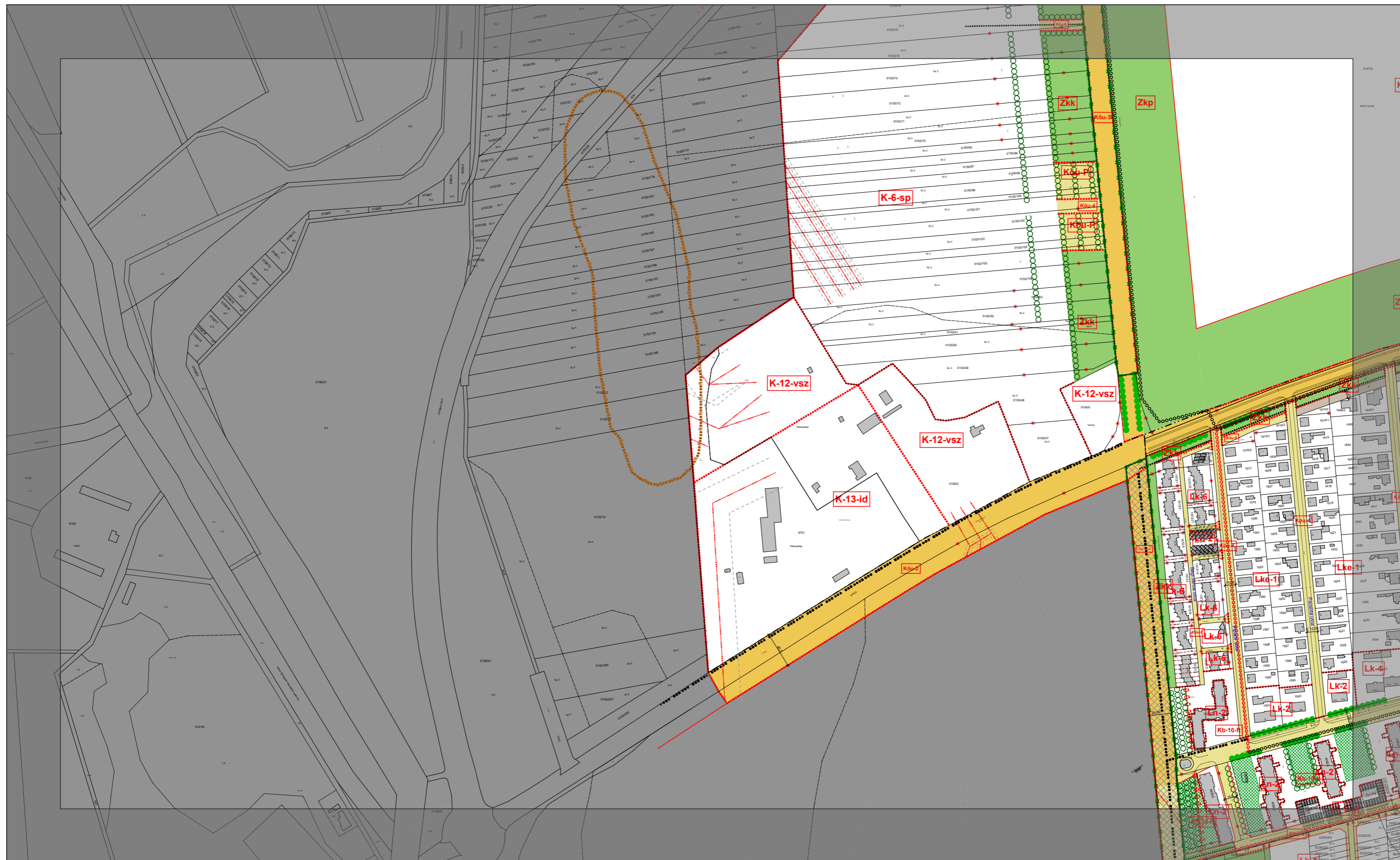
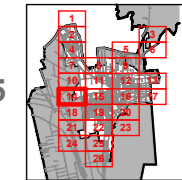


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

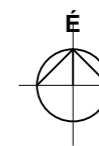


10	15
- 14	
18	

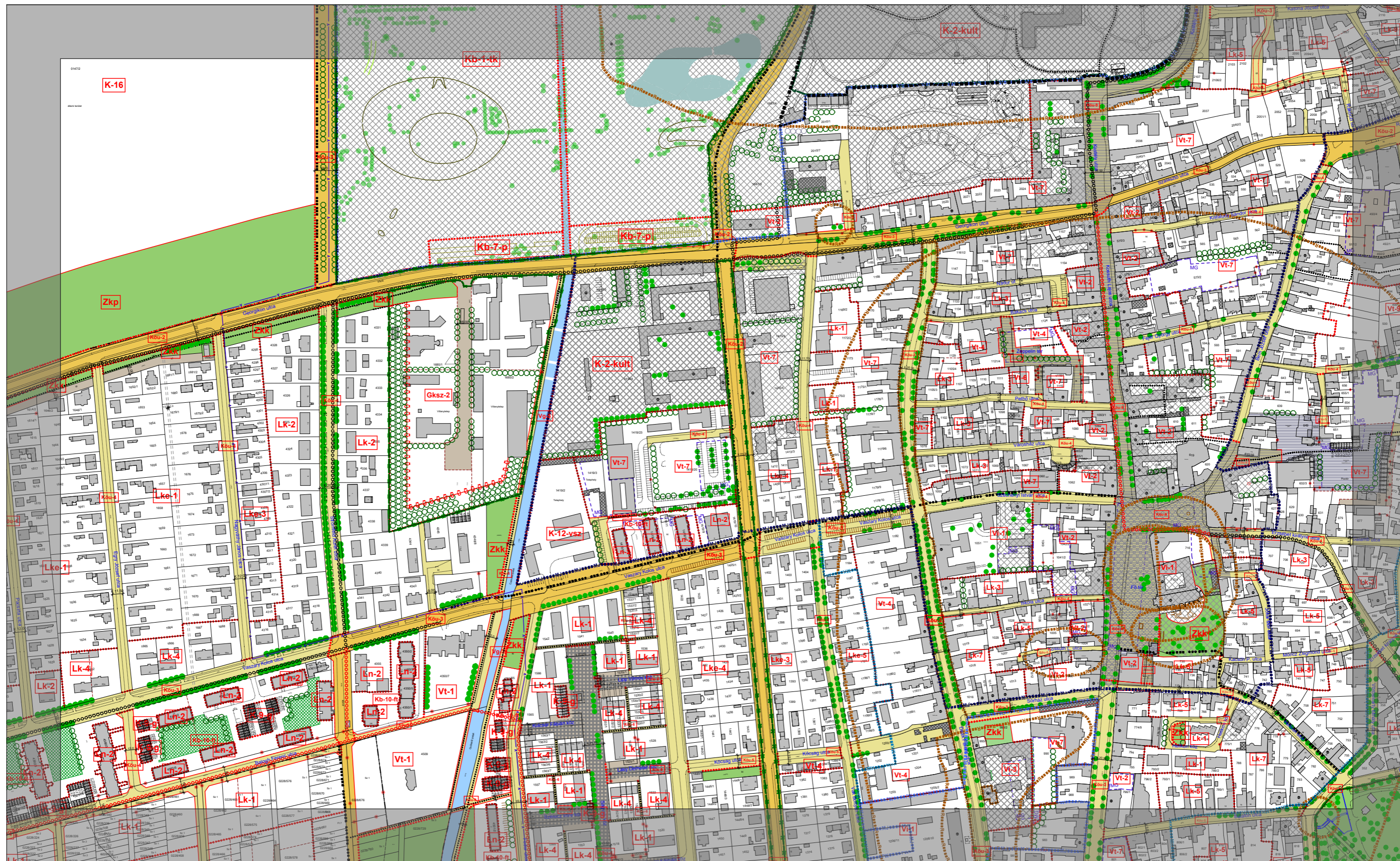
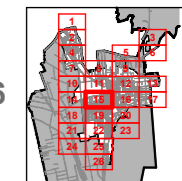


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

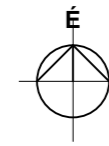


	11	
14	15	16
	19	

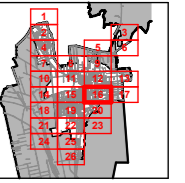


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

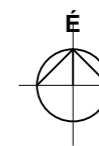


	12	
15	16	17
	20	

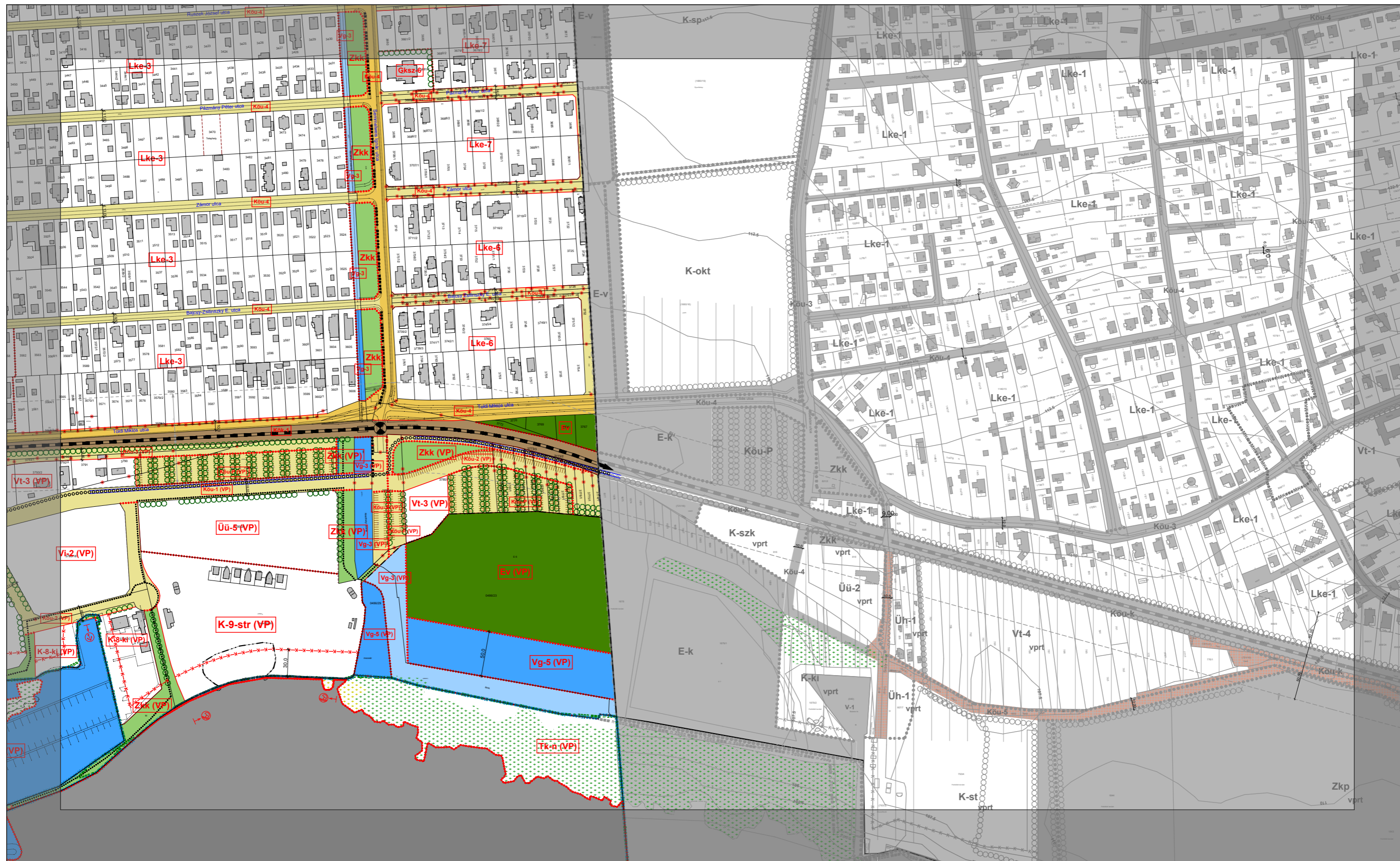
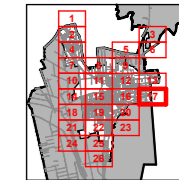


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

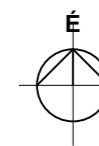


	13	
16	17	-
	-	

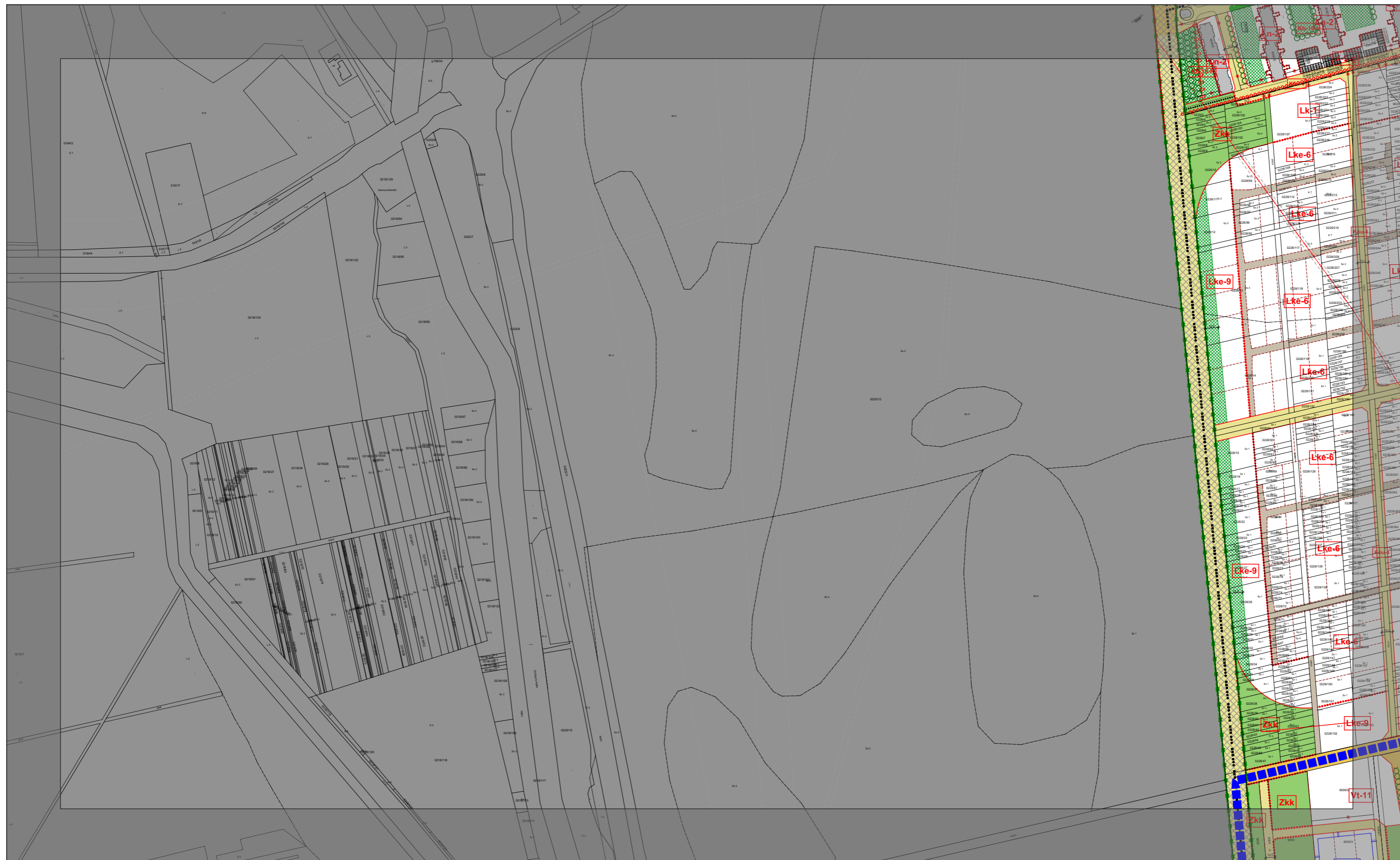
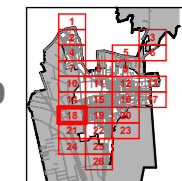


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

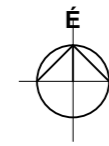


	14	
-	18	19
	21	

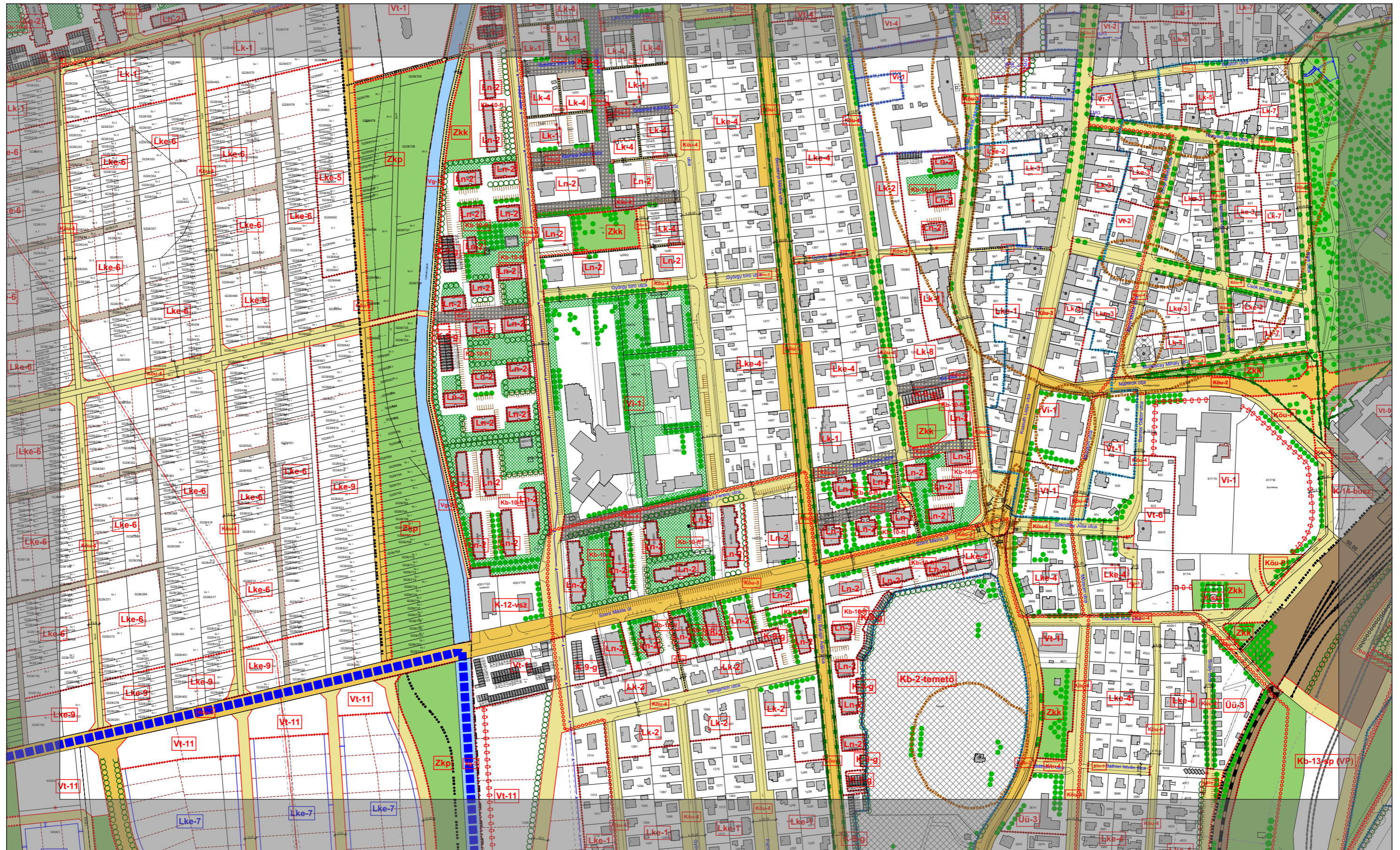
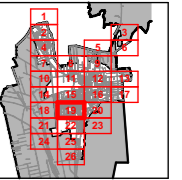


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

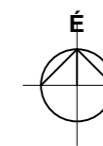


	15	
18	19	20
	22	

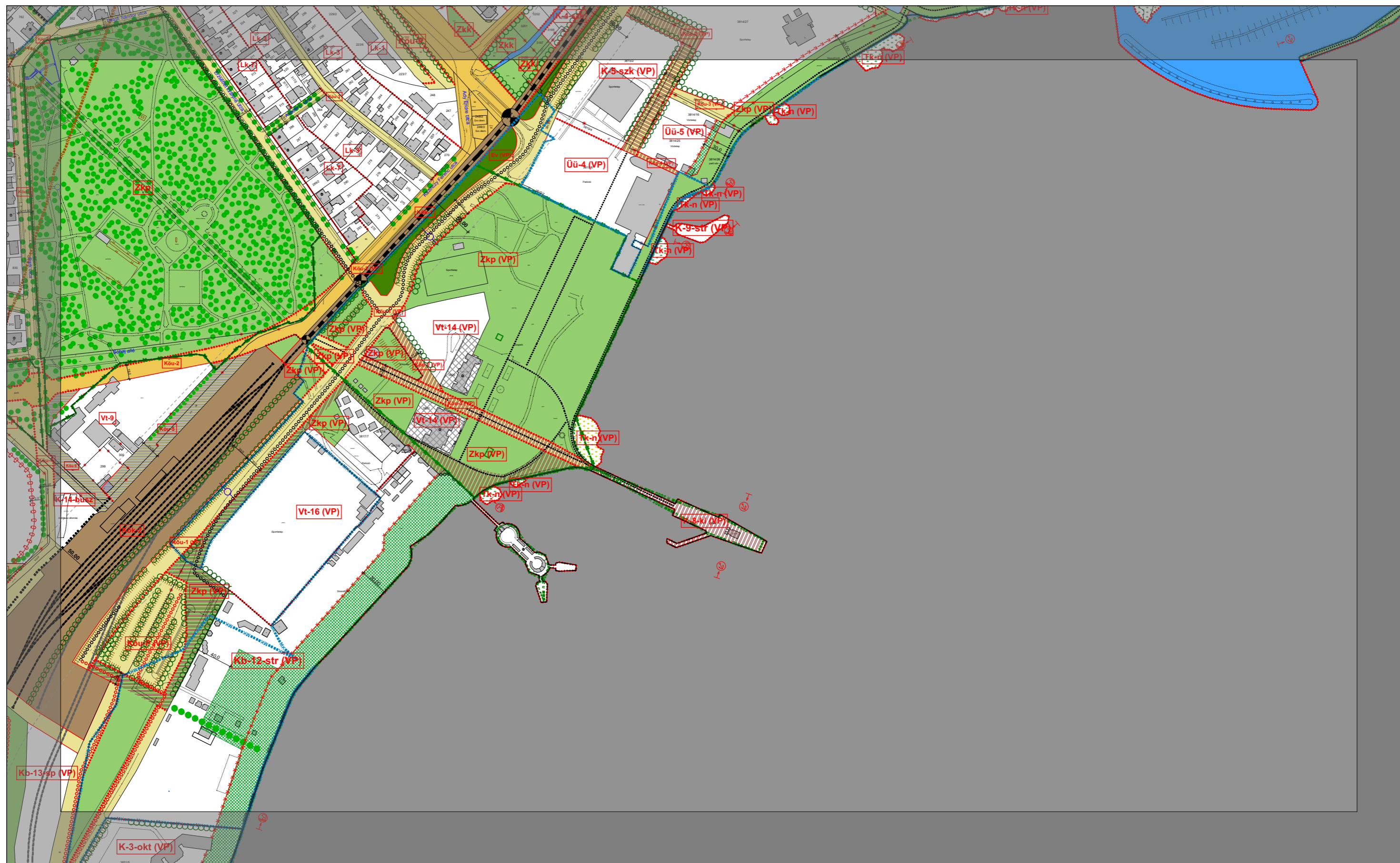
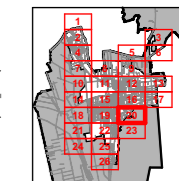


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

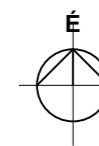


	16	
19	20	-
	23	

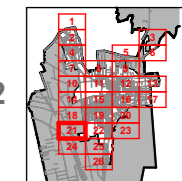


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

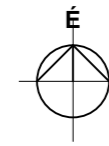


	18	
-	21	22
	24	

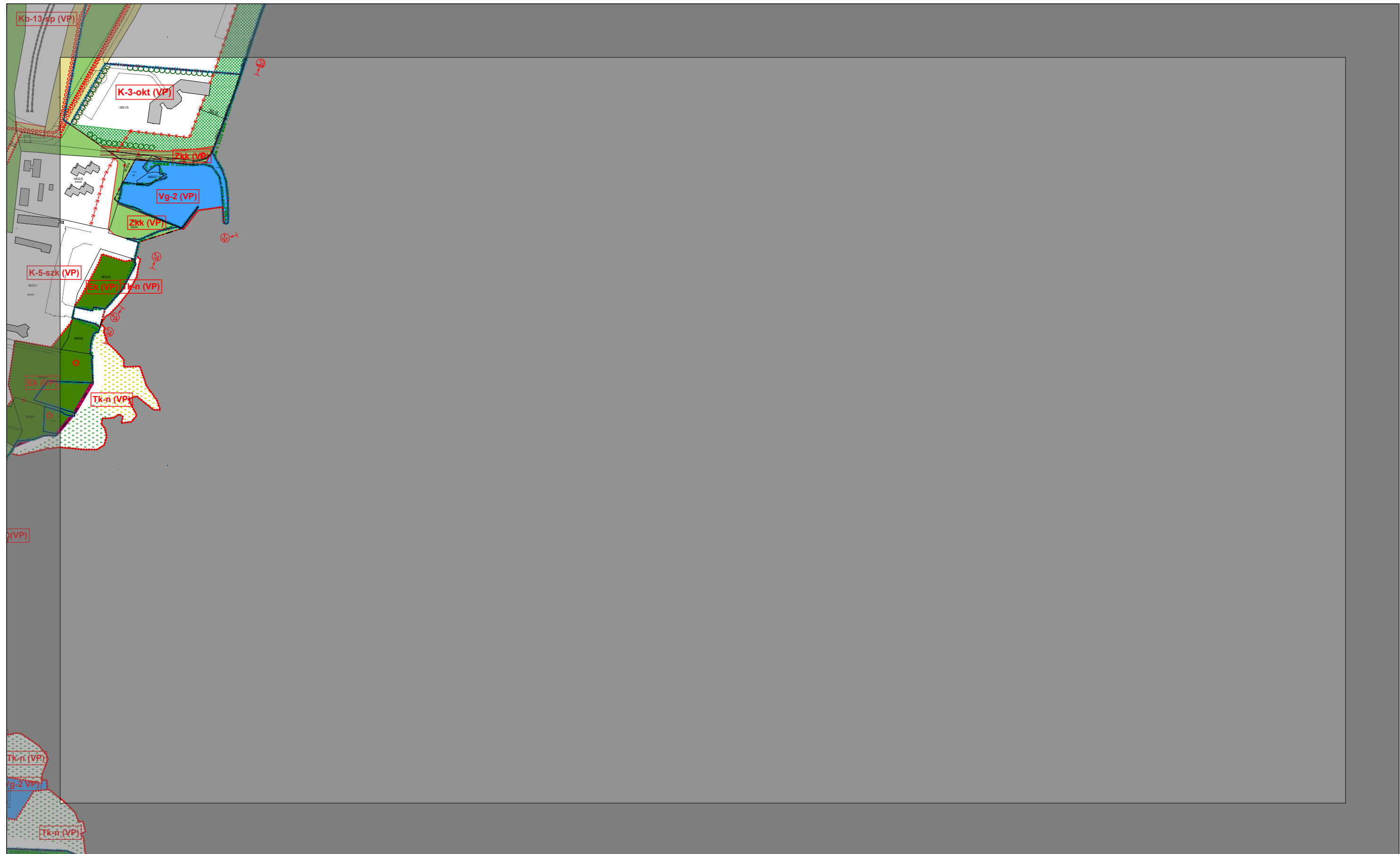
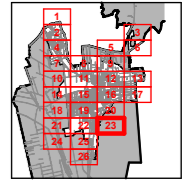


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

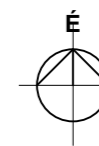


	20	
22	23	-
	-	

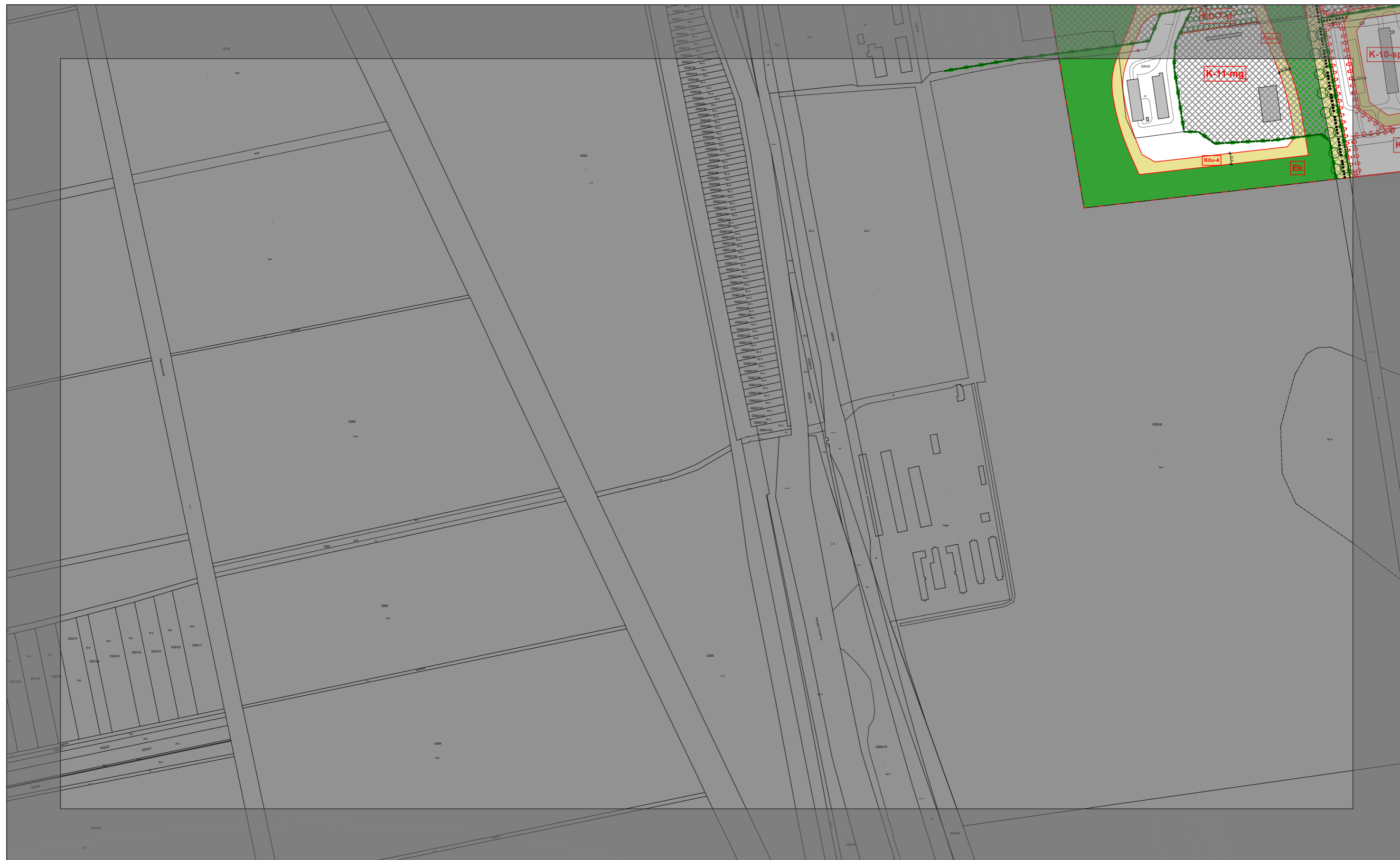
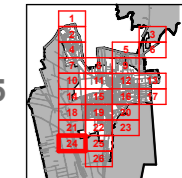


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

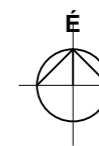


	21	
-	24	25
	-	

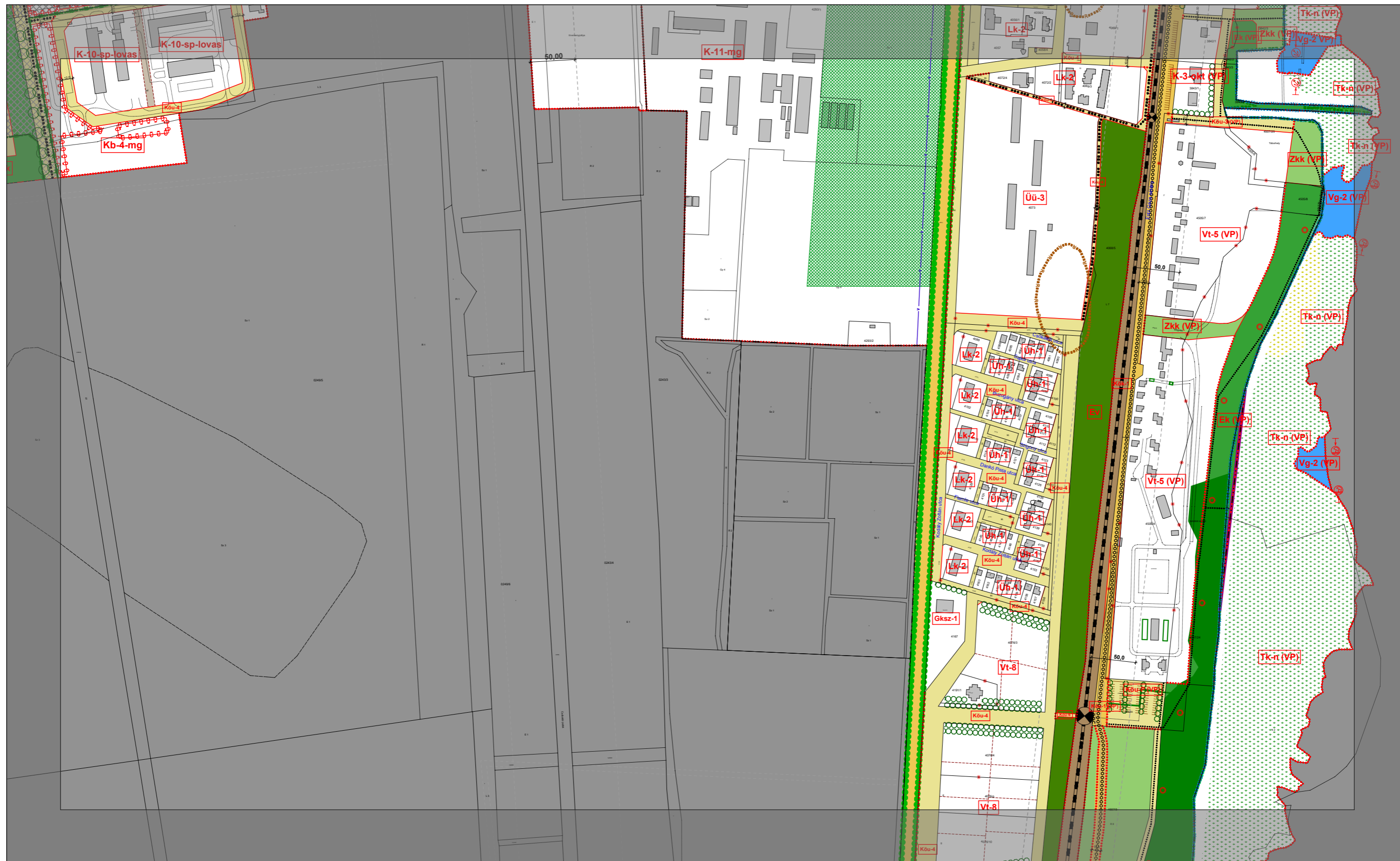
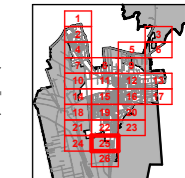


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

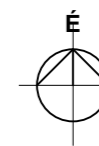


	22	
24	25	-
	26	

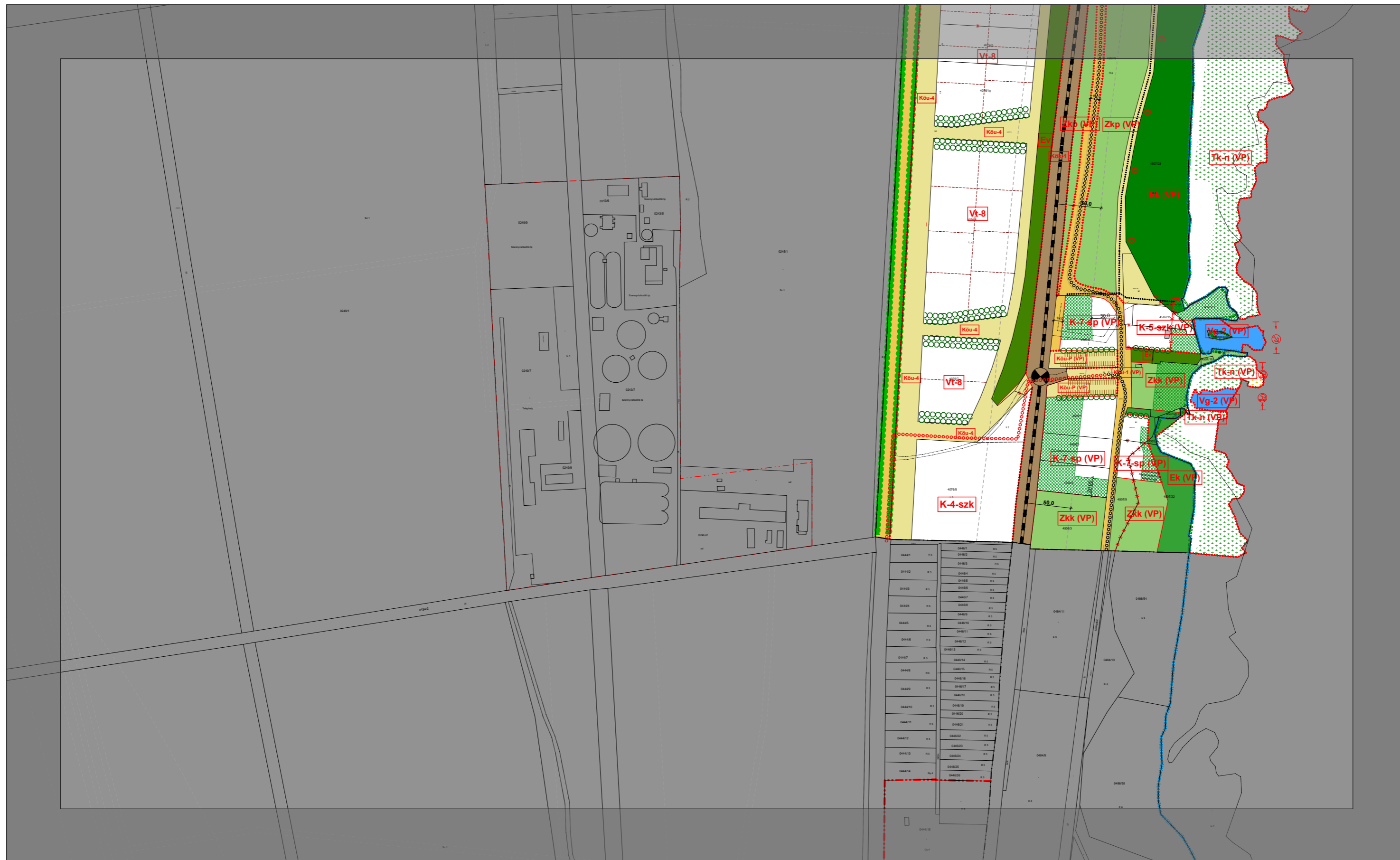
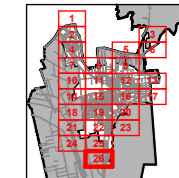


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000



25
26
-



2. melléklet a /2023 (.) önkormányzati rendelethez

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zártsorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

1. Nagyvárosias lakóterület övezeteire vonatkozó előírások

Ln	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Ln-1	szabályozási terv szerint			SZ	100	0	szöveges előírás szerint		K	12,5	12,5	Egy épület, vagy egy tömegben álló épület	
2	Ln-2	szabályozási terv szerint			szöveges előírás szerint	100	0	szöveges előírás szerint		K vagy 5,0	8,0	15,0		

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

2. Kisvárosias lakóterület övezeteire vonatkozó előírások

Lk	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Lk-1	1000	22		SZ	40 (50)	40 (30)	10,5			6,0		max. 2	
2	Lk-2	1200	22		SZ (kialakult Z tartható)	45 (60)	40 (20)	min.: 3,5 max.: 7,0		6,0	4,0			2400 m ² alatt 4
3	Lk-3	600	16		Z	60	40	7,0	6,0	szöveges előírás szerint			max. 2	1200 m ² alatt 4
4	Lk-4	125	6		Z	50	30	8,0				7,5	max. 2	2
5	Lk-5	400	14		Z	50	30	mjt, mk, he területeken 6,0 azon kívüli 6,5		szöveges előírás szerint			max. 2 épület	800 m ² alatt 4, 800 m ² felett 8, szálláshely esetén max 12 egység.
6	Lk-6	2400	30		SZ	40 (60)	40 (20)	10,0			5,0	12,0		
7	Lk-7	600	16		szöveges előírás szerint	40 (60)	40 (20)	7,0		szöveges előírás szerint			600 m ² alatt max 1	szöveges előírás szerint
8	Lk-8	600	14		Z	40 (60)	40 (20)	6,5					max. 2	1200 m ² alatt max 2
9	Lk-9	700	14		Z	40 (60)	40 (20)	5,5		6,0			450 m ² alatt 1, felette 2	1400 m ² alatt max 3
10	Lk-10	300	16		szöveges előírás szerint	50 (60)	20	5,0		szöveges előírás szerint			450 m ² alatt 1, felette 2	600 m ² alatt max 2
11	Lk-11	2400	25		Z	40	20	11,5		szöveges előírás szerint				

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

3. Kertvárosias lakóterület övezeteire vonatkozó előírások

Lke	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Lke-1	600	16		szöveges előírás szerint	30	50	5,5		5,0		2	szöveges előírás szerint	
2	Lke-2	600	16	30	O	30	50	7,0	0,0	4,0	8,0	2	1200m ² alatt 4, 1200m ² felett 6	
3	Lke-3	szöveges előírás szerint			szöveges előírás szerint	30	50	6,5		szöveges előírás szerint		2	szöveges előírás szerint	
4	Lke-4	600	14		SZ	30	50	6,0		3,0			1200m ² alatt 2, 1200m ² felett 3	
5	Lke-5	szöveges előírás szerint	12	30	szöveges előírás szerint	30	50	6,5		szöveges előírás szerint		2	1200m ² alatt 2, 1200m ² felett 3	
6	Lke-6	700	16		O	30	50	5,5		5,0		2	2	
7	Lke-7	700	16		SZ	30	50	5,5		3,0		2	1400m ² alatt 2, 1400m ² felett 4	
8	Lke-8	900	16	30	SZ	25	50	5,5		szöveges előírás szerint			1800m ² alatt 2, 1800m ² felett 4	
9	Lke-9	1000	18		SZ	25	55	6,5	6,0	szöveges előírás szerint			2000m ² alatt 2, 2000m ² felett 4	

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

4. Településközponti területek övezeteire vonatkozó előírások

Vt	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Vt-1	1500	30		SZ	50 (75)	30 (15)	min 3,5, max: 10,0		8,0	5,0	szöveges előírás szerint		szöveges előírás szerint
2	Vt-2	600	18		Z	70 (80)	20 (10)	12,0	9,0			szöveges előírás szerint	2	szöveges előírás szerint
3	Vt-3- (VP)	1200	25		SZ	40	40	7,5		6,0	6,0	8,0		szöveges előírás szerint
4	Vt-4	1000	24		O	60 (75)	30 (10)	8,0	7,0		8,0	szöveges előírás szerint		szöveges előírás szerint
5	Vt-5 (VP)	3000	30		SZ	50	30	12,5		6,0	6,5	12,5		
6	Vt-6	1500	35		SZ	40 (60)	40 (20)	min. 4,5 max. 8,0		szöveges előírás szerint				szöveges előírás szerint
7	Vt-7	400	16		Z	65 (75)	15	8,0	6,0		szöveges előírás szerint			szöveges előírás szerint
8	Vt-8	2000	30		SZ	50 (75)	30 (10)	min. 4,5 max. 10,0		8,0	6,0	12,0		
9	Vt-9	1500	25		Z	80	10	min. 7,5 max. 10,0		max 16,0				
10	Vt-10	3500			SZ	35	40	10,		8,0	5,0	12,0		szöveges előírás szerint
11	Vt-11	2500			SZ	40	40	10,		8,0	5,0	12,0		szöveges előírás szerint
12	Vt-12	300	20		Z	50	30	6,5		0,0		0,0		
13	Vt-13 (VP)	1500	30		SZ	30	60	8,0		szöveges előírás szerint	4,0	8,0		
14	Vt-14 (VP)	5000	30		SZ	50	30	8,0			5,0	8,0		
15	Vt-15	1500	25		SZ	30	50	10,0		10,0	5,0	10,0		
16	Vt-16 (VP)	5000	30		SZ	50	30	8,0		0,0 Műemlék felé eső közterület határán 6,0	0,0	0,0		
17	Vt-17	5000	30		Z	40	30	8,5		0,0	0,0	0,0		

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zártsorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

5. Intézményterületek övezeteire vonatkozó előírások

Vi	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Vi-1	5000			SZ	szöveges előírás szerint	30 (10)	szöveges előírás szerint		6,5	12,0			
2	Vi-2 (VP)	3000	50		SZ	40	40	13,0	6,0 Köu-1 jelű út felé 8,0	7,0	12,5	szöveges előírás szerint		
3	Vi-3	szöveges előírás szerint			Z	50	20	szöveges előírás szerint			0,0	szöveges előírás szerint		

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

6. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek övezeteire vonatkozó előírások

Gksz	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Gksz-1	1500	40		SZ	50	25	7,0		8,0	4,0	8,0		
2	Gksz-2	3000	50		SZ	50	20	10,0		9,5	6,0	9,5		
3	Gksz-3	2000	30		SZ	50	20	8,0		6,0	6,0	8,0		
4	Gksz-4	3000	30		SZ	50	20	10,0		8,0	5,0	12,0		
5	Gksz-5	7000	50		SZ	50	25	13,0		8,0	6,0	12,0		
6	Gksz-6	2500	40		SZ	40	25	7,0		6,0	4,0	8,0		
7	Gksz-7	1500	40		O	50	25	7,0		8,0	4,0	8,0		
8	Gksz-8	2000	30		SZ	30	50	8,0		6,0	6,0	8,0		

7. Ipari gazdasági területek övezeteire vonatkozó előírások

Gipe	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	Gipe-1	2000	40		SZ	45	25	10,0		8,0	8,0	10,0		
2	Gipe-2	5000	50		SZ	45	25	13,0		8,0	8,0	12,5		
3	Gipe-3	3500	40		SZ	40	25	10,0		8,0	8,0	10,0		

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zártsorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

8. Üdülőházas üdülőterület övezeteire vonatkozó előírások

Üü	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsó kert (m)		
1	Üü-1	150	6		Z	15	60	6,5		5,0	4,0	6,0		
2	Üü-2	2000	30		SZ	30	50	10,5		8,0	5,0	12,0		
3	Üü-3	3000	30		SZ	25	50	12,5		8,0	6,0	12,0		
4	Üü-4- (VP)	5000	50		SZ	30	50	szöveges előírás szerint			8,0	12,0		
5	Üü-5- (VP)	1500	30		SZ	30	60	8,0		6,0	4,0	8,0		

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zártsorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

9. Beépítésre szánt különleges terület övezeteire vonatkozó előírások

K	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális		
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)
1	K-1-okt	5000	50		SZ	25	55	130		5,0	6,5	12,5
2	K-2-kult	2000	30		szöveges előírás szerint	40	40	8,0		5,0	6,0	8,0
3	K-3-okt (VP)	2000	40		SZ	30	50	8,0		6,0	6,0	8,0
4	K-4-szk	2000	30		SZ	25	50	szöveges előírás szerint		6,0	5,0	8,0
5	K-5-szk (VP)	5000	40		SZ	30	50	7,5		8,0	6,0	8,0
6	K-6-sp	10000	80		SZ	20	50	szöveges előírás szerint		12,0	12,0	12,0
7	K-7-sp (VP)	2000	40		SZ	30	50	8,5		6,0	6,0	12,0
8	K-8-ki (VP)	2000	30		SZ	10	70	7,5		6,0	6,0	6,0
9	K-9-g	szabályozási terv szerint			Z	100	0	4,0		0,0	0,0	0,0
10	K-10-sp lovas	7500			SZ	25	55	8,0		5,0	5,0	7,5
11	K-11-mg	5000	50		SZ	30	50	9,0		8,0	6,0	12,0
12	K-12-vs	2000	30		SZ	40	40	8,0		8,0	4,0	8,0
13	K-13-id	10000	50		SZ	25	50	10,0		12,0	5,0	12,0
14	K-14-busz	2000	10		SZ	40	40	7,0		0,0	0,0	0,0
15	K-15-id	2000	25		SZ	30	40	8,0		5,0	3,5	6,0
16	K-16-id	5000	30		SZ	40	40	13,0		5,0	6,5	12,5
17	K-17-id	30 000	100		SZ	25	55	13,0		12,0	12,0	12,5
18	K-18-k (VP)	5000	50		SZ	15	70	5,0		5,0	5,0	5,0

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú, I- ikres
K – kialakult állapot szerint

9. Beépítésre nem szánt különleges terület övezeteire vonatkozó előírások

	Építési övezet jele	a telek megengedett legkisebb			beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldre terület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)		a kialakítandó minimális		
		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsó kert (m)
1	Kb-1-tk	K szab.terv szerint			SZ	3	70	szöveges előírás szerint	5,0	6,0	12,0	
2	Kb-2-temető	K szab.terv szerint			SZ	szöveges előírás szerint		szöveges előírás szerint	5,0	6,0	6,0	
3	Kb-3-sp	50 000			SZ	2	70	szöveges előírás szerint	24,0	12,0	24,0	
4	Kb-4-mg	25 000			SZ	2	70	szöveges előírás szerint	24,0	12,0	12,0	
5	Kb-5-b	szöveges előírás szerint										
6	Kb-6-b	szöveges előírás szerint										
7	Kb-7-p	szab.terv szerint			SZ	10	20	6,5	5,0	5,0	6,0	
8	Kb-8-g	2000			SZ	10	40	6,5	5,0	5,0	6,0	
9	Kb-9-tü	4000			SZ	10	40	6,5	5,0	5,0	6,0	
10	Kb-10-ft	szab.terv szerint			SZ	5	30	5,0	5,0	5,0	5,0	
11	Kb-11-id	szab.terv szerint			SZ	5	50	7,0	5,0	5,0	10,0	
12	Kb-12-str	5000			SZ	8	70	8,0	6,0	5,0	8,0	
13	Kb-13-sp (VP)	2000			SZ	2	70	8,0	6,0	4,0	8,0	

1. MELLÉKLET
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. július 13-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

183/2023. (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 a 36/2023. (III.31.) számú határozat 4. pontja vonatkozásában 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 felkéri a polgármestert, hogy a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő betérjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: rendelettervezet betérjesztésére, módosításhoz szükséges intézkedések megtételére a tervezési szerződésben foglaltak szerint

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa

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

2.MELLÉKLET

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT
VÉLEMÉNYEK



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 149-4 / 2023..

Ügyintézőnk: Bubits Tamásné

Ügyintézőjük: Némethy Andrea

Kovarszki Beatrix

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban - Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 5/90-7/2023.

Manninger Jenő

Keszthely Város Polgármestere

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal

8360 Keszthely,

Fő tér 1.

e-mail: polgarmester@keszthely.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

A részünkre megküldött előzetes tájékoztató anyagra vonatkozóan a Keszthely Város településrendezési eszközei módosításának a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban az alábbi véleményt adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A tervezett módosítások:

Keszthely új településrész – Fenyves-Allé – beépítési paramétereinek tisztázása, parkolási lehetőségek kötelezettségének felülvizsgálata.

Igazgatóságunk véleménye szerint **a tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás**, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek**.

Ezúton jelezzük, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2023. szeptember 7.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



- Kapják:
1. Címzett elektronikusan – polgarmester@keszthely.hu
 2. Szász Benedek
 3. Dr.Nagy Lajos
 4. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Manninger Jenő
Keszthely Város
Polgármestere

Keszthely
Fő tér 1.
8360

Iktatószám: ZAF/010/01876-2/2023/T44
Ügyintéző: Főző Balázs
Telefon: 06307735509
E-mail: fozo.balazs@zala.gov.hu
Hiv. szám: 5/90-7/2023.

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

Tisztelt Manninger Jenő polgármester úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Keszthely Város Önkormányzata** (8360 Keszthely, Fő tér 1.) részére

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, **Tisztelt Cím** a 2023. augusztus 29-én kelt kérelmére Keszthely Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek a kérelemben ismertetettek szerinti tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt **Tisztelt Cím** fentebb hivatkozott kérelmére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pont, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Keszthely Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek tervezett módosításai talajvédelmi érdeket nem sértenek, ill. a módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható.

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81. Telefon: (36 92) 550-160,
E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu Hivatali kapu KRID: 655970773; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, („Időbélyegző szerint.”)

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják:

1. Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) Hivatali kapun (Hivatal rövid neve: KVO, KRID: 639111765)
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Manninger Jenő részére
polgármester**

Keszthely Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/516-2/2023.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Hiv. szám: 5/90-7/2023.

Tárgy: Keszthely helyi építési szabályzat módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatosan 2023. szeptember 5-én érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 3. melléklet II.2 b) pontja alapján – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztatóban ismertetett 1. módosítási pont a város Ln, Lk és Vt-7 jelű építési övezeteiben a garázs létesítésének kötelezettségét kívánja megszüntetni. A 2. módosítási pont a Fenyves allé melletti lakóterületi fejlesztési területek szabályozásának pontosítására irányul. Az 1. módosítási pont a településképi szempontból meghatározó belváros jelentős részét, sűrű beépítésű, intenzív hasznosítású területeket, műemléki jelentőségű területet is érint, ugyanakkor a módosítás nem olyan mértékű, hogy külön környezeti értékelés készítését szükségessé tenné. A 2. módosítási pont beépítetlen fejlesztési területet érint, a módosítás célja, hogy településképi szempontból kedvező beépítések kialakulását biztosító szabályozást állapítsanak meg a területre, ami az épített környezet védelme szempontjából kedvező hatással bír. A szabályozás kialakítása tervezési folyamat során egyeztetésre kerül.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosítása következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható.** A terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **külön környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.**

Egyéb tájékoztatás:

- Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, új

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

E-mail: allamifoepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti döntéseket kérem a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) 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. szeptember 8.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Manninger Jenő részére
Polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/NEF/1268-2/2023.

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Telefon: 92/549-181

E-mail: nepegeszseguy.foosztaly@zala.gov.hu

Hiv. szám: 5/90-7/2023.

Elektronikus úton továbbítandó!

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében érkezett megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Keszthely Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem - figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában (11. számú melléklet 12. pontjában) foglaltakra - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1)

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 9-11., Pf.: 41., Telefon: (36-92) 549-190

E-mail: nepegeszseguy.foosztaly@zala.gov.hu, KRID: 151864308, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. XII.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Erről értesül:

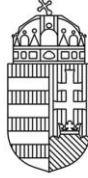
1. Keszthely Város Önkormányzata elektronikus úton - KVO, KRID szám: 639111765
2. Irattár

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Zala Vármegyei Kormányhivatal



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/00134-4/2023. Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása környezeti értékelés vizsgálatának eldöntése

Ügyintéző: Németh Péter

Telefon: (92) 795-069

(92) 795-065

Ügyintézők: Némethy Andrea
Kovarszki Beatrix

Hiv.szám: 5/90-7/2023.

**Manninger Jenő Polgármester Úr részére,
Keszthely Város Önkormányzata**

Keszthely, Fő tér 1.
8360

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város településrendezési eszközeinek a Fenyves allé beépítési paramétereinek tisztázása, parkolási kötelezettségének felülvizsgálata ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm.rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A Fenyves allé menti, megjelölt terület évtizedek óta lakóterület fejlesztési terület. A terület Fenyves allé menti részének fejlesztése a közelmúltban indult meg (telekalakítások, közművesítés). A megindult fejlesztések felvetették, hogy az újonnan kialakuló lakóterület településképi megjelenése okán a HÉSZ és a településképi rendelet előírásainak pontosítása, módosítása szükséges. Keszthely Város Önkormányzata képviselő testülete a területre a 16/2023. (III.31.) számú önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat mondott ki, az új szabályzás elfogadásáig.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.) Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

A nyilatkozatot elektronikusan kapja:

1. Keszthely Város Önkormányzata, - 8360 Keszthely, Fő tér 1.
2. Irattár

3.MELLÉKLET

PARTNERSÉGI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK

Főépítési Iroda - Keszthely Város Önkormányzata

Tisztelt Főépítész Úr!

A TETŐ-TOP Kft 2021-ben megvásárolta a Keszthely, 2805/35. hrsz-ú ingatlant. Az akkor hatályos helyi építési szabályzat a területre NEM írt elő semmilyen lakáshoz tartozó garázsépítési kötelezettséget.

kivonat a 32/2009.(X.15.) önkormányzati rendeletről:

2. § (9):

"az Lk, Vt-3b jelű övezetekben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő"

Vt-1 előírása:

"az övezetben telkenként annyi lakás létesíthető, amelyhez jelen rendelet 3. § (4) bekezdése alapján meghatározott számú személygépkocsi telken elhelyezhető"

Ennek megfelelően kérem szíveskedjenek a 2023.09.05-én megtartott lakossági fórumon bemutatott tervanyagot úgy módosítani, hogy a garázs építési kötelezettség továbbra se legyen kötelező előírás, semmilyen darabszámban sem!

A telek vásárlásának idején a kötelező garázsépítési szándékról nem volt tudomásunk, az akkor hatályos HÉSZ ezt nem tartalmazta, valamint az önkormányzat sem tájékoztatott erről minket.

Köszönettel!:

Keszthely, 2023. szeptember 13.

.....
Sós Mihály ügyvezető
Tető-Top Kft.



T.

Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely

Fő tér 1.

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott ADUÉP-PROJEKT Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: H-2141 Csömör, Petőfi Sándor utca 25.; adószáma: 25985825-2-13; cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-187925; statisztikai számjele: 25985825-6810-113-13) mint Keszthely városban korábban már építési beruházást elvégző és a jövőben is építési szándékkal rendelkező vállalkozó Keszthely Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításával kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:

Véleményem szerint a tervezett módosításnak azon része, miszerint minden egyes építkezés esetén előírnák, hogy az ott felépítésre kerülő valamennyi lakáshoz tartozzon garázs és valamennyi irodához és üzlethez is (annak alapterülete függvényében) tartozzon legalább egy garázs, indokolatlanul szigorú szabályozást valósítana meg.

Mint építőipari beruházó úgy látom, hogy Keszthely városában az építési telkek viszonylag kis méretűek és ennél fogva gazdaságosan nem kivitelezhető olyan beruházás, ahol minden egyes építési egységhez legalább egy garázs épülne (mélygarázs építése pedig sem az itt jellemző talajviszonyok miatt adódó építési nehézségek/problémák, sem a mélygarázs építési költségeinek emiatti magas volta miatt nem életszerű elképzelés).

A városban felépítésre kerülő új építmények esetében én úgy látom, hogy ha épül is iroda vagy üzlet az épületek földszintjén, az jellemzően kis méretű és ennél fogva kis forgalmú lesz, így fedett gépkocsibeálló (lényegében garázs) építése az irodához/üzlethez (jellemzően egy garázs 18 m²-es) egy például 25 m²-es irodához szerintem még egy garázs építése is indokolatlan, nem hogy 2 darab. Egy üzlet/iroda parkolási igénye véleményem szerint un. földfelszíni (nem épített és ennél fogva nem fedett) parkolókkal is megoldható.

Aláírás kelte: Keszthely, 2023. szeptember 13. napján



ADUÉP-PROJEKT Kft.

Meghatalmazott képviselője: Bucher Tamás

Tárgy: Keszthely hesz eszrevétel

Feladó: Tamás Riedl <riedl.tamas@rhbart.com>

Dátum: 2023. 09. 18. 8:24

Címzett: Főépítész <foepitesz@keszthely.hu>

CC: naptár Munka <jegyzo@keszthely.hu>

Tisztelt Főépítész Úr!

Javaslom a Hész fogalommeghatározásánál, a gépkocsi tarolóról szóló részben a szabadon álló szót kitörölni, mivel az ütközik a megnevezés további részével, mely szerint az övezetre előírt paraméterek szerint elhelyezhető.

Mivel nem minden övezet szabafonálló, belvárosban pedig végképp nem, javaslom az ütközés feloldását és a szabadonálló szó törlését.

Tisztelettel!

Riedl Tamás

— Mellékletek: —

Képernyőkép 2023-09-18 080855.jpg

47,6 KB

VÉLEMÉNY

a HÉSZ tervezett szöveges módosításairól: a garázs létesítési előírás és a Fenyves allé melletti beépítések módosítása kapcsán

1. Az egyes övezetekben előírt garázs létesítési előírás módosítása.

Az előterjesztés szerint a módosítás célja, hogy a garázs létesítése ne csökkentse az intenzívebben beépíthető területek maximális beépíthetőségét. Ezt a célt átgondolandónak tartjuk. Nem tartjuk pozitívnak azt a folyamatot, ami különösen a belvárosban egyre sűrűbb beépítést eredményez. Keszthely értékes kisvárosi jellegét, a belváros jellemző és védendő összképét változtatja meg, ha pl. egy polgári lakóház helyén három, soklakásos épület épül.

Önálló garázsépület létesítése kötelezésének eltörlését támogathatónak tartjuk, de szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a szabadtéri parkoló létesítése csak a kötelező zöldterület nagyság megmaradása mellett történhessen., ezért kiegészítéseket javasolunk a rendelethez. A kiegészítésben kérjük meghatározni a parkoló burkoltságától függő zöldfelület számítását.

A gyakorlat azt mutatja, hogy a parkolók fölé előbb-utóbb lábon álló, különböző esztétikai színvonalat képviselő gépkocsibeálló készül. Ennek lehetőségét kérjük megtiltani a belvárosi, Vt-7 övezetben.

A 2. pont szerint a telken 9, vagy akár annál is több parkoló készülhet. Ezt soknak tartjuk, ilyen esetben a gépkocsik egy részét mégis az épületben épített garázsban kellene elhelyezni.

Egyesületünk által javasolt kiegészítések a HÉSZ 18. §.-hoz :

18.§ (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani.

1. Vt-7 övezetben a gépkocsik elhelyezését a z épületben kialakított garázsban (épület alatt vagy mélygarázsban) vagy az ingatlan területén, szabad téren kell biztosítani. Különálló garázs és lábon álló nyitott gépkocsibeálló az övezetben nem létesíthető.

2. Telken belül maximum 6 gépkocsi parkolóhely létesíthető.

3. A parkolóhelyek területe a burkolattól függően a zöldterület számításban a következőképpen veendő figyelembe:

gyepbeton a gyepborítottságtól függően 25%, de max. 50 %-ban.

2. Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása

A Fenyves allé melletti, egyre szaporodó beépítésekkel kapcsolatban meg kell jegyezzük, hogy egyesületünk szomorúan tapasztalja a folyamatot, a valamikori zöld és mezőgazdasági területek

építési övezetbe sorolását. A ma már megállíthatatlan folyamat következményei: a zöldterület fogyása és az Allé fájainak veszélyeztetettsége kapcsán jó lépésnek tartjuk az allé melletti telkeken az előkertek növelését.

Fontos lenne a fasor és a lakóövezet útja közötti zöldsáv/védősáv megóvása nem csak szabályozási, hanem kert/tájépítészeti eszközökkel is, hogy ne válhasson parkolóvá sem az építkezés alatt, sem a lakások használatba vétele után.

Keszthely, 2023. 09.29.

Keszthelyi Környezetvédő Egyesület
Forstner Anna elnök

Keszthelyi Városvédő Egyesület

8360 Keszthely, Múzeum utca 2.
keszthelyivarosvedok@gmail.com
telefon +36/30/93 92 479

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum: 2023. 09. 28.

címzett: Manninger Jenő
polgarmester@keszthely.hu

tárgy: Szabályozási terv partnerségi egyeztetés

Tisztelt Polgármester Úr!

Egyesületünk szakmai bizottsága a most közre bocsájtott helyi építési szabályozás módosítása kapcsán az alábbi észrevételeket fogalmazta meg:

1. A belvárosi parkolásról:

A belvárosi területek jelenlegi rendkívül intenzív beépítési mutatói messze felülmúlják a történelmileg kialakult és egyben védett struktúra paramétereit. Ez sajnos a beruházókat, telektulajdonosokat a régi épületek felújítása helyett újak építésére ösztönzi. Ez a folyamat jól láthatóan évi 5-10 értékes, karakteres épület bontását eredményezi, városunk turisztikailag vonzó, identitást is adó karaktere szemünk láttára pusztul, károsodik. A parkolóhelyekre vonatkozó szabály az egyetlen, ami gátat szab a még intenzívebb beépítésnek.

Fontosnak tartjuk, hogy a szükséges telken belül elhelyezendő parkolóhelyek száma ne csökkenjen, azzal viszont egyetértünk, hogy a zárt garázs építése felesleges és megjelenésében is idegen a történelmi belvárosi utcaképből.

2. A Fenyves allé melletti új beépítéssel kapcsolatban:

Egyesületünk átfogóan tanulmányozta a várost övező (jelenleg főként erdőszűlt vagy mezőgazdasági hasznosítás alatt álló) területek érvényes szabályozását. Általánosan elmondható, hogy sok terület indokolatlanul magas beépítési mutatóval, a tájra-területre nem jellemző településközponti területi besorolással került szabályozásra. Ez a város jövőjére nézve rendkívül káros és elhibázott övezeti besorolás, korlátlan építési lehetőséget teremt, figyelmen kívül hagyva a város szükségleteit és érdekeit.

A még beépítetlen területek övezeti besorolása teljes felülvizsgálatra szorul. A témában részletesebb vita esetén szívesen felvázoljuk észrevételeinket.

Felhívjuk a figyelmet, hogy **a Fenyves allé országos jelentőségű fasora Keszthely egyedi tájértéke**, még akkor is ha a jelenlegi jogszabályi keret erről nem így rendelkezik. A fásor közelében történő bármilyen beépítés - Keszthely egyedülálló arculati elemének védelme érdekében - csak a Fenyves allé 100% -ban elsődleges védelme mellett, széles zöldfelületi, közműmentes védőzóna kialakításával irányozható elő. A rendezési terv nem rendelkezik a Fenyves allé és a táji környezete - azaz Keszthely fő arculati elemének - megfelelő védelméről.

Üdvözlettel:

Kerner Gábor elnök
Csángó Zsuzsanna titkár
Keszthelyi Városvédő Egyesület



4.MELLÉKLET

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZ LEZÁRÓ HATÁROZATA



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. október 26-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

249/2023. (X.26.) 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 - véleményezési szakasz és az előzetes környezeti értékelés lezárása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben nevesített véleményezési szakasz az előírásoknak megfelelően megtörtént, a képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezárja. A véleményezési szakasz során érkezett észrevételekkel kapcsolatosan a településtervező által azokra adott szakmai javaslatot és indokolást az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal, azokkal egyetértve elfogadja.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.rendelet 1.§ szerint megkeresett, a környezeti védelemért felelős közigazgatási szervek határidőben beérkezett véleményei alapján a településrendezési eszközök jelen módosításához környezeti vizsgálat nem szükséges.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntés közzétételére, továbbá arra, hogy a vélemények másolatát, valamint a tervdokumentációt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró szakmai vélemény kiadására küldje meg.
4. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az állami főépítési záróvélemény ismeretében Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó rendelet tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2023. december 31.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Ónodi Szabó Lajos mb. főépítész)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Keszthelyi Polgármesteri Hivatal • 8360 Keszthely, Fő tér 1. • Tel.: +36 83 505 500, Fax: 505 501
titkarsag@keszthely.hu • www.keszthely.hu • Hivatali kapu: PHKH; KRID: 402040340

5.MELLÉKLET
EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYVE

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. november 20. 11 óra

Hely: Zala Vármegyei Kormányhivatal Fsz. 5. terem
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: jelenléti ív, írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, a tervet nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
- Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját és az írásban beérkezett véleményeket, majd felkérte a megjelent államigazgatási szerv képviselőjét, hogy nyilatkozzon a tervdokumentációt illetően.

- **Bubics Tamásné** (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság): A településrendezési terv módosításával kapcsolatban érdemi kifogásunk nincs.
- Szakmai javaslatunk, hogy a HÉSZ-ben vagy a településképi rendeletben biztosítsák azt, hogy a Fenyves Allé melletti zöldterületen magas, fás szárú növényzet ne alakulhasson ki, csak lágyszárú, gyepes növényzet, hogy a Fenyves Allé meghatározó látványát ne csorbítsa. Az alátámasztó munkarészben kérjük pontosítani a következőket:
- A 24. oldalon a táblázatban a tájképvédelmi terület övezetér és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó információk felcserélődtek a módosítással érintett terület érintettsége tekintetében. A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete a tervezési területet nem érinti.
- A 39. oldalon a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét ábrázoló térkép alatt tájképvédelmi terület övezete szerepel, kérjük javítani.

- **Ónodi Szabó Lajos** (Keszthely Város Önkormányzata): Elfogadjuk a javaslatot és az észrevételeket.
- **Dr. Kovács Péter** (5T Kft.): Javítjuk az alátámasztó dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** Az állami főépítészti észrevételek következnek:
- A HÉSZ tervezett 29. § (8) 3. pontja nem teljesen érthető. Az "előkert közterület felőli határa" helyett az "építési hely közterület felőli határára" lenne a helytálló. A 2. mondatban félreérthető, hogy az épületet 7 m után hátra kell ugratni 5 méterrel, vagy 7 méternél szélesebb épületet egységesen 5 méterrel hátrébb kell elhelyezni? Javasoljuk a megfogalmazás pontosítását. A Fenyves allé mellett egységesen is lehetne korlátozni az épületek szélességét, mértéktartó beépítések kialakulása érdekében.
- **Ónodi Szabó Lajos:** A telekosztás nem így volt ezen a területen, ezért szükségessé vált, hogy a további beavatkozásokat egy szigorúbb, jobban átgondolt szabályozás mentén valósuljanak meg. Cél volt, hogy a beépítési százalékot az építési helyen belül ki tudják használni, ugyanakkor mértéktartó beépítések alakuljanak ki. Ez 8 méteres előkert meghatározásával és az épületek utcafronti szélességének 7 méterben való korlátozásával lehetséges. A településképi rendeletet is módosítani fogjuk, hogy reményeink szerint egy egységes utcakép tudjon kialakulni, egy szűk 35-45° közötti magastetős, oromfalas házakkal, úgy hogy az utcai homlokzata legfeljebb 7 m lehessen és az előkerti homlokzattól további 5 m követően (hátrébb) szélesedhessen csak fel az épület.
- **Dr. Kovács Péter:** A tervezéssel érintett területen a telekalakítások és a közműfejlesztések elindultak ezért változtatási tilalmat rendelt el az Önkormányzat a felülvizsgált szabályok kialakításáig, hogy ne menjen el rossz irányba a folyamat.
- **Lengl Zoltán:** Az OTÉK 1. melléklet 27. pontja alapján az „előkert vonala” helyett „előkerti építési határvonal” megfogalmazást javasoljuk a szabályozási tervben. Kérjük a szabályok szövegtervezetének a pontosítását, mert jelen formájában félreérthetőek, nem pontosan azok olvashatóak ki belőle, melyre szánták. Kérem, hogy röviden, tömören és lényegre törően fogalmazzanak, a lehetőségekhez mérten pedig a már jogszabályokban meghatározott fogalmakat használják.
- Az előkerti építési határvonalakat javaslom méretvonalal ellátni néhány helyen.
- A 6011/37 teleknél a saroklecsapásnál is javasoljuk tartani a nagyobb előkertet.
- A gépkocsitároló fogalmát nem tartom szükségesnek meghatározni a HÉSZ-ben, amennyiben a módosítás következtésben okafogyott. A gépkocsitároló fogalom meghatározásában az „övezetre előírt paraméterek betartásával is elhelyezhető” mondatrész félreérthető, hiszen minden építményre igaz, hogy az előírt paraméterek betartásával helyezhető el. Azt, hogy hogyan lehet elhelyezni, nem az értelmező rendelkezésben kellene taglalni, hanem a normaszövegben.
- A HÉSZ 18. § (1) bekezdésében a garázs létesítésének kötelezettségével kapcsolatos esetkörök meghatározását javasoljuk átgondolni, egyszerűsíteni.
- **Ónodi Szabó Lajos:** Elindult a folyamat, melyben a belvárosi területek szabályozásának felülvizsgálata lenne a célja. A tervezett rehabilitációs terv, akár ingatlanokra lebontva is fogja tudni tartalmazni azokat a célokat és lehetőségeket, melyekre szükség lenne a belvárosi védett terület fenntartásához. Külön övezet lenne szükséges a belvárosi területeken, de addig is egy egységes, telekhatárokra is kiterjedő védelemmel lehetne a jelenlegi állapotot fenntartani.

- **Dr. Kovács Péter:** Több változat is felmerül, hogy csak a lakások után, vagy a további önálló rendeltetések után jelentkező parkolóigényt kelljen gépkocsitárolóban elhelyezni. Átgondoljuk és próbálunk a normaszövegen egyszerűsíteni.
- **Lengl Zoltán:** A 2. tervezési területet érinti az erdők övezete, ugyanakkor a települési térségben lévő erdőterületeket a számításnál figyelmen kívül kell hagyni, ezért nem releváns, de a szöveget kérjük pontosítani az alátámasztó munkarészben.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügygel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért az állami főépítész a tárgyalást lezárta.



Fejes Krisztina
jegyzőkönyv-vezető



jegyzőkönyv hitelesítő

Kapják:

1.	<i>kérelmező</i>	Keszthely Önkormányzata	(HK)
2.	<i>tervező</i>	5T Kft.	(email)
3.	<i>területrendezés Balaton vízparti területét érintő településtervezési terv esetében</i>	Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárság	(HK)
4.	<i>környezet-, természet- és tájvédelem</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	(HK)
5.	<i>hulladékgazdálkodás</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	(HK)
6.	<i>természet- és tájvédelem</i>	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	(HK)
7.	<i>vízvédelem, vízgazdálkodás</i>	Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	(HK)
8.	<i>vizek védelme</i>	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	(HK)
9.	<i>vizek védelme</i>	Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság	(HK)
10.	<i>polgári védelem, iparbiztonság</i>	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	(HK)
11.	<i>közegészségügy</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	(e-mail)
12.	<i>közúti közlekedés</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	(HK)
13.	<i>vasúti, vízi, légi közlekedés</i>	Építési és Közlekedése Minisztérium Közlekedési Hatóság	(HK)
14.	<i>régészeti örökség, műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	(HK)
15.	<i>talajvédelem</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	(HK)
16.	<i>földvédelem</i>	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	(HK)
17.	<i>erdőrendezés, erdővédelem</i>	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	(HK)
18.	<i>erdőrendezés, erdővédelem</i>	Nemzeti Földügyi Központ	(HK)
19.	<i>honvédelem</i>	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	(HK)
20.	<i>állami célú légiközlekedés</i>	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	(HK)
21.	<i>határrendészet</i>	Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság	(HK)
22.	<i>bányászat, geológia, morfológia, földtani veszélyforrások</i>	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	(HK)
23.	<i>hírközlés</i>	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala	(HK)
24.	<i>érintett vármegyei önkormányzat</i>	Zala Vármegyei Önkormányzat	(HK)
25.	<i>érintett kiemelt térségi fejlesztési tanács</i>	Balaton Fejlesztési Tanács	(email)