

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) 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, a lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

1. §

A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése a következő 17. ponttal egészül ki:

(A Szabályozási Terveen alkalmazott kötelező szabályozási elemek:)
„17. előkert építési határvonal”

2. §

A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 kell hagyni.”

3. §

A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 29. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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 a vonalon kell állnia. Ennek teljesülése esetén 7,0 métert meghaladó épületszélesség az építési hely utcai határvonalától legalább 5,0 méterrel hátrébb létesíthető."

4. §

(1) A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdés 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:)

„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 Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 30. § (10) bekezdés 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vt-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:)

„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.”

5. §

A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

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

6. §

A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

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

7. §

(1) A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

8. §

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

- a) 2. § 5. pontja,
- b) 30. § (8) bekezdés 4. pontja.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

10. §

E rendelet előírásai a hatálybalépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

Manninger Jenő
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Általános indokolás

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 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.

A környezeti értékelés elkészítésének szükségességének eldöntésére irányuló, és a partnerségi egyeztetési szakasz lezajlott.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés tartalmazza a rendelet-módosítás okán szükségessé vált fogalom magyarázatot.

A 2. §-hoz

A szakasz rögzíti a kormányrendelettel eltérő parkoló-, illetve garázs létesítési szabályokat. A telken kívüli parkoló létesítés szabályait, egyes eseteit önálló önkormányzati rendelet rögzíti.

A 3. §-hoz

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait tartalmazó szakaszok között a Fenyves allé módosított beépítési feltételeit részletező előírásokat tartalmazza.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletét képező szabályozási tervlap és a 3. mellékletét képező táblázat tartalmazza.

A 4. §-hoz

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait tartalmazó szakaszok között a módosított gépkocsi elhelyezési kötelezettséghez igazított szövegtartalom.

Az 5. §-hoz

A közlekedési és közműelhelyezési terület (Köu, Kök) terület című szakasz kiegészül a Fenyves allé menti területre vonatkozó növénytelepítési előírásokkal.

A 6. §-hoz

A Zöldterület (Zkp, Zkk) terület című szakasz kiegészül a Fenyves allé menti területre vonatkozó növénytelepítési előírásokkal.

A 7. §-hoz

A rendelkezés megállapítja a módosított rendelet módosított mellékleteit. A mellékletek kiegészítik a normaszöveget a tervi tartalmakkal, területi lehatárolásokkal vagy magyarázó ábrákat tartalmaznak a normaszöveg alkalmazásának elősegítése érdekében.

A 8. §-hoz

A rendelkezés megszünteti a rendelet-módosítás okán szükségtelenné vált fogalom magyarázatot.

A 9. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések.

A 10. §-hoz

Az átmeneti rendelkezés a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben történő alkalmazhatóságot tartalmazza annak érdekében, hogy az ügyfelek számára kedvezőbb elbírálás lehetőségét biztosítson a folyamatban lévő hatósági eljárásokban.

Az 1. melléklethez

A melléklet rendeletehez készült szabályozási tervlapot tartalmazza szelvényekre felosztva jelmagyarázattal ellátva a teljes közigazgatási terület belterületeire külön tervlapként.

A 2. melléklethez

A melléklet az egyes építési övezetekre vonatkozó főbb előírásokat tartalmazza táblázatos formában, megkönnyítve a rendelet alkalmazhatóságát.