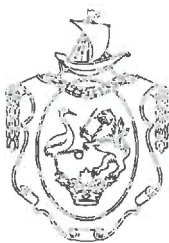


Szám: 5/8-<sup>12</sup>/2024.



S2. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. május 30-ai soron következő ülésére

*Tárgy:*

Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosítása I. - kiegészítése főépítész  
feljegyzéssel

*Előterjesztő:*

Manninger Jenő  
polgármester



*Törvényességi ellenjegyzés:*

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



*Az előterjesztést készítette:*

Ónodi Szabó Lajos  
főépítész

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 24/2024. (II.15.) számú és a 25/2024. (II.15.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadva döntött a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a *Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpont* és a *Keszthely, „Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő iskola infrastrukturális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítés Keszthelyen” c. projekt* megvalósítását elősegítő építési szabályzat módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést (1. melléklet), mely meghatározza a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát, a Korm.rendelet 7. § (8) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A tervezési folyamat folytatásához szükséges továbbá a 68. §-a alapján a HÉSZ módosítás eljárás típusának meghatározása is. Jelen esetben a településterv módosítása egyszerűsített eljárásban történik.

A *Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpont* projekt esetében 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.

A 2. rész keretében a Balaton parti területen folyó fejlesztések I. ütemének engedélyezési tervdokumentációját az Országos Építési Tervtanács 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, parkolás érdekében javasolt a módosítás. A volt sportpálya területét érintő övezet esetében pedig egy egyedi (előkert mérete) kitétel törlése, illetve a kötelező építési vonal törlése javasolt.

A folyamatban lévő építési engedélyezési eljárás miatt jelen eljárást a Korm. rendelet 68. §-a szerinti „településterv egyszerűsített eljárásban” 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.

A *Keszthely, „Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő iskola infrastrukturális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítés Keszthelyen” c. projekt* beruházás megvalósítását a fenntartó a Kossuth Lajos utca - Reischl Imre – Deák Ferenc utcák által határolt tömbben tervezi a meglévő iskola infrastrukturális megújításával, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létrehozásával. 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%).

Ezen beruházás tekintetében szükséges egy településrendezési szerződés megkötése, 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.

Tekintettel arra, hogy mindkét projekt esetében az engedélyezési tervdokumentációk az egyeztetések miatt folyamatosan fejlődtek, a módosítások megindításáról szóló 24/2024. (II.15.) számú és a 25/2024. (II.15.) számú határozatokban foglalt határidő módosítása is indokolt.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat**  
**.../2024. (V. 30.) 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 I. - kiegészítése főépítész feljegyzéssel” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megerősíti és fenntartja a *Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpont projekt megvalósítását* érintő környezetben, továbbá a *Keszthely, „Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő iskola infrastrukturális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítés Keszthelyen”* megvalósítását érintő környezetben az építési szabályzat módosítás kezdeményezése tárgyú 24/2024. (II.15.) számú és a 25/2024. (II.15.) számú Képviselő-testületi határozatában foglaltakat azzal, hogy mindkét határozat határidejét 2024. szeptember 26. napjára módosítja.
2. A képviselő-testület tudomásul veszi és rögzíti, hogy az 1. pontban megjelölt határozatok alapján a módosítások tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) bb) alpontjában szereplő feltételeknek megfelel, a módosítási eljárás a Korm.rend. szerinti egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.
3. A képviselő-testület a Korm.rend. 7.§ (8) bekezdés előírásainak megfelelően eljárva a 7.§ (7) bekezdés a) pontja szerinti, az 59. § (2) d) pontjában nevesített, jelen határozat 1. pontjában rögzített mindkét projektre vonatkozó főépítész feljegyzést az 1. sz. melléklet szerint jóváhagyja és elfogadja. A módosítási dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeit jelen határozat 1. sz. mellékletében szereplő főépítész feljegyzés szerinti tartalommal kell elkészíteni.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.

§ (3) bekezdése alapján Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelet módosítását tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2024. szeptember 26.

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

Keszthely, 2024. május 24.

Manninger Jenő  
polgármester

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**  
**KESZTHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
 24/2024. (II.15.) és a 25/2024. (II.15.) számú HATÁROZATOK SZERINTI  
 MÓDOSÍTÁSÁHOZ

**1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

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

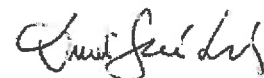
## 2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges, a kidolgozott építészeti tervek megfogalmazzák
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges, a kidolgozott építészeti tervek megfogalmazzák
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem szükséges
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	érintettség esetén 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	nem szükséges

**Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:**

Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv kifejezett kérésére az Önkormányzat annak elkészítése mellett dönt, melynek tartalmát az érintett államigazgatási szervek határozzák meg az SKVr. alapján.

Keszthely, 2024. május 23.



.....  
**Ónodi Szabó Lajos**  
főépítész



# KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. február 15-ei soron kívüli  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

### 25/2024. (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.

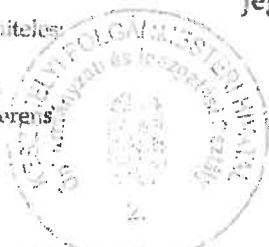
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Önodi Szabó Lajos főépítész)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Főtitkár  
testületi referens





KESZTHELYI VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
KÖZMUNKA- ÉS KÖZTARTÓSSÁGI OSZTÁLY

**KIVONAT**

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2024. február 15-ei soron kívüli**  
**nyílt**  
**ülésének jegyzőkönyvéből**

**24/2024. (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 környezeiben 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 beérkezésétől gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2024. június 27.

**Felelős:** Manning János polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Ónodai Szabó Lajos főépítész)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manning János sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibojka  
testületi referens

