



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE


2024. február 15-ei soron kívüli ülésére

Tárgy:

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

Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Ónodi Szabó Lajos
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenlegi indítvány a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) két kiemelt területet érintő egyedi módosítására irányul, további módosítás a HÉSZ szöveges megfogalmazásának időközben felmerült értelmezési kérdéseit hivatott javítani, pontosítani.

1. A Belügyminisztérium egyes kiemelt térségi fejlesztések előkészítésének támogatásáról szóló 1711/2020. (X. 30.) Korm. határozat alapján Keszthely Város Önkormányzata, mint kedvezményezett 400 000 000 forint vissza nem térítendő támogatásban részesült. A támogatott tevékenység célja városfejlesztési komplex program előkészítése, tervezése. A projekt keretében három tervezési részfeladat meghatározására került sor. Az 1. rész (Parti zóna fejlesztése) és a 3. rész (Sport alközpont) kiviteli tervei elkészültek, 2. rész (Sport és szabadidőközpont -wellness zóna) tárgyban az engedélyes tervek készültek el, az építési engedélyezési eljárás folyamatban van. Mindeközben a 2. rész tervezésével megbízott Arker's Építésziroda Kft. javaslata alapján indokoltá vált a HÉSZ módosítása. Eszerint a Balaton parti területen folyó fejlesztések I. ütemének engedélyezési tervdokumentációját az Országos Építési Tanács jóváhagyta, a többször módosított tervdokumentáció helyszínre igazítása érdekében a tervező javasolta az érintett ingatlanokra vonatkozó HÉSZ előírások - strand terület (Kb-12-str (VP)) és a volt sportpálya terület (Vt-16 (VP)) - módosítását. A strand esetében az országos előírásoknál jelenleg szigorúbb beépítési feltétel feloldása (8% beépíthetőség helyett 10%), illetve a szükséges közlekedési terület kialakítása érdekében javasolt a módosítás. A volt sportpálya területét érintő övezet esetében pedig egy egyedi (előkert mérete) kitétel törlése javasolt.

A folyamatban lévő építési engedélyezési eljárás miatt jelen eljárást lehetőség szerint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti „településterv rövid eljárásban történő módosításával” tervezett lefolytatni.

Figyelemmel arra, hogy a HÉSZ módosítása Keszthely Város Önkormányzata városfejlesztési komplex programjának előkészítése érdekében történik, a módosítással kapcsolatban felmerülő költségeket az önkormányzat biztosítja.

2. A Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola fenntartója a Keszthely, Kossuth Lajos utca - Reischl Imre - Deák Ferenc utcák által határolt tömbben tervezi a meglévő iskola infrastrukturális megújítását, valamint multifunkcionális sportszarnok, uszoda és közösségi tér létrehozását. A Keszthely, 990., 991., 992., 993/1. és 993/2. helyrajzi számú ingatlanokat érintő tervezési terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerint több, különböző építési övezetbe sorolt az övezeteket elválasztó, kötelezően betartandó szabályozási vonallal, mely nehezíti a tervezett épületek elhelyezését, kialakítását. Jelenleg a tervezési terület 3 övezet érinti, Zkk jelű közkert megnevezésű zöldfelület, ami változatlanul fenntartandó, illetve Vt-7 jelű (településközponti) és Vi-3 jelű (intézményi) építési övezetekre tagolódik.

A tervezési folyamat során problémaként merült fel az ingatlanok nagyfokú tagozódottsága, ezért telekalakítási eljárás indul a tervezési terület kialakítása érdekében. Előbbiek miatt a jelenlegi telekhatárokhoz igazodó (kötelezően betartandó) szabályozási vonalak értelmüket veszítik, illetve akadályozzák a tervezést.

A meglévő iskolaépület kialakult magassága jelenleg is meghaladja az övezetre előírt legnagyobb épületmagasságot, ezért itt korrekció szükséges, a Szabályzatnak rendelkeznie kell a kialakult magassági érték figyelembevételéről.

Az intézményi övezet maximális beépíthetőségének értékét kéri a beruházó megemelni, hasonlóan a város többi oktatási intézményeinek területén alkalmazott mutatószámhoz (50%-os maximális beépíthetőség helyett 60%).

A folyamatban lévő tervezési folyamat miatt az eljárást lehetőség szerint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Kor. rendelet) szerinti „településtervezési rövid eljárásban történő módosításával” tervezett lefolytatni.

A módosítás kezdeményezését meg kell előznie egy településrendezési szerződés megkötésének, melyben rögzítésre kerül, hogy minden felmerülő költség a beruházót terheli, az önkormányzat a HÉSZ módosítási folyamatnak kezdeményezője és az eljárásokban közreműködője lesz. A módosítás önkormányzati többletforrást nem igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
.../2024. (II. 15.) 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 támogatja a Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpont megvalósítását érintő környezetben az építési szabályzat módosítás kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos költségeket az önkormányzat 2024. évi költségvetésében biztosítja.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. június 27.

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

Határozati javaslat II.
.../2024. (II. 15.) 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 támogatja a Keszthely, „Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő iskola infrastrukturális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítés Keszthelyen” c. projekt megvalósítását érintő környezetben az építési szabályzat módosítás kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Ranolder János Vagyonkezelő Igazgatósággal (Veszprém, Vár utca 18.) kötendő településrendezési szerződés -

előterjesztésben foglaltak szerinti tartalommal történő – előkészítésére és aláírására, valamint a kapcsolódó szükséges intézkedések megtételére.

3. A képviselő-testület rögzíti, hogy jelen döntés végrehajtása során felmerülő valamennyi költség, eljárási díj a Ranolder János Vagyonkezelő Igazgatósággal (Veszprém, Vár utca 18.) mint kérelmezőt terheli.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására, továbbá, hogy a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére és a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Határidő: kérelmező tájékoztatására és a szerződések aláírására: 2024. március 10.
4. pontra: 2024. június 30.

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

Keszthely, 2024. február 6.

Manninger Jenő
polgármester