



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. október 30-ai rendes ülésére

Tárgy:

Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet I. sz. módosítása- véleményezési szakasz és az előzetes környezeti értékelés lezárása

Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely

Dr. Tóth Gergely
polgármester

h



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....

Ónodi Szabó Lajos
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 24/2024. (II.15.) számú és a 25/2024. (II.15.) számú határozatában Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításának kezdeményezését 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 előterjesztésben foglaltak szerint elfogadta.*

A képviselő-testület - fenti döntését követően - 2024. május 30-ai ülésén a 155/2024. (V. 30.) számú határozatával döntött arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) d) pontjában nevesített feljegyzést az előterjesztés 2. sz. melléklete szerint elfogadta, kezdeményezve a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárásban folytatott módosítását.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően, a Korm.rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek véleményét előzetesen kikértük a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A beérkezett vélemények egyike sem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.

A rendelet módosítására vonatkozóan elkészült dokumentumot társadalmi egyeztetésre bocsátottuk a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) elektronikus egyeztető felületen. Ezen a felületen egyáltalán nem érkezett a partnerektől vélemény.

A partnerségi egyeztetéshez elkészített véleményezési anyagot az önkormányzat az előírásoknak megfelelően a partnerek számára elérhetővé tette.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a véleményezési tervdokumentáció közzétételre került a város honlapján, továbbá 2024. szeptember 20-án lakossági fórum került megtartásra. (1. sz. melléklet)

Az írásban beérkezett észrevételeket felülvizsgáltuk és a településtervező módosítási javaslatot tett és szakmai indoklást adott a döntés elősegítéséhez.

A településtervező az eddigi észrevételek összegzésével elkészítette a záró véleményezési dokumentációt. (2. sz. melléklet) Az anyag terjedelme miatt az alábbi linken keresztül is megtekinthető: <https://www.keszthely.hu/ugyintezes/polgarmesteri-hivatal/foepiteszi-iroda>

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdésben foglaltak szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vonatkozó rendelkezések szerint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően a polgármester záró szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemével. Az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal egyeztető tárgyalást tart, ezt követően az állami főépítész megküldi az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét. Az

állami főépítész záró szakmai véleményének megküldését követően kerülhet sor a képviselő-testület részéről a településrendezési eszköz módosításának elfogadására.

Megállapítható, hogy a beérkezett vélemények, és az arra adott válaszok alapján jogszabályon alapuló ellentmondó vélemények nem maradtak fenn, így a véleményezési szakaszt javasolom lezártnak tekinteni és a véleményezési tervdokumentációt változatlan tartalommal a Korm. rendelet 67.§-ának megfelelően záró szakmai vélemény kiadására az állami főépítésznek megküldeni.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2024. (X. 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 I. sz. módosítása - az előzetes környezeti értékelés és a véleményezési szakasz lezárása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. 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.
2. 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.
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 Főépítészenek 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 főépítész záróvéleményének ismeretében Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó rendelet tervezetét terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Ónodi Szabó Lajos főépítész)

Keszthely, 2024. október 22.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Kifüggesztve: 2024. Szeptember 13.
Beszedve: 2024. szeptember 27.



KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

HIRDETMÉNY **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI LAKOSSÁGI FÓRUM**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 24/2024. (III.31.) számú, a 25/2024. (III.31.) számú képviselő-testületi határozatának megfelelően módosítani kívánja *Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről* szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletét.

Az érintett eljárásokhoz kapcsolódóan az önkormányzat – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § alapján – véleményezési szakasz keretében lakossági fórum megtartásával partnerségi véleményezést folytat le.

Erre figyelemmel a módosításról lakossági fórumot tartunk 2024. szeptember 20-án (péntek) 11.00-kor a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal Dísztermében.

A kapcsolódó dokumentumok megtekinthetők 2024. szeptember 25. napjáig a

<https://okm.ny.szabolgyzat.keszthely.hu/ki-kicsoda/foepiteszi-iroda/>

oldalon, valamint ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatal főépítési irodájában.

Írásos észrevételüket 2024. szeptember 25. napjáig nyújthatják be elektronikus úton a polgarmester@keszthely.hu címen, vagy postai úton Keszthely Város Polgármesterének (8360 Keszthely, Fő tér 1.) címezve.

A fórumra minden érdeklődőt szeretettel várunk!

Keszthely, 2024. szeptember 12.

Tisztelettel





KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZ

ügyirat száma: 5/8-34/2024.
tárgy: Jegyzőkönyv lakossági fórumról

JEGYZŐKÖNYV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI LAKOSSÁGI FÓRUM

Helyszín: Keszthelyi Polgármesteri Hivatal Díszterme

Időpont: 2024. szeptember 20. (péntek) 11.00 óra

Tárgy: *Helyi Építési szabályzat módosítása - Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex programkeretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása, továbbá a Keszthely, Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása.*

Résztevők: Mellékelt jelenléti ív szerint

Napirendi pont:

- Balatonpart városfejlesztési komplex programkeretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása
- Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása

Ónodi Szabó Lajos főépítész 11.00 órakor megnyitotta a lakossági fórumot. 25 perc várakozást követően, mivel nem érkezett érdeklődő, a fórum 11.25 órakor bezárásra került.

A jegyzőkönyv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § alapján készült.

Keszthely, 2024. szeptember 23.

Összeállította:

Kovarszki Beatrix
Főépítészeti asszisztens

KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



KÉSZITETTE:
5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
2024. OKTÓBER

KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



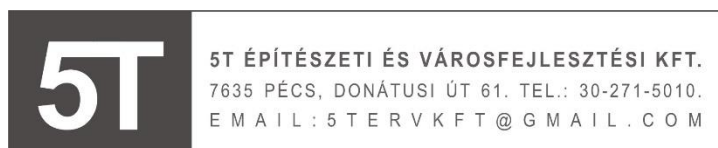
DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

2024. OKTÓBER

Megrendelő: Keszthely Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK.....	4.
II. A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÖSSZEFOGLALÁSA	5.
II.01. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE.....	5.
III. A MÓDOSÍTÁSOK HELYSZÍNE.....	11.

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	16.
1.A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	16.
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK.....	25.
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	31.
4. TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK	56.
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....	56.
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI.....	56.
7. KÖZLEKEDÉSI-ÉS KÖZMŰJAVASLAT	65.
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	65.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	68.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	70.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: TELEPÜÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	74.
2. MELLÉKLET: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	81.
3. MELLÉKLET: PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	82.

KESZTHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

I. ELŐZMÉNYEK

Keszthely Város hatályos településrendezési tervei 2023-ben készültek el. A hatályos településrendezési eszközök az 36/2023. (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.

Keszthely Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása kettő módosító indítványt tartalmaz, a módosítások önkormányzati és egyházi fejlesztési célok megvalósításhoz kapcsolódó pontosítások, az elkészült fejlesztési tervek ismeretében.

A módosítás megindításaként Keszthely Város Önkormányzat Képviselő- testülete 24/2024. (III.15.), 25/2024. (III.15.) és 155/2024. (VII.13.) számú határozatával (1. számú melléklet) döntött Keszthely Város településrendezési tervének módosításáról.

A módosítások teljesítik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) 68.§ (1) bb) pontjában foglaltakat, így a módosítási eljárás a Kormányrendelet alapján egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható.

Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályait rögzítő rendelettel nem rendelkezik.

A módosítás az E-TÉR felületen történik, az eljárás során első lépésként azonban a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése történik a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről, hivatali kapun.

A hatályos településrendezési eszközök közül jelen eljárásban a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítások közül a 2. számú indítvány a szerkezeti tervet is érinti.

Jelen tervezett módosítások nem változtatják meg a település fő szerkezetét, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítások a település fejlesztési céljaival továbbra is összhangban vannak.

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

A környezeti értékelés elkészítése szükségességének eldöntésére irányuló egyeztetési szakasz lezajlott (a következő fejezetek foglalják össze), jelen dokumentáció a véleményezési szakaszhoz készült.

II. A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÖSSZEFOGLALÁSA

II.01. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

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

- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda** (üi.szám: ZA/010/452-2/2024., üi.: Szabó Márton): A településrendezési eszközök módosítása, a meglévő szabályozási környezet pontosítása az épített környezetre kiterjedően jelentős környezeti hatást nem jelent, környezeti értékelés elkészítését és **környezeti véleményezés lefolytatását nem tarja szükségesnek. A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** Tájékoztató az eljárás E-TÉR-ben való lefolytatás szabályairól és adminisztrációs információiról.
- **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** (üi.szám: 3182-2/2024., üi.: Bubic Tamásné): A tervezett módosítás 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.** Ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy az 1. számú módosítási program megvalósulása esetén a Balaton, mint Natura 2000 terület (HUBF30002) hatásviselő lesz, ezért a tervezett beruházások előtt Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § értelmében **vizsgálni kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.**
- **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** (üi.szám: BP/2602/00601-2/2024, üi.: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit): örökségvédelmi szempontból **szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását,** amennyiben nem készül(t) örökségvédelmi hatástanulmány a módosítással érintett területekre vonatkozóan. Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján megállapította, hogy az 1. sz. módosítási terület része a Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák kijelölt műemléki környezetének (törzsszám: 11432, azonosító: [13481]), a 2. sz. módosítás pedig érinti a kiemelten védett műemlék Sörház és pálinkafőző együttesét (törzsszám: 11075, azonosító: [11242], és annak kijelölt műemléki környezetét (törzsszám: 11075, azonosító: [13480]). „Mindkét módosítással érintett terület műemléki környezetbe esik. Az 1. számú indítvány helyszíne a Hullám-és Balaton szálló műemléki környezetében fekszik. A 2. számú indítvány a Deák Ferenc u. 30. és 32. számú műemlékeket érinti, kifejezetten azok hasznosítására irányul, a változással érintett teljes terület műemléki környezetben belül fekszik.” Tájékoztató a 3820 és 3821 hrsz-ú, valamint a 991 és 992 hrsz-ú ingatlanok műemléki védettségéről és azok műemléki környezetéről. Tájékoztató a kulturális örökség védelméről szóló tv. vonatkozó jogszabályairól.

A **Világörökségi Várományos Helyszínek** Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet mellékletének 4. pont 2. és 5. alpontjai szerint Keszthely – az ott megadott koordinátákkal – **Balaton-felvidéki kultúrtáj, Tapolcai-medence és Káli-medence megnevezéssel, illetve Balaton-felvidéki kultúrtáj, Keszthely Festetics-kastély, kastélypark megnevezéssel várományos helyszín.** A csatolt dokumentáció azonban csak az 5. pont szerinti Keszthely Festetics- kastély, kastélypark érintettségét említi Keszthely vonatkozásában. Kéri ennek fentiek szerinti kiegészítését.

A környezeti vizsgálat lefolytatása keretében arra kell választ adni, hogy a tervezett módosítások, illetve beruházások milyen hatást gyakorolnak a területeken lévő kiemelten védett, illetve védett műemléki értékekre, valamint világörökségi várományos értékekre, nem minősülnek-e ellentétesnek a védetté nyilvánítások céljaival, illetve biztosítják-e a hagyományos tájhasználat megőrzését, valamint a védett érték településképi, illetve tájképi érvényesülését.

Megállapította, hogy a tervezett 2. számú módosítás területe a Nyilvántartás aktuális adatai alapján érinti a 68793 azonosítójú, illetve azon belül a 68799 és a 10545 régészeti lelőhelyeket. A **68799 lelőhelyet a Dokumentáció nem említi.** Tájékoztató egyúttal, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíteni. Kéri a környezeti értékelést – iktatási számunkra hivatkozva – véleményezésre megküldeni, vagy megküldeni az örökségvédelmi hatástanulmányt.

- **Vas Vármegyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** (ikt.szám: 36800/3063-1/2024.ált., üi.: Dr. Borbély Gábor): A felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan **nem várható jelentős környezeti hatás.**
- **Keszthely Város Jegyzője** (üi.szám: 3/632-2/2024, üi.: Fekete Ákos): A településrendezési eszközök módosítása helyi környezet-és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatást nem jelent. A Keszthely 990, 991, 992, 993/1, 993/2, 3823, 3828 hrsz-ú ingatlanok nem állnak helyi védelem alatt. **Környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.**
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hulladékgazdálkodási Osztály** (üi.szám: ZA/HGO/03585-2/2024., üi.: Bróz FABIÁN): Hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését **nem tartja szükségesnek.**
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály** (üi.szám: ZA/KTO/02312-2/2024., üi.: Németh Péter): környezeti vizsgálat lefolytatása **nem szükséges.**
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály** (ikt.szám: ZA/NEF/0812-2/2024., üi.: Kassai RÓZSA): Nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre

és környezetre kockázatot jelentenek. Környezeti értékelés készítése és **környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.**

Önkormányzat megkereste a Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályát a környezeti vizsgálatra vonatkozó véleményük tisztázása érdekében. Az egyeztetést követően az érintett Hivatal ismételten megküldte véleményét a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, melyet alábbi feltételek mellett nem tart szükségesnek:

- **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (üi.szám: BP/2606/00601-4/2024, üi.: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit): Örökségvédelmi szempontból az alábbi kikötéssel nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.**

1.) Műemléki és világörökségi várományos szempontból: A Sörház és pálinkafőző együttese megnevezésű kiemelten védett műemléket érintően az Építési és Közlekedési Miniszter EPAT/4493-1/2023/ÉPSFO ikt. számú véleményében a beruházással kapcsolatban az előzetes településképi hozzájárulást megadta. A Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák megnevezésű védett műemlék kijelölt műemléki környezetében tervezett strandfejlesztést érintően az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács EPAT/3722-1/2024/ÉPSFO ikt. számú tervtanácsi véleményében a tervdokumentációt feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.

A tervezett beruházások vonatkozásában ismételten felhívom a figyelmet a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak betartására.

Tekintettel a világörökségi várományos érintettségre, hangsúlyozza, hogy a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény vonatkozó előírásainak betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli, a tervezett beruházások kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (1) bekezdés c) pontja szerint: A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése., valamint (2) bekezdés c) pontja értelmében: A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését. Továbbá az Étv. 31. § (5) bekezdése szerint: Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településképi, a tájképi a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.

2.) **Régészeti szempontból:** Fenntartja BP/2610/00601-2/2024. számú levelünkben írtakat: a tervezett 2. számú módosítás területe a Nyilvántartás aktuális adatai alapján érinti a 68793 azonosítójú, illetve azon belül a 68799 és a 10545 régészeti lelőhelyeket. A 68799 lelőhelyet a Dokumentáció nem említi. Amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíteni.

A beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

II.02. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

Keszthely Város Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, ezért a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ és 68.§ előírásai az irányadóak a véleményezés lefolytatására vonatkozóan. A beérkezett véleményeket (3. melléklet) és a tervezői/főépítési válaszokat az alábbiakban foglaljuk össze:

Keszthely Városvédő Egyesület (üi.: Kerner Gábor és Csángó Zsuzsanna):

1. Hibás dolognak tartják a parti zónában településközpont vegyes terület kialakítását. A szabályozási elvekkel ellentétes, hogy egy összefüggő terület telkenként legyen szabályozva. Hiányzik egy átgondolt és jól kommunikált fejlesztési koncepció. A tervezett változtatás mértéke - az 50 % beépíthetőség brutálisan sok - a parti sétány klímáját teljesen lerontja ezért elfogadhatatlan.
2. Ranolder tömbre vonatkozóan nincs észrevétele. Szeretné, ha a tervtanácsra benyújtott dokumentációt a nyilvánosság előtt is megosztanák. Az építkezést megelőzően régészeti feltárást kötelezően el kell végezni.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. Általánosságban elmondható, hogy a városi strand bővítési elképzelése több évre nyúlik vissza és sokféle előzménye van. Foglalkozott vele a BME korábban, lezajlott egy, az MMA által kiírt pályázat is a területtel kapcsolatban. Az Önkormányzat által kötött, tervezési szerződés is évekre nyúlik vissza már. Készültek olyan tervi elképzelések, amelyek léptéküknél, vagy költségességüknél fogva nem találtak kedvező fogadtatásra. A mostani terveknek is volt egy olyan előzménye, amelyet nem támogatott az Országos Építészeti Tervtanács. Ezután a tervezési programot erősen leszűkítve és jelentős stílusváltást követően, kapott elfogadást a mostani tervanyag.

A tervezés indításának a fő motivációja, a terület tulajdonjogával rendelkező Önkormányzat részéről, alapvetően a mostanra nehezen vállalható helyzet távlati megoldása felé tett, első lépés volt. Keszthely ikonikus, turisztikai helyszíne a Balatonpart közelében álló, két védett szállodaépület és a szigetfürdő a mólóval. Méltatlan az épületek közelében működő, ún. pavilonsor megjelenése és a városi strand ügyetlen helyen való főbejárata, valamint a gépkocsiparkolás megoldatlansága. A tervezés döntő szempontja volt, az egész környezet gyalogosan és gépkocsival való jó megközelítése, a strand új főbejáratának a pozíciója, beleértve az új közlekedési tengelyek és sétány elhelyezését, továbbá a parkolás számára egy jóval távolabbi, alkalmas terület kijelölését. Ezek tervezett megoldása elfogadást nyert a Tervtanács szakmai bizottsága részéről is. Ezen, tervezett épületek léptéke, szellősebb

megjelenése is elfogadott lett a történeti környezet közelében. A fejlesztés nagy hozadéka lehetne az is, hogy a „pavilonosor” üzleteinek a tulajdonosai számára korszerűbb, elegánsabb lehetőséget teremt azok kiváltására. Egy olyan új, elegáns, gyalogos tér jöhetne létre a strand új főbejáratánál, amelynek vonzereje nem elhanyagolható. A fejlesztés része lehet azon méltatlan épületek megszüntetése, amelyek a strand és a futballpálya területén állnak.

A több, mint 10 km-es Balatonpart a város jövője szempontjából meghatározó városrész. A területsáv szervező ereje kétségkívül a zöldfelületi hálózat és az arra alapozott gyalogos-kerékpáros közlekedés lehet. Ennek fontosságát biztosítja a Balaton térségére rögzített területrendezési szabályok (egykori Balaton-törvény, ma a Magyarország és kiemelt térségeiről szóló törvény) és a Balatonpart egyediségére és közérdek, zöldfelületek védelmére kidolgozott vízpart-rehabilitációs tanulmányterv (VPRT). A tanulmánytervben határozott célként jelenik meg a közösségi érdekek szempontjai, a parthoz való minél korlátlanabb hozzáférés, a zöldfelületi hálózat védelme, fejlesztése.

A vízpart kiemelt helyszíne a kikötő és a strand térsége, a partfőtere, ahol a közelmúltban megvalósult közterületi fejlesztésekhez kapcsolódna a strand és a focipálya területének megújulása, melyek fontos elemei szintén az átjárhatóság, a gyalogos és zöld infrastruktúra fejlesztése, melyek a város régóta megfogalmazott célkitűzése, melyben a sportpálya területe hordozhat magában intenzívebb beépítést mely illeszkedik a településfejlesztési koncepció és az Integrált településfejlesztési stratégiában megfogalmazottakhoz, mely szerint a városrész jelentős beépítetlen, alulhasznosított, hasznosítható területtel rendelkezik, turisztikai fejlesztési terület bőven rendelkezésre áll. A városrész kell, hogy számos, Keszthely jövője szempontjából kulcsfontosságú beruházás helyszíne legyen: a rövid balatoni turisztikai szezon meghosszabbító 3 vagy 4-évszakos attrakciók, szolgáltatások, minőségi szálláshelyek, korszerű és a célcsoportok igényeire alapozó vízisport-szolgáltatások, szállodák, szálláshelyek, minőségi fejlesztése, új szolgáltatások, szélesebb kínálat kialakításának ösztönzése, • Sétányok fejlesztése, Strandok fejlesztése, Kerékpárút és egyéb infrastruktúra, zöldfelület fejlesztése.

A magasabb rendű tervekkel és a fejlesztési célokban megfogalmazottakkal összhangban, kerültek kialakításra a hatályos településrendezési tervek. A jelen rendezési terv módosítást megalapozó építészeti tervek elkészítésekor is ezen elveknek és elvárásoknak megfelelően fogalmazta meg Önkormányzat a tervezési programot. A kidolgozott tervek alapvetően összhangban vannak a településrendezési terv elvárásaival, ezért azoknak csak kisebb pontosítása merült csak fel.

A jelenlegi HÉSZ módosítás nem létesít a korábbihoz képest új övezetet, hanem a strand területének növelése érdekében a telekhatárok és övezeti határok összehangolását teremti meg. Tekintettel arra, hogy a terület tulajdonjoga egységesen önkormányzati, nem fenyegeti semmiféle, nagyobb építkezési szándék sem a közösségi érdeket.

A tervezett módosítások során a strand övezetében a megengedett beépíthetőség végül nem változik, a partnerségi egyeztetést követően a hatályos előírás szerinti érték maradt (8%). A sportpálya övezetében a maximális beépítettség nem változik, csupán az előkert méretére, valamint a parkolószám és közlekedési létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások.

Keszthelyi Környezetvédő Egyesület (üi.: Forstner Anna és Molnár Richárd):

1. Vízpart: A tervezett beépítést mind tömegében, mind magasságban erősen túlzottnak tartják. A Hullám és Balaton Szálló épületeivel konkuráló új létesítmények megjelenését nem tartják kívánatosnak. A polgármesterrel történő online egyeztetés alapján úgy értesültek, hogy a foci-pálya területének nagyobbik része a strand bővítését fogja szolgálni és csak kisebb épületek kerülnek oda. A jelenlegi javaslat a hatalmas terület 50%-os beépíthetőség és 8,0 méteres épületmagassággal a két védett épületkén jóval nagyobb tömegű létesítményre utal. A dokumentáció szöveges részében többször szerepel utalás arra, hogy - igazodva a Balaton Vízparti Terv tervezetéhez - a HÉSZ módosítás során „új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre”. Ez valóban igaz, most nem történik ilyen lépés, az átminősítés korábban megtörtént, de a légifotón is látható, hogy a terület valójában zöld sportterület.
2. Ranolder Általános Iskola bővítése két építési terület egy egységes övezetbe sorolása logikus lépés, de az új egységesített övezetben változott a beépíthetőség és zöldterület aránya, a zöldterület rovására. Ennél is zavaróbb a 12 m-es maximális épületmagasság engedélyezése az egész területre. A Deák Ferenc utcai oldalon a földszintes műemlék épületszárny mellett elképzelhetetlen egy ilyen magas beépítés, de a tömbbelsőben is zavaró lenne. Javasolják a korábbi 8,0 méteres épületmagasság megtartását, azzal a kikötéssel, hogy a Deák Ferenc utcai homlokzat magassága a meglévő épületszárnyhoz alkalmazkodjon. A terepszint alatti 100 %-os beépíthetőség felveti a kérdést, hogy a műemlék Sörgyár földalatti pincéit felhasználja-e a terv, vagy az elbontásukkal számol-e. A módosítások szükségességét kiváltó két beruházás dokumentációit részleteikben nem ismerik, szeretnének erre is lehetőséget kapni.

Önkormányzat/Tervezői válasz:

1. Lásd az előző levélre adott válaszokat. A strand és sportterület valamint a szomszédos szolgáltatások területe egységes, önkormányzat által elfogadott építészeti koncepció alapján, együttesen megújul, melyet a sétányok, zöldfelületek, közterületek rendszere szervez, és kapcsol a közelmúltban megújult Balaton parti központi közterületekhez. A módosítások jelen esetben kisebb pontosítások, a sportpálya beépíthetősége nem változik, a Strandterületre vonatkozóan a partnerségi egyeztetést követően nem változik, marad a 8%-os beépítési nagyság. A tervezett épületek kialakult környezet által támasztott követelményeknek való megfelelését megbízó önkormányzat megfelelőnek találja, az illetékes tervtanács a terv elfogadását ajánlja.
2. A Veszprémi Érsekség tulajdonában álló Ranolder János Általános Iskola bővítése, felújítása, fejlesztése és az egykori sörfőzde védett épületcsoportjának méltó funkciókkal való működtetése érdekében kiírt, országos tervpályázattal vette kezdetét. A díjazott tervek elnyerték az ÉKM miniszterének településképi hozzájárulását. Az első díjas terv kidolgozása során alakultak ki azok a HÉSZ módosítást igénylő szempontok, amelyek miatt a Város elindította a folyamatot.

Elsősorban a telekhatárok és az építési övezetek határának összhangját kell megteremteni, hogy engedélyezhető legyen a terv. Különös módon a meglévő, régi iskolaépület magassága miatt volt szükség a 12 méteres, maximális épületmagasság alkalmazására, hogy engedélyezhető legyen annak felújítása és bővítése. A területen elhelyezendő legnagyobb, új épülettömegek (tornacsarnok és tanuszoda) olyan

megoldása született meg, melyben ezen épületek jelentős részben a terepbe süllyesztve helyezkednek el. Fontos kiemelni azt is, hogy az egykori sörgyár épületcsoportja éppen ezzel a fejlesztéssel és funkcióba állítással menekülhet meg a pusztulástól. Mivel mindkét, tervezett beruházáshoz fontos, közösségi érdek fűződik és jelentősen javítja Keszthely épített környezetének a színvonalát, az Önkormányzat Testülete támogatta a szükséges jogi körülmények megteremtését, a HÉSZ módosításának elindításával.

A Vi-4 övezetre az épületmagasság értéke végül az alábbiak szerint került megállapításra:

„Az övezet maximális épületmagassága 8,0 m, Kossuth Lajos utca és Sörház utcai (Reischl Imre utcai) épületek maximális épületmagassága 12,0 m, ezen felül a meglévő épületeknél az építés technológiai igények miatti magassági növekedés megengedett, melynek mértéke az 1,0 m-t nem haladhatja meg.”

Mindkét terv nyilvános bemutatása megtörtént korábban. Jelenleg az Önkormányzat megbízása alapján készült strandfejlesztés terve tekinthető meg a Hivatalban. Az iskola és sörgyár területének tervezése még folyamatban van, azok bemutatására egyedül a Veszprémi Érsekség jogosult.

III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS HELYSZÍNEI

Jelen módosítási eljárás az alábbi elemeket tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	Indítványozó	Indítvány rövid leírása
1	Önkormányzat	Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében tervezett sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása.
2	Önkormányzat	Keszthely, Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása

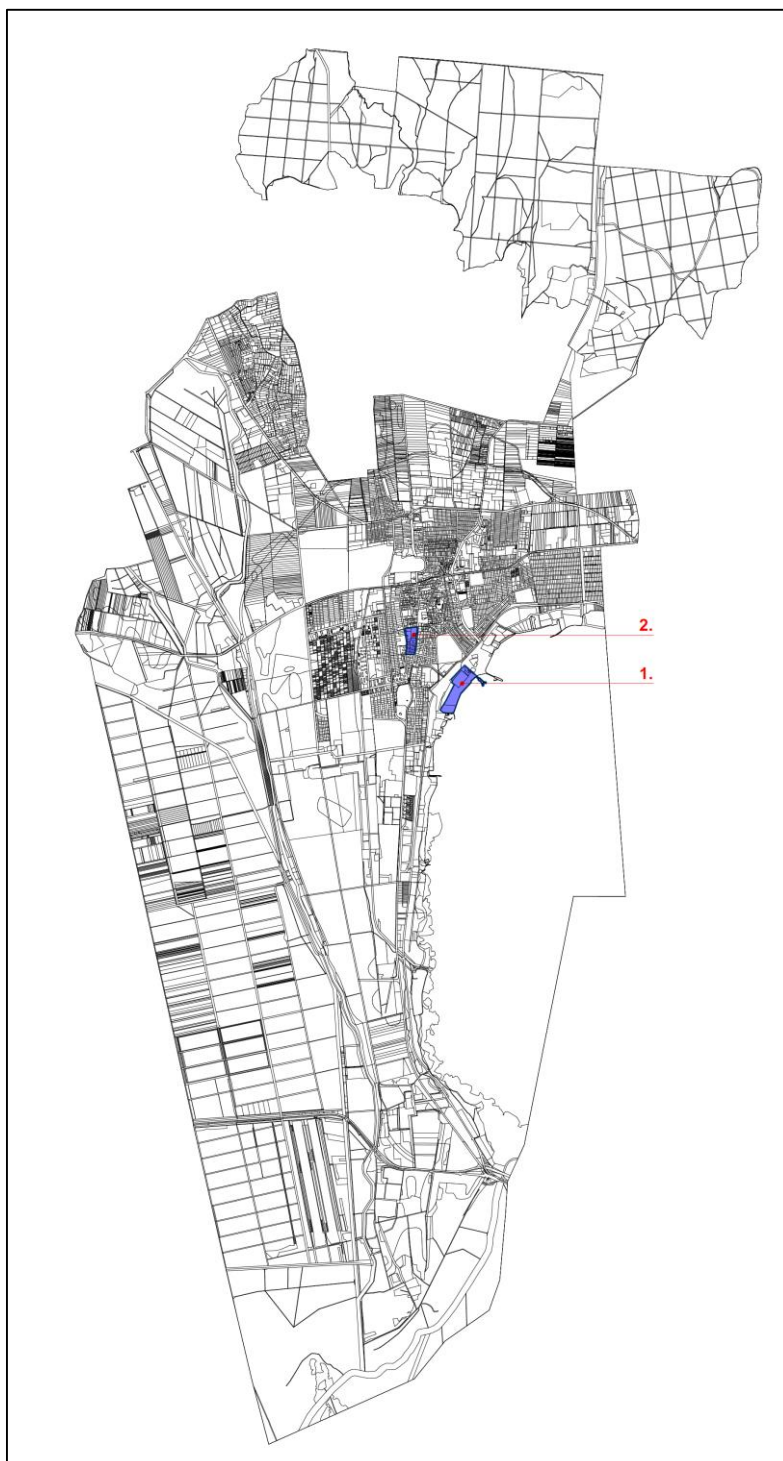
Mindkét módosítási igény Keszthely belterületén, egyrészt a városközpontban, másrészt a Balatonpart központjában, meghatározó helyen helyezkedik el. A módosítások a területeken tervezett fejlesztési beruházásokat támogatják.

Az 1. számú módosítási terület a városi strand területét, valamint a szomszédos sportterület telkét érinti, ahol a terület és környezetének komplex, egybeni fejlesztése tervezett. Keszthely legnagyobb strandja, a Városi Strand 1927-ben nyitotta meg kapuit a fürdőzők számára. A strand a Balaton-part központi részén található. A szomszédos Városi Sporttelep 1964. óta működik. E területek együttes fejlesztése tervezett a Balaton parti területek megújításának következő lépéseként.

A 2. számú módosítás a Sörház utca – Kossuth Lajos utca – Eötvös utca – Deák Ferenc utca által határolt tömböt érinti. A Keszthely, Kossuth Lajos utca 75. és Deák Ferenc utca 30-32.

(990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz.) ingatlanokat érintően, a Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális megújítása, valamint sport- és rendezvénycsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése tervezett.

A keszthelyi Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola olyan épületben működik, melynek alapkövét 1872-ben rakták le Ranolder János veszprémi püspök kezdeményezésére. Az iskolához kapcsolódó fejlesztések a szomszédos ingatlanok fejlesztésével tervezett. Az itt található Reischl féle sörház (Deák Ferenc u 30-32.) Festetics György építtetett az 1700-as évek végén. Az épületben uradalmi sör- és pálinkafőző működött 1844-ig, ekkor vette bérbe Reischl Vencel. A vállalkozás több mint 100 éven keresztül játszott jelentős gazdasági szerepet a város életében.



**Az indítványok módosítással
érintett területeinek
Keszthelyen belüli
elhelyezkedése**



1. számú módosítás helyszíne - a városi strandfürdő és sportpálya területe



2. számú módosítás helyszíne - Ranolder János Rk. Általános Iskola és környezete

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:

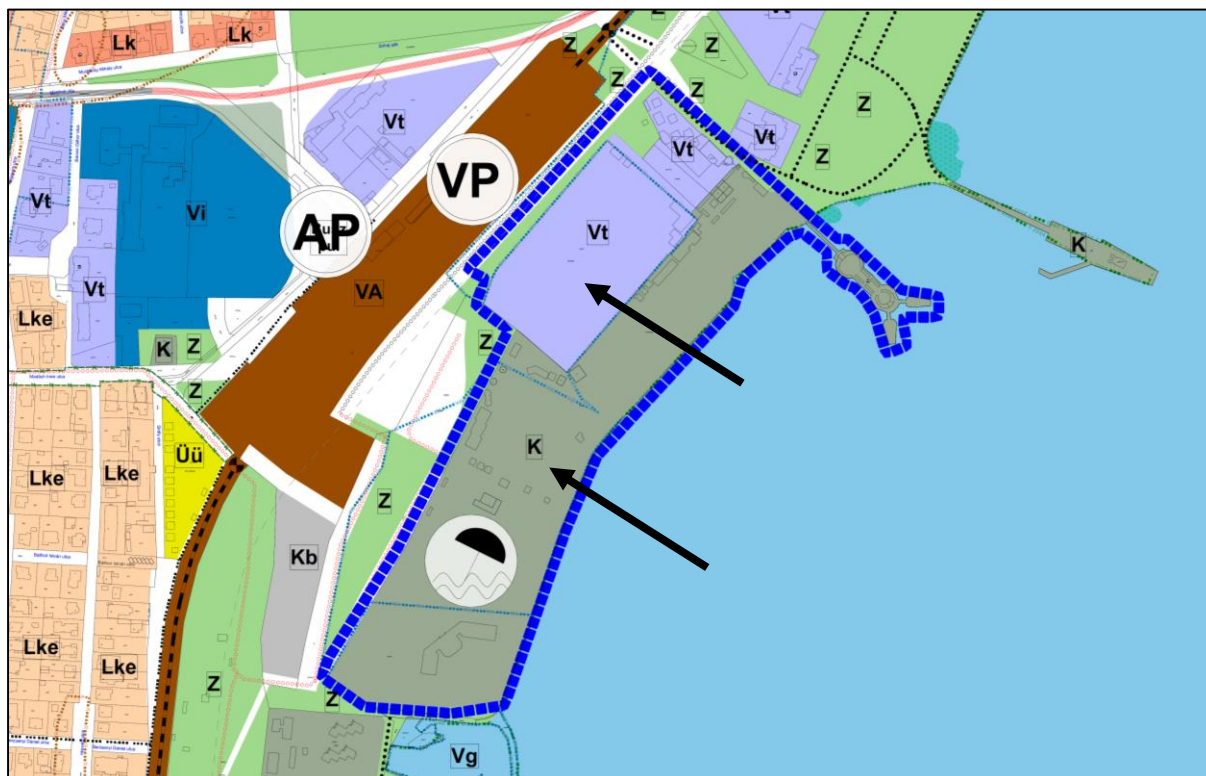
- 36/2022. (III.30.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

1.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében tervezett sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása, valamint a HÉSZ szöveges előírásainak (táblázatban szereplő értékek is) módosítása a Kb-12-str (VP) és Vt-16 (VP) jelű övezetekben

Az 1. számú módosítással érintett területet Keszthely Balaton parti sávjában helyezkedik el, a szerkezeti terv településközponti vegyes (Vt), valamint beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja (K). A beruházás a 3823 és 3828 hrsz-ú ingatlanokat érinti. (A módosítási területen belül zöldterület is megjelenik, mely változással nem érintett)

Az változással ténylegesen érintett ingatlanokra vonatkozóan (3823 és 3828 hrsz.) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról a 3828 hrsz-ú sportterület telkét Vt-16 (VP), míg a 3823 hrsz-ú strandfürdő, módosítással érintett telekrészét Kb-12-str (VP) övezetbe sorolja.



JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa - meglévő		Vasúti terület		Natura 2000 határa		autóbussz pályaudvar
	Belterület határa - meglévő		Közlekedési és közműterület		Helyi természetvédelmi terület határa		vasúti pályaudvar
	Belterület határa - tervezett		Gyorsút - tervezett		Országos jelentőségű védett természeti terület		vízmű
	Nagyvárosias lakóterületek Ln		Főút - meglévő		Nagyvad átjáró		szennyvíztisztító
	Kisvárosias lakóterületek Lk		Tervezett főbb közlekedési útvonalak, és tervezett csomóponti ágak		Kisvad (béka, vidra) átjáró		villamos állomás
	Kertvárosias lakóterületek Lke		Gyűjtőtűt - meglévő		Nagy-középnomású földgázvezeték		igazgatási központ
	Településközpont vegyes területek Vt		Gyűjtőtűt - tervezett		Nagynyomású földgázvezeték		oktatási központ - egyetem
	Intézményi vegyes területek Vi		Körforgalmú csomópont - tervezett		Térségi jelentőségű ivóvíz ellátó hálózat		egyházi központ
	Üdülőházas üdülőterületek Üü		Tervezett híd		Bányatelek határa		kórház
	Hétvégi házas üdülőterületek Üh		Gyalogút		Ásványi nyersanyag lelőhely		kereskedelmi (bevásárló) központ
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek Gksz		Kerékpárút - meglévő		Védőterület határa		piac
	Egyéb ipari, gazdasági területek Gipe		Kerékpárút - tervezett		Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete		turisztikai központ
	Beépítésre szánt különleges területek K		Gyalogos-, és kerékpárút		Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete		strand
	Beépítésre nem szánt különleges területek Kb		Vasútvonal		Barlang		arborétum, botanikus kert
	Zöldterület (Közpark - Zkp, közkert Zkk)		Szintbeni vasúti kereszteződés (gépjármű - gyalogos)		Barlang felszíni védőövezete		kemping
	Gazdasági erdő		Villamos gerinchálózat légvezeték (20 kV)				temető
	Védelmi erdő		Villamos főelosztó hálózat légvezeték (132 kV)				tűzoltóság
	Közjóléti erdő		Régészeti lelőhely határa				
	Általános mezőgazdasági terület		Világörökség várományos terület határa				
	Kertes mezőgazdasági terület		Műemléki jelentőségű terület határa				
	Vízgazdálkodási területek		Műemléki környezet határa				
	Természetközeli terület - nádas		Helyi értékvédelmi terület határa				

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből

Hatályos HÉSZ rendelkezései:

„43.§ (12) A **Kb-12-str (VP)** jelű övezet a strandok szárazföldi területei. Az övezetben elhelyezhető a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó, szolgáltató, egészségügyi, sport rendeltetést tartalmazó épület. Az övezet telkein medence is létesíthető.”

A Kb-12-str (VP) övezetre vonatkozó beépítési paraméterek:

- Telek legkisebb telekmérete: 5000 m²
- Beépítési mód. szabadonálló
- Maximális beépíthetőség: 8%
- Kialakítható minimális zöldfelület: 70%
- Maximális épületmagasság: 8,0 m
- Kialakítható minimális előkert: 6,0 m
- Kialakítható minimális oldalkert: 5,0 m
- Kialakítható minimális hátsókert: 8,0 m

HÉSZ 3. melléklet:

9. Beépítésre nem szánt különleges terület övezeteire vonatkozó előírások

Építési övezet jelle	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)
12 Kb-12-str	5000			SZ	8	70	8,0		6,0	5,0	8,0
13 Kb-12-str	2000			SZ	8	70	8,0		6,0	4,0	8,0

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)		
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			

„30.§ (17) **Vt-16 (VP)** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport
- strand rendeltetést tartalmazó épület.

2. A létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, mely telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.

3. A terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (sétányok, utak, parkolók) elhelyezhetők.”

A Vt-16 (VP) övezetre vonatkozó beépítési paraméterek:

Telek legkisebb telekmérete: 5000 m²

Megengedett legkisebb telekszélesség: 30m

Beépítési mód. szabadonálló

Maximális beépíthetőség: 50%

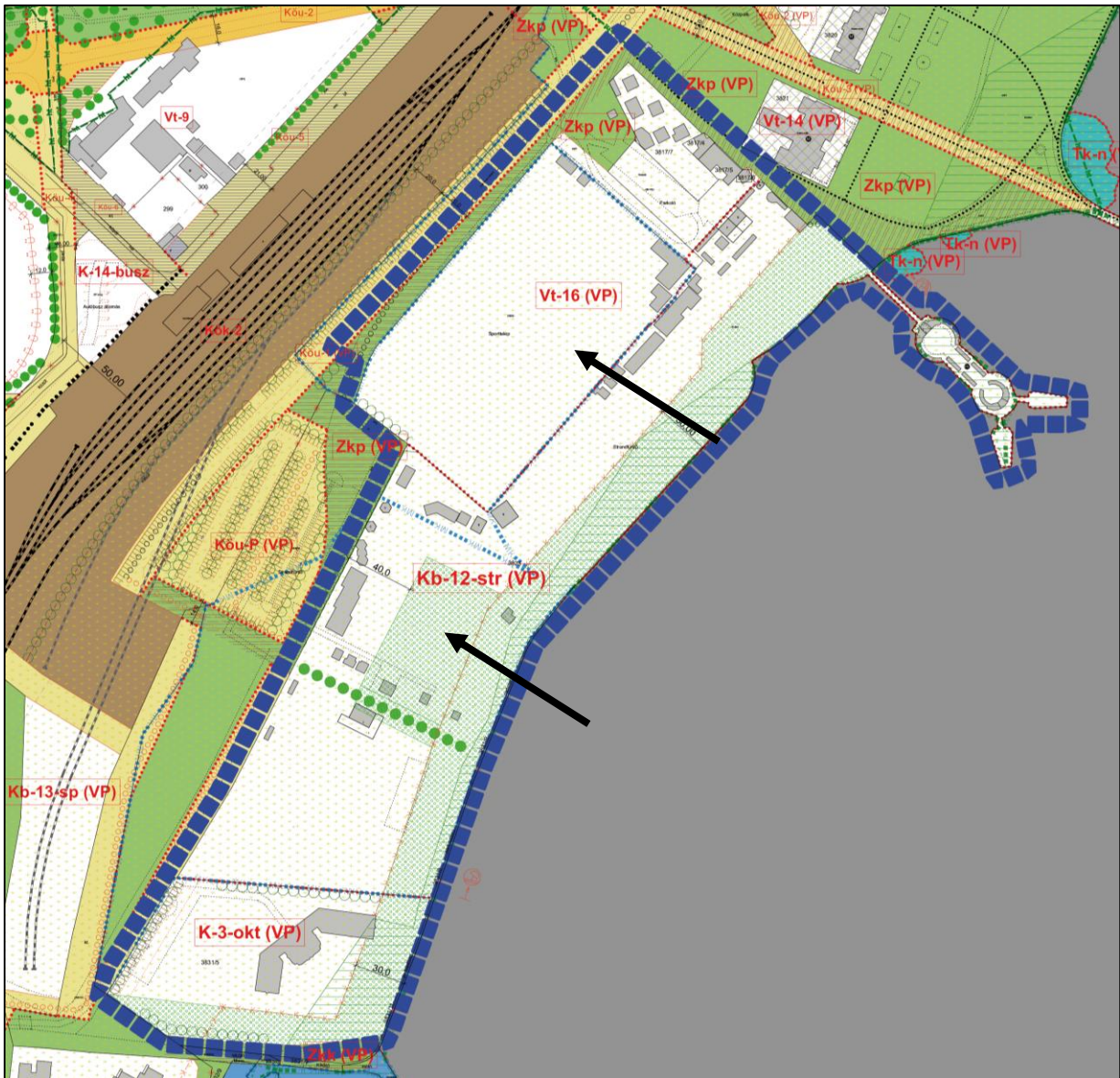
Kialakítható minimális zöldfelület: 30%

Maximális épületmagasság: 8,0 m

Kialakítható minimális előkert: 0,0 m, a műemlék felé eső közterület határán: 6,0 m

Kialakítható minimális oldalkert: 0,0 m

Kialakítható minimális hátsókert: 0,0 m



Kötelező szabályozási elemek			
	meglévő belterületi határ		Zöldterület - közpark, közkert
	tervezett belterületi határ		Védelmi erdőterület
	szabályozási vonal		Gazdasági erdőterület
	szabályozási szélesség		Közlelt erdőterület
	építési övezet, övezet határa		Vízgazdálkodási terület
	A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része		Beadépítésre nem szánt költéges terület
	beületési kötelezettség határa		I. rendű közlekedési és köznyelhezvezési terület
	beépíthetetlen megőrzendő parti terület/av telen belüli kötelező fásítás		II. rendű közlekedési és köznyelhezvezési terület
	építési vonal		Vasút területe
	felső építményszint magassági korlátozás alá eső terület		Természeti terület - nádas
			Mezőgazdasági terület (szántó)
			Kültéri szabályozási tervlapon szabályozott terület
Övezeti jelek			
	Nagyvárosias lakóterület		Natura 2000 határa
	Kisvárosias lakóterület		Országos természeti védelem alatt álló terület határa
	Kerülvárosias lakóterület		Helyi természeti védelem alatt álló terület határa
	Településközpont vegyes terület		Helyi természeti védelem alatt álló terület javasolt határa
	Településközpont vegyes terület		Nádasállomány (gyékény)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		Nádasállomány (nád)
	Egyéb ipari gazdasági terület		Megkutatott és nyílvántartott ásványvagyonot tartalmazó terület
	Üdülőházas üdülőterület		Bányatelek határa
	Hévhégházas üdülőterület		A házász, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
	Különleges terület		Strandolásra alkalmas partszakasz
			Megőrzendő természetes partvonal
Beadépítésre nem szánt területek övezetei			
	Világorákosság régebbi helyei		Nyílvántartott régebbi helyei
	Világorákosság városmárvnyos terület határa		Műemlék
	Műemlék		Műemlék jelentőségű terület határa
	Műemlék jelentőségű terület határa		Műemlék környezet határa
	Helyi védelem alatt álló épület		Helyi építészeti védelem alatt álló terület
	Helyi építészeti védelem alatt álló terület		Út, vasút, közmű védőtávolsága
	Vasútvonal		Villamosenergia hálózata
	Villamosenergia hálózata		Nagyköznyomású földgázvezeték
	Nagyköznyomású földgázvezeték		Nagynyomású földgázvezeték
	Nagynyomású földgázvezeték		Térségi jelentőségű ivóvízellátó hálózata
	Térségi jelentőségű ivóvízellátó hálózata		Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete
	Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete		Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete
	Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete		Irányadó telekhatár
			Magánút
			Megszüntető jel
			Meglévő, megtartásra javasolt fásasor
			Gyalogút
			Meglévő kerékpárforgalmi létesítmény
			Tervezett kerékpárforgalmi létesítmény
			Vegyes forgalmú út
			utca, gyalogos ter díszburkolattal
			sínt alatti gépjárműparkoló határa
			Meglévő, megtartandó épület
			Meglévő, földhivatallal alapárterképben nem ábrázolt ép.
			Bontandó épület

Kivonat a hatályos szabályozási tervből

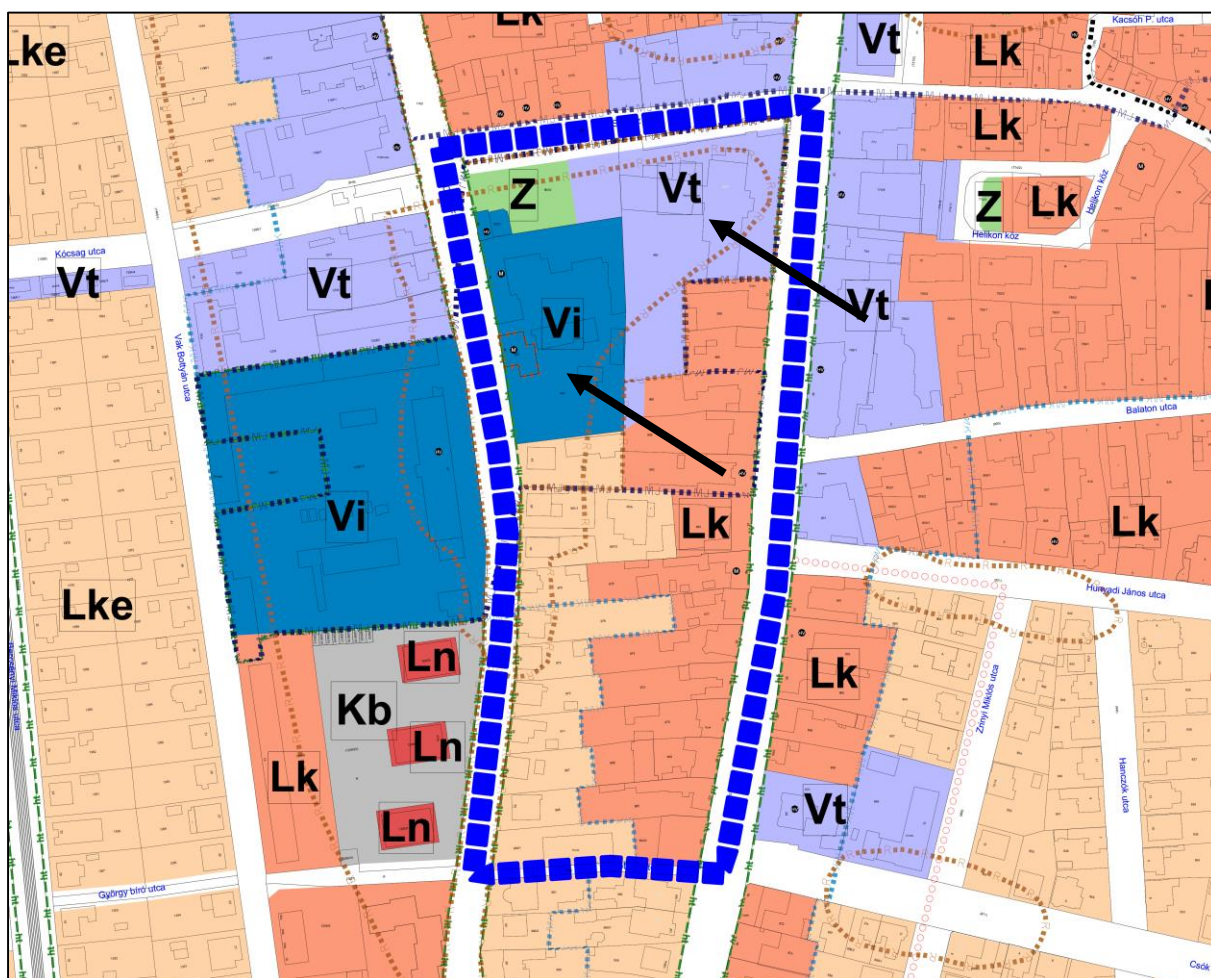
A szabályozási terv ezen felül az alábbi kötelező és tájékoztató elemeket jeleníti meg a terveken, melyek érinti a módosítással érintett területet:

- beépítetlenül megőrzendő, Balaton partjától számított 30,0 méteres parti területsáv
- a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része a parttól számított 30,0 méteren belül, valamint a strandfürdő partkoló telkétől számított 40,0 méter távolságra
- meglévő, megtartásra javasolt fasor a J épület mellett
- a Hullám és Balaton szálló műemléki környezete érinti az ingatlanokat
- a Balatonba nyúló mólót helyi építészeti védelemmel jelöli a szabályozási terv

2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Keszthely, Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása

A szerkezeti terv a módosítással érintett területen belül a módosítással ténylegesen érintett telkeket (990 hrsz.) településközponti vegyes területbe (Vt), valamint intézményi vegyes (Vi - 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz.) övezetbe sorolja. A Sörház utca – Deák Ferenc utcai parkolóterületet a szerkezeti terv zöldterületbe sorolja, az intézményi területektől délre eső területek kisvárosias (Lk) és kertvárosias lakóterületbe (Lke) soroltak.



JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa - meglévő		Vasúti terület		Natura 2000 határa		autóbusz pályaudvar
	Belterület határa - meglévő		Közlekedési és közműterület		Helyi természetvédelmi terület határa		vasúti pályaudvar
	Belterület határa - tervezett		Gyorsút - tervezett		Országos jelentőségű védett természeti terület		vizmű
	Nagyvárosias lakóterületek Ln		Főút - meglévő		Nagyvad átjáró		szennyvíztisztító
	Kisvárosias lakóterületek Lk		Tervezett főbb közlekedési útvonalak, és tervezett csomóponti ágak		Kisvad (béka, vidra) átjáró		villamos állomás
	Kertvárosias lakóterületek Lke		Gyűjtőt - meglévő		Nagy-középnomású földgázvezeték		igazgatási központ
	Településközpont vegyes területek Vt		Gyűjtőt - tervezett		Nagynyomású földgázvezeték		oktatási központ - egyetem
	Intézményi vegyes területek Vi		Körforgalmi csomópont - tervezett		Térségi jelentőségű ivóvíz ellátó hálózat		egyházi központ
	Üdülőtábor üdülőterületek Üü		Tervezett híd		Bányatelek határa		kórház
	Hétvégi ház üdülőterületek Üh		Gyalogút		Ásványi nyersanyag lelőhely		kereskedelmi (bevásárló) központ
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek Gksz		Kerékpárút - meglévő		Védőterület határa		piac
	Egyéb ipari, gazdasági területek Gipe		Kerékpárút - tervezett		Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete		turisztikai központ
	Beépítésre szánt különleges területek K		Gyalogos-, és kerékpárt		Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete		arborétum, botanikus kert
	Beépítésre nem szánt különleges területek Kb		Vasútvonal		Barlang		strand
	Zöldterület (Közpark - Zkp, közkert Zkk)		Szintbeni vasúti kereszteződés (gépjármű - gyalogos)		Barlang felszíni védőövezete		kemping
	Gazdasági erdő		Villamos gerinchálózat légvezeték (20 kV)				temető
	Védelmi erdő		Villamos főelosztó hálózat légvezeték (132 kV)				tűzoltóság
	Közjóléti erdő		Régészeti lelőhely határa				
	Általános mezőgazdasági terület		Világörökség várományos terület határa				
	Kertes mezőgazdasági terület		Műemléki jelentőségű terület határa				
	Vízgazdálkodási területek		Műemléki környezet határa				
	Természetközeli terület - nádas		Helyi értékvédelmi terület határa				

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből

A módosítással érintett területen belül a szerkezeti terven megjelenik a:

- a 993/1 hrsz-ú, Deák Ferenc u. 30. és 990 hrsz-ú általános iskola épülete helyi építészeti védelem jelölése
- régészeti lelőhely érintettsége
- a 990, 993/1, 993/2, 986, 995, 983, 984 hrsz-ú ingatlanokat érintően műemléki környezet területi lehatárolása

A szabályozási terv a Ranolder J. iskola telkét (990 hrsz.) Vt-7. míg a 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz-ú telkek területét Vi-3 övezetbe sorolja.

Hatályos HÉSZ rendelkezései:

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

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
- 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.

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

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

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

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)	hátsóker (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

A Vt-7 övezetre vonatkozó beépítési paraméterek:

Telek legkisebb telekmérete: 400 m²

Megengedett legkisebb telekszélesség: 16 m

Beépítési mód. zárt sorú

Maximális beépíthetőség: 75%

Kialakítható minimális zöldfelület: 15%

Maximális épületmagasság utcafronton 8,0 m, udvari épület esetén 6,0 m

31.§ (4) Vi-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésen túl elhelyezhető:

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti és
- sport

rendeltetést tartalmazó épület.továbbá legfeljebb 6 lakásos lakóépület.

2. Telekalakítás: A kialakult állapot tartandó, illetve a terv szerinti telekalakítások, továbbá bármely telekméret növekedést eredményező telekegyesítés, telekalakítás megvalósítható.

3. Beépítési magasság: Kialakult homlokzatmagasság tartandó, új beépítésnél az épületmagasság legfeljebb 8,0 m, de a Deák Ferenc utca menti homlokzatmagasság egyetlen ponton sem haladhatja meg az 6,0 m-t.

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 ut tele 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		

A Vi-3 övezetre vonatkozó beépítési paraméterek:

Beépítési mód. zárt sorú

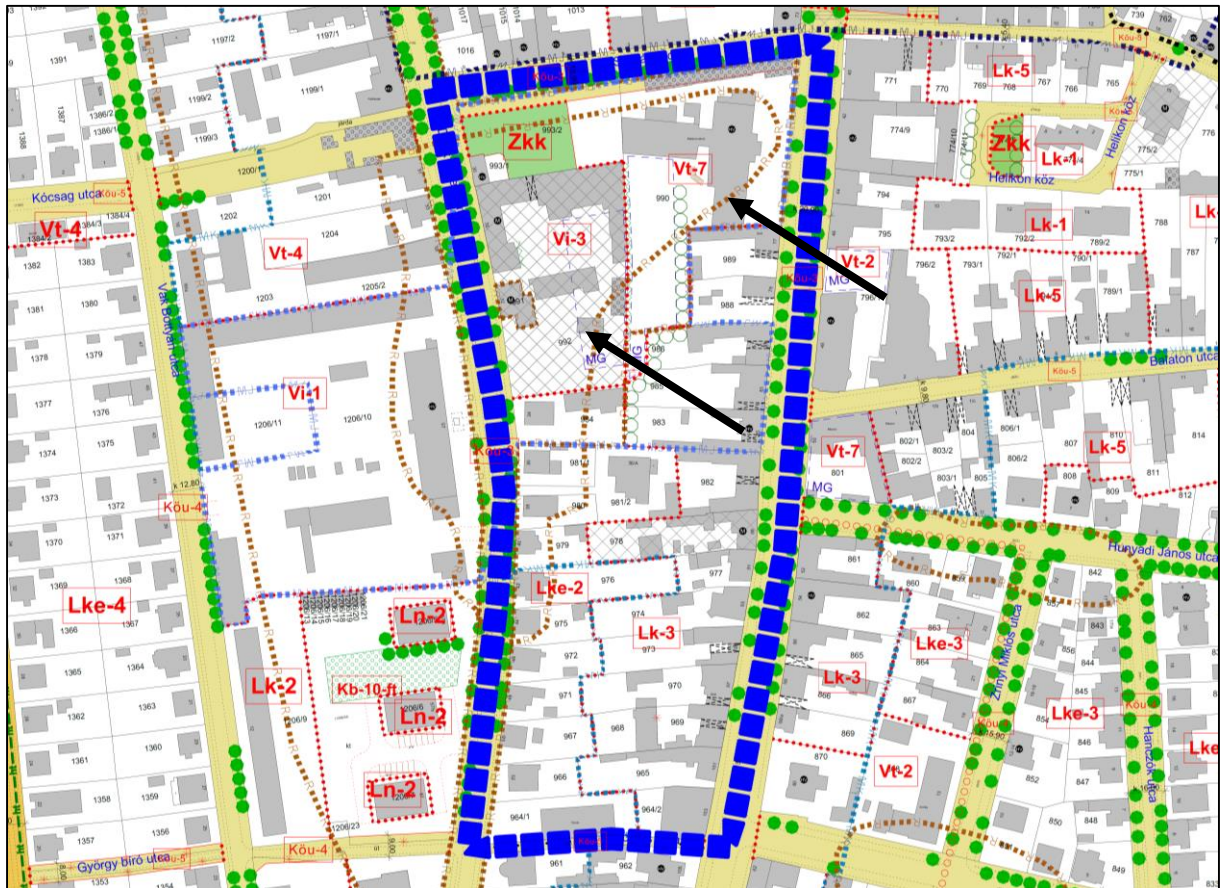
Maximális beépíthetőség: 50%

Kialakítható minimális zöldfelület: 20%

Kialakítandó minimális hátsókert: 0,0 m

A szabályozási terv ezen felül az alábbi kötelező és tájékoztató elemeket jeleníti meg a terveken, melyek érintik a 990-993/1 telkeket:

- a 990 és 993/2 hrsz-ú telkek északi, kb. 5,0 méteres telekrésze a Sörház utca tervezett szélesítésével érintett
- a 990 hrsz-ú telek Sörház utcával párhuzamos épületeit a szabályozási terv bontandóként jelöli
- a 990 és 992 hrsz-ú telkeken a szabályozási terv az egymással határos telekhatár mentén kb. 20 m széles sávban szint alatti gépjárműparkoló határát jelöli
- telken belüli kötelező fásítást jelöl a 990 hrsz-ú telken belül a tervezett mélygarázs keleti oldalán
- a 991, 992. hrsz-ú telek Deák Ferenc u. 30. épülete műemléki védelem alatt áll
- a 993/1 hrsz-ú, Deák Ferenc u. 30. és 990 hrsz-ú általános iskola épülete helyi építészeti védelem alatt áll
- a módosítással érintett területet a régészeti lelőhely érinti
- a módosítással érintett terület északi része (990, 993/1, 993/2, 986, 995, 983, 984) műemléki környezetben fekszik
- Deák Ferenc utca 30. udvari épületén kialakítandó zöldhomlokzat jelölés



Kötelező szabályozási elemek

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

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
 - Üdülőkörnyezet övezeti terület
 - Hétvéghézas üdülőkörnyezet
 - Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- Zöldterület - közpark, közkert
- Védelmi erőterület
- Gazdasági erőterület
- Központi erőterület
- Virágzádközpont terület
- Beépítésre nem szánt különleges terület
- I. rendű közlekedési és közmuvelődési terület
- II. rendű közlekedési és közmuvelődési terület
- Vasút területe
- Természetközeli terület - nádas
- Mezőgazdasági terület (szántó)
- Külterületi szabályozási tervvel szabályozott terület
- 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)
- Megtartott és nyílvántartott ásványvagyont tartalmazó terület
- Bányatelek határa
- A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Megőrzendő természetes partvonal

- Nyílvántartott régészeti lelőhelyek
- Világörökség várományos terület határa
- Műemlék
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Műemlék környezet határa
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi építészeti védelem alatt álló terület
- Út, vasút, közúti védőtávolsága
- Vasútvonal
- Villamosenergia hálózat
- Nagyközépnomású földgázvezeték
- Nagyközépnomású földgázvezeték
- Társági jelentőségű ivóvízellátó hálózat
- Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete
- Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete

- Irányadó telekhatár
- Magánút
- Megszüntetett jel
- Meglévő, megtartásra javasolt falfasor
- Gyalogút
- Meglévő kerékpárforgalmi létesítmény
- Tervezett kerékpárforgalmi létesítmény
- Vegyes forgalmú út
- Uta, gyalogos tér diszburkolattal
- Sztin alatt gépjárműparkoló határa
- Meglévő, megtartandó épület
- Meglévő, földhivatali alaptérképen nem ábrázolt ép.
- Bontandó épület

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 területeket szerkezetileg meghatározó nyomvonalas elemek nem érintik..

2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek

Az 1. számú módosítási területen az alábbi védelmi-és korlátozó elemek jelennek meg:

- beépítetlenül megőrzendő, Balaton partjától számított 30,0 méteres parti területsáv
- a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része a parttól számított 30,0 méteren belül, valamint a strandfürdő partkoló telkétől számított 40,0 méter távolságra
- meglévő, megtartásra javasolt fasor a J épület mellett
- a Hullám és Balaton szálló műemléki környezete

A 2. számú módosítási területen az alábbi védelmi-és korlátozó elemek jelennek meg:

- a 990 és 993/2 hrsz-ú telkek északi részén található, Sörház utca szélesítését érintő szabályozási vonal
- a 990 és 992 hrsz-ú telkeken a szabályozási terv az egymással határos telekhatár mentén kb. 20 m széles sávban szint alatti gépjárműparkoló határát jelöli
- telken belüli kötelező fásítást jelöl a 990 hrsz-ú telken belül a tervezett mélygarázs keleti oldalán
- a 991, 992. hrsz-ú telek Deák Ferenc u. 30. épületete műemléki védettsége
- a 993/1 hrsz-ú, Deák Ferenc u. 30. és 990 hrsz-ú általános iskola épülete helyi építészeti védelem alatt áll
- a módosítással érintett területet a régészeti lelőhely érinti
- a módosítással érintett terület északi része (990, 993/1, 993/2, 986, 995, 983, 984) műemléki környezetben fekszik
- Deák Ferenc utca 30. udvari épületén kialakítandó zöldhomlokzat jelölés

2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása

A módosítási indítványok közül az 1. számú módosítás nem érinti a szerkezeti tervet.

A 2. számú módosítási indítvány módosítási szándéka Keszthely, Kossuth Lajos utca 75. és Deák Ferenc utca 30-32. (990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz.) ingatlanokat érintően - a lezajlott építészeti tervpályázat alapján - a Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális megújítása, valamint sport- és rendezvénycsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése. A megjelölt ingatlanok fejlesztése nem csak az Iskola mai területét érinti, az oktatási létesítmény fejlesztése kiterjed a szomszédos Sörház (Reischl féle sörház) területére, és műemléki épületeire. Mindezek együttes hasznosításával alakul ki az új oktatási létesítmény. Az érintett ingatlanok a hatályos településrendezési tervekben külön övezetbe soroltak. Az ingatlanok egybeni fejlesztése, telekalakítási igényei alapvetően felvetik az egy övezetbe sorolást, a HÉSZ és a szabályozási terv felülvizsgálatát. Ezen kívül a készülő engedélyezési tervek is megfogalmaztak további pontosításokat.

A módosítás során (a 993/2 hrsz zöldterületet érintő részén kívül) az érintett ingatlanok egységesen egy, az egyedi adottságok alapján újonnan kialakítandó Vi övezetbe kerülnek. Ez alapján kismértékben módosul a szerkezeti terv a 990 hrsz ingatlan Vt területből Vi területbe kerül. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Ezen felül a 986 és 985 hrsz-ú telkek nyugati részét érintő vegyes terület bővítés törlésre kerül, a telekvégek a telek többi részét érintő kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. számú módosítás

Keszthely városi strandjának és környezetének komplex fejlesztése tervezett. A beépítési tervek elkészültek (Arker Stúdió Építésziroda), melyben a strand és sportterület valamint a szomszédos szolgáltatások területe egységes építészeti koncepció alapján, együttesen megújul, melyet a sétányok, zöldfelületek, közterületek rendszere szervez, és kapcsol a közelmúltban megújult Balaton parti központi közterületekhez.

A fejlesztések alapvetően illeszkednek a hatályos településrendezési tervek előírásaihoz, azokban a kidolgozott, fejlesztési tervek alapján kisebb pontosítások szükségesek csak, amik a részletesen kidolgozott tervek vetettek fel.

A településszerkezeti terv nem módosul, területfelhasználás változás nem tervezett, a módosítások a HÉSZ egyedi, csak ezekre a területekre rögzített övezeteinek pontosítását jelentik. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

HÉSZ-ben tervezett változások:

1. A HÉSZ 3. számú melléklet 9. számú táblázatának 12. sorában a strandterület övezeti jelét szükséges pontosítani a szabályozási terven ábrázoltal összhangban (Kb-12-str helyett Kb-12-str(VP)).

	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)
12	Kb-12-str (VP)	5000			SZ	8	70	8,0		6,0	5,0	8,0

2. A Kb-12-str (VP) övezethez kapcsolódó HÉSZ előírások (43.§ (12) bekezdés) kiegészülnek az alábbiakkal:

HÉSZ 43.§ „(12) **1.** A Kb-12-str (VP) jelű övezet a strandok szárazföldi területei. Az övezetben elhelyezhető a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó,

szolgáltató, egészségügyi, sport rendeltetést tartalmazó épület. Az övezet telkein medence is létesíthető.

2. A terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (sétányok, utak, parkolók) elhelyezhetők.”
3. A létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, mely telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.”

A 3. pont elsősorban az időszakos, idényszerű használatból fakadóan került megfogalmazásra.

4. A sportpálya és szomszédos területek Vt-16 (VP) jelű övezetében a HÉSZ 3. számú melléklet 4. táblázat 16. sorban az előkert mértékére vonatkozó egyedi előírás (műemlék felé eső közterület határán 6,0) törlésre kerül, marad a 0,0 m.

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)	oldal kert (m)	hátsó kert (m)		
16	Vt-16 (VP)	5000	30		SZ	50	30	8,0		0,0 Műemlék felé eső közterület határán 6,0	0,0	0,0		

5. Továbbá a Vt-16 (VP) jelű övezetének HÉSZ-ben rögzített előírásai (HÉSZ 30.§ (17). bekezdés) kiegészítésre kerülnek az alábbi 4. ponttal:

HÉSZ 30.§ „(17) Vt-16 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport
- g) strand

rendeltetést tartalmazó épület.

2. A létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, mely telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.

3. A terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (sétányok, utak, parkolók) elhelyezhetők.

4. Épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető a kötelező beépítési vonal tartása nélkül

2. számú módosítás

Keszthely Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális megújítása, valamint sport- és rendezvénycsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében az érintett 990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz-ú telkek a hatályos településrendezési tervekben külön övezetbe soroltak. Az ingatlanok egybeni fejlesztése, és várható telekalakítások alapvetően felvetik az egy övezetbe sorolás igényét, a HÉSZ és a szabályozási terv felülvizsgálatát. Ezen kívül a készülő engedélyezési tervek is megfogalmaztak további pontosításokat.

A módosítás során (a 993/2 hrsz zöldterületet érintő részén kívül) az érintett ingatlanok egységesen egy, az egyedi adottságok alapján újonnan kialakítandó Vi övezetbe kerülnek. Ez alapján kismértékben módosul a szerkezeti terv a 990 hrsz ingatlan Vt területből Vi területbe kerül. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Új Vi-4 jelű övezet kerül kialakításra, melyben a kialakult állapotokat, a hatályos övezeteket és a tervezett fejlesztéseket figyelembe véve kerülnek rögzítésre az előírások.

A szabályozási terv tekintetében a változások az alábbiak:

- az érintett 990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz-ú telkek egységesen egy újonnan létrehozott, Vi-4 jelű övezetbe kerültek besorolásra
- a 992 hrsz-ú telken már elbontott épületek az alaptérképen törlésre kerültek
- a telkeket érintő kialakítandó mélygarázsok jelölése törlésre került
- a tömbbelsőben a telekhatár mentén kialakítandó fasor létesítése törlésre került
- a Sörház egyik épületén rögzített, zöldhomlokzat kialakítása jelölés törlésre került
- a kialakítandó áthajtó és bontandó épület jelölés törlésre került

A HÉSZ 3. számú mellékletében a Vi övezetben egy új 4. sor kerül létrehozásra, mely tartalmazza a Vi-4 övezet beépítési előírásait:

- maximális beépíthetőség egységesen 60%-ban került meghatározásra
- kialakítandó minimális zöldfelület 15%
- terepszint alatti beépíthetőség: 100%
- beépítési mód: zárt sorú
- elő-, oldal-, és hátsó kert: 0,0 m
- maximális épületmagasság: 12,0 és 8,0 m (HÉSZ szöveges előírásai szerint)

4	Vi	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)		
4	Vi-4	szöveges előírás szerint			Z	60	15	szöveges előírás szerint		0,0	0,0	0,0	szöveges előírás szerint	

Ez a korábbi Vi-3 jelű övezet és Vt-7 jelű övezetekben előírt beépítési paraméterekben a maximális beépíthetőségben, kialakítható zöldfelületi nagyságban (Vi-3 övezethez képest), és az épületmagasságban tér el.

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)			
Vt-7	400	16		Z	65 (75)	15	8,0	6,0		szöveges előírás szerint				szöveges előírás szerint
Vi-3	szöveges előírás szerint			Z	50	20	szöveges előírás szerint				0,0	szöveges előírás szerint		

A HÉSZ 31.§-a egy új (5) bekezdéssel egészül ki (alapvetően megtartva a hatályos Vi-3 előírásait):

(5) Vi-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

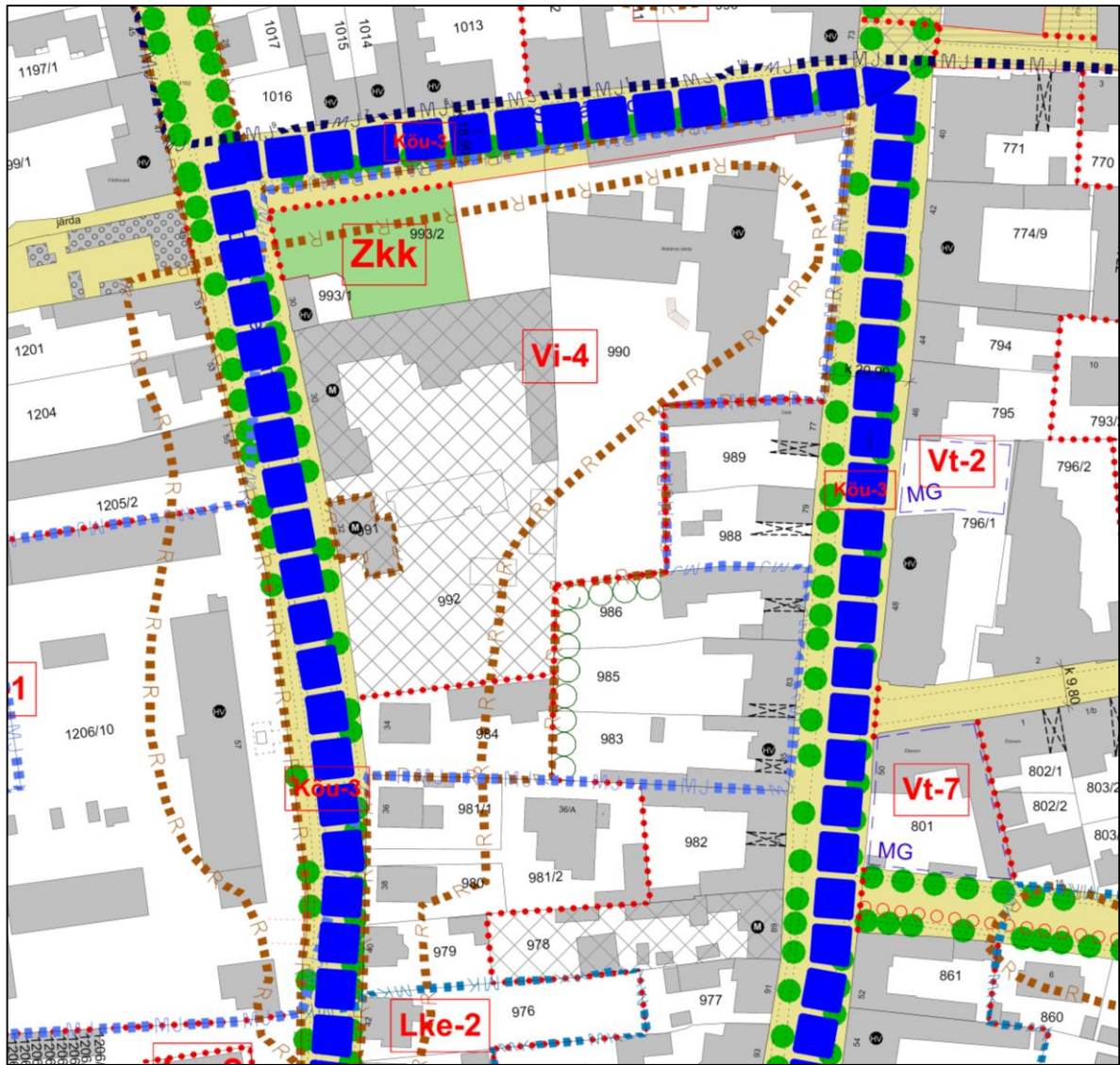
1. Az övezetben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésen túl elhelyezhető:

- a) iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti és*
- e) sport*

rendeltetést tartalmazó épület, továbbá legfeljebb 6 lakásos lakóépület.

2. Telekalakítás: A kialakult állapot tartandó, illetve a terv szerinti telekalakítások, továbbá bármely telekméret növekedést eredményező telekegyesítés, telekalakítás megvalósítható.

3. Az övezet maximális épületmagassága 8,0 m, Kossuth Lajos utca és Sörház utcai (Reischl Imre utcai) épületek maximális épületmagassága 12,0 m, ezen felül a meglévő épületeknél az építés technológiai igények miatti magassági növekedés megengedett, melynek mértéke az 1,0 m-t nem haladhatja meg.



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 parteri területsáv
- telken belüli kötelező fájtás
- építési vonal
- felső építményszint magassági korlátozás alá eső terület

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
 - Üstőházhasz udőterület
 - Hétvégházhasz udőterület
 - Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- Zöldterület - közpark, közkert
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Közéleti erdőterület
- Vízgazdálkodási terület
- Beépítésre nem szánt különleges terület
- I. rendű közlekedési és köznevelési terület
- II. rendű közlekedési és köznevelési terület
- Vasút területe
- Természeti terület - nádas
- Mezőgazdasági terület (szántó)
- Küterületi szabályozási tervlapon szabályozott terület
- 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, közúti védőtávolsága
- Vasútvonal
- Villamosenergia hálózat
- Nagyköznyomású földgázvezeték
- Nagynyomású földgázvezeték
- Térségi jelentőségű ivóvízellátó hálózat
- Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete
- Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete

- Irányadó telekhatár
- Magánút
- Megszüntető jel
- Meglévő, megtartásra javasolt falfasor
- Gyalogút
- Meglévő kerékpárgalmi létesítmény
- Tervezett kerékpárgalmi létesítmény
- Vegyes forgalmú út
- út, gyalogos tér diszburkolattal
- szint alatti gépjárműparkoló határa
- Meglévő, megtartandó épület
- Meglévő, földhivatali alapterképben nem ábrázolt ép.
- Bontandó épület

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 térségbe sorolt, a térségi területfelhasználási terven. 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	Indítványok érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	érinti	érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának	MATrT	érinti	nem érinti
3. Ökológiai hálózat puffterületének 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	nem érinti
8. Vízművelődési 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. Kertés 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	nem 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

A 8/2019. (IX. 27.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Zala Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: ZMTrT), ami 2019.10.15-től hatályos. A kiemelt üdülőkörzet területére az országos és kiemelt térségi övezeteket a megyei terv nem ismétli meg, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Keszthely esetében.

A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról.

MaTrT. 11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben:

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

MATrT „50. § A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben: (...)

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;

b) erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;

- c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;
- d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználát alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;
- e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;
- g) új ipari terület építési övezet nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;
- h) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el;
- i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;
- j) a településrendezési tervben új ipari gazdasági terület nem jelölhető ki;
- k) a település központi belterületén lévő vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 30%, amelyet fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;
- l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület építési övezet területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 50%, amelyet fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) Keszthelyt jelen módosításait érintő övezeti előírásait az alábbiakban foglaljuk össze.

Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása

során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert;
- d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető;
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben 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.

82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- b) a tájképző elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásai az érintett övezetek tekintetében az alábbiak:

Tájképvédelmi terület övezete

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.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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.

(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.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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 nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az MaTrT Térségi területfelhasználási kategórián belül Keszthelyt érintő előírás:

50.§ (2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

g) új ipari terület építési övezet nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;

Jelen 2024. évi I. módosítás nem tartalmaz olyan elemet, amit az MaTrT 50.§ (2) bekezdésnek ellentmond.

Az MaTrT 65.§ szerint:

65. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a parti és partközeli település Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparkként vagy közkertként nyilvántartott területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az átsorolás az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át, természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület legfeljebb 5%-át érintheti; a természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület átsorolása csak közcélú közlekedés, közművesítés céljából történhet, továbbá ebben az esetben az átsorolással érintett ingatlanrészen épület nem helyezhető el;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d) természetvédelmi oltalom alatt álló, természetes élőhelyként funkcionáló, vagy természetközeli állapotú ingatlan új zöldterületként nem jelölhető ki.

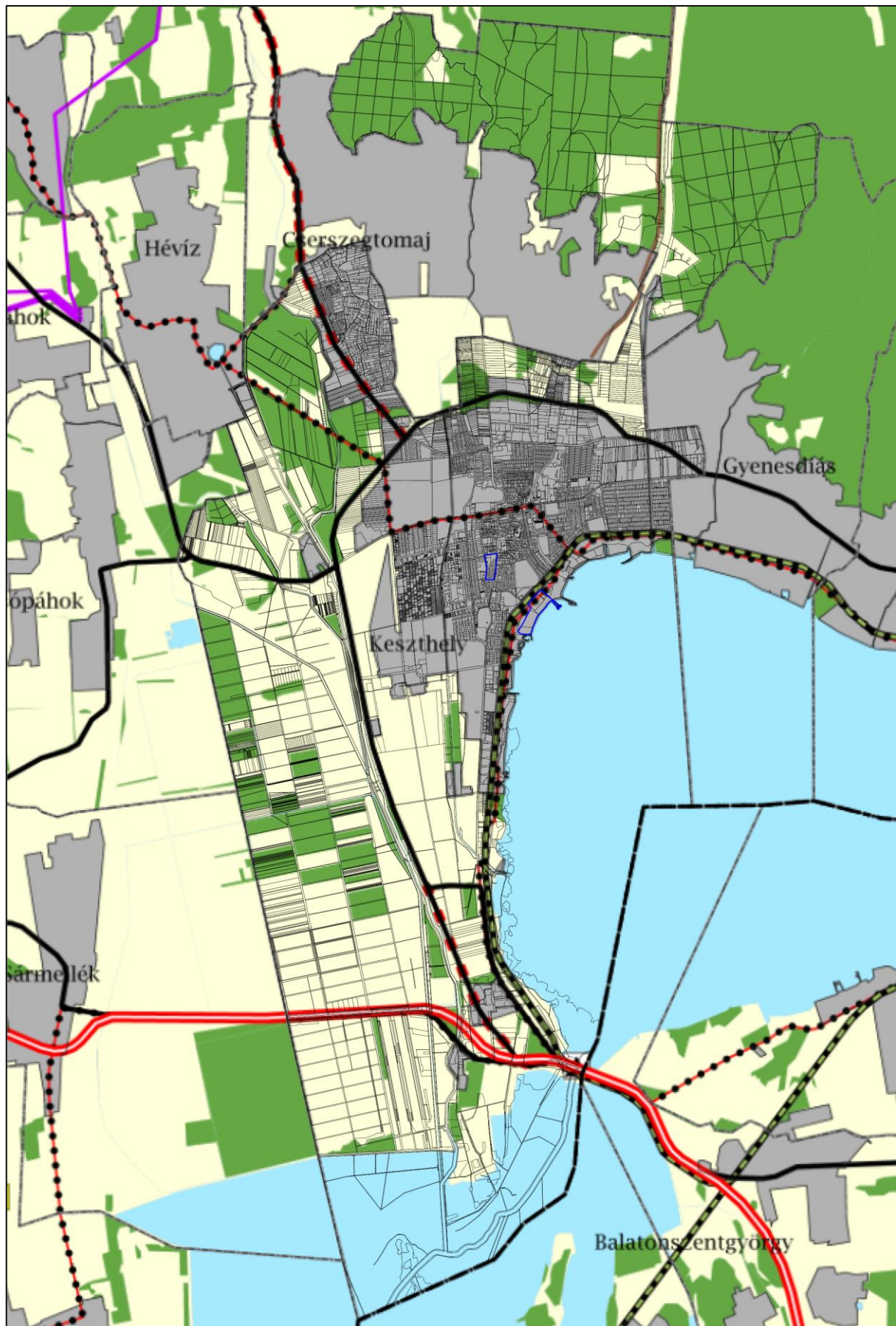
Jelen módosítás során zöldterület megszüntetése nem történik.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése szerint:

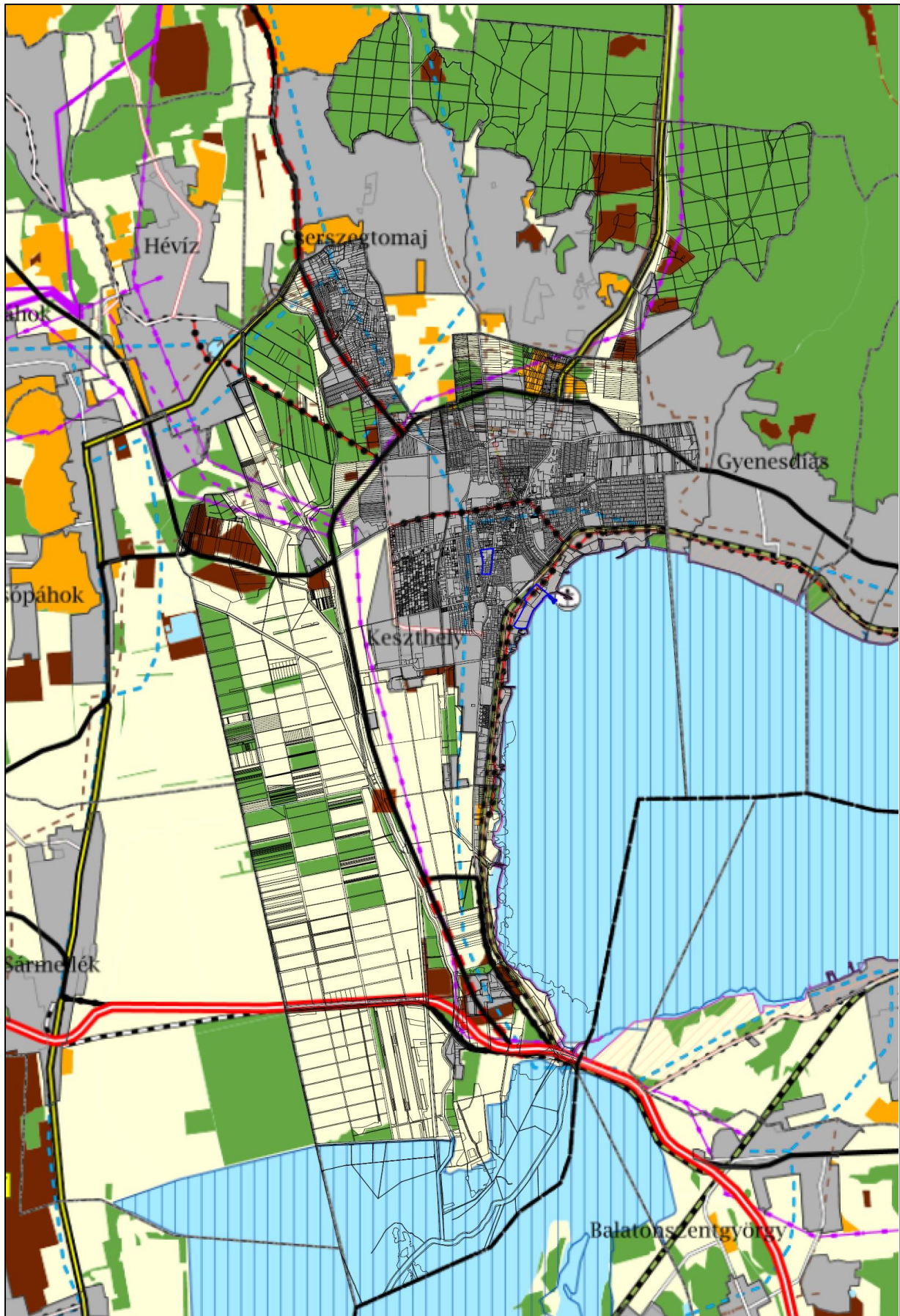
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Mind az országos, mind pedig a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetének Területrendezési szerkezeti tervén a módosítással érintett területek **települési térséget érintenek**.

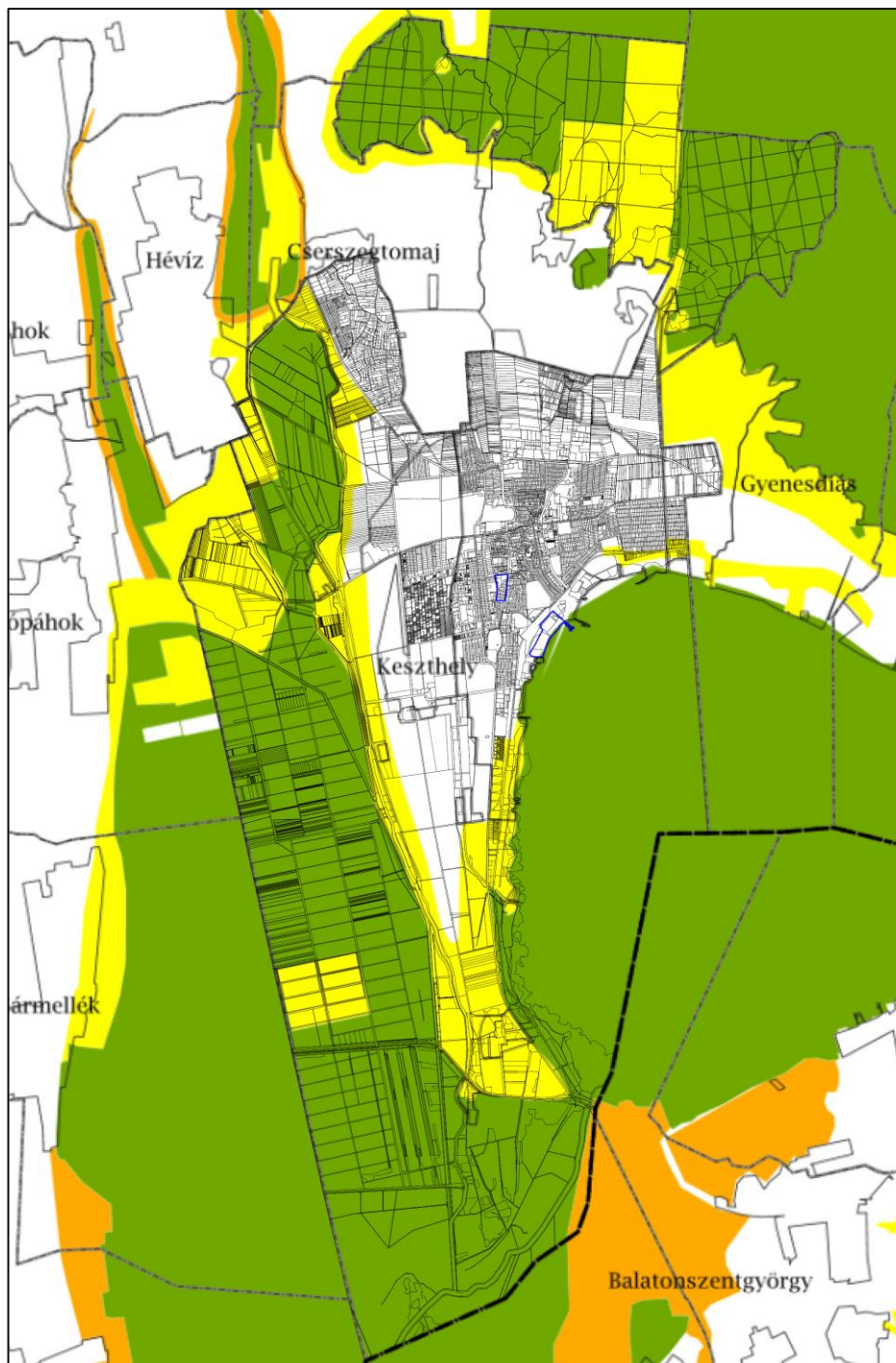


Országos szerkezeti terv - a módosítások települési térséget érintenek



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve - módosítások települési térséget érintenek

Az ökológiai hálózat magterületének övezete lefedi a Balaton vízfelületét, a 76. számú főúttól délre eső területet szinte teljes egészében, valamint a Hévíz-Páhok belvíz csatornától nyugatra eső területet. Ezen felül érintett északon a Gyöngyös övcsatornától nyugatra eső terület jelentős része, valamint az északi erdőterületek nyugati és keleti mintegy 900 hektáros területét. A területeken új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. **A módosítással érintett területek közül az 1. számú indítvány módosítással érintett területén belül az adatszolgáltatás alapján a magterület övezete ábrázolásra került, azonban a partmenti szárazulatot kismértékben érinti, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

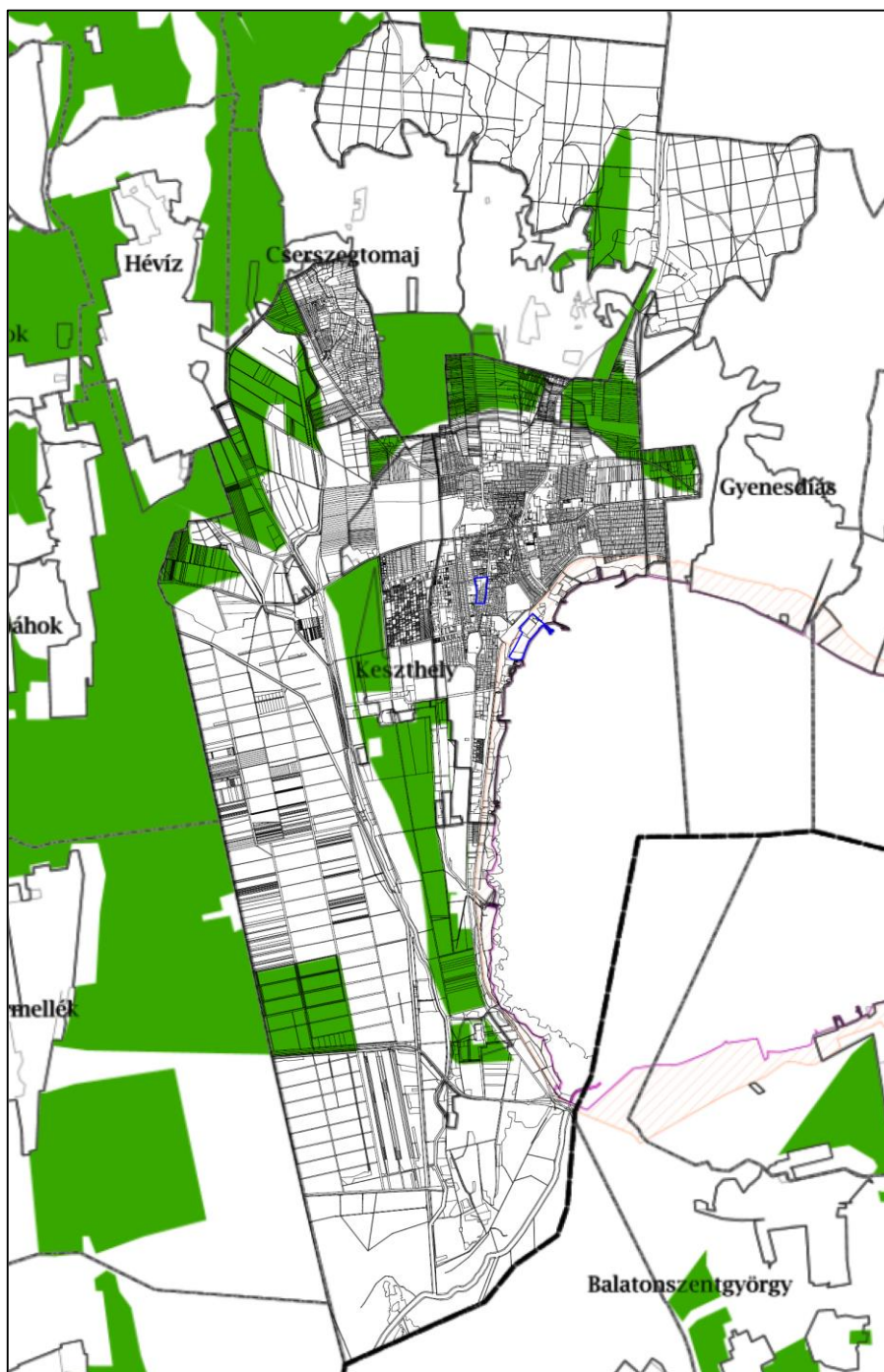


Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld) –módosítási területet érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (narancssárga) – módosítási területet nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (citromsárga) – módosítási területet nem érinti

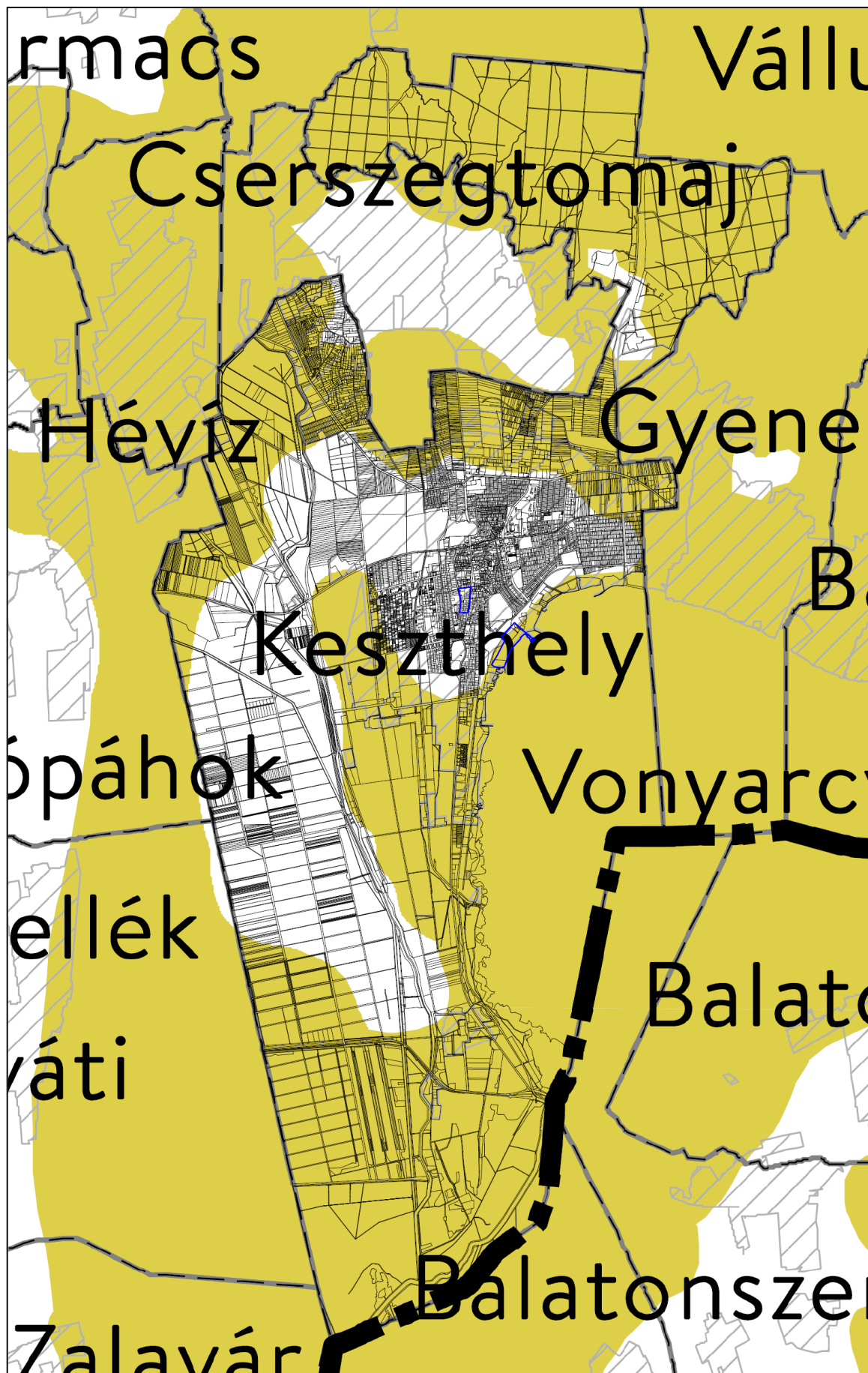
A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete ennek az országos övezetnek a részletesebb lehatárolását tartalmazza. Ebbe az övezetbe tartozik a Keszthely hegység Buda-hegyi IV. és V. dolomítbányáinak vonalában, a 71. főút és gyenesdiási településhatár közötti területei, Hévíz és Cserszegtomaj menti mezőgazdasági területek, a Fenyves allé környezetének területe, valamint a 76. főúttól északra eső 1 km mélyen benyúló lápos terület

A Festetics kastély világörökség várományos területének lehatárolása megegyezik a Balaton-felvidéki kultúrtáj helyszínével. Egyedi tájlemként jelennek meg a Keszthelyi-hegység barlangjai.

A módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – módosítási területet nem érinti

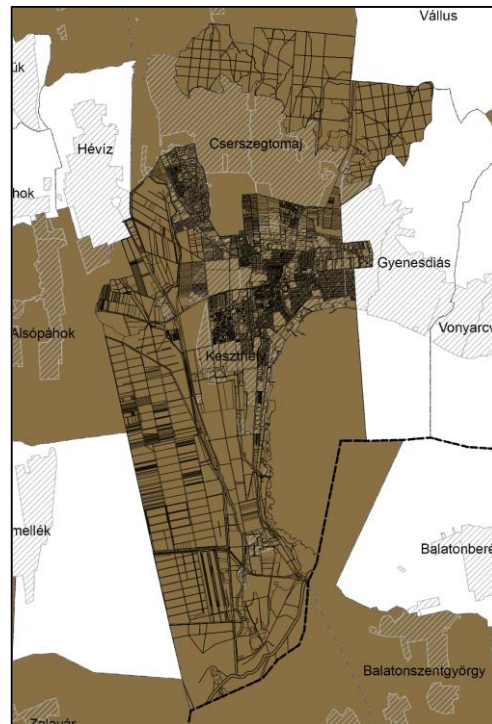
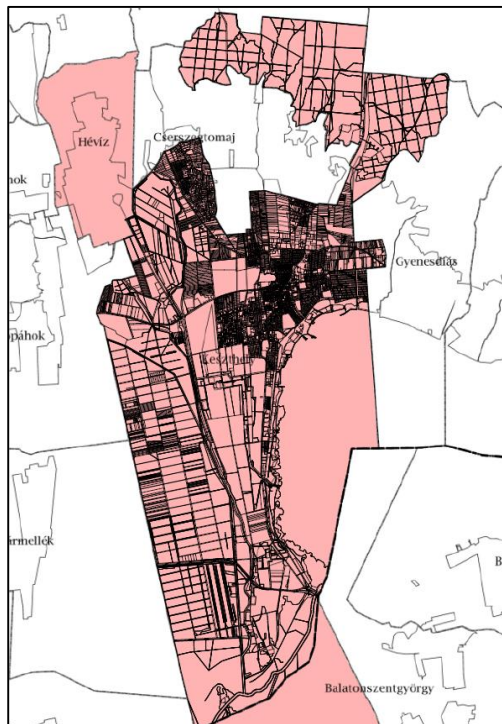


Tájképvédelmi terület övezete – módosítási területet érinti

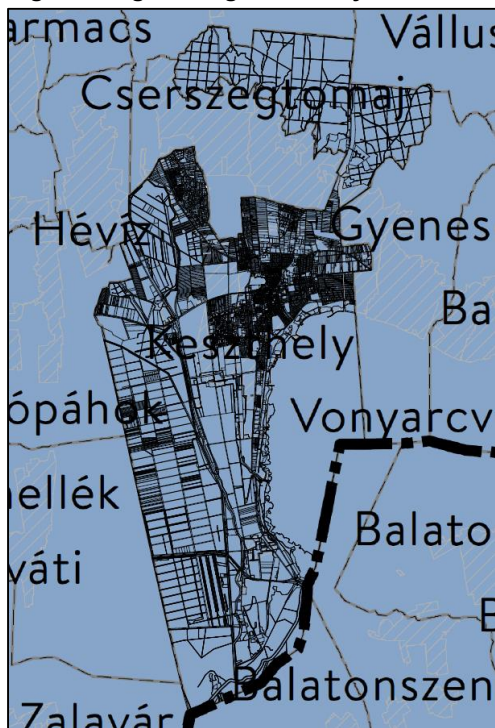
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetén belül a bányatelkek és ásványi nyersanyaglelőhelyek a Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján felülvizsgálatra kerültek.

A vízminőség-védelmi terület övezet érintettsége alapján, az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a vízvédelmi területek a településrendezési eszközökben kijelölésre kerültek.

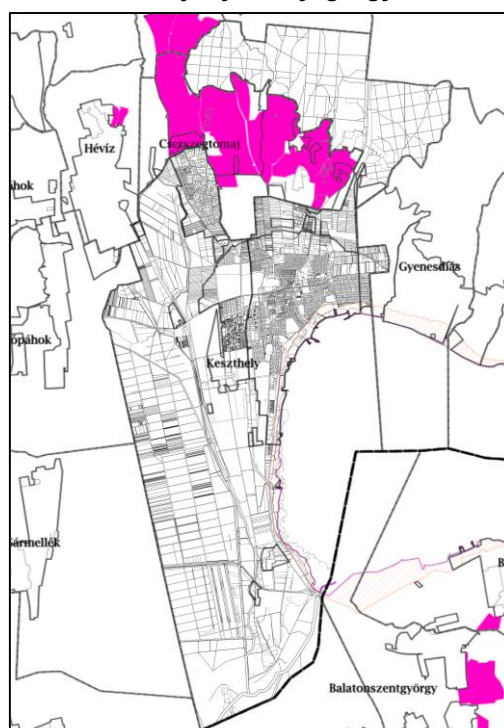
Keszthely az 5. pontban érintett a világörökség várományos területben. A terület határát a településrendezési tervek tartalmazzák, a módosítási területeket nem érinti.



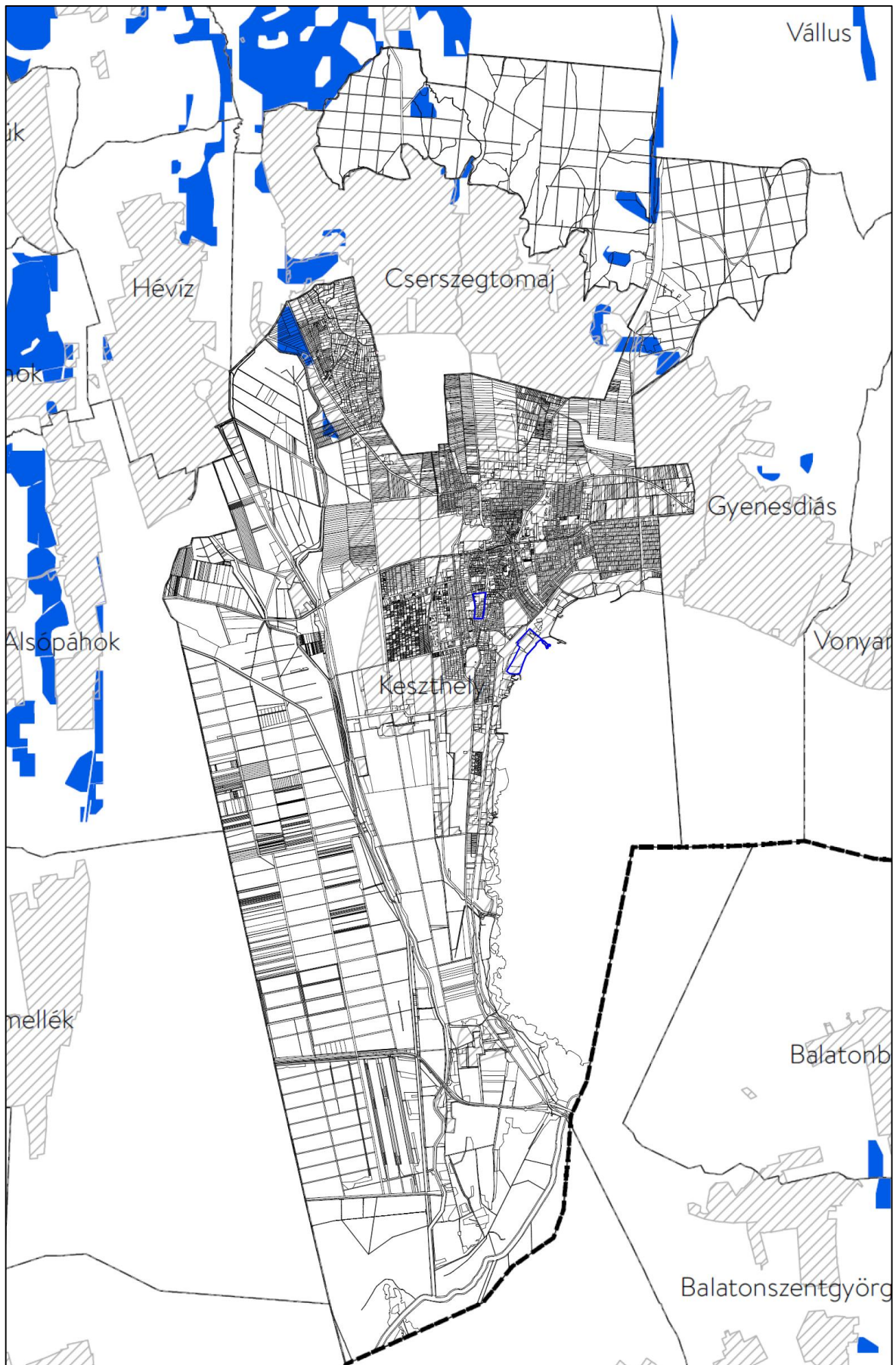
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete és Ásványi nyersanyagvagyon övezete



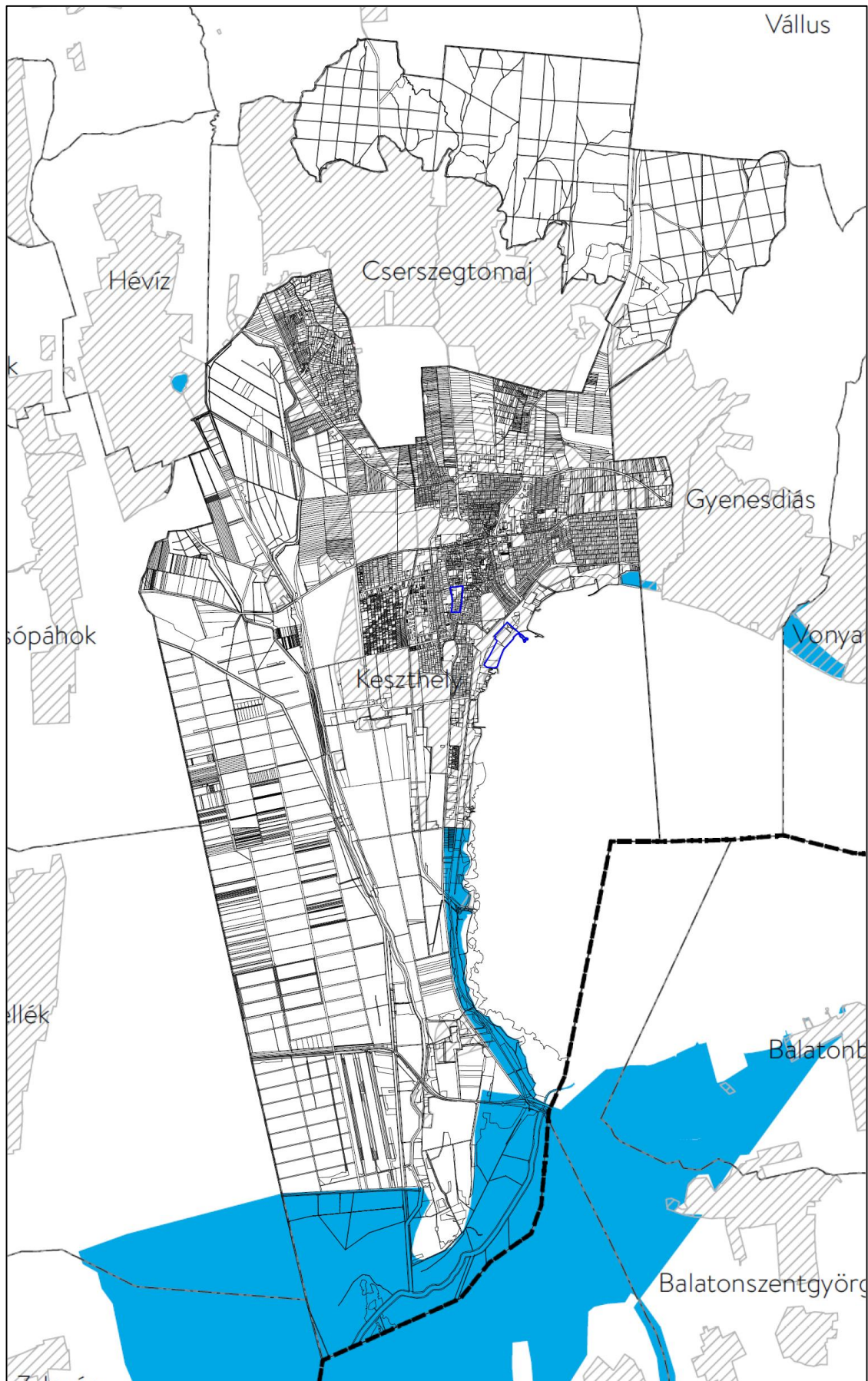
Vízminőség-védelmi terület övezete



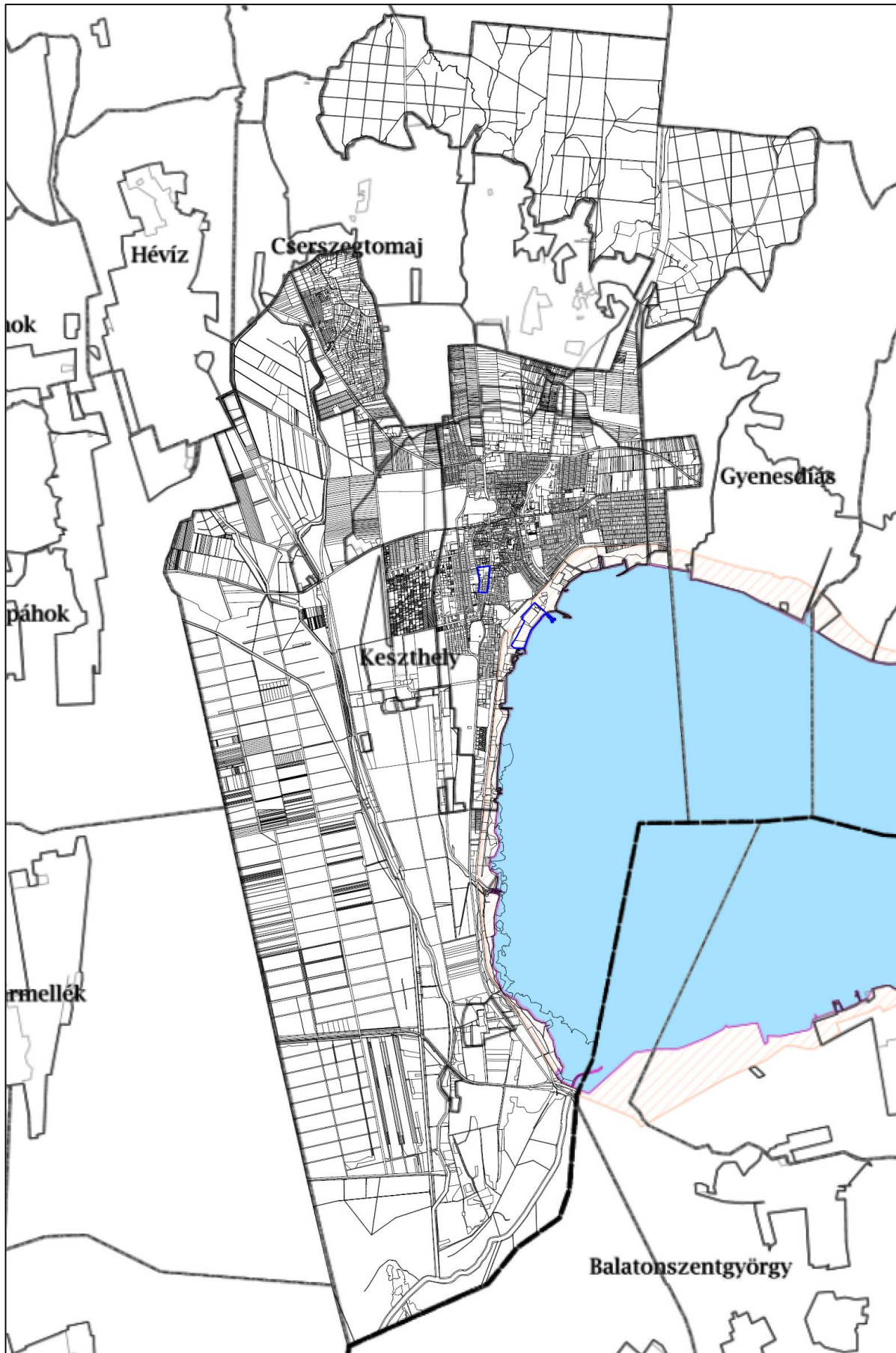
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
– módosítási területet nem érintik



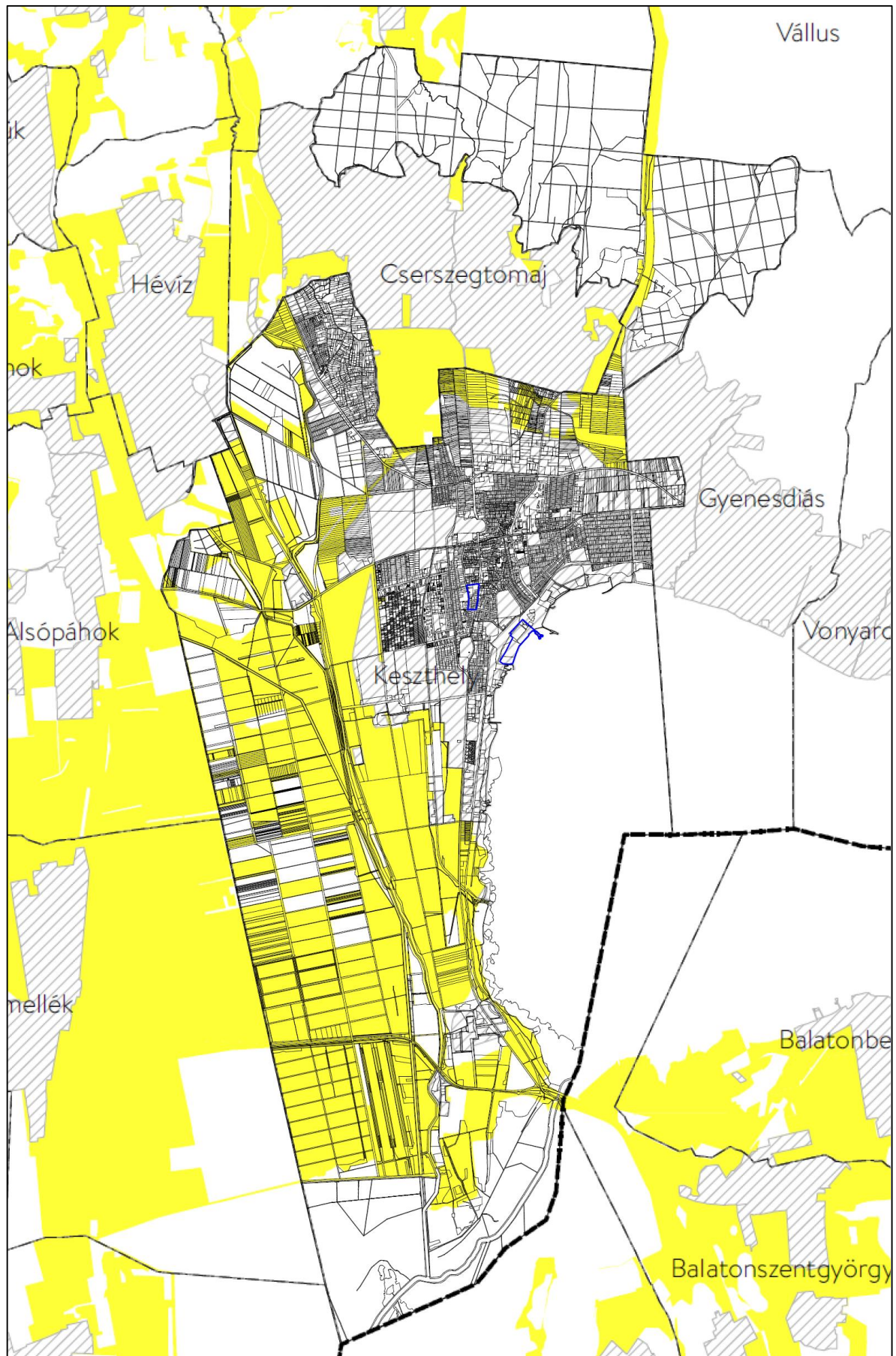
Vízvezetéknek kitétt terület övezete – módosítási területet nem érinti



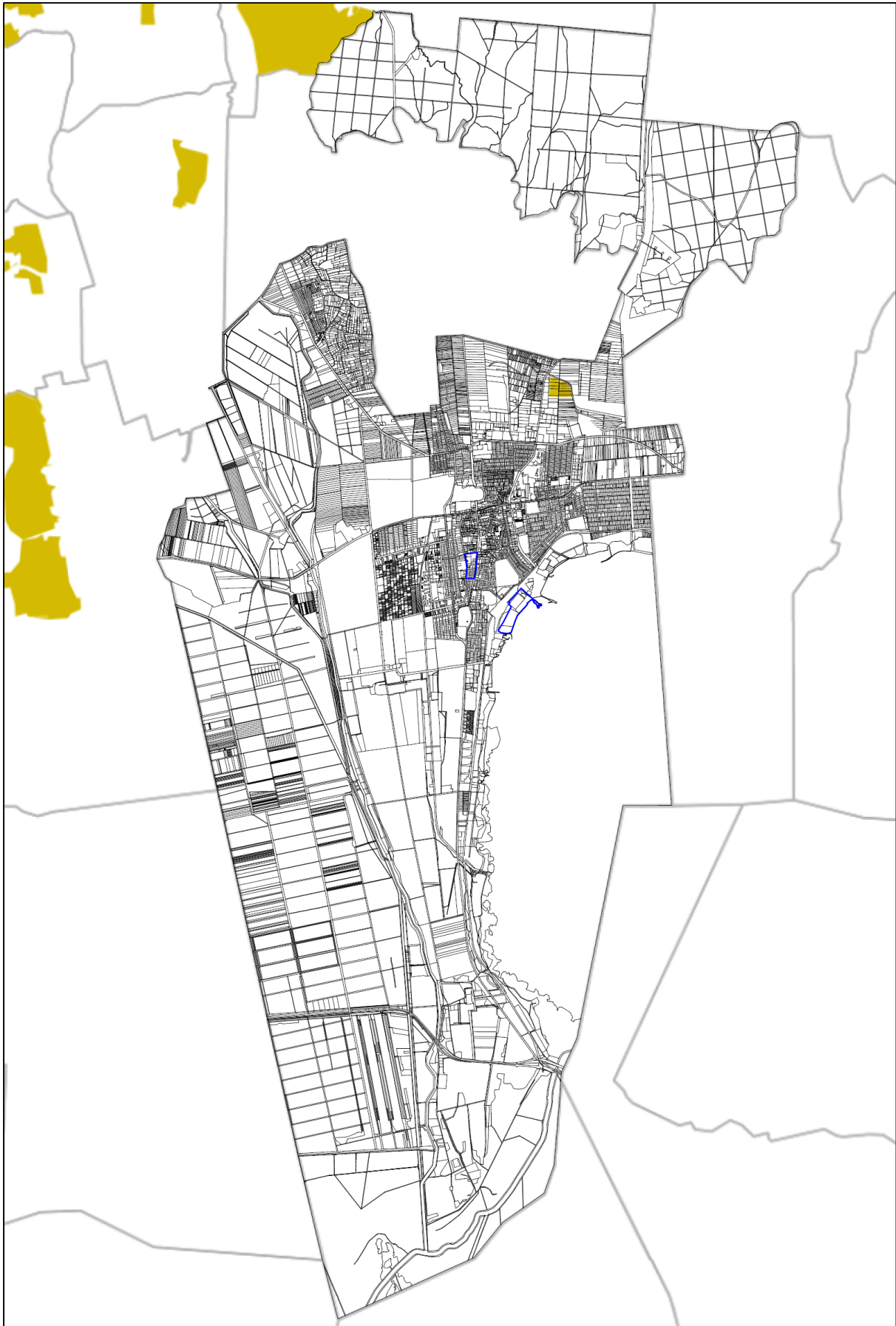
Rendszeresen belvízjárta terület övezete – módosítási területet nem érinti



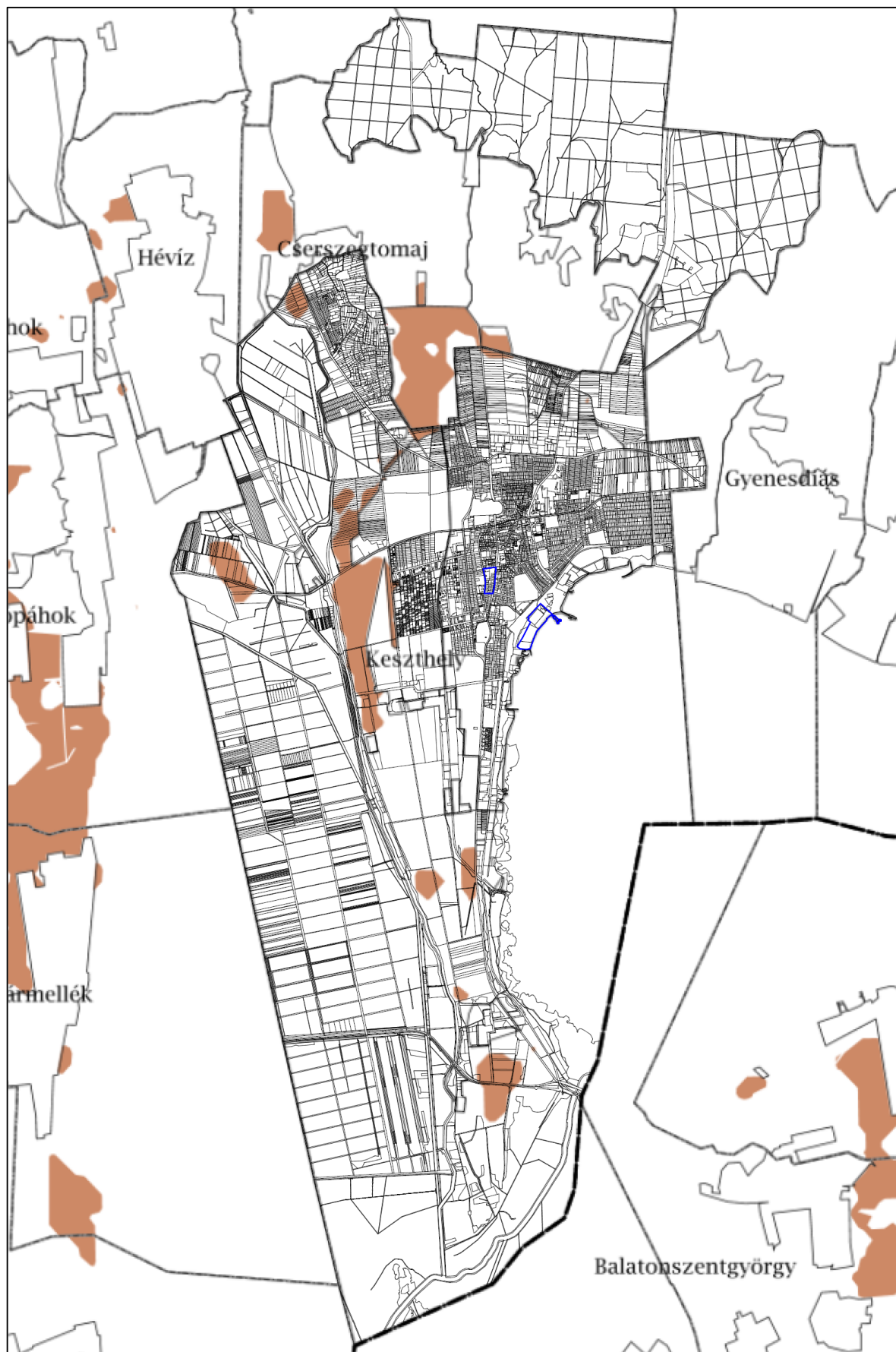
Tómeder övezete – módosítási területet nem érinti



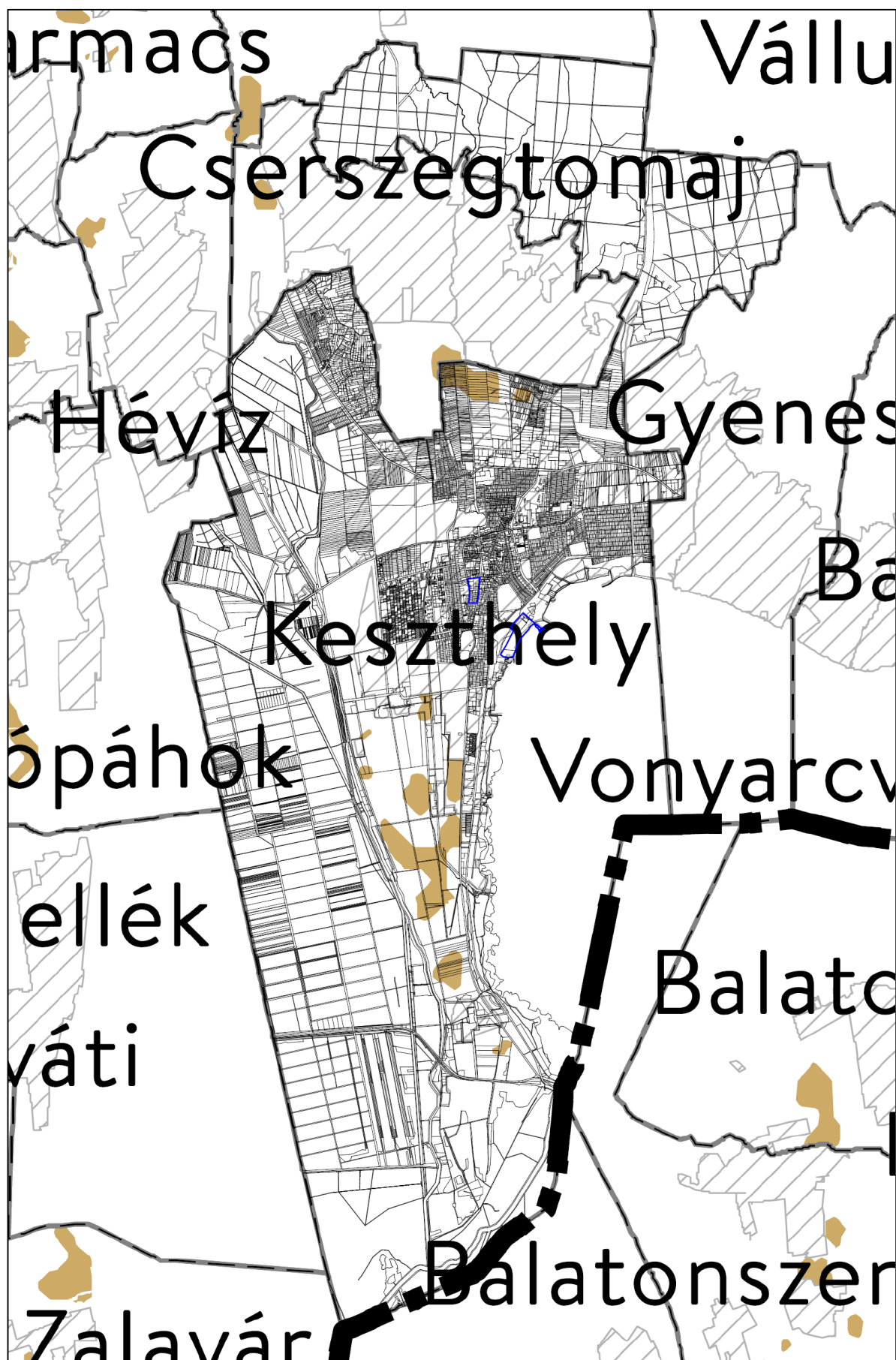
Általános mezőgazdasági terület övezete – módosítási területet nem érinti



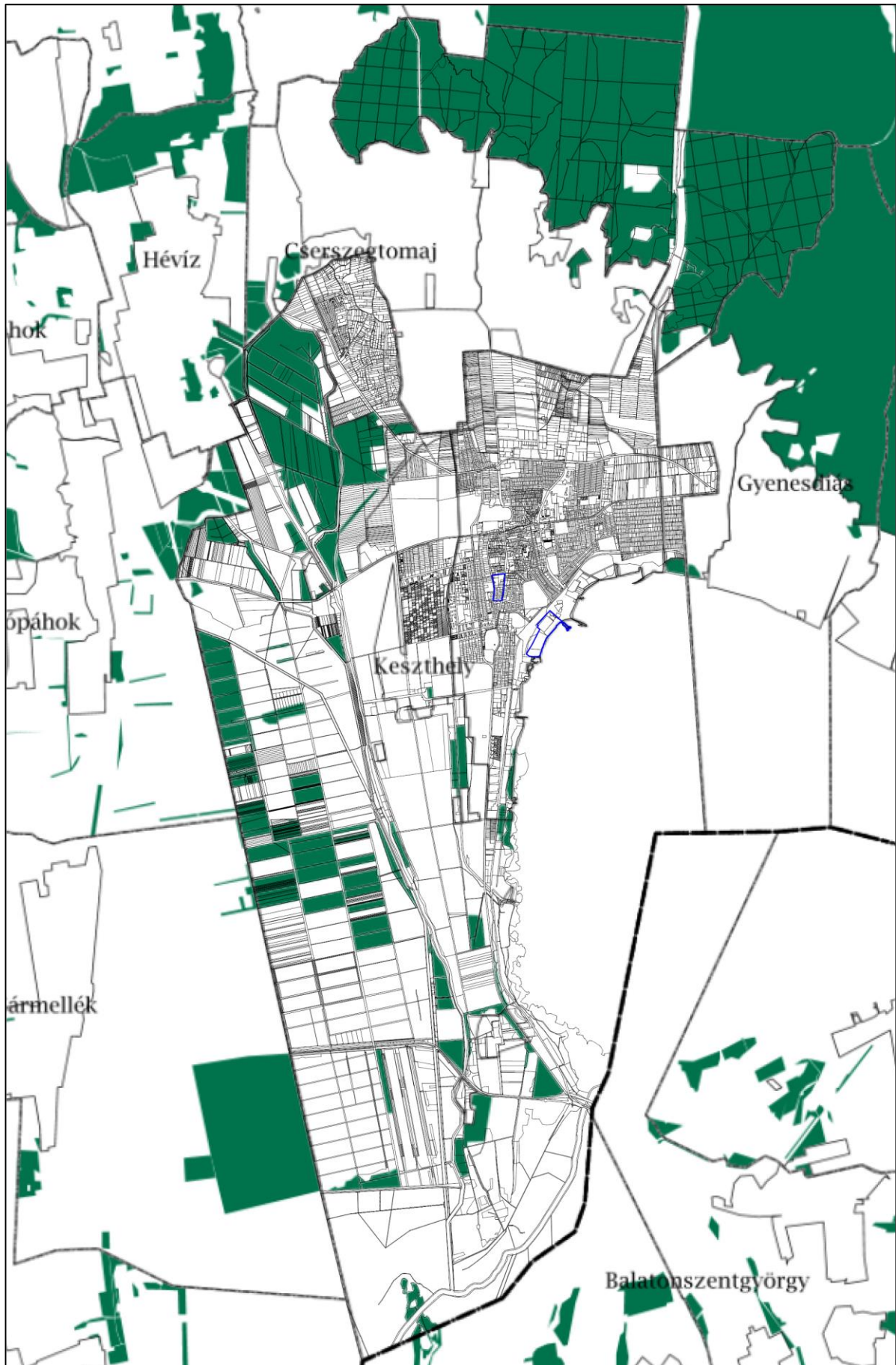
Kertes mezőgazdasági terület övezete – módosítási területet nem érinti



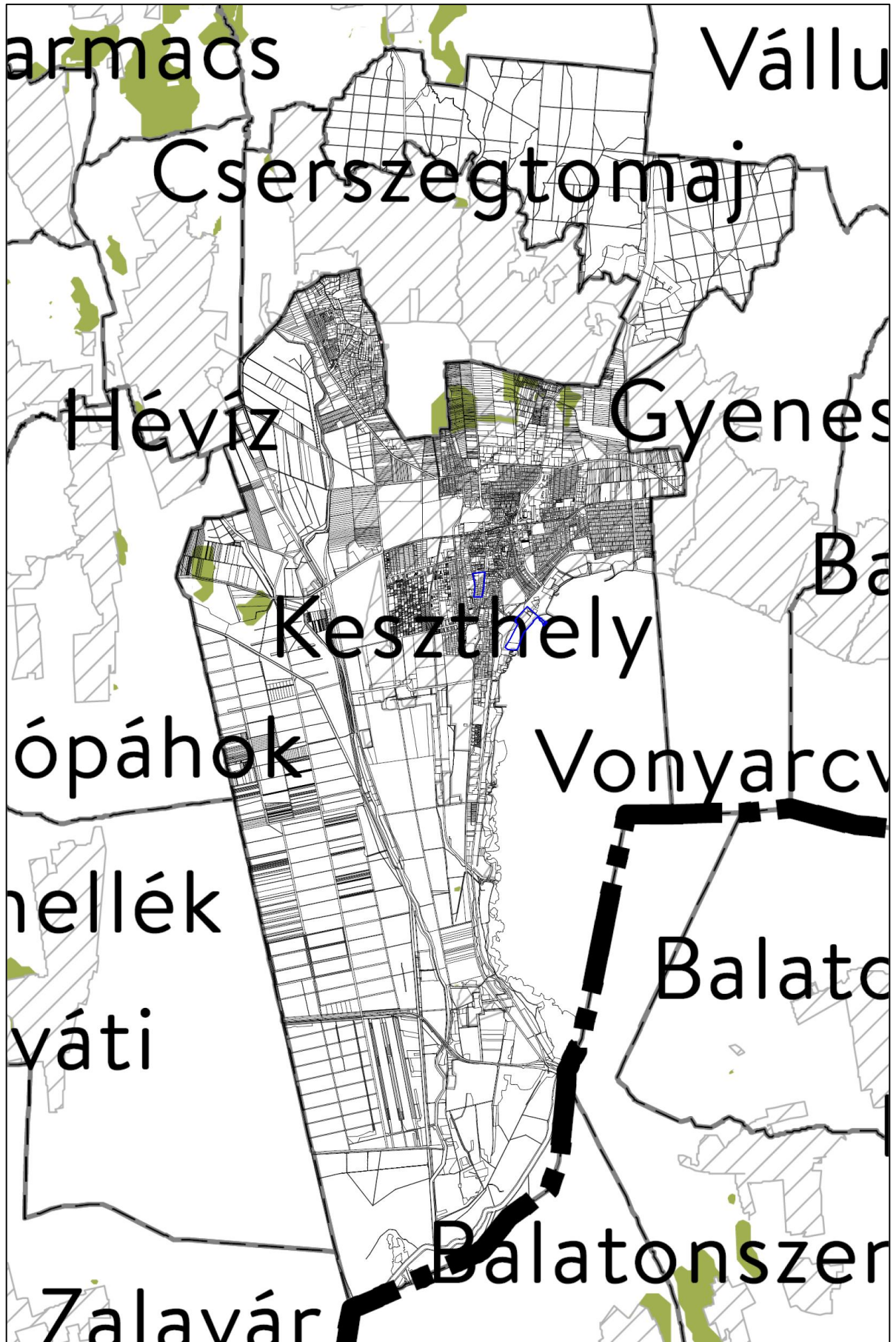
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – módosítási területet nem érinti



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – módosítási területet nem érinti



Erdők övezete – módosítási területet nem érinti



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – módosítási területet nem érinti

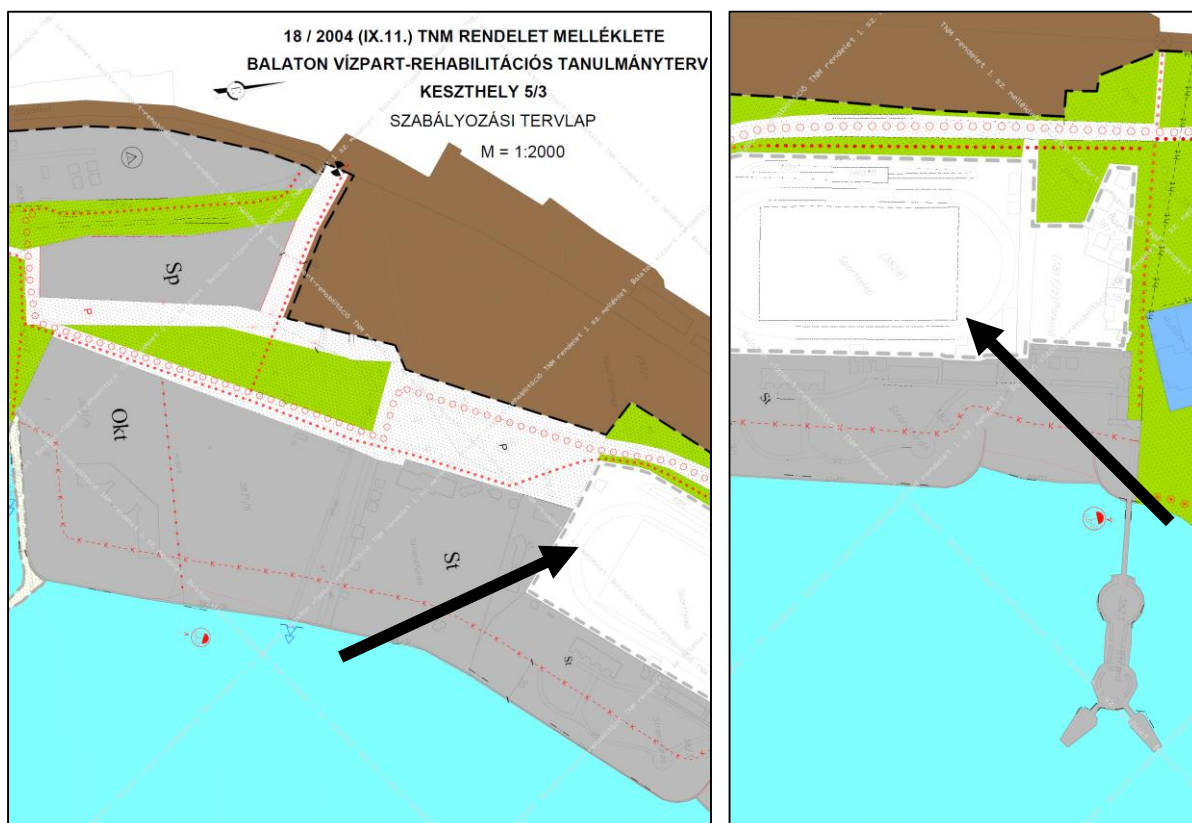
Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv

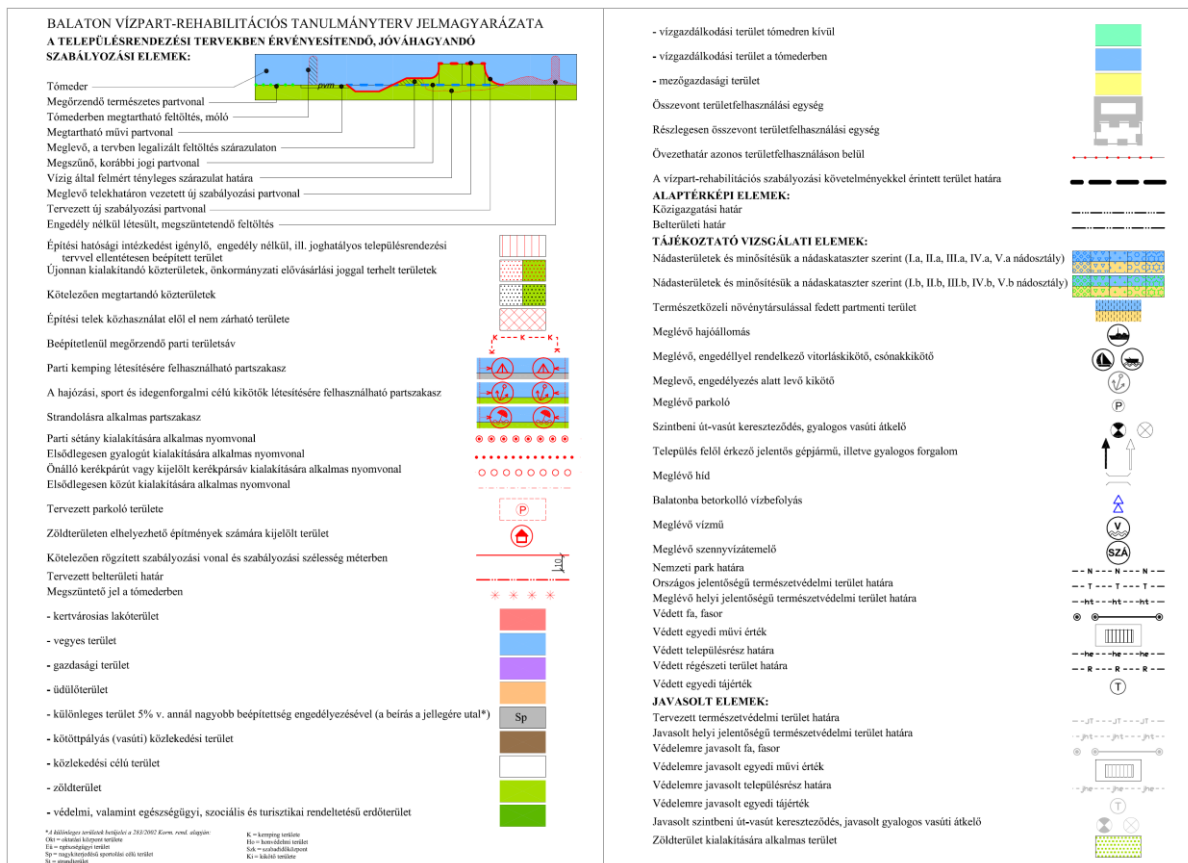
A Balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban Vprt.), valamint Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 18/2004. (IX.11.) TNT rendelet felülvizsgálata folyamatban van.

2024. áprilisban az Építési és Közlekedési Minisztériumnál lefolytatásra került egy minisztériumi egyeztetés a keszthelyi Vprt felülvizsgálatát érintően. Az egyeztetés során megállapításra került, hogy időközben kialakult projektek eredményei is feltüntetésre kerülhetnek (parti sétány részletei, strandfejlesztés a focipálya területén, stb.), melynek elfogadása 2024. végén várható.

Keszthely 2024. évi 1. számú módosítási eljárásának **1. számú indítványa** a Balatoni Vízpart rehabilitációs tanulmányterv által érintett területbe esik.

A változások a hatályos (de felülvizsgálatra többszörösen megérett) vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban történnek. Az érintett területet a Vprt. különleges strand területbe, valamint Részlegesen összevont terület-felhasználási egységbe sorolja, a kapcsolódó területeket közlekedési és zöldterületekbe. A hatályos tervek a Vprt elvárásaival összhangban készültek. Jelen módosítás során a terület-felhasználás nem változik a hatályos állapothoz képest. A tervek a tervezett változásokkal is összhangban maradnak a Vprt-val.





Kivonat a hatályos vízpart rehabilitációs tanulmánytervből

4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Keszthely érintett az Országos Területrendezési Terv szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével. A településkép védelméről szóló rendeletben kifejezetten a tájképvédelmet biztosító területek a következők:

- Kulturális örökség és tájkép szempontjából kiemelt terület
- Tájképi szempontból meghatározó települési terület

Természetvédelmi szempontból Keszthely városát érinti a:

- Keszthelyi Tájvédelmi Körzet
- ex-lege védett lápok (Pellérdi rétek)
- ex-lege védett víznyelők
- források
- Natura 2000 különleges madárvédelmi területek és különleges természetmegőrzési területek
- Országos Ökológiai Hálózat övezetei
- barlangok felszíni védőövezete
- geoparkok
- Ramsari terület
- ökoturisztikai létesítmények (Kócsag tanösvény)

A településen belüli **módosítási területet nem érintik:**

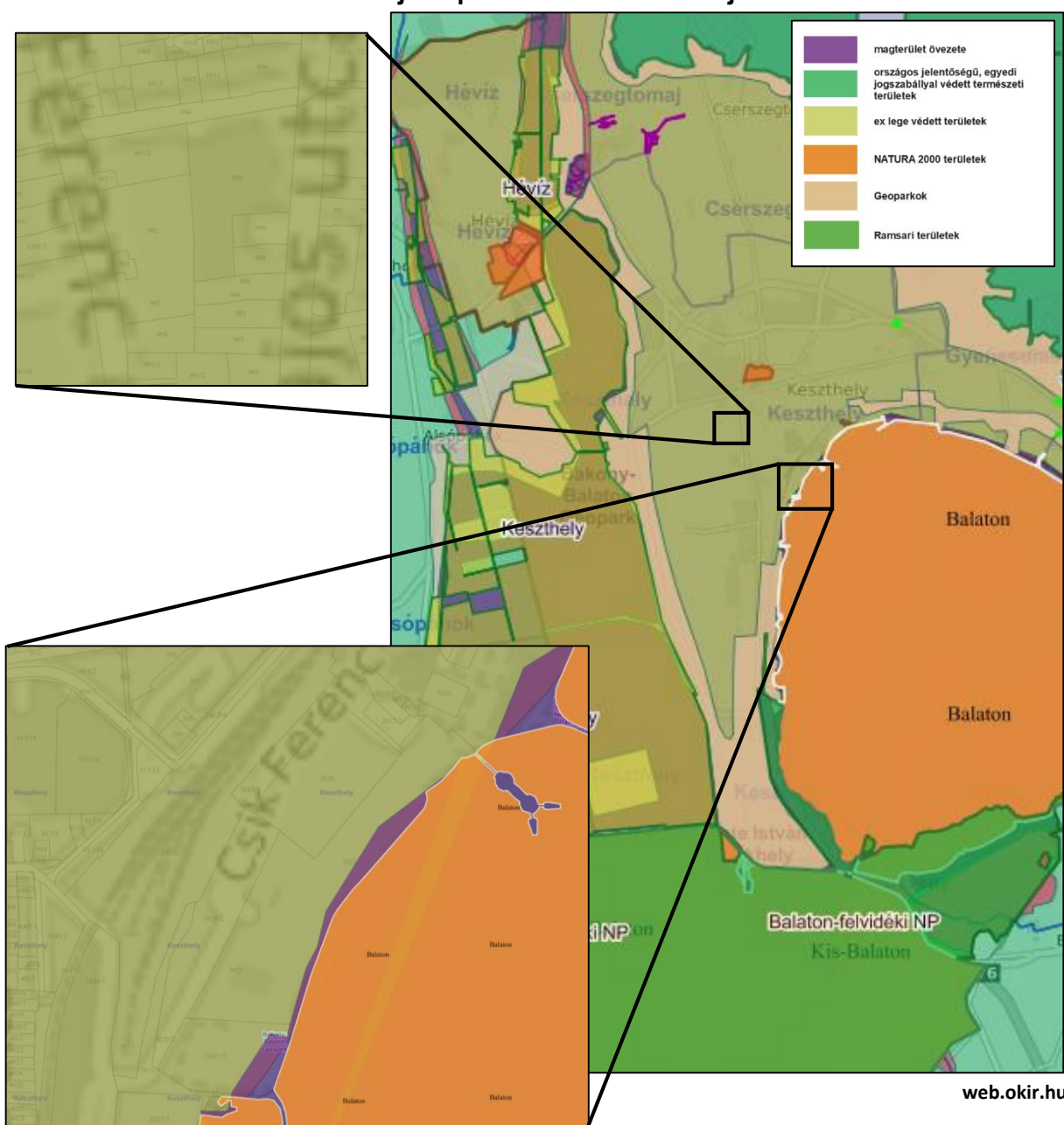
- országos jelentőségű természeti érték ,

- ex lege védett láp, ex lege védett szikes tavak, ex lege védett víznyelők, ex lege védett földvára, ex lege védett kunhalmok
- Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó és pufferterület övezete
- források
- natura 2000 területek
- barlangok felszíni védőövezete
- csillagoségbolt-parkok
- natúrparkok
- egyedi tájértékek

A terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának működési területéhez tartozik.

A városi strand parti szakaszát érinti az országos ökológiai hálózat **magterületének övezete**, ahol az adatszolgáltatás szerint a partmenti szárazulat vízparttal párhuzamos benyúlása figyelhető meg.

Az érintett övezet területén belül **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**



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 zöldterület a 993/2 hrsz-ot érintően, azonban az eljárás és beruházás megvalósítása során nem érinti változás.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Világörökség

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet mellékletének 4. pont 2. és 5. alpontjai szerint Keszthely – az ott megadott koordinátákkal – Balaton-felvidéki kultúrtáj, Tapolcai-medence és Káli-medence megnevezéssel, illetve Balaton-felvidéki kultúrtáj, Keszthely Festetics-kastély, kastélypark megnevezéssel várományos helyszín.

Régészet

A régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos törvényi szabályozás alapját a 2001. évi LXIV, a kulturális örökség védelméről szóló törvény adja. Ennek értelmében a köz- és magáncélú fejlesztéseket-így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – e védelemmel összhangban kell végezni (3.§), illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat a jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. Amennyiben azok mégis szükségesek, a régészeti feltárási munkák költségeit annak kell fedeznie, akinek a fejlesztés érdekében áll (19.§).

Nagyberuházás esetén a feltárást megelőzően előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetni (23.§), melynek feltárási projektterve tartalmazza a régészeti feladatellátásra vonatkozó információkat: a feltárási módját, várható idejét, költségeit, kockázatelemzését. Nagyberuházás esetén a Magyar Nemzeti Múzeumot kell értesíteni a beruházási szándékról, amely koordinálja a területileg illetékes múzeummal a szerződészkötést. Keszthely területén a Balaton Múzeum a területileg illetékes, megyei gyűjtőkörrel rendelkező múzeum (Keszthely, Múzeum u. 2, 8360). Amennyiben régészeti leletek, emlékek kerülnek elő földmunka során, nem nyilvántartott lelőhelyen, úgy a területen a földmunkákat be kell szüntetni, és a feltárást mentő feltárási keretében a területileg illetékes múzeumnak el kell végeznie (24.§).

Jelen módosítások közül a 2. számú indítvány érintett az alábbi régészeti lelőhelyekkel:

- **„Városi sírmező” megnevezésű, 10545 azonosító számú régészeti lelőhely** (Érintett ingatlanok: 984, 990, 992, 993/1, 993/2, 1162, 939/2 hrsz.)
- **„Belváros megnevezésű 68793 azonosító régészeti lelőhely** (Érintett ingatlanok: 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006/1, 1006/2, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020/2, 1020/3, 1021/1, 1021/2, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041/1, 1041/2, 1042/1, 1042/2, 1043, 1044, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1062, 1063/1, 1063/10, 1063/3, 1063/4, 1063/5, 1063/6, 1063/7, 1063/8, 1063/9, 1064, 1065/1, 1065/2, 1065/3, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088/1, 1088/2, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093/1, 1093/2, 1094, 1095, 1096, 1097/1, 1097/2, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105/3, 1105/4, 1106, 1107, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116/1, 1116/2, 1118/2, 1118/4, 1118/5, 1118/6, 1118/7, 1118/8, 1119/1, 1119/4, , 1119/5, 1120, 1121/2, 1121/3, 1121/4, 1122, 1123, 1124, 1125, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158/1, 1158/2, 1159, 1160, 1161/1, 1161/2, 1162, 1168, 1169/1, 1170, 1171/1, 1172/1, 1172/2, 1173, 1174, 1175/1, 1175/2, 1176/1, 1179/1, 1179/3, 1179/5, 1179/6, 1179/7 ,1179/8, 1180, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196/1, 1196/2, 1197/1, 1197/2, 1199/1, 1199/2, 1199/3, 1200/1, 1200/2, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206/10, 1206/11, 1206/13, 1206/14, 1206/15, 1206/16, 1206/17, 1206/18, 1206/19, 1206/20, 1206/21, 1206/23, 1206/24, 1206/5, 1206/6, 1206/7, 1206/9, 1207, 1208/10, 1208/11, 2014/3, 303, 304, 305, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388,

493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517, 539, 540, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 557, 558, 559, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570/3, 570/4, 571, 572, 573/1, 573/2, 573/3, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584/2, 584/4, 584/5, 585, 586/1, 586/2, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594/1, 594/2, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621/2, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632/1, 632/10, 632/11, 632/12, 632/13, 632/14, 632/15, 632/16, 632/17, 632/20, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/8, 632/9, 633/10, 633/11, 633/12, 633/13, 633/14, 633/15, 633/16, 633/17, 633/18, 633/19, 633/2, 633/21, 633/22, 633/23, 633/24, 633/25, 633/26, 633/27, 633/28, 633/29, 633/3, 633/31, 633/32, 633/33, 633/34, 633/37, 633/39, 633/4, 633/5, 633/6, 633/7, 633/8, 633/9, 634, 635, 636, 637/2, 637/3, 638, 639, 640, 641, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652/1, 653, 654, 655/1, 656, 657, 658, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689/1, 689/2, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698/1, 698/2, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714/1, 714/2, 715, 716, 717/1, 717/2, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731/1, 731/2, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 774/10, 774/11, 774/2, 774/4, 774/5, 774/6, 774/7, 774/8, 774/9, 775/1, 775/2, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789/1, 789/2, 790/1, 791/1, 792/1, 792/2, 793/1, 793/2, 794, 795, 796/1, 796/2, 800, 801, 802/1, 802/2, 803/1, 803/2, 804, 805, 806/1, 806/2, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824/1, 824/2, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 854, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888/1, 888/2, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 911, 912, 914/2, 915, 916/1, 916/2, 916/3, 916/4, 917/11, 925, 926, 947, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960/1, 960/2, 961, 962, 963, 964/1, 964/2, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981/1, 981/2, 982, 983, 984, 985, 986, 988, 989, 990, 991, 992, 993/1, 993/2, 994, 995/2, 995/4, 995/9, 996, 997, 998, 999 hrsz.)

- **„Városi sírmező megnevezésű 68799 azonosító régészeti lelőhely (Érintett ingatlanok: 984, 990, 992, 993/1, 993/2, 1162, 991, 1206/10, 981/1, 981/2, 980, 979, 976, 975, 1200/1, 1201, 1204, 1206/24, 1205/2)**

Műemlékek

Keszthely területén közel 100 műemlék található, valamint a történelmi településrészek műemléki jelentőségű területe, mintegy 90 ha területen. Mindezekhez kijelölt, vagy jogszabály szerinti műemléki környezet tartozik. A védett épületet, területet és műemléki környezetüket a településrendezési tervek tájékoztatólag ábrázolják.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján az **1. sz. módosítási terület** része a **Balaton-parti fürdőegyüttes, a**

Hullám és Balaton Szállodák kijelölt műemléki környezetének (törzsszám: 11432, azonosító: [13481]), a **2. sz. módosítás** pedig érinti a kiemelten védett műemlék **Sörház és pálinkafőző együttesét** (törzsszám: 11075, azonosító: [11242], és annak kijelölt műemléki környezetét (törzsszám: 11075, azonosító: [13480]). „Mindkét módosítással érintett terület műemléki környezetbe esik. Az 1. számú indítvány helyszíne a Hullám-és Balaton szálló műemléki környezetében fekszik.

Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 9/2009. (III. 6.) OKM rendelet 114. §-a szerint: „(1) *Műemlékké nyilvánítom a Zala megyei Keszthely, Balaton part 1. szám alatti, 3820 helyrajzi számú, valamint a Balaton part 2. szám alatti, 3821 helyrajzi számú ingatlanokat. (2) Műemléki környezetnek a 3817/2, 3817/4, 3817/5, 3817/6, 3817/7, 3818, 3819, 3822, 3823 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 3817/1 helyrajzi számú közterület fenti ingatlanok és a 0486/73 helyrajzi számú Balaton által határolt szakaszát jelölöm ki. (3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket II. kategóriába sorolom. (4) A védetté nyilvánítás célja a Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák építészeti és településképi értékeinek megőrzése.*”

Az **1. számú módosító indítvány** műemléki környezetben fekszik, azonban nem érinti sem a Hullám-, sem a Balaton szálló műemléki épületeit.

Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet 14. §-a szerint: (1) *Műemlékké nyilvánítom a Zala megyei Keszthely, Deák F. u. 30–32. szám alatti, 991 és 992 helyrajzi számú ingatlant. (2) Műemléki környezetnek a 983, 984, 985, 986, 990, 993/1, 993/2, 1206/10 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 1162 helyrajzi számú közterület érintett szakaszát jelölöm ki. (3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket III. kategóriába sorolom. (4) bekezdése szerint: A védetté nyilvánítás célja a 18. században barokk stílusban emelt, a 19. században bővített egykori sörház és pálinkafőző építészeti értékeinek megőrzése.*”

A **2. számú módosító indítvány** közvetlenül érinti a Deák Ferenc u. 30-32. sz. alatti, 991 és 992 hrsz-ú műemléki épületeket, kifejezetten azok hasznosítására irányul, az örökségvédelmi elvárásoknak megfelelően.

Műemléki és világörökségi várományos szempontból: A Sörház és pálinkafőző együttese megnevezésű kiemelten védett műemléket érintően az **Építési és Közlekedési Miniszter EPAT/4493-1/2023/ÉPSFO ikt. számú véleményében a beruházással kapcsolatban az előzetes településképi hozzájárulást megadta.** A Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák megnevezésű védett műemlék kijelölt műemléki környezetében tervezett strandfejlesztést érintően az **Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács EPAT/3722-1/2024/ÉPSFO ikt. számú tervtanácsi véleményében a tervdokumentációt feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.**

A Kreatív Magyar Mérnök Kft. építészeti engedélytervének műszaki leírása az ingatlanokkal kapcsolatban az alábbiakat fogalmazta meg:

„A mintegy 150 éves Ranolder János Katolikus Általános Iskola energiahatékony és környezetbarát módon történő teljeskörű megújítása, bővítése mellett a több százéves múlttal rendelkező, azonban jelentős mértékben tönkrement állapotban lévő, műemléki védelmet élvező másik épületegyüttes ("Reischl féle sörház") funkcionális igények szerinti korszerűsítése és építészeti értékörző megújítása, valamint új funkciókkal való bővítése a tervezési feladat. A bővítések (az iskola új épületszárnyakkal történő bővítése mellett új uszoda és sportcsarnok és alatta parkoló építése, a volt kocsmára mára gyakorlatilag megsemmisült helyi védett épületrészének rekonstrukciója) tervezetten ~13.950 m² hasznos alapterület kialakítására irányul, a felújítás tervezetten ~7894 m² hasznos alapterületet érint.

„A műemléki védettségű sörházi épületek funkció és állagmegóvás nélküli felhagyása a múlt század 90-es éveinek elejétől gyakorlatilag megpecsételte az épületegyüttes sorsát. Tovább rontott a helyzeten a 2017-18 táján elkezdett, de be nem fejezett és többségében szakszerűtlen felújítási munka, ennek során építészeti értékek is megsemmisültek. (pl. barokk fedélszék részek)

A helyzet még ennél is rosszabb: gyakorlatilag a teljes védett épületegyüttes maradéka védtelenül áll az időjárás romboló hatásaival szemben.

A tervezett nagyívű tömbrehabilitáció tervezése is jelentős időráfordítást igényel. Annak érdekében, hogy az épületek jelenlegi rossz műszaki állapota ne romoljon tovább, már a rehabilitációs kivitelezés megkezdése előtt gondoskodni kell a még álló épületszerkezetek állagmegóvásáról.

Az épületegyüttes ÉNy-i sarkán álló volt konyha/söröző kis épülete már olyan rossz állapotban van, (fedélszéke gyakorlatilag megsemmisült, a fafödém beszakadt, az épület gazdaságosan nem menthető meg, a terveinkben ennek újra építését, teljes rekonstrukcióját tervezzük, a korábbinál nagyobb alapterületű pincén.

Ezért ennek az épületnek további állagvédelmét nem szükséges megoldani.

A többi – fedetlen – épület, épületrész csapadékvédelme az elsődleges szempont, hogy a téglaszerkezetek további ázása és a téli időszakban a veszélyes kifagyásokat meg lehessen akadályozni.

A cél az, hogy minél könnyebb, de időjárásálló, mechanikai behatásoknak is ellenálló ideiglenes fedés készüljön (pl. kis hullámmagasságú alu. trapézlemez fedés, meglévő és/vagy ideiglenes faszervezeteken).

A trapézlemez borítás a kivitelezés megkezdésekor újra felhasználható pl. az ideiglenes kerítések belátásgátló borításaként.”

Tervünk alapgondolata volt, hogy a Ranolder iskola és a Sörház tömbjében meglévő épületegyüttes heterogén építészeti megjelenését, és a Sörház tekintetében rendkívül rossz műszaki állapotát az új funkciók által megkövetelt beépítés építészeti eszközeivel egy egységes egésszé formálja, magasabb építészeti nivóra emelje, ezáltal a városi szövetben való újszerű megjelenésével méltó helyre kerüljön a felújított és új funkciókkal ellátott műemlékek sorában. Rendező elvként az új funkciók bővítményei, új épületrészei szolgálnak, az alacsony-sűrű beépítési szövethez igazítva az egyszerű, könnyen értelmezhető tömegeket. Fontos alapelv az elzárt és elhanyagolt területek bekapcsolása a városi életbe, belvárosi sétatér kiegészítése a tömb rehabilitációjával.

Tervünk az iskola működéséből, valamint a többrétegű fejlesztési elképzelésekből levezetve, de településszerkezeti szempontból is a műemléki épületegyüttes jelentőségének hangsúlyozásával kívánja elérni a település -szövelemek, a három utca által határolt tömb tiszta világos működését, bízva annak karakterformáló erejében.

A engedélyezési terv elkészítése során már részletesen foglalkoztunk a Sörház műemléki épületeinek tartószerkezeti rendszereivel, a néhány éve végzett kétes eredményű felújítási kísérlet következményeivel, illetve a tervezési program szerteágazó elemeinek a rossz állapotú ipari műemlékbe való integrálásával.”



a Ranolder-szárny főhomlokzata a rekonstruált régi főbejárati közép rizalittal, valamint az új Északi bővítménnyel.



az iskola új főbejárata az Erzsébet-szárny megnyitott Északi homlokzatán, valamint az iskola tömegét lezáró új bővítmény



az Erzsébet szárnyat lezáró új, vegyes funkciójú épülettömeg a Reischl Imre (volt Sörház) utca felől



Volt sörgyári épületek északi homlokzata a szabadtéri mozi nézőtere felől



a sörházi épületek déli homlokzata a sportcsarnok tömegét takaró közösségi pihenő dombról nézve



az új étterem, a szárazkapu, valamint az új vertikális közlekedést biztosító volt főzőházzal, mögötte a volt malátaaszalóval
Készítette: Kreatív Magyar Mérnök Kft.

Helyi értékvédelem

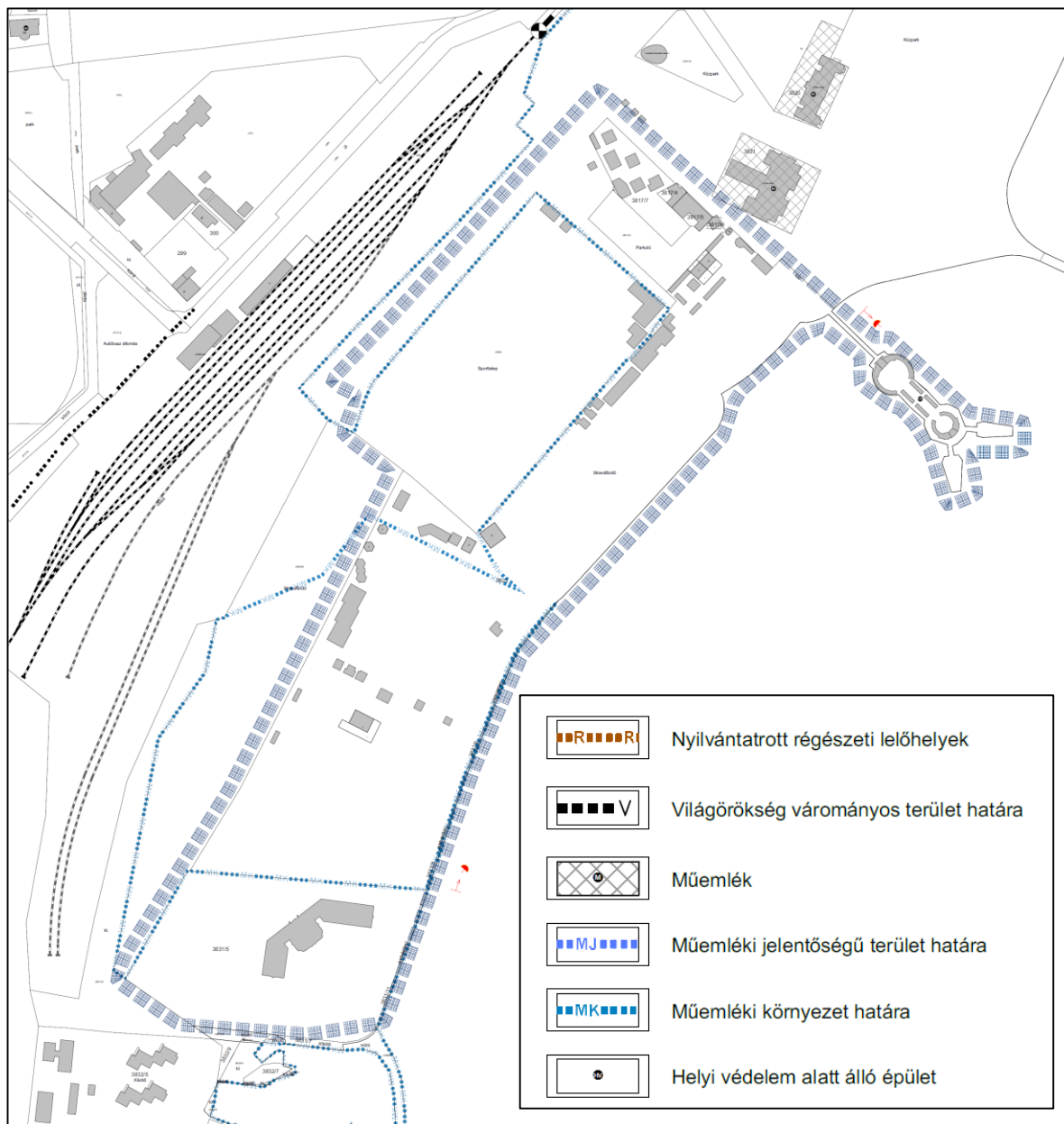
Keszthely Város Önkormányzata, 2017 évben elfogadta a településképi arculati kézikönyvét, és településképi rendeletét (Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről)

Keszthely Város Önkormányzata településképi rendeletében rögzíti a helyi építészeti értékvédelem, elemeit. Azon településrészek, épületcsoportok, épületek, építmények, illetve azok egyes részei kerültek védelem alá, melyek a város történeti múltját, építészeti kultúráját magában hordozzák, és a városban élők önbecsülését elősegítik.

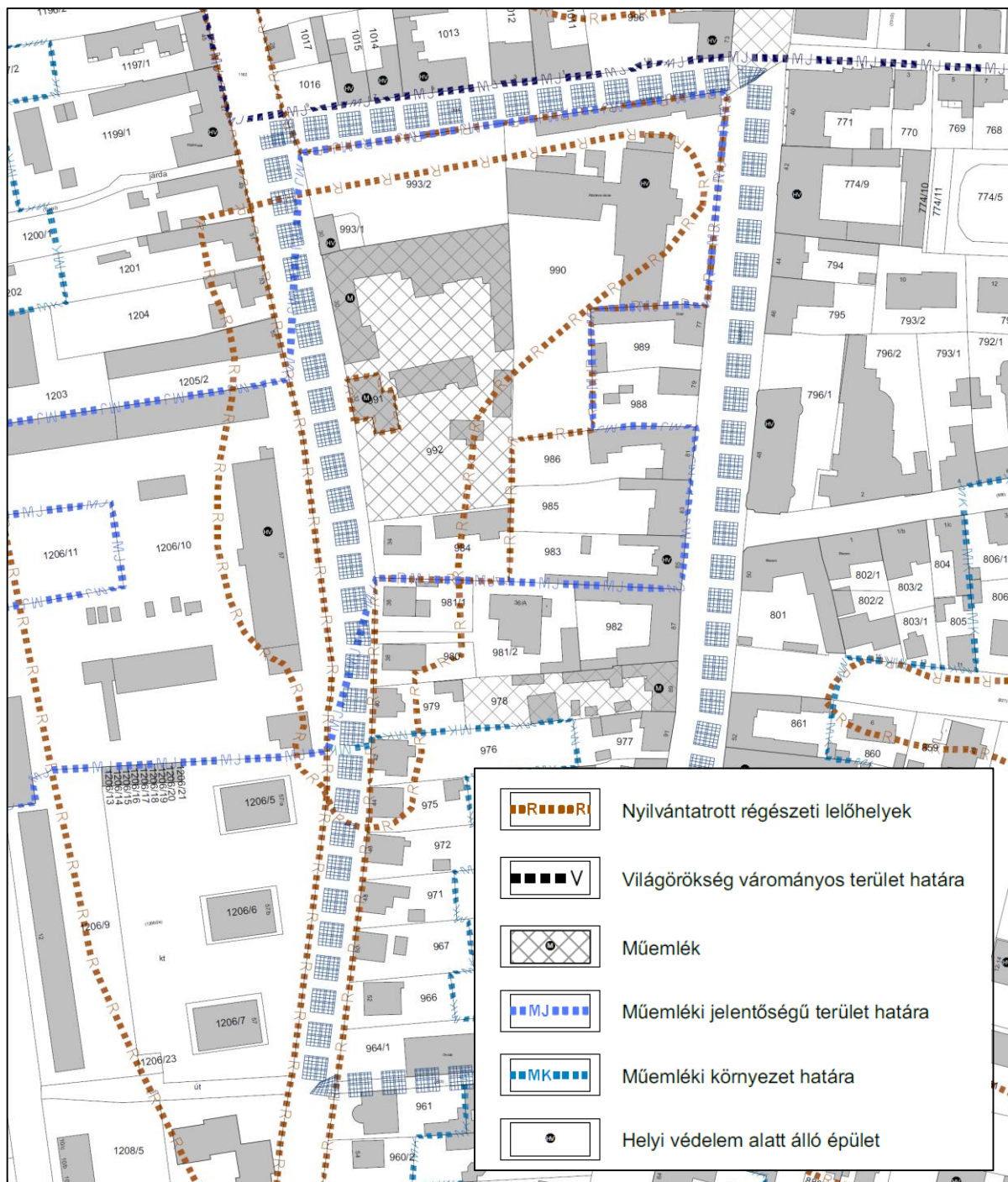
E munka során az épített értékek helyi védelmének rendszere felülvizsgálatra nem került, megtartotta az addigi védett elemeket.

A **Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola** (990 hrsz.), valamint a **Deák Ferenc utca 30. északi épülete** (993/1 hrsz.) helyi építészeti védelem alatt állnak (2. számú módosítás).

A Csík Ferenc sétány 3. **Szigetfürdő épületegyüttese** (3823 hrsz.) is helyi védelem alatt áll, a módosítási területen belül fekszenek, az épületek változással nem érintettek (1. számú módosítás).



1. számú indítvány örökségvédelmi érintettsége



2. számú indítvány örökségvédelmi érintettsége

7. KÖZLEKEDÉSI-ÉS KÖZMŰJAVASLAT

A módosítások közvetlenül nem érintenek közlekedési szabályozási elemeket.

Az 1. és 2. számú módosító indítványokban érintett épületegyüttesek közlekedési szempontból jól megközelíthetők, a parkolás az országos és helyi szabályozásoknak megfelelően telken belül megoldott.

A 2. számú indítvány esetében az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül, figyelembe

véve a meglévő épület településközponti adottságait, valamint a korábbi meglévő-megmaradó funkciókból és az épületegyüttes műemlékvédelmi adottságaiból érvényesíthető kedvezményeket.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai szerint 50 db kerékpár elhelyezését kell megoldani.

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 szerveket 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) időszakra 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 tervezett módosítások a település **egészségügyi szempontból negatív hatást várhatóan nem eredményeznek.**

Rendelkezésre álló információink alapján módosítással érintett területeken a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVII. törvény IV. fejezete alá tartozó **veszélyes üzem nem található.**

A módosítással érintett területen az Országos nyilvántartás a természetes gyógytényezőkről, fürdő- és klímagyógyintézetekről, gyógyhelyekről alapján **gyógytényezők érintettsége nem áll fenn.**

A módosítással érintett területek környezet- természet és tájvédelmi szempontból védendő értékek védelme érdekében a tervezett beruházás megvalósítása során figyelemmel kell lenni. A településrendezési eszköz módosítása a környezet és természetvédelmi előírások betartásának szem előtt tartásával a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.

A tervezett módosításnak műszaki, biztonsági és egészségügyi szempontból negatív hatása nem várható.

Összefoglalóan megállapítható, hogy előzetesen Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása örökségvédelmi, környezet- természet és tájvédelmi szempontból szempontjából megvalósítható. A módosítás környezeti hatása a módosítás mértékét tekintve várhatóan nem jelentős.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének

../2024. (.) sz. határozata

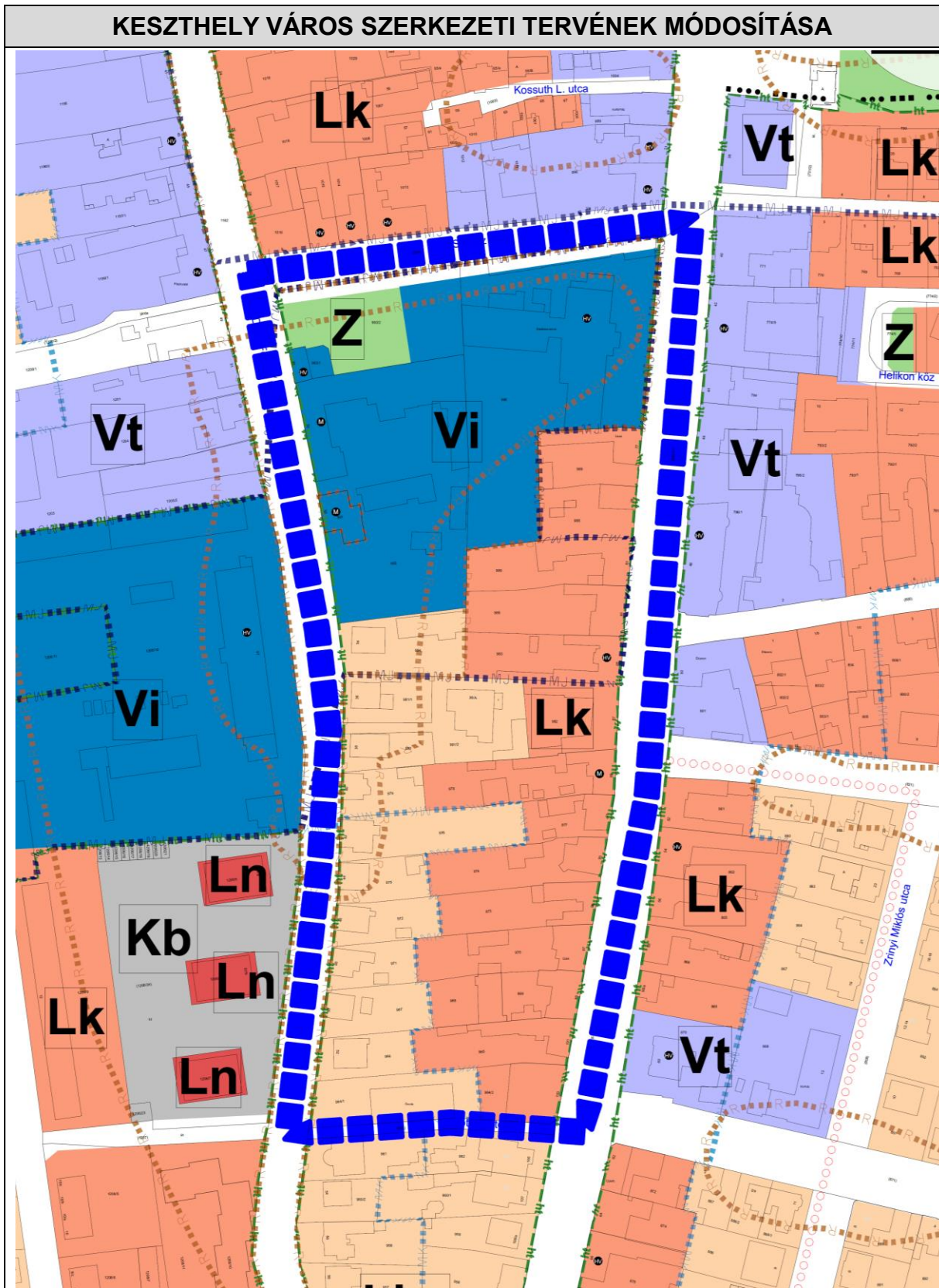
Keszthely Város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 184/2002. (VI.27.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 1. mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a többször módosított 184/2002.(VI.27.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 2.) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatban tegye meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a Korm. rendelet szerint szükséges intézkedéseket.

Határidő: 2024.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Ónodi Szabó Lajos mb. főépítész)

a .../2024. számú határozat 1. számú melléklete



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (.....) 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 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 30.§ (17) bekezdése egy új 4. ponttal egészül ki:

4. Épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető a kötelező beépítési vonal tartása nélkül

4.§ A Rendelet 31.§-a egy új (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) Vi-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésen túl elhelyezhető:

- a) iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti és*
- e) sport*

rendeltetést tartalmazó épület.továbbá legfeljebb 6 lakásos lakóépület.

2. Telekalakítás: A kialakult állapot tartandó, illetve a terv szerinti telekalakítások, továbbá bármely telekméret növekedést eredményező telekegyesítés, telekalakítás megvalósítható.

3. Az övezet maximális épületmagassága 8,0 m, Kossuth Lajos utca és Sörház utcai (Reischl Imre utcai) épületek maximális épületmagassága 12,0 m, ezen felül a meglévő épületeknél az építés technológiai igények miatti magassági növekedés megengedett, melynek mértéke az 1,0 m-t nem haladhatja meg.

5.§ A Rendelet 43.§ (12) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(12) 1. A Kb-12-str (VP) jelű övezet a strandok szárazföldi területei. Az övezetben elhelyezhető a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó, szolgáltató, egészségügyi, sport rendeltetést tartalmazó épület. Az övezet telkein medence is létesíthető.

- 1. A terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (sétányok, utak, parkolók) elhelyezhetők.”*
- 2. A létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, mely telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.”*

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

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

1. melléklet a /2024 (.) 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

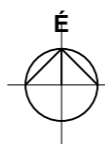
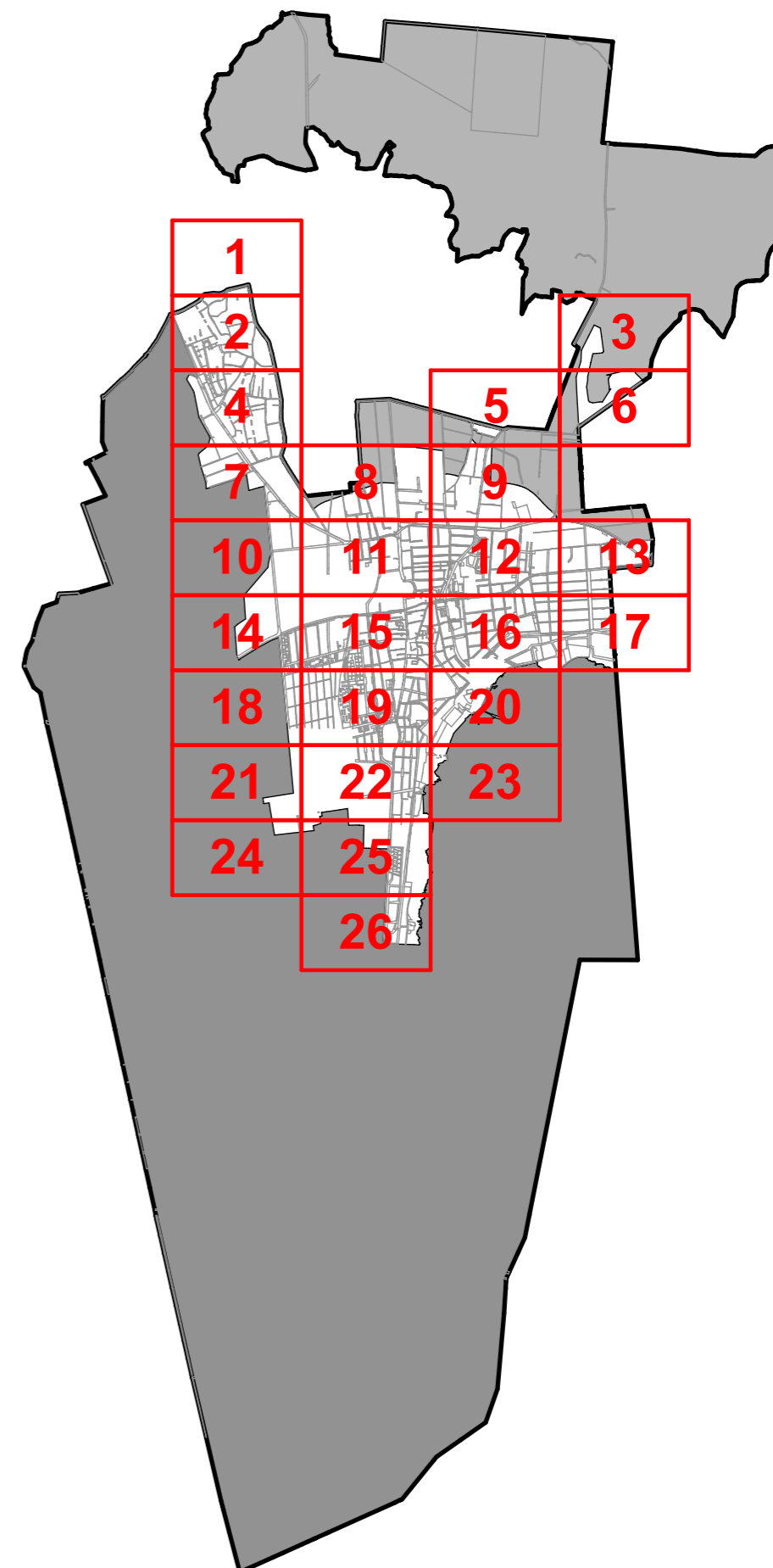
	Zöldterület - közpark, közkert
	Védelmi erdõterület
	Gazdasági erdõterület
	Közzóléti erdõterület
	Vízgazdálkodási terület
	Beépítésre nem szánt különleges terület
	I. rendû közlekedési és közmûhelyezési terület
	II. rendû közlekedési és közmûhelyezési terület
	Vasút területe
	Természetközeli terület - 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

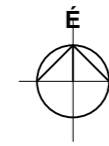
	Irányadó telekhatár
	Magánút
	Megszüntetõ jel
	Meglévő, megtartásra javasolt fa/fasor
	Gyalogút
	Meglévő kerékpárgalmi létesítmény
	Tervezett kerékpárgalmi létesítmény
	Vegyes forgalmu út
	utca, gyalogos tér díszburkolattal
	szint alatti gépjárműparkoló határa
	Meglévő, megtartandó épület
	Meglévő, földhivatali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



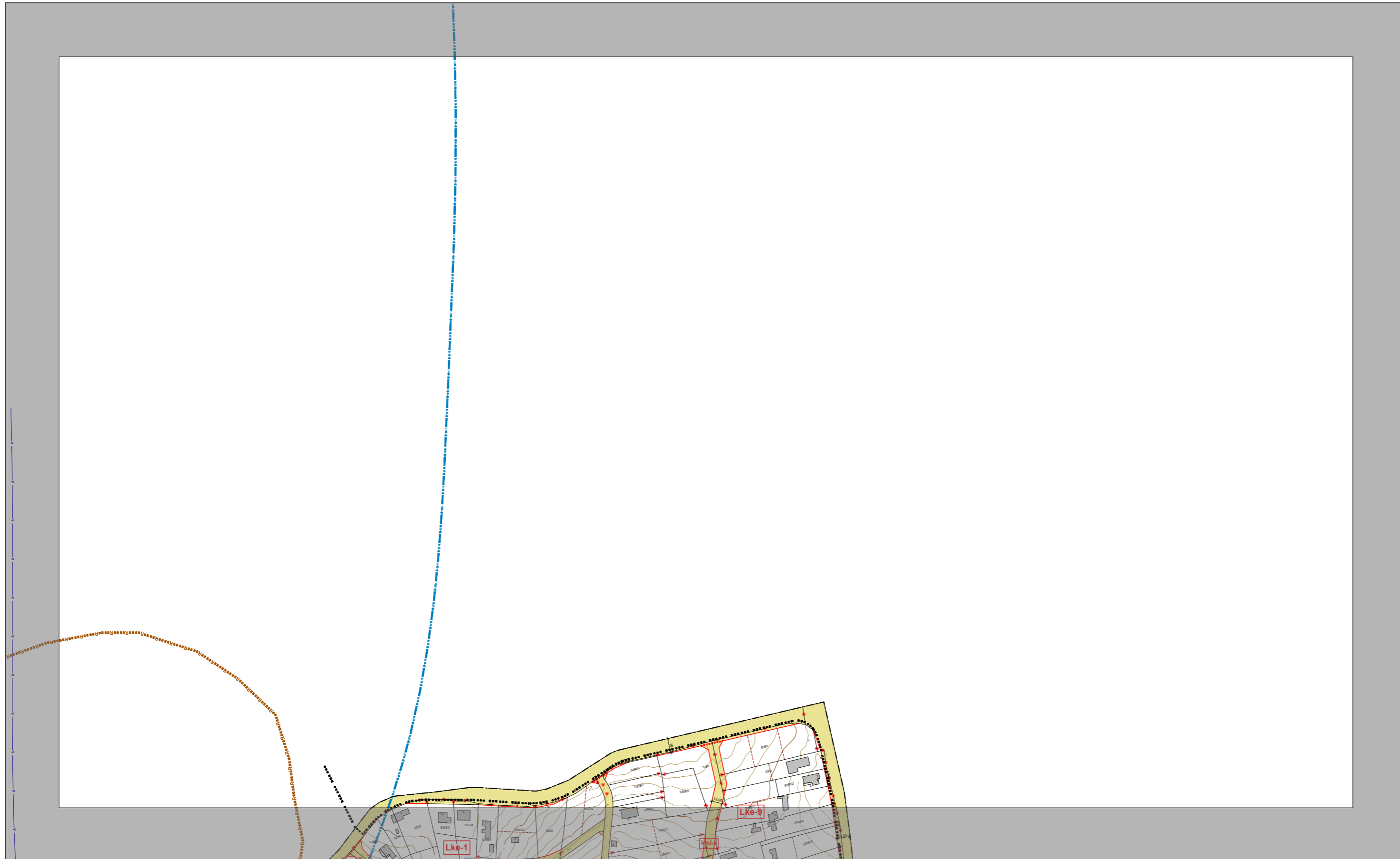
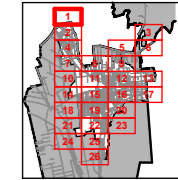
1:4000

KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

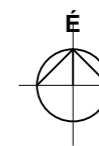


-	-
1	-
2	-

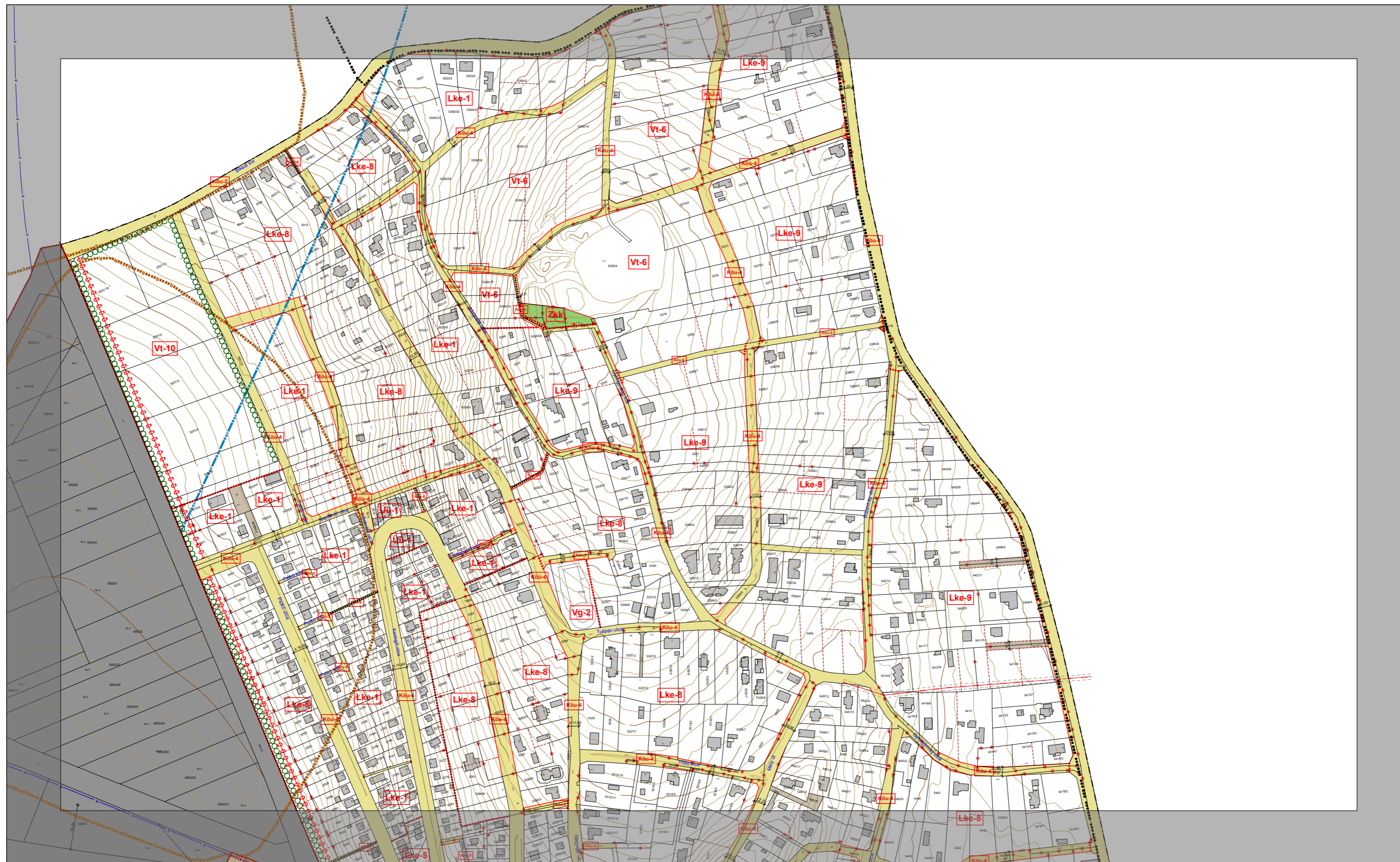
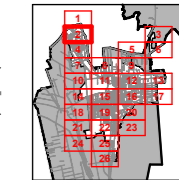


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

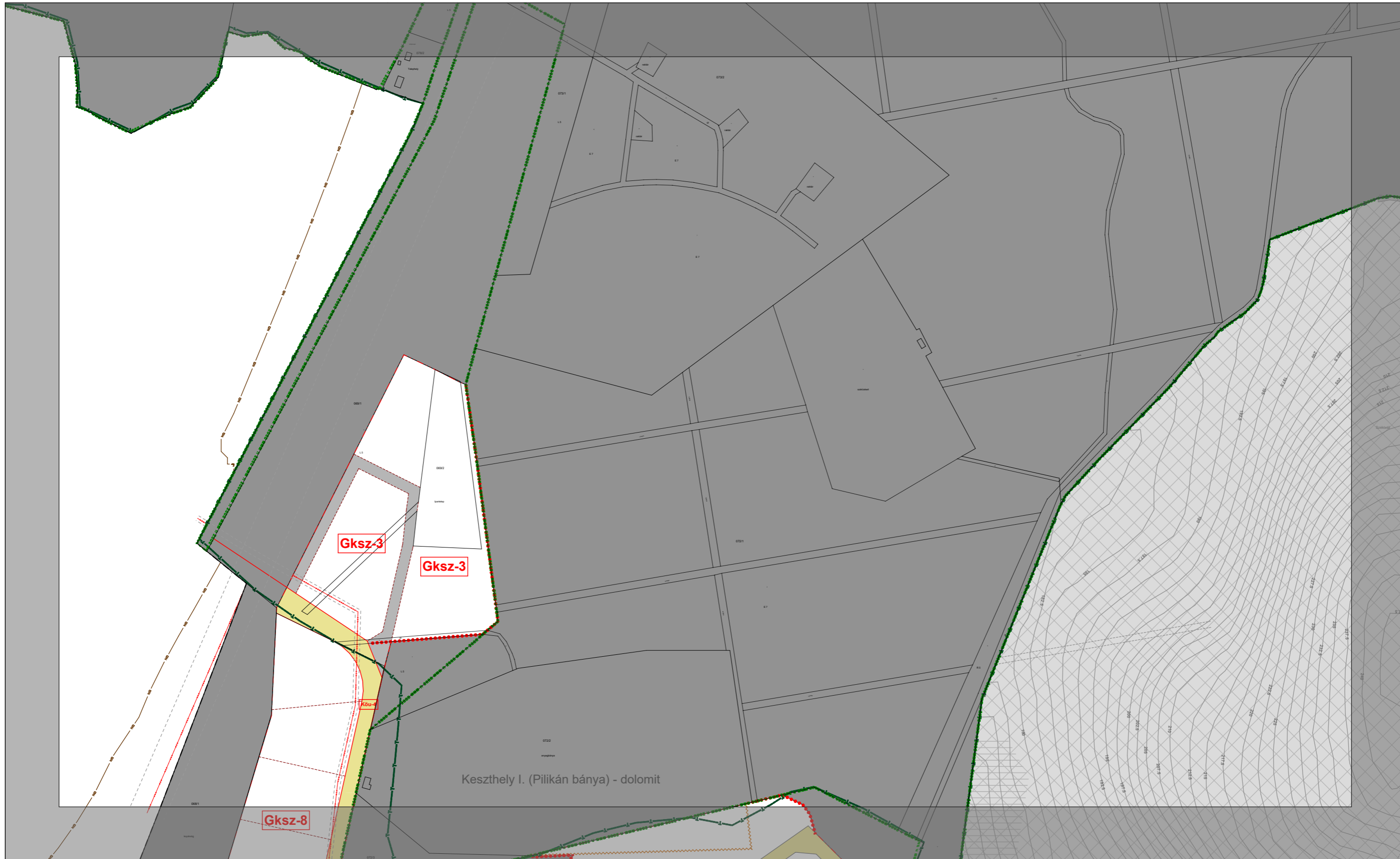
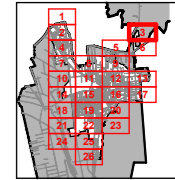
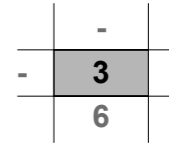
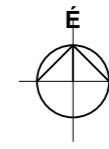


1
2
4



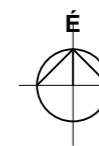
KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

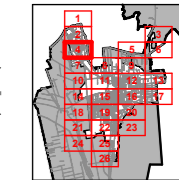


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

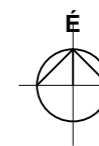


	2	
-	4	-
	7	

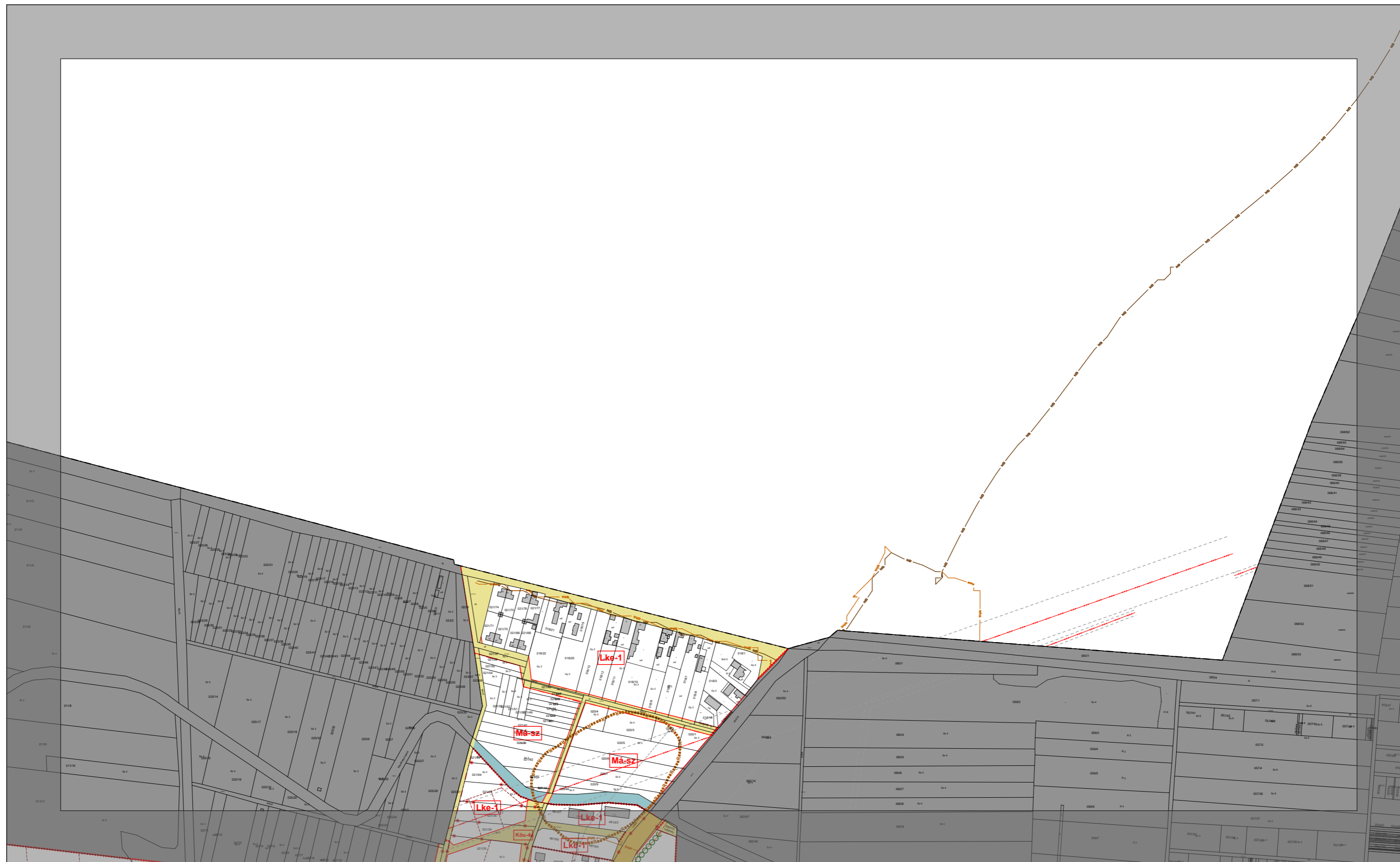
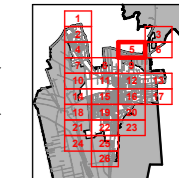


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

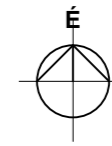


-	-
-	5 6
9	-

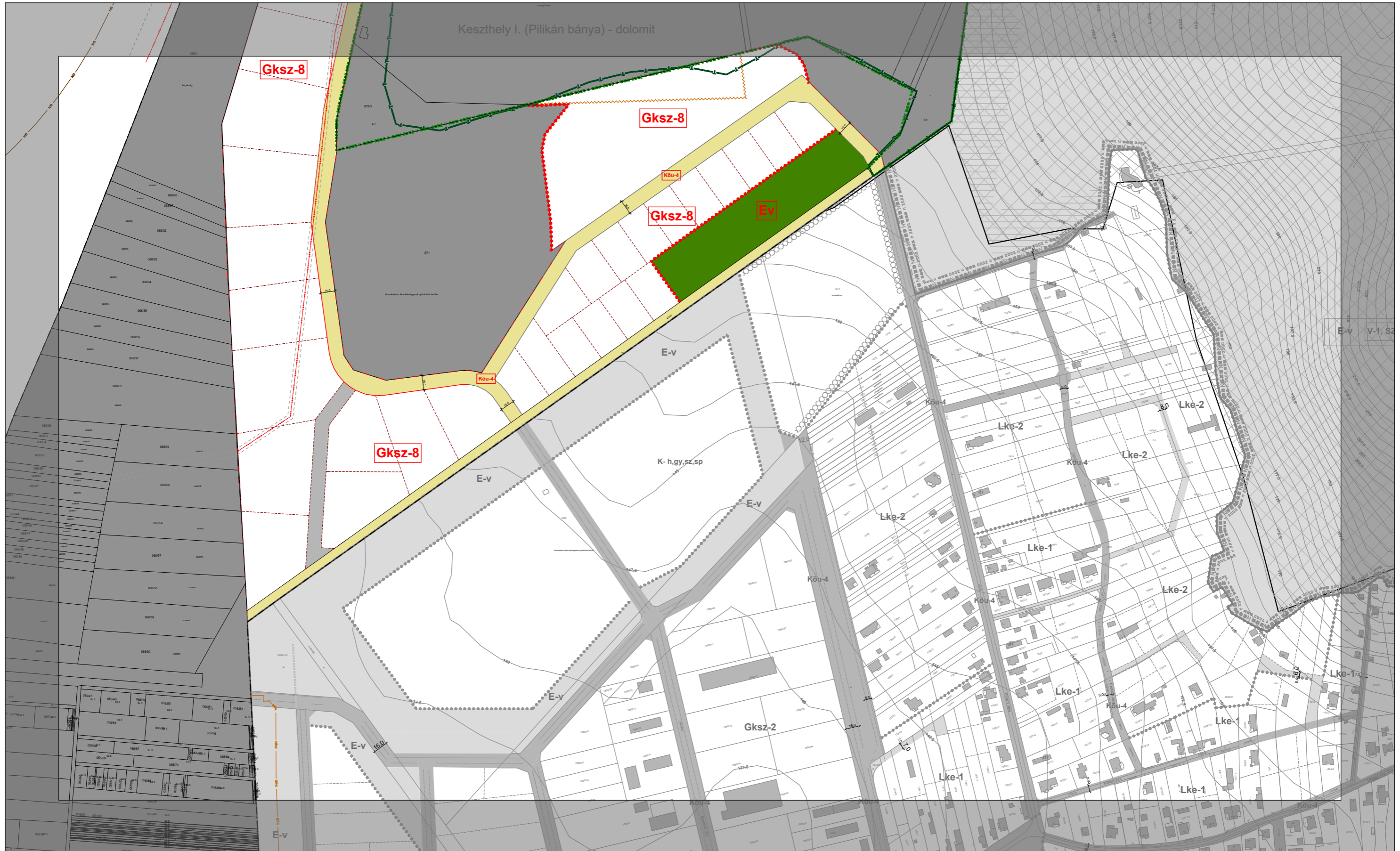
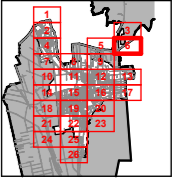


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

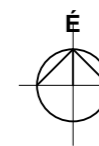


	3	
5	6	-
	-	

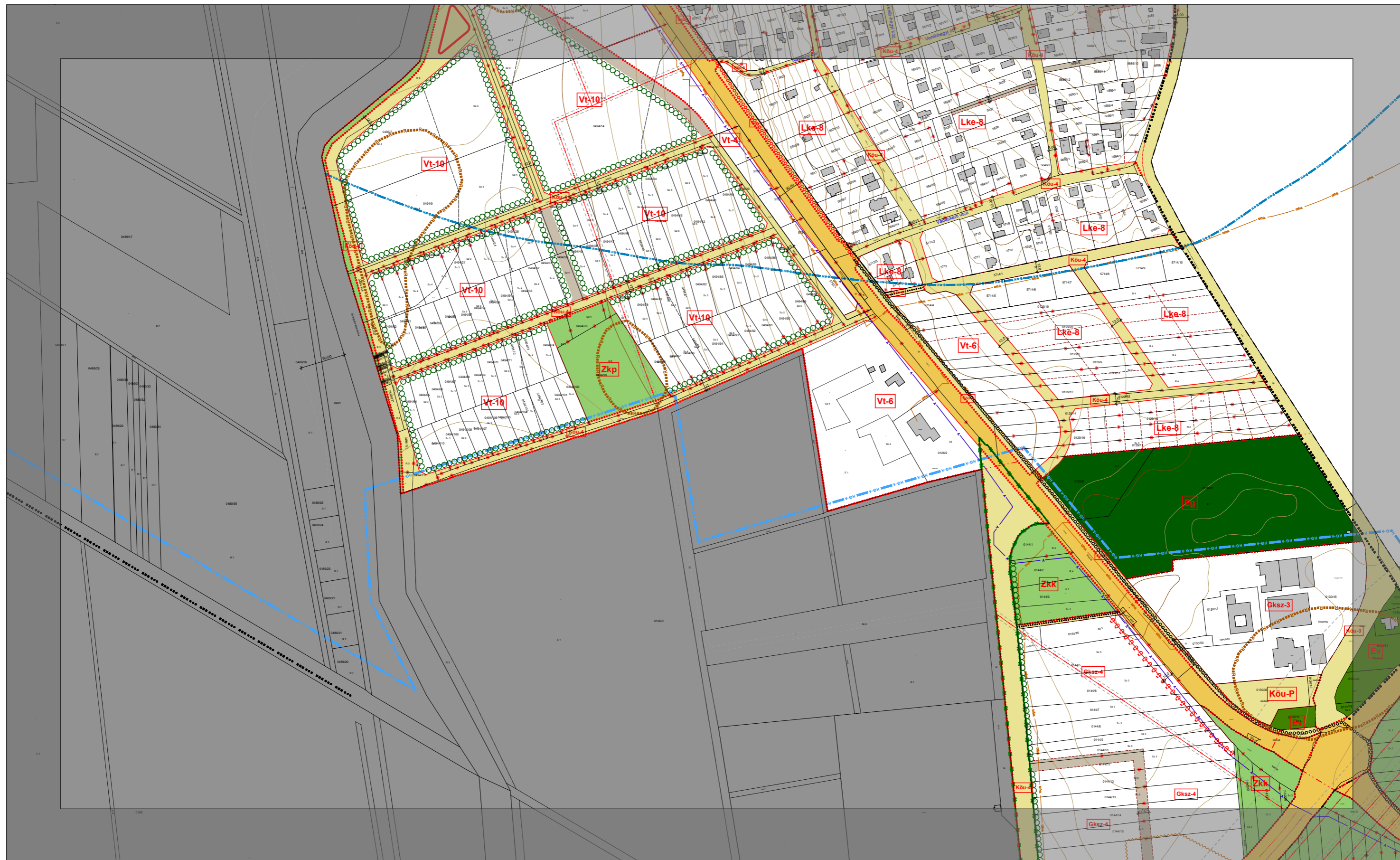
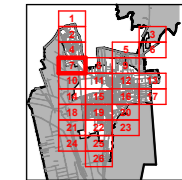


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

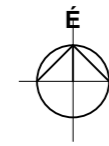


	4	
-	7	8
	10	

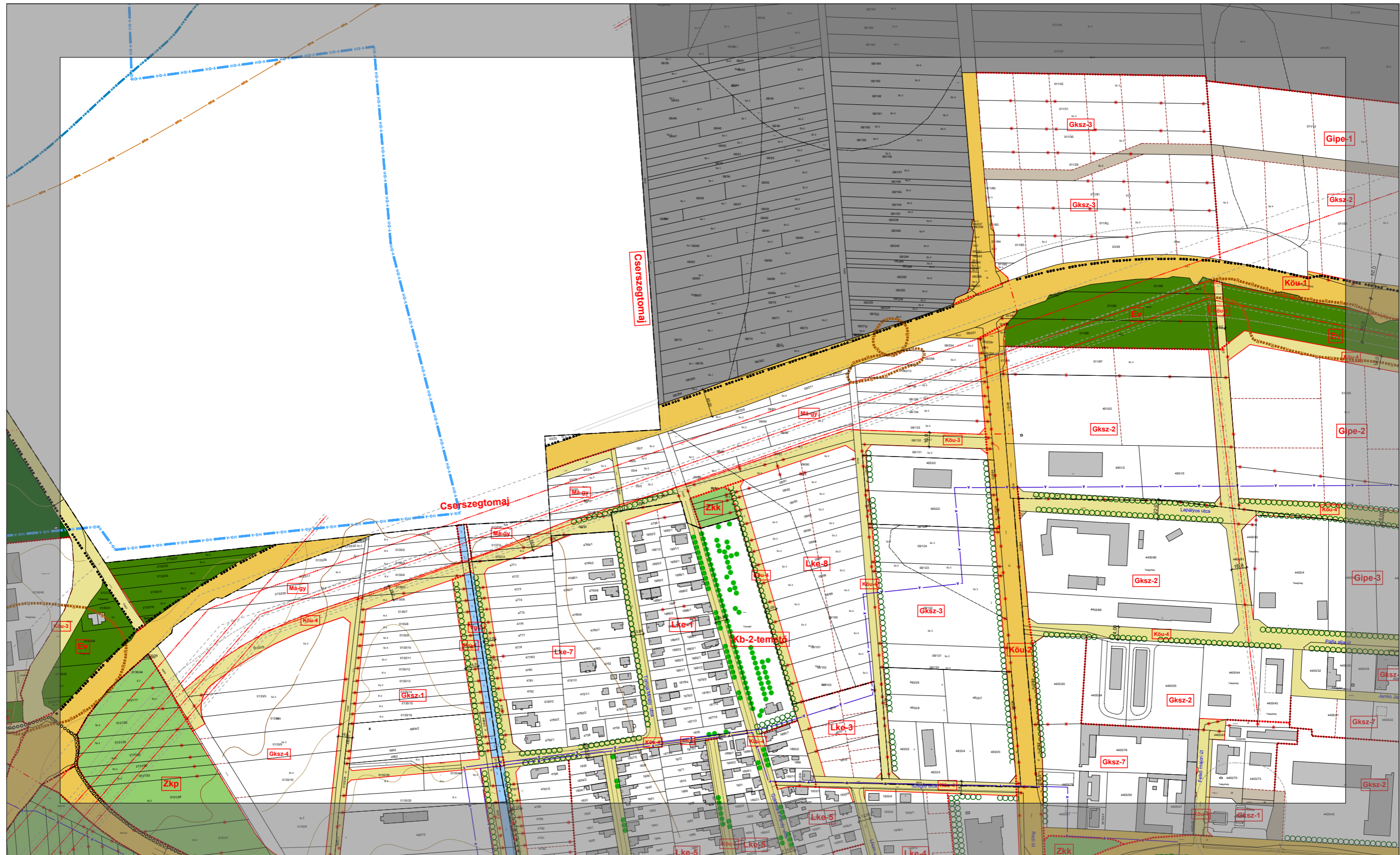
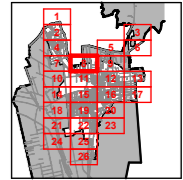


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

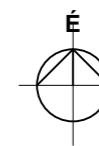


7	8	9
	11	

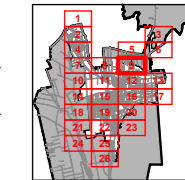


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

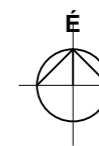


	5	
8	9	-
	12	

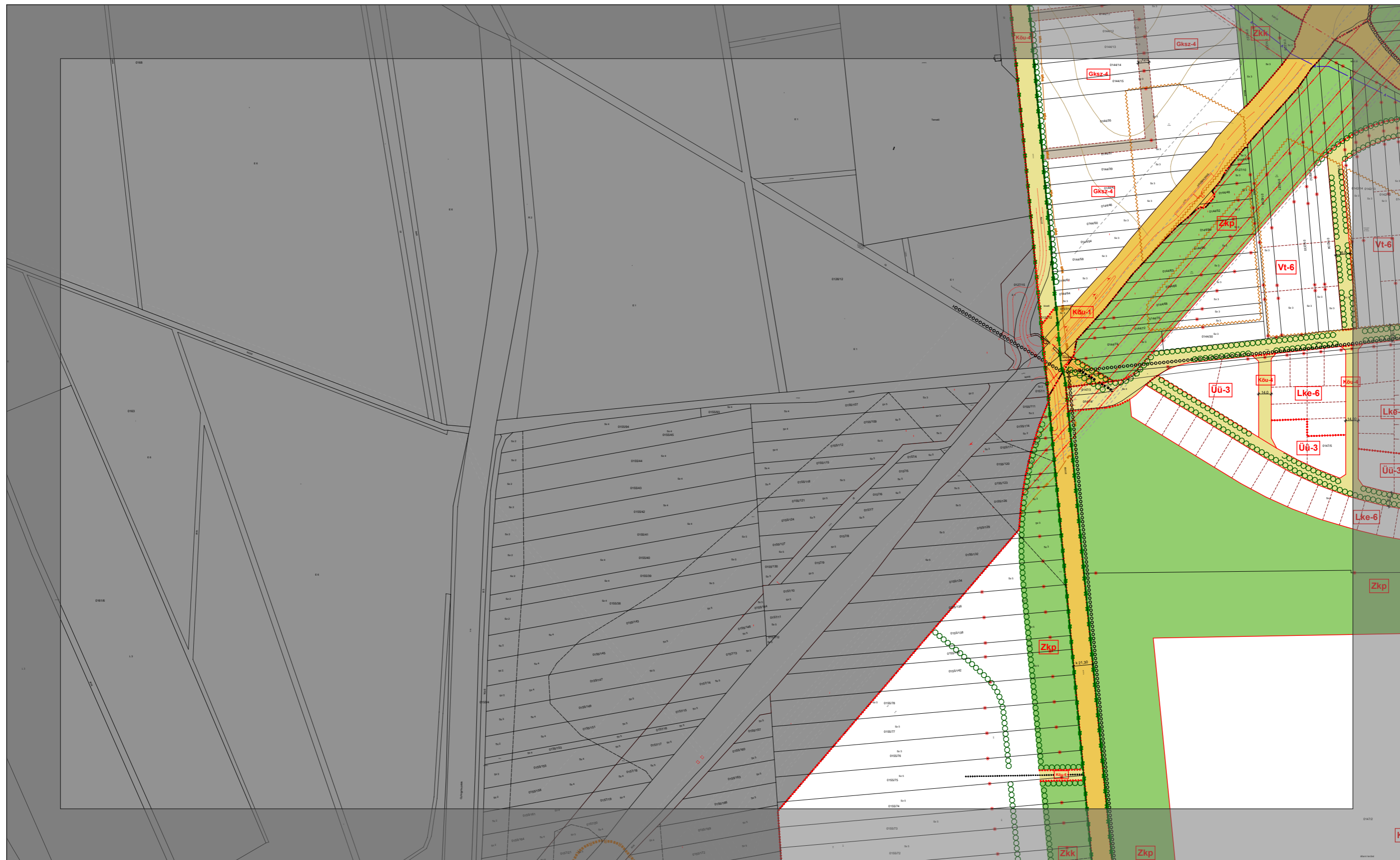
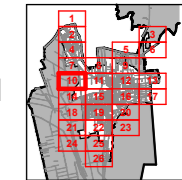


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

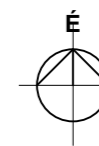


	7	
-	10	11
	14	

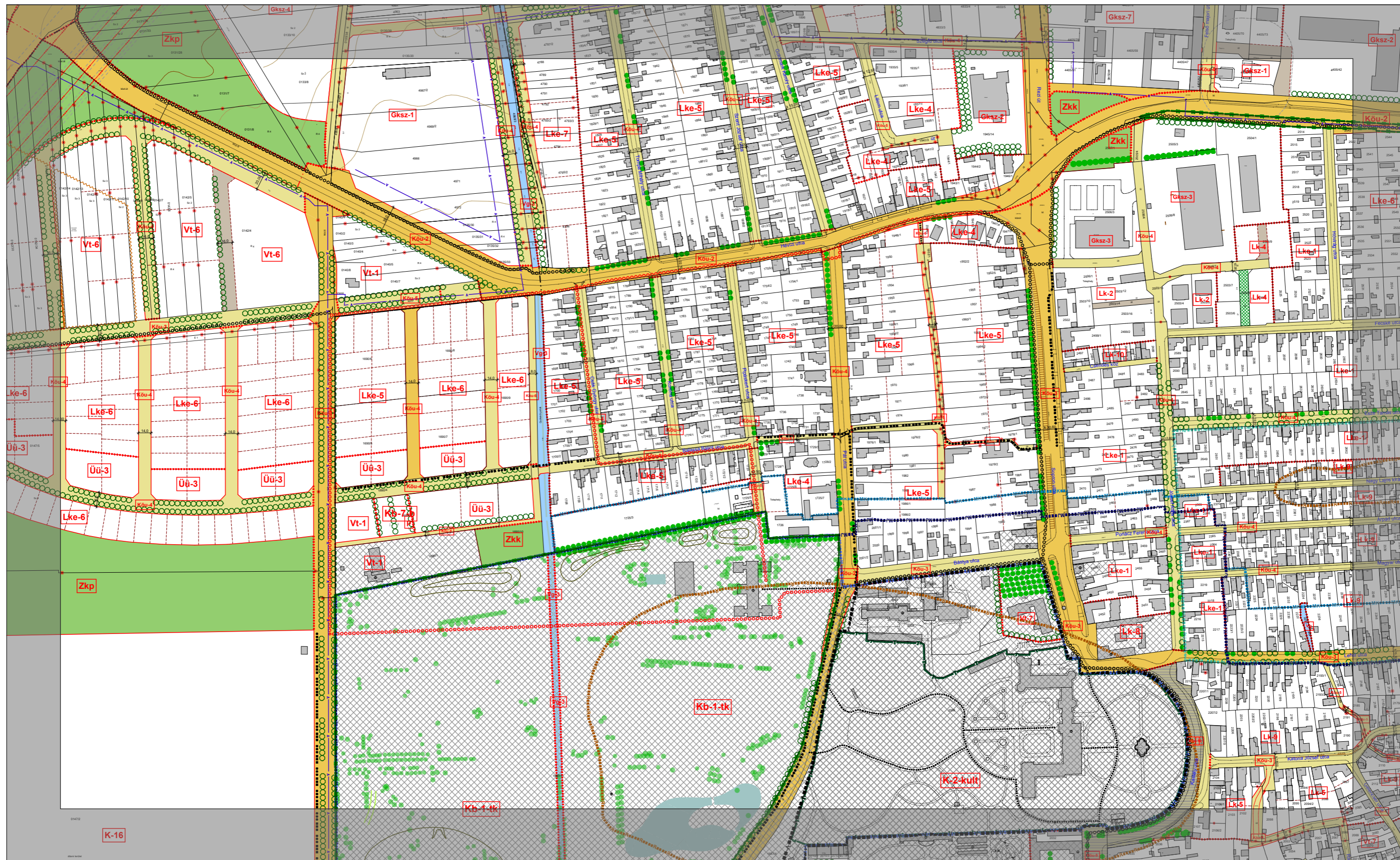
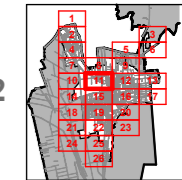


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

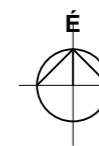


	8	
10	11	12
	15	

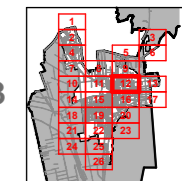


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

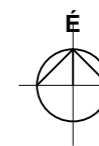


	9	
11	12	13
	16	

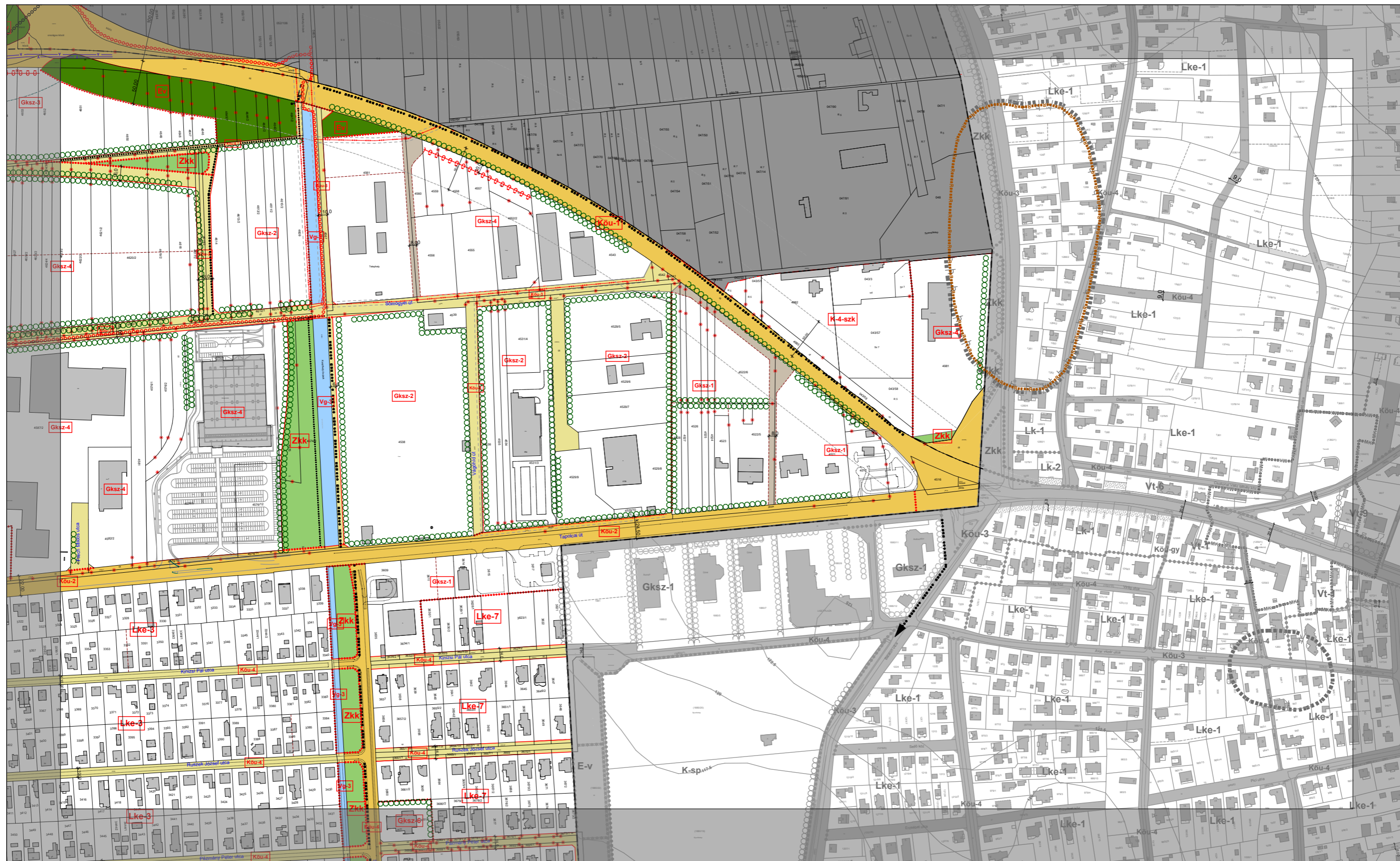
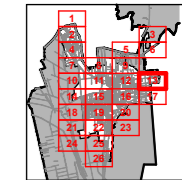


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

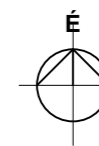


12	13	-
	17	

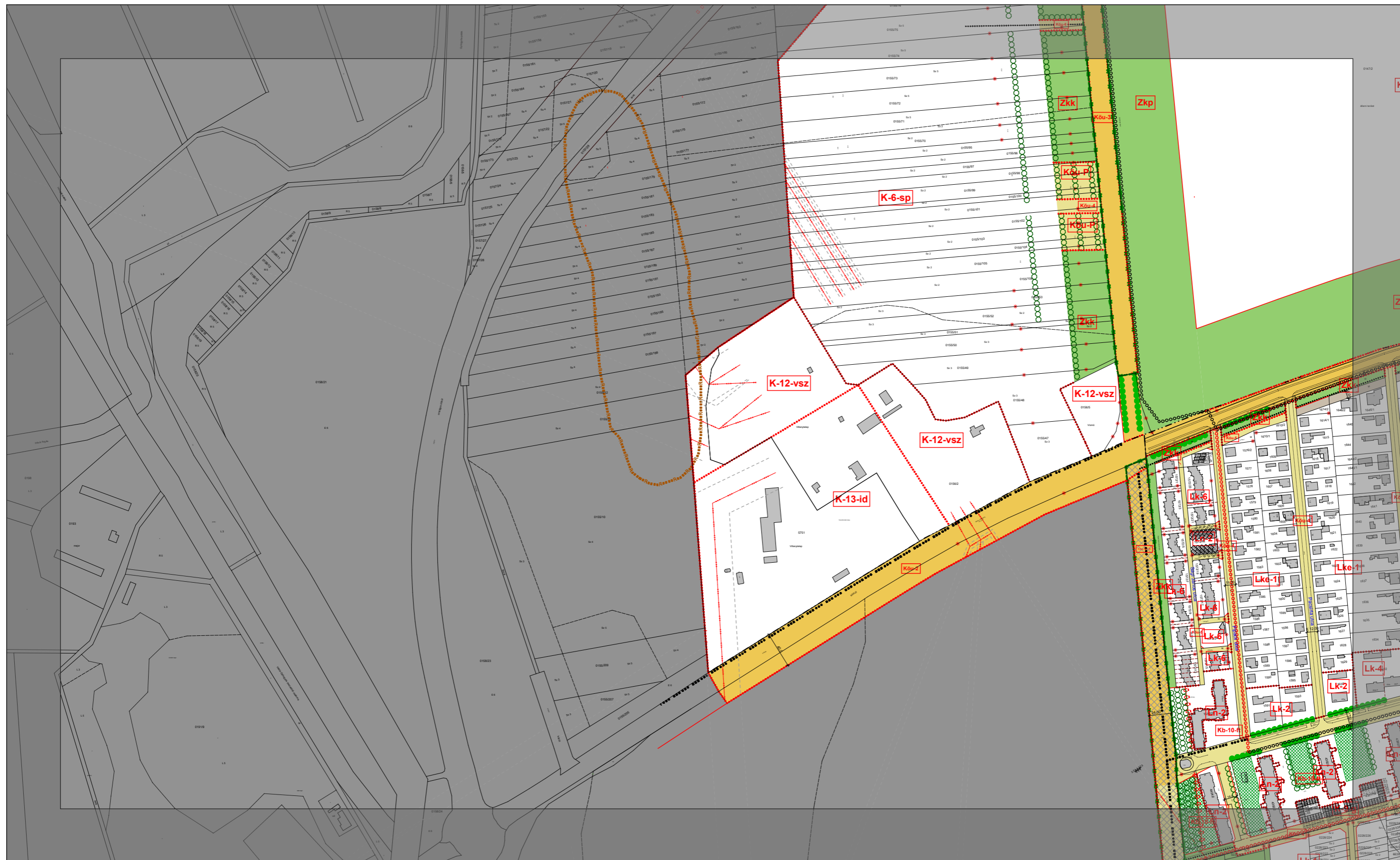
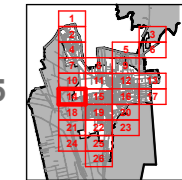


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

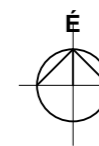


10	15
- 14	
18	

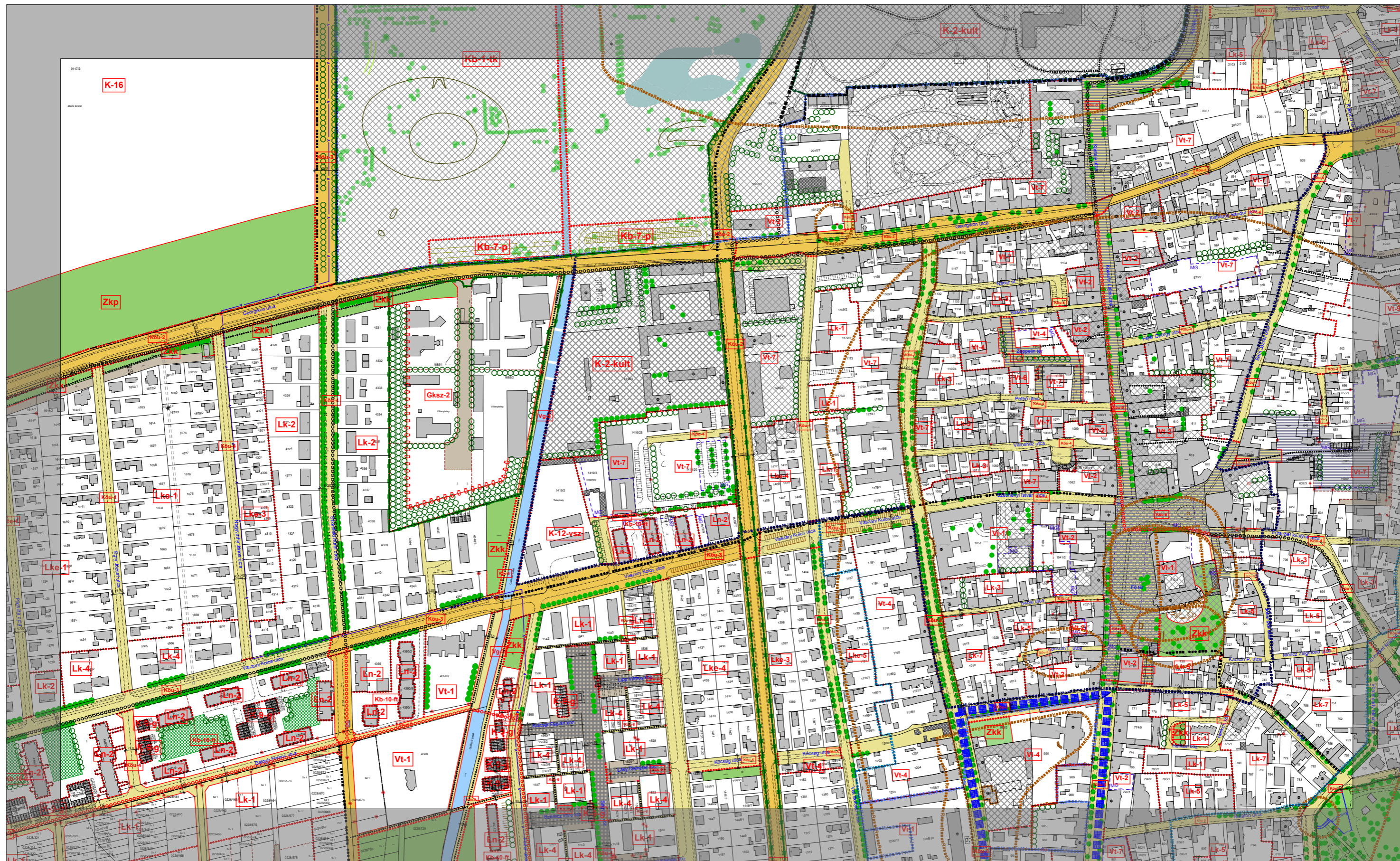
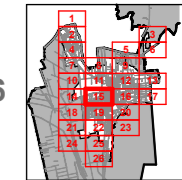


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

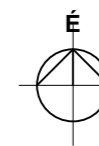


	11	
14	15	16
	19	

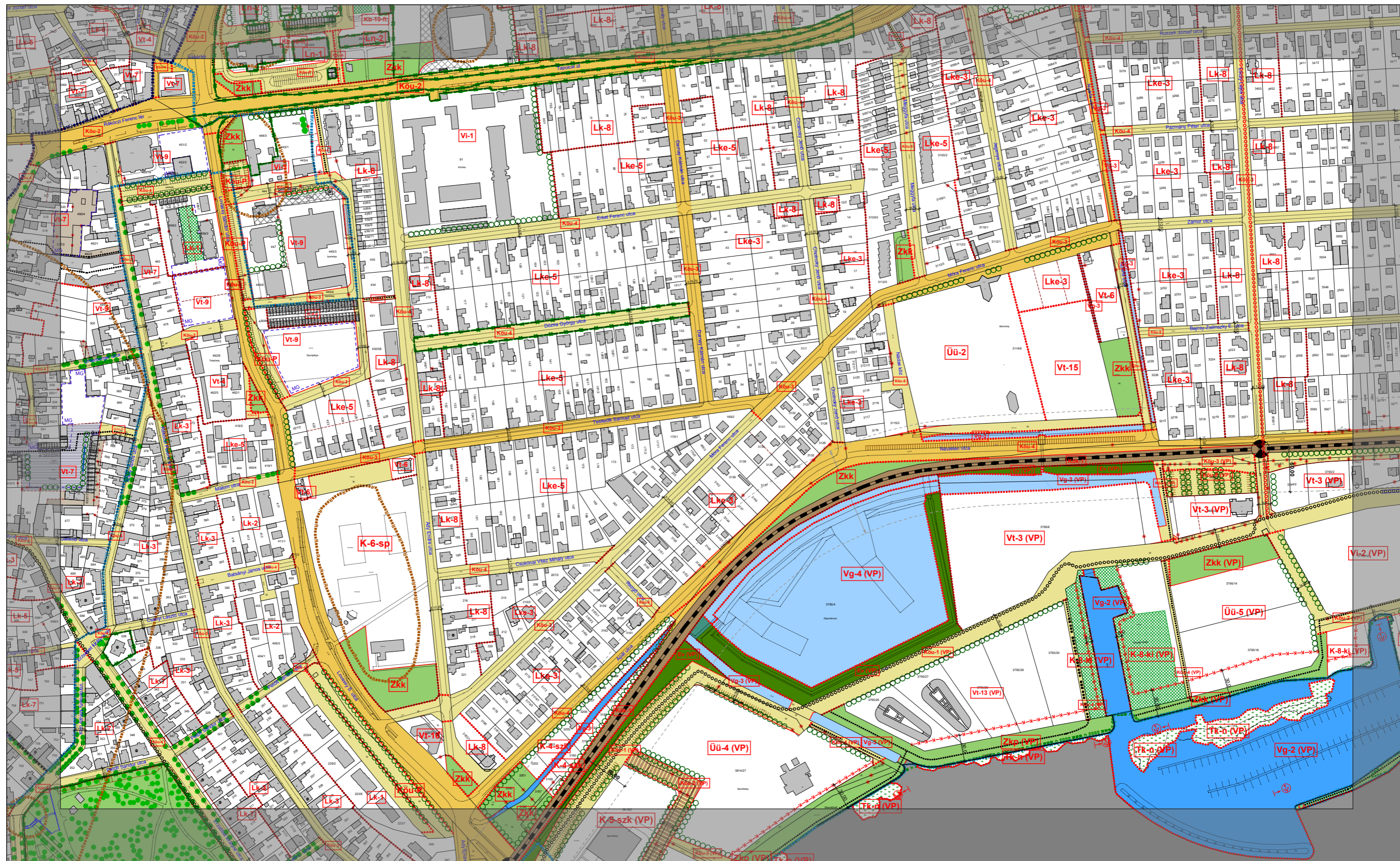
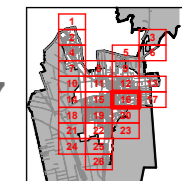


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

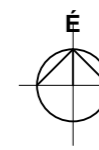


	12	
15	16	17
	20	

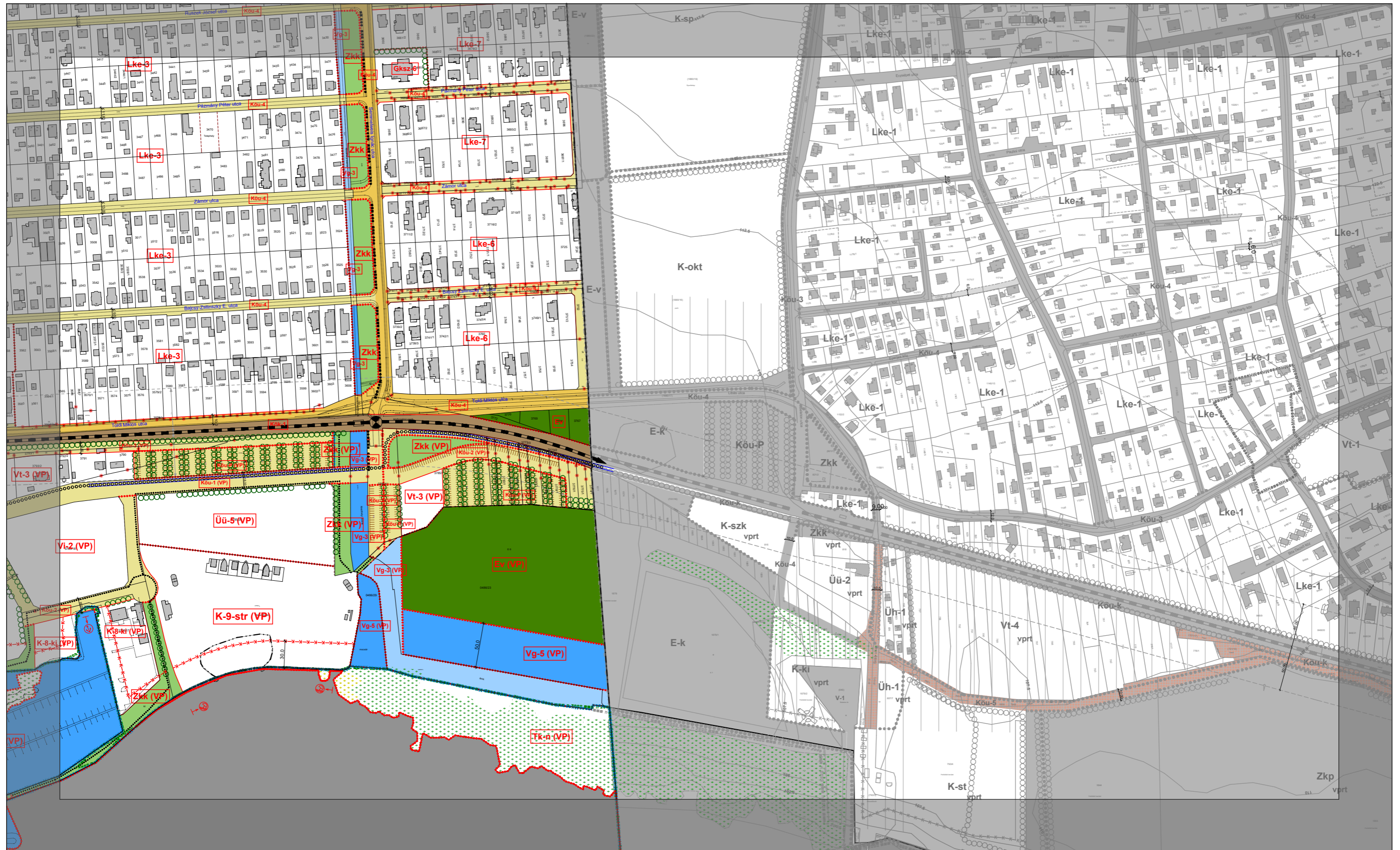
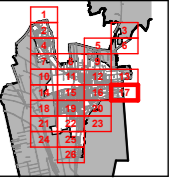


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

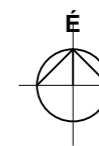


13	17
16	-

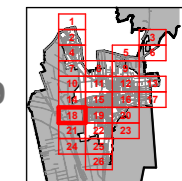


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

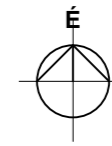


	14	
-	18	19
	21	

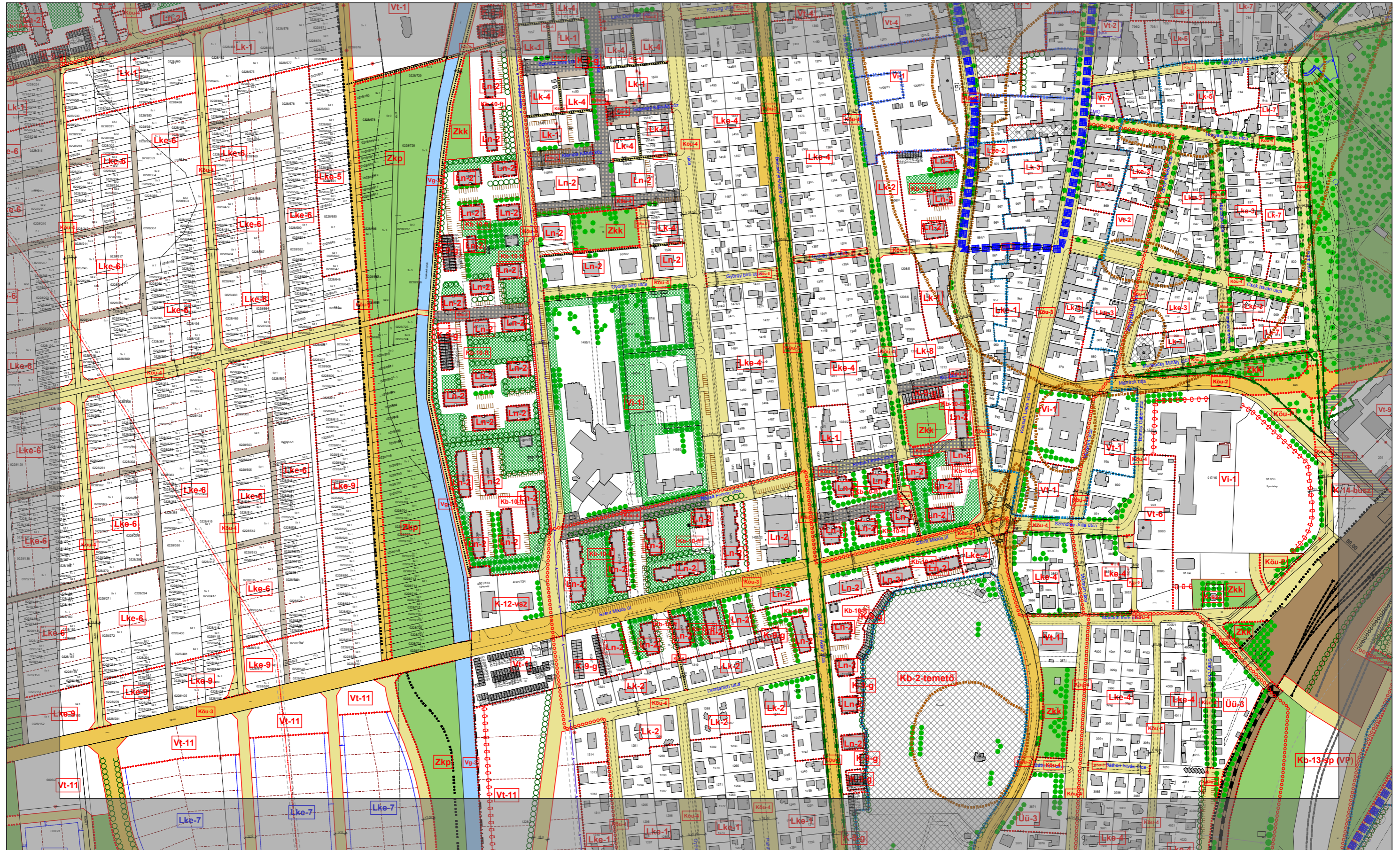
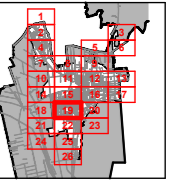


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

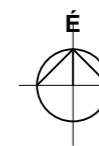


	15	
18	19	20
	22	

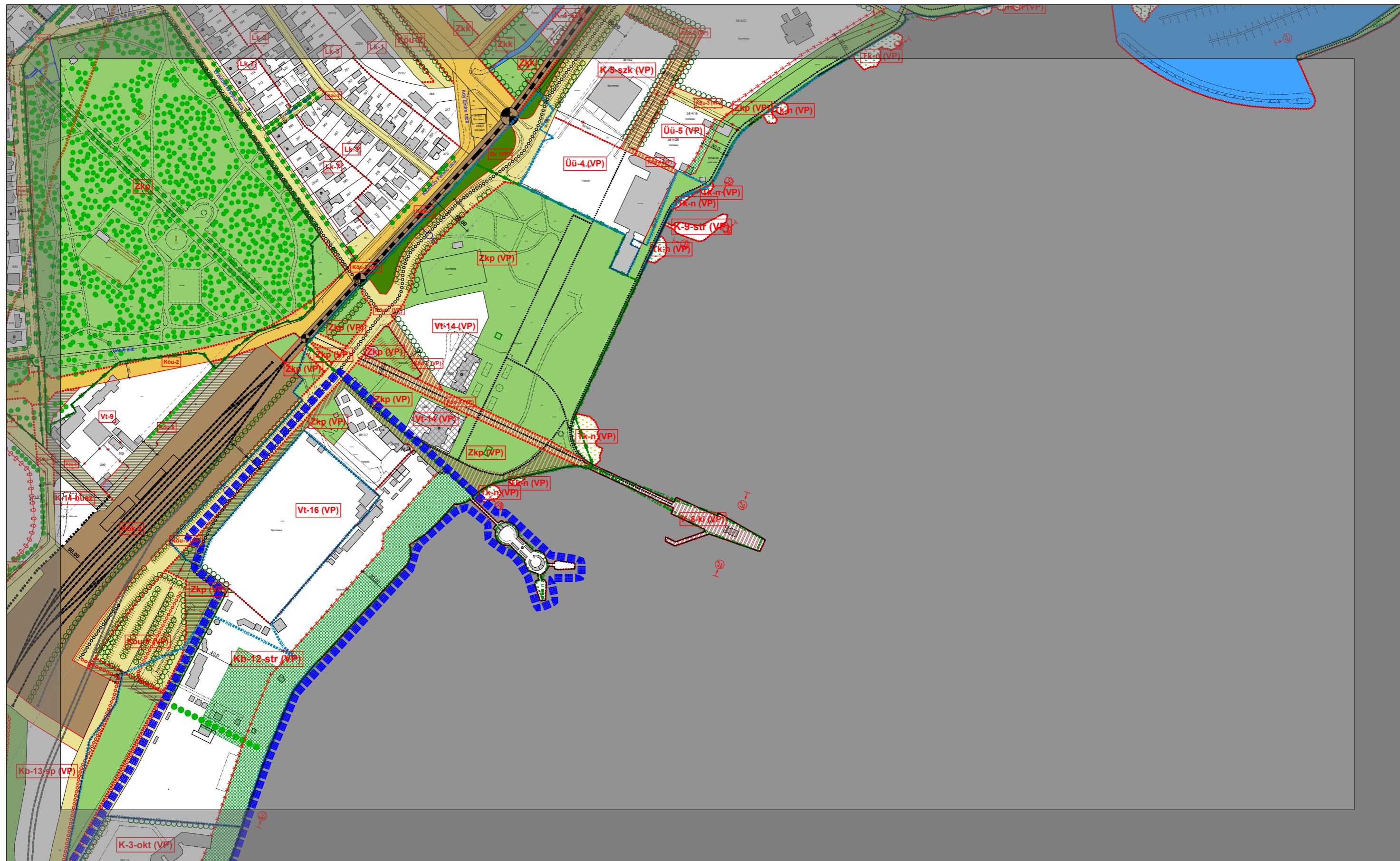
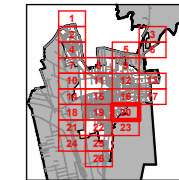


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

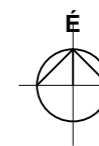


	16	
19	20	-
	23	

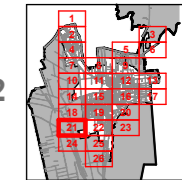


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

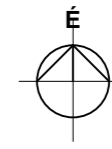


18	22
- 21	
24	

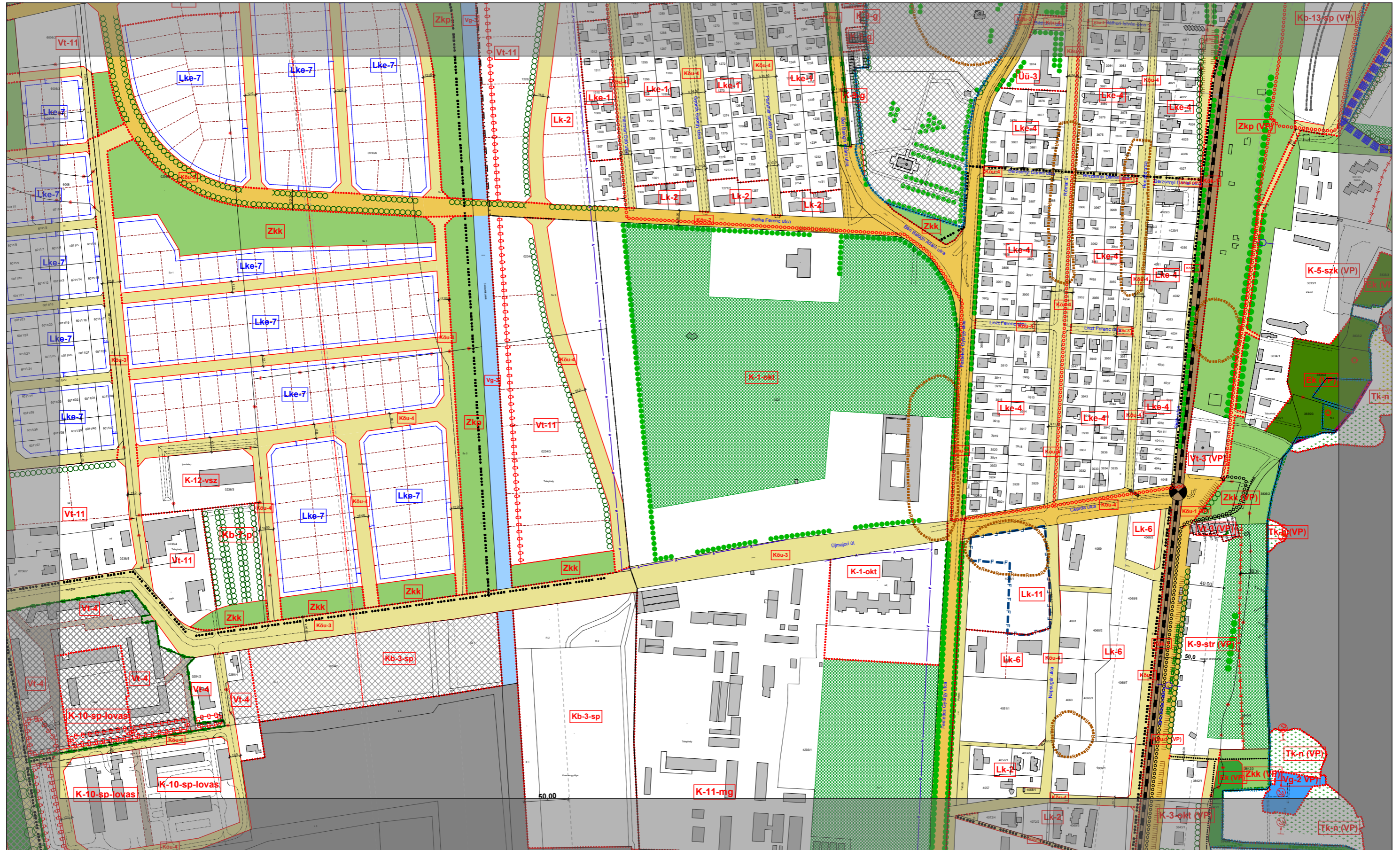
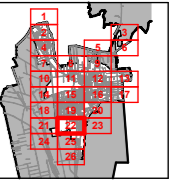


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

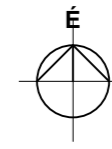


	19	
21	22	23
	25	

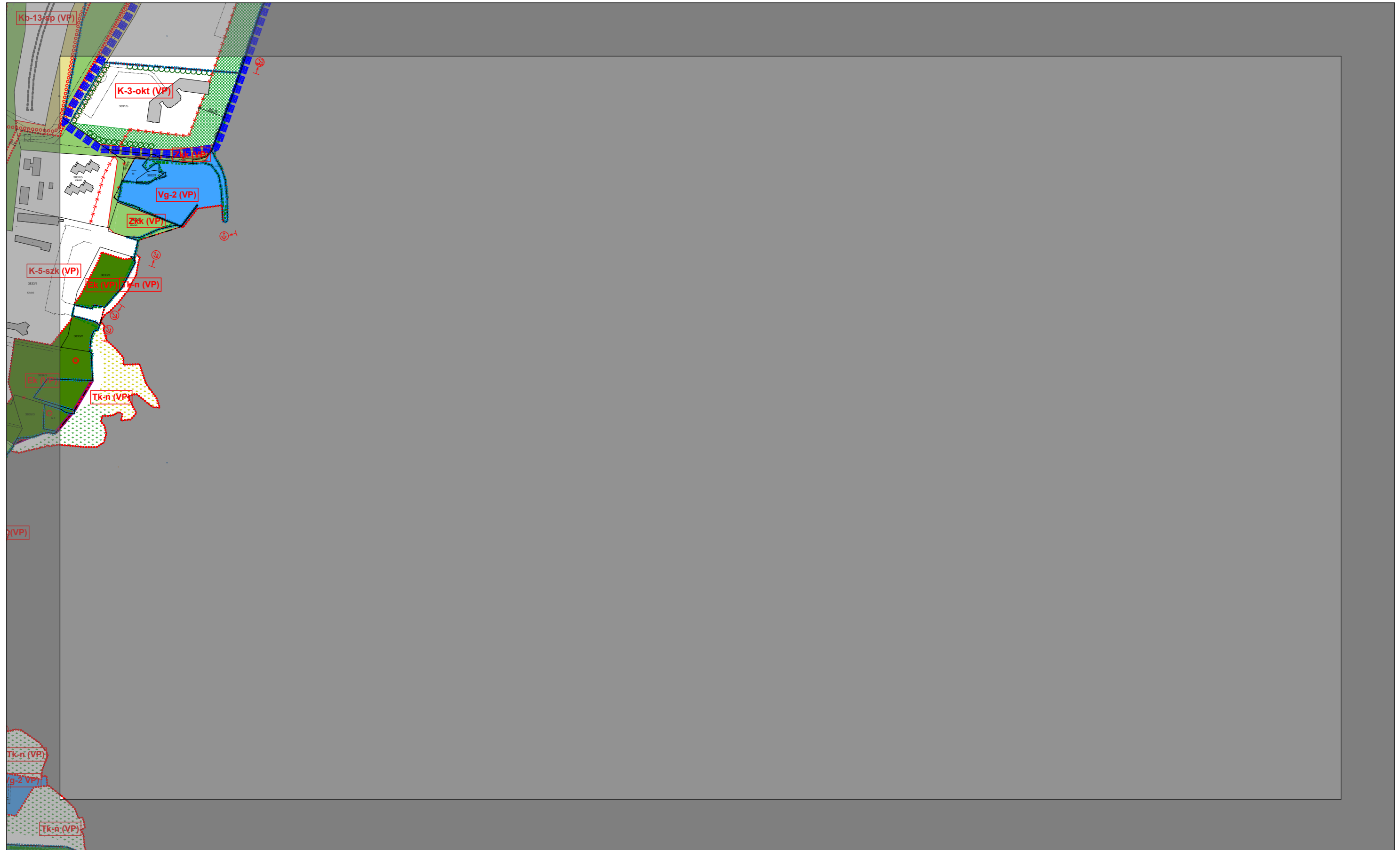
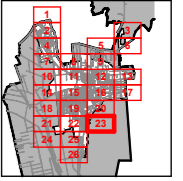


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

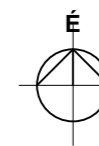


	20	
22	23	-
	-	

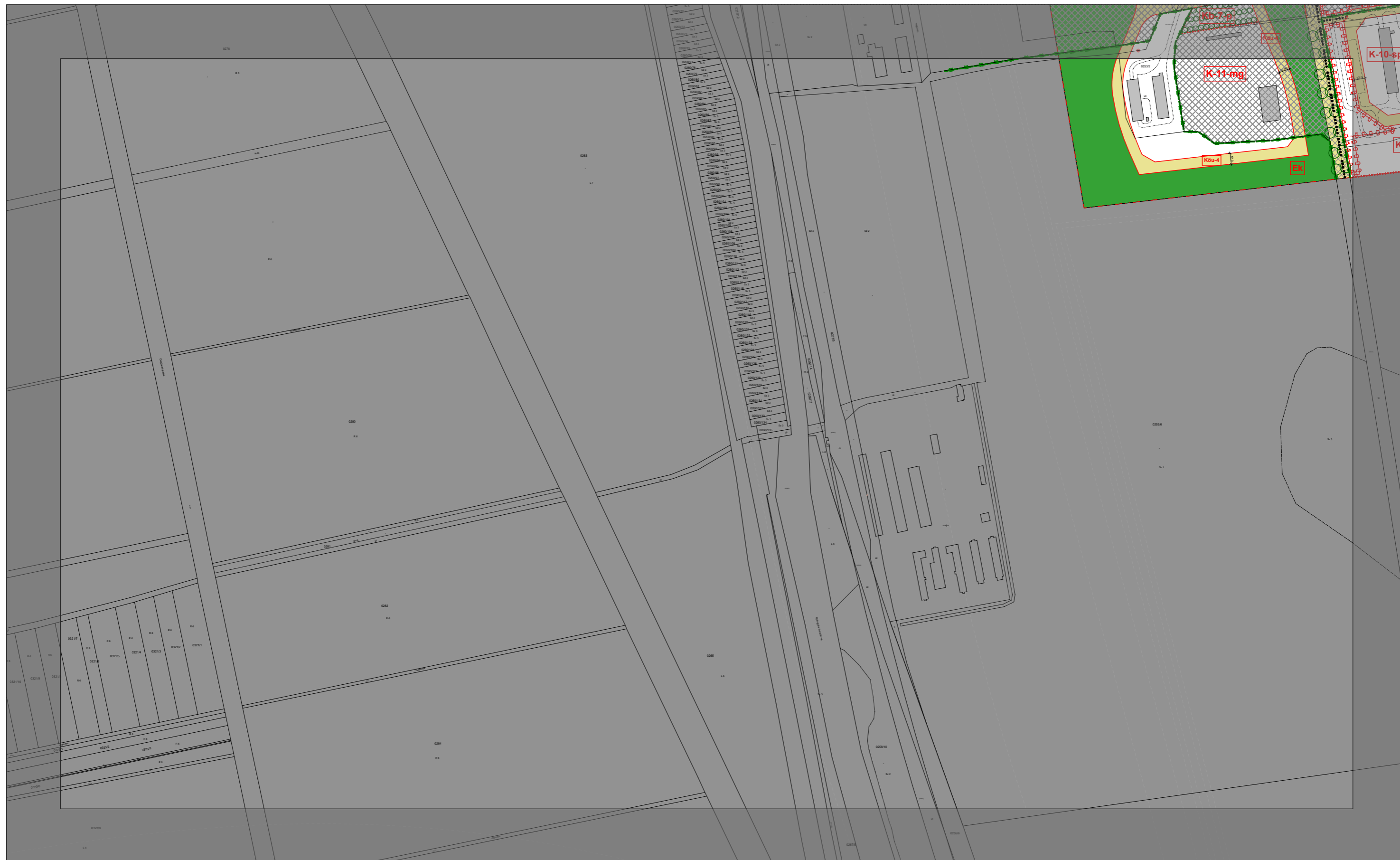
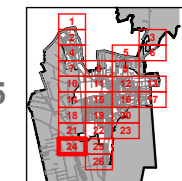


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

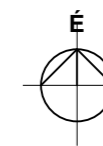


	21	
-	24	25
	-	

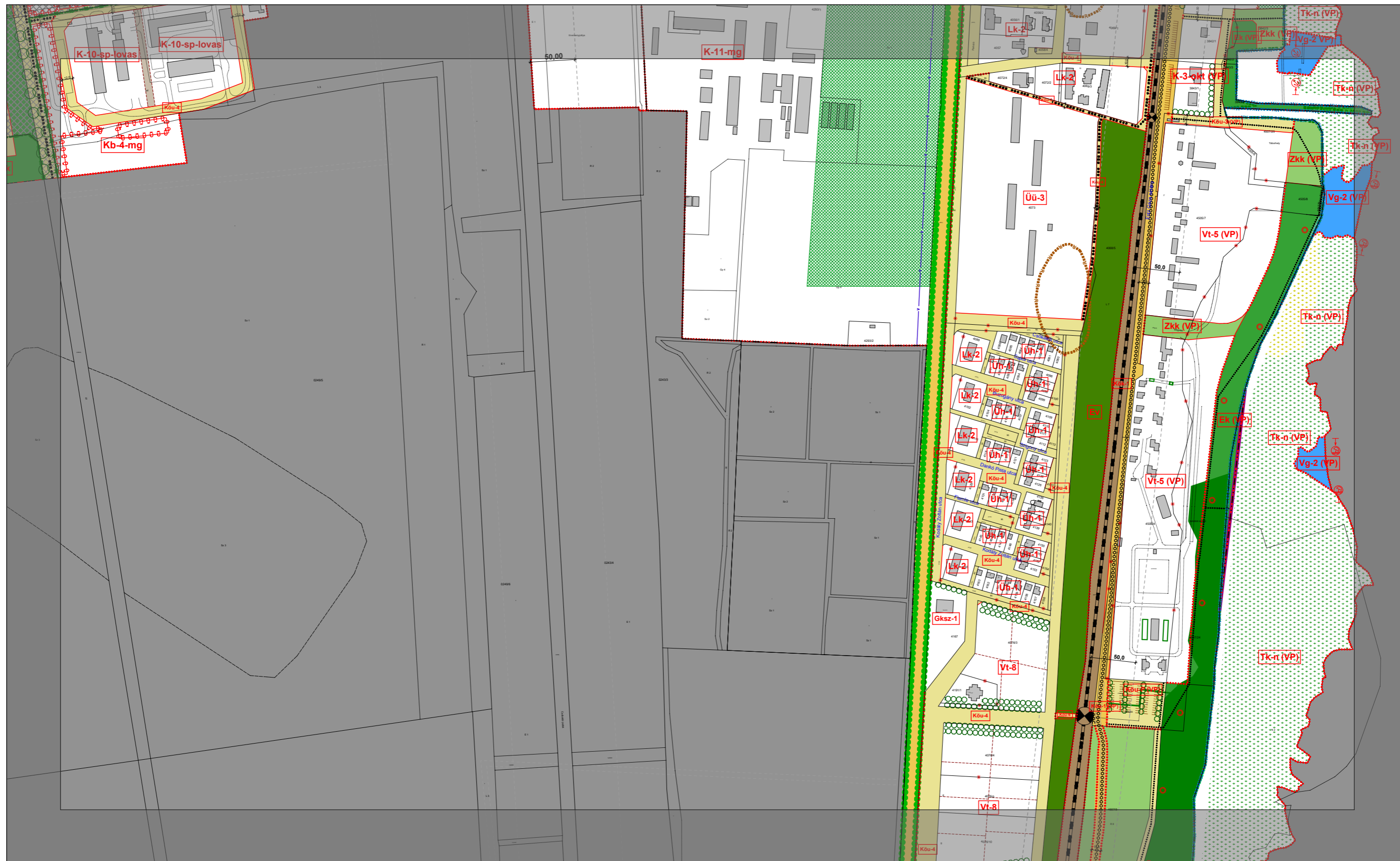
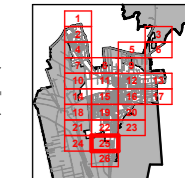


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000

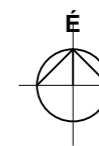


	22	
24	25	-
	26	

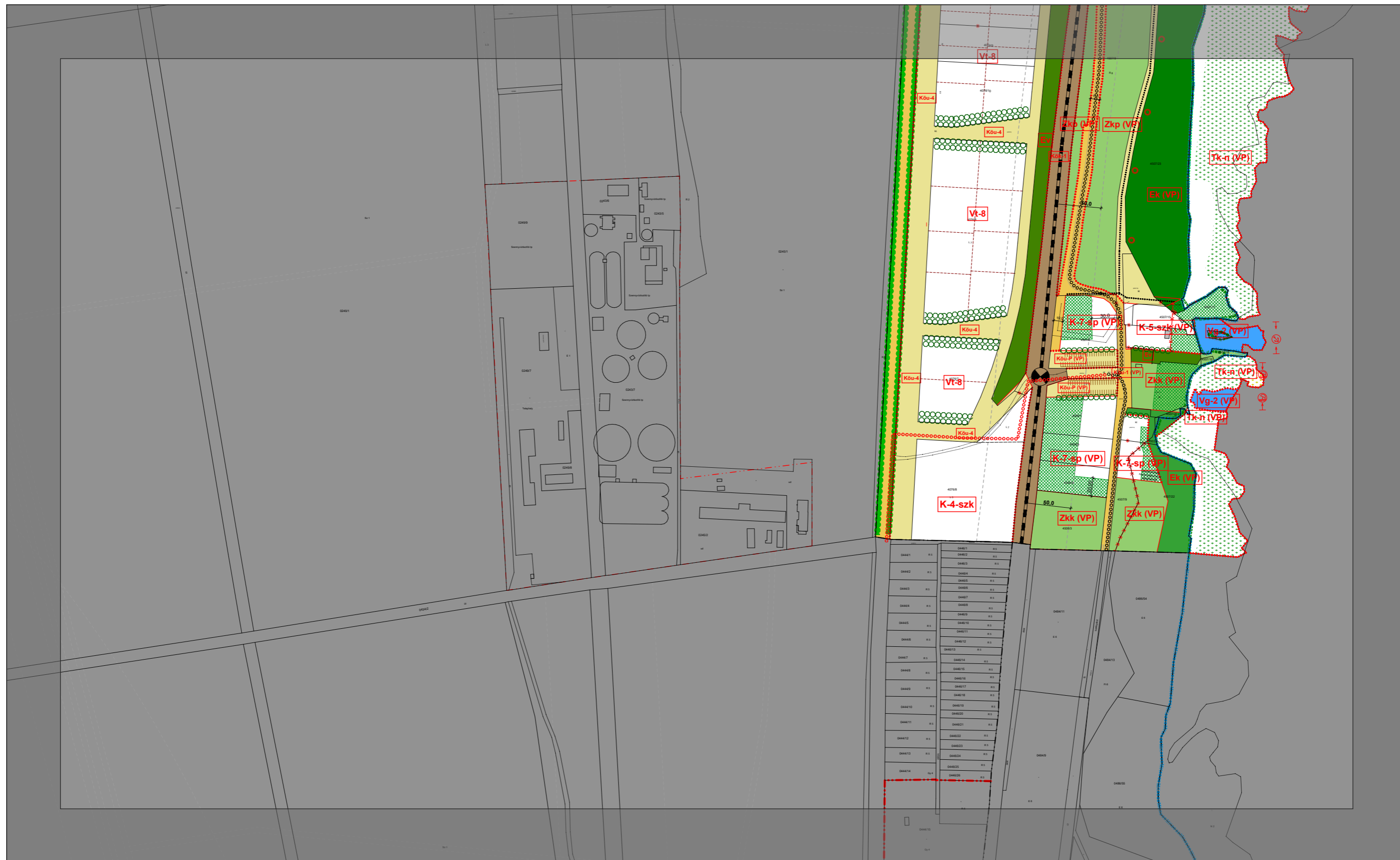
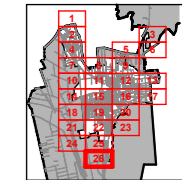


KESZTHELY VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

1:4000



25
26
-



2. melléklet a /2024 (.) 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	14		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	10,0		8,0	5,0	12,0		szöveges előírás szerint
11	Vt-11	2500			SZ	40	40	10,0		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		
4	Vi-4	szöveges előírás szerint			Z	60	15	szöveges előírás szerint	0,0	0,0	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)	hátsókert (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)	hátsó kert (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-vsz	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 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	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 (VP)	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

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 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)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibojya
testületi referens





KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

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 sportszarnok, 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)

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



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. május 30-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

155/2024. (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 főépítési 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 főépítési feljegyzést az 1. sz. melléklet szerint jóváhagyja és elfogadja. A módosítási dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeit jelen határozat 1. sz. mellékletében szereplő főépítési 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 betérjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Keszthely, a Balaton fővárosa

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

Határidő: folyamatos, illetve 2024. szeptember 26.
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



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

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza és ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
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
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
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
<p>Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:</p> <p>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.</p>		

Keszthely, 2024. május 23.



.....
Ónodi Szabó Lajos
főépítész

2.MELLÉKLET

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT
VÉLEMÉNYEK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00601-4/2024
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. sz. módosítása (2 pontban) – **Kiegészítés (a két fejlesztéshez kapcsolódó tervanyag) megküldése** – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032, + 36 (1) 795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: 5/8-25/2024.
Ügyintézőjük: Kovarszki Beatrix, Némethy Andrea

Manninger Jenő polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely, Fő tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem fenti számon és tárgyban küldött válaszát és a mellékelt tervanyagokat. Ezúton nyilatkozom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a BP/2610/00601-2/2024. számú, 2024. július 11-én kelt nyilatkozatomban foglaltakat – a kiegészítésként megküldött tervanyagok alapján – az alábbiak szerint módosítom:

örökségvédelmi szempontból az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek

környezeti vizsgálat lefolytatását.

1.) Műemléki és világörökségi várományos szempontból:

- **A Sörház és pálinkafőző együttese megnevezésű kiemelten védett műemléket érintően az Építési és Közlekedési Miniszter EPAT/4493-1/2023/ÉPSFO ikt. számú véleményében a beruházással kapcsolatban az előzetes településképi hozzájárulást megadta.**

Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet 14. §

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

(4) bekezdése szerint: **A védetté nyilvánítás célja a 18. században barokk stílusban emelt, a 19. században bővített egykori sörház és pálinkafőző építészeti értékeinek megőrzése.**

- **A Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák megnevezésű védett műemlék kijelölt műemléki környezetében tervezett strandfejlesztést érintően az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács EPAT/3722-1/2024/ÉPSFO ikt. számú tervtanácsi véleményében a tervdokumentációt feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.**

Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 9/2009. (III. 6.) OKM rendelet 114. § (4) bekezdése szerint: **A védetté nyilvánítás célja a Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák építészeti és településképi értékeinek megőrzése.**

- **A tervezett beruházások vonatkozásában ismételten felhívom a figyelmet a kulturális örökség védelméről** szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) és a **kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról** szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak betartására – a fentiekben is hivatkozott védetté nyilvánítási célok fokozott figyelembevételével: Kötv.: **A védett műemléki értékek megőrzése – A védett műemléki értékek fenntartása, A védett műemléki értékek méltó használata és helyreállítása (41-43. §§), 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet: A műemléki érték védelme (56-81. §§).**
- **Tekintettel a világörökségi várományos érintettségre – ismételten hangsúlyozni kívánom, hogy a világörökségről** szóló 2011. évi LXXVII. törvény vonatkozó előírásainak betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli, a tervezett beruházások kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell.
- Fentiekén túl az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (1) bekezdés c) pontja szerint: **A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.,** valamint (2) bekezdés c) pontja értelmében: **A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését.** Továbbá az Étv. 31. § (5) bekezdése szerint: **Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településképi, a tájképi a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.**

2.) Régészeti szempontból:

- **Fenntartom BP/2610/00601-2/2024. számú levelünkben írtakat: a tervezett 2. számú módosítás területe a Nyilvántartás aktuális adatai alapján érinti a 68793 azonosítójú, illetve azon belül a 68799 és a 10545 régészeti lelőhelyeket. A 68799 lelőhelyet a Dokumentáció nem említi. A terület régészeti szempontból rendkívül sokrétű.**

Amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén **előzetes régészeti dokumentációt** (továbbiakban: ERD) **kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházásnak* minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni**.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. - HK



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: Keszthely város településrendezési eszközeinek módosítása – várható környezeti hatás eldöntése - vélemény
Ügyintéző: Majoros Eszter

Manninger Jenő polgármester
Keszthely Város Önkormányzata

Keszthely
Fő tér 1.
8360

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város Önkormányzatának (8360 Keszthely, Fő tér 1.) településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) alapján történt, 5/8-15/2024. számú megkeresésére az alábbi véleményt adom:

Módosítás tárgya:

1. A városi strand és környezetének komplex fejlesztése érdekében a tervezett változások:
 - a strandterület övezeti jelének pontosítása, valamint jogszabályváltozás következtében az övezet beépíthetőségének növelése (8%-ról 10%-ra)
 - az övezetbe tartozó HÉSZ előírások kiegészítése: közlekedési létesítmények elhelyezhetősége, parkolás szabályozása
 - a Vt-16 (VP) jelű övezetben az előkert törlése, valamint a kötelező beépítési vonal törlése
2. A Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása során:
 - a 990, 991, 992, 993/1-2 hrsz-ú földrészletek – a 993/2 hrsz zöldterületét kivéve – új Vi-4 jelű övezetbe sorolása, valamint az övezet előírásainak szabályozása
 - a szabályozási terven okafogyottá vált jelölések törlése (mélygarázs, fasor létesítés, zöldhomlokzat kialakítás, áthajtó és bontandó épület)

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében – a Dr. Kovács Péter (TT-02-0656, 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft., 7635 Pécs, Donátusi út 61.) által 2024. június havi keltezéssel készített dokumentáció, valamint az SKVr. 2. sz. melléklet szempontjai alapján - a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás.

Indokolás:

Vízgazdálkodási hatáskör

A településen az ivóvízellátó- és szennyvízelvezető hálózat létesítményei a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u. 7.) üzemeltetésében vannak, melyekhez *a víziközmű-szolgáltatásról* szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

Az érintett terület a Zala folyó vízgyűjtő területén fekszik. A Zala folyó vízgyűjtő-gazdálkodási terve 2021 évben elfogadásra került.

Vízvédelmi hatáskör

Keszthely közigazgatási területe *a felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti területnek minősül.

A módosítással érintett területet vízbázis védőterülete, védőidoma, valamint vízfolyás nagyvízi medre nem érinti, de az 1. számú módosítás Balatonparti földrészletet is magába foglal. A parti sáv *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben meghatározott feltételek mellett használható.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, 2024. elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Borbély Gábor
katasztrófavédelmi hatósági osztály
osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják: 1. sz. példány: Irattár

2. sz. példány: Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) (Hivatali kapu)

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36800/3063-1/2024.ált.



KESZTHELY VÁROS JEGYZŐJE

ügyirat száma: 3/632-2/2024

tárgy: Keszthely város településrendezési eszközeinek
módosítása - várható környezeti hatás
eldöntése - vélemény

ügyintéző: Fekete Ákos

telefonszáma: 83 / 505-552

Hiv. szám: 5/8-15/2024.

Manninger Jenő polgármester részére
Keszthely Város Önkormányzata

Keszthely

Fő tér 1.

8360

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Keszthely város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésével kapcsolatban osztályom részéről az alábbi szakvéleményt adom:

Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex programkeretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása, továbbá Keszthely, Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása tárgyában a településrendezési eszközök módosítása helyi környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatást nem jelent. A Keszthely 990, 991, 992, 993/1, 993/2, 3823 és 3828 helyrajzi számú belterületi ingatlanok helyi védelem alatt nem állnak.

A terv alátámasztó munkaréséhez **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Szakvéleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 3. sz. mellékletében meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

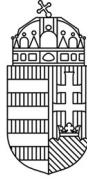
Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Keszthely, 2024. június 13.



Kapják:

1. Keszthely Város Polgármestere - 8360 Keszthely, Fő tér 1./elektronikus/
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Manninger Jenő polgármester
részére

Keszthely Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/452-2/2024.

Ügyintéző: Szabó Márton

Telefon: 92/795-333

E-mail: szabo.marton@zala.gov.hu

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2024. július 3-án érkezett megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

- A módosítás célja a Keszthelyi, Balatonpart városfejlesztési komplex programkeretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósítása, valamint a Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális megújításának érdekében a szabályozási környezet pontosítása.

A településrendezési eszközök módosítása, a meglévő szabályozási környezet pontosítása **az épített környezetre kiterjedően jelentős környezeti hatást nem jelent**. A terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek**.

Egyéb tájékoztatás:

1. 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 Kr. 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és az Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.
2. Tájékoztatom, hogy a Kr. 78. § (1) b) pontja alapján 2024. április 30. után induló véleményezési eljárásoknál már **csak a Kr. a VIII. és IX. fejezet eljárási rendelkezéseit lehet alkalmazni, a véleményezést az E-TÉR-ben kell kezdeményezni**.

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.kormanyhivatalok.hu

3. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor a véleményezési szakasz megkezdése előtt **kérem kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

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, „*elektronikus időbélyegző szerint*”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/03585-2/2024.

Tárgy **„Keszthely város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése”**

Nyilatkozat

Ügyintéző: Bróz Fábián

Hiv. szám: 5/8-15/2024

Telefon: 92/795-059

Ügyintéző: Némethy Andrea
Kovarszki Beatrix

Manninger Jenő polgármester részére

Keszthely Város Önkormányzata

Keszthely, Fő tér 1.

8360

Tisztelt Polgármester Úr!

„Keszthely város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 155/2024 (V.30.) számú határozatával eldöntötte, hogy módosítja a város településrendezési eszközeit. – *A település a HÉSZ megváltoztatásával járó változtatásokat kíván végrehajtani.* – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgyűjtési szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgyűjtési hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Juhász András
osztályvezető

A nyilatkozatot kapja:

1. Keszthely Város Polgármestere – 8360 Keszthely, Fő tér 1./elektronikus/
2. Irattár

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065

E-mail: hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu KRID: 542391755, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/02312-2/2024.
Ügyintéző: Németh Péter
Jogi előadó: dr. Égető Nikoletta
Telefon: (92) 795-069
(92) 795-065

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása környezeti értékelés vizsgálatának eldöntése

Nyilatkozat

Hiv.szám: 5/8-15/2024.
Ügyintéző: Némethy Andrea
Kovarszki Beatrix

Manninger Jenő polgármester részére

Keszthely Város Önkormányzata

Keszthely
Fő tér 1.
8360

Elektronikus úton továbbítandó

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása 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 mellékelt dokumentáció alapján a „Balatonpart városfejlesztési komplex program” keretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet kerül pontosításra, továbbá a Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet kerül pontosításra. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065

E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID: 542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A 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. – elektronikusan
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Manninger Jenő részére
Polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/NEF/0812-2/2024.

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Telefon: 92/549-181

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

Hiv. szám: 5/8-15/2024.

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: nepegeszsegugy.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



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: 3182 -2 /2024.

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné

Ügyintézőjük: Némethy Andrea

Kovarszki Beatrix

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített egyeztetési eljárással – környezeti vizsgálat
szükségességének kérdése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 5/8-15/2024.

Keszthely Város Önkormányzata

Manninger Jenő

polgármester

8360 Keszthely

Fő tér 1.

e-mail: polgarmester@keszthely.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

A részünkre megküldött Keszthely Város településrendezési eszközei módosítására vonatkozó véleményési dokumentációval kapcsolatban 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) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

A tervezett módosítások:

1. Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása.
2. Keszthely, Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása

A tervezett módosítások miatt a településszerkezeti terv nem módosul, területfelhasználás változás nem tervezett, a módosítások a HÉSZ egyedi, csak ezekre a területekre rögzített övezeteinek pontosítását jelentik. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítás 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**.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, hogy az 1. számú módosítási program megvalósulása esetén a Balaton, mint Natura 2000 terület (HUBF30002) hatásviselő lesz, ezért a tervezett beruházások előtt Az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § értelmében vizsgálni kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.

Jelen tájékoztatást és véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2024. 07. 10.

Tisztelettel:



Bende Zsolt
igazgató

1. Címzett elektronikusan – polgarmester@keszthely.hu
2. Szász Benedek
3. Rozner György
4. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/00601-2/2024**
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. sz. módosítása (2 pontban) – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032, + 36 (1) 795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: 5/8-15/2024.
Ügyintézőjük: Némethy Andrea, Kovarszki Beatrix

Manninger Jenő polgármester

Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely, Fő tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt iktatószámon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján örökségvédelmi szempontból

szükségesnek tartom

a környezeti vizsgálat lefolytatását, amennyiben nem készül(t) örökségvédelmi hatástanulmány a módosítással érintett területekre vonatkozóan.

- **Műemléki és világörökségi várományos szempontból:**

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy **az 1. sz. módosítási terület része a Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák kijelölt műemléki környezetének** (törzsszám: 11432, azonosító: [13481]), **a 2. sz. módosítás pedig érinti a kiemelten védett műemlék Sörház és pálinkafőző együttesét** (törzsszám: 11075, azonosító: [11242], **és annak kijelölt műemléki környezetét** (törzsszám: 11075, azonosító: [13480])).

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Fentiekőről a csatolt dokumentáció az alábbiak szerint tájékoztat: **„Mindkét módosítással érintett terület műemléki környezetbe esik. Az 1. számú indítvány helyszíne a Hullám-és Balaton szálló műemléki környezetében fekszik. A 2. számú indítvány a Deák Ferenc u. 30. és 32. számú műemlékeket érinti, kifejezetten azok hasznosítására irányul, a változással érintett teljes terület műemléki környezetben belül fekszik.”**

Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 9/2009. (III. 6.) OKM rendelet 114. §-a szerint: (1) **Műemlékké nyilvánítom a Zala megyei Keszthely, Balaton part 1. szám alatti, 3820 helyrajzi számú, valamint a Balaton part 2. szám alatti, 3821 helyrajzi számú ingatlanokat. (2) Műemléki környezetnek a 3817/2, 3817/4, 3817/5, 3817/6, 3817/7, 3818, 3819, 3822, 3823 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 3817/1 helyrajzi számú közterület fenti ingatlanok és a 0486/73 helyrajzi számú Balaton által határolt szakaszát jelölöm ki. (3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket II. kategóriába sorolom. (4) A védetté nyilvánítás célja a Balaton-parti fürdőegyüttes, a Hullám és Balaton Szállodák építészeti és településképi értékeinek megőrzése.**

Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet 14. §-a szerint: (1) **Műemlékké nyilvánítom a Zala megyei Keszthely, Deák F. u. 30–32. szám alatti, 991 és 992 helyrajzi számú ingatlant. (2) Műemléki környezetnek a 983, 984, 985, 986, 990, 993/1, 993/2, 1206/10 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 1162 helyrajzi számú közterület érintett szakaszát jelölöm ki. (3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket III. kategóriába sorolom. (4) bekezdése szerint: A védetté nyilvánítás célja a 18. században barokk stílusban emelt, a 19. században bővített egykori sörház és pálinkafőző építészeti értékeinek megőrzése.**

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) a műemlékvédelem sajátos tárgyai alatt egyrészt az építményekhez hasonló „egyedi” védelem alá kerülő történeti kerteket, a temetőket/temetkezési helyeket érti, másrészt ide tartoznak a műemléki terület, mint gyűjtőfogalom alatt szereplő nem „egyedileg” védett értékek, úgymint a történeti tájak, a műemléki jelentőségű területek, a műemléki környezetek. A Kötv. 40/A. §-a előírja: **A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.**

Tájékoztatom, hogy műemléket, illetve műemléki területet érintően a Kötv. és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

- Kötv.: **A védett műemléki értékek megőrzése – A védett műemléki értékek fenntartása, A védett műemléki értékek méltó használata és helyreállítása (41-43. §§),**
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet: **A műemléki érték védelme (56-81. §§).**

Fenti védettségeken túl a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet mellékletének **4. pont 2. és 5. alpontjai** szerint Keszthely – az ott megadott koordinátákkal – **Balaton-felvidéki kultúrtáj, Tapolcai-medence és Káli-medence** megnevezéssel, illetve **Balaton-felvidéki kultúrtáj, Keszthely Festetics-kastély, kastélypark** megnevezéssel **várományos helyszín**. A csatolt dokumentáció azonban csak az 5. pont szerinti **Keszthely Festetics- kastély, kastélypark** érintettséget említi Keszthely vonatkozásában. **Kérjük ennek fentiek szerinti kiegészítését.**

Fentiekhez kapcsolódóan felhívom a figyelmet a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 3. § (1)-(4) bekezdéseire, mely szerint: (1) *A világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értéket, a várományos helyszín kiemelkedő értéket hordoz, amelyet - a kulturális örökség, a természet, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védelemmel összhangban - mindenki köteles megóvni.* (2) *A világörökségi és a várományos terület védelme és fennmaradását szolgáló, értékőrző használata közérdek, amely - összhangban a kulturális örökség, a természet, illetve a településkép védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védelemből fakadó kötelezettségeikkel - az állami és önkormányzati szervek, az egyházi jogi személyek, a társadalmi és egyéb szervezetek, illetve a természetes személyek együttműködésével valósul meg.* (3) *A világörökségi és a Világörökség Jegyzékbe jelölendő várományos területet az Egyezményrel összhangban, annak egyetemes és nemzeti értékeit megőrizve és a köz érdekét szolgálva kell használni, bemutatni, fenntartható módon fejleszteni vagy szükség szerint helyreállítani.* (4) *A világörökségi és a Világörökség Jegyzékbe jelölendő várományos terület használata, bemutatása és fejlesztése az 1. § (2) bekezdés szerinti védelemre tekintettel, egységes kezelési elvek alapján, átláthatóan, a világörökségi címhez méltó módon történhet, így különösen a) a helyszínek meg kell őriznie eredeti értékeit, egységes látképét, történeti környezetbe ágyazott, illetve egyedi megjelenését különösen a - nappali és éjszakai - látvány, a térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében, b) ne veszélyeztesse a helyszín hitelességét, sértetlen fennmaradását és integritását, továbbá ne eredményezze a világörökségi értékek károsodását és a károsodás veszélyét ne idézze elő, c) méltón illeszkedjen a terület kulturális, történeti, természeti értékeihez, d) ne okozza akár közvetlenül, akár közvetve az egyetemes és nemzeti értékek csökkenését, értékvesztését, e) érvényesüljön a közérdeknek megfelelő és hiteles, a világörökségi helyszínhez méltó funkció és jelleg, f) biztosított legyen a világörökségi értékekhez való hozzáférés, a megközelíthetőség és a zavartalan látogatás.*

Fentieket a tervezett módosítások során figyelembe kell venni, azok kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a fentiekben hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell. A hatályos jogszabályok betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli.

Továbbá felhívjuk a figyelmet az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (1) bekezdés c) pontjában előírtakra: ***A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.***, valamint (2) bekezdés c) pontjára: ***A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését.***

A megkeresésben foglaltak szerint a módosítások célja: ***„Keszthely, Balatonpart városfejlesztési program keretében megvalósuló sport és szabadidőközpont megvalósulása érdekében a szabályozási környezet pontosítása, továbbá a Keszthely, Ranolder János Római katolikus Általános Iskola meglévő infrastruktúrális megújítása, valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása”.***

A környezeti vizsgálat lefolytatása keretében arra kell választ adni, hogy a tervezett módosítások, illetve beruházások milyen hatást gyakorolnak a területeken lévő kiemelten védett, illetve védett műemléki értékekre, valamint világörökségi várományos értékekre, nem minősülnek-e ellentétesnek a védetté nyilvánítások céljaival, illetve biztosítják-e a hagyományos tájhasználat megőrzését, valamint a védett érték településképi, illetve tájképi érvényesülését.

- **Régészeti szempontból:**

Megállapítottam, hogy a tervezett 2. számú módosítás területe a Nyilvántartás aktuális adatai alapján érinti a 68793 azonosítójú, illetve azon belül a 68799 és a 10545 régészeti lelőhelyeket. A 68799 lelőhelyet a Dokumentáció nem említi. A terület régészeti szempontból rendkívül sokrétű.

Tájékoztatom egyúttal, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt** (továbbiakban: ERD) **kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Kérjük a környezeti értékelést – iktatási számunkra hivatkozva – véleményezésre megküldeni, vagy megküldeni az örökségvédelmi hatástanulmányt.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. - HK

3.MELLÉKLET

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT
VÉLEMÉNYEK

Keszthelyi Városvédő Egyesület

8360 Keszthely, Múzeum utca 2.
keszthelyivarosvedok@gmail.com
+36 30 826 2877

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. szeptember 22.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A partnerségi egyeztetésre bocsátott rendelet módosítás két helyszínt érint, ezzel kapcsolatban az alábbi észrevételek fogalmazódtak meg bennünk.

Városi strand melletti sportpálya telke:

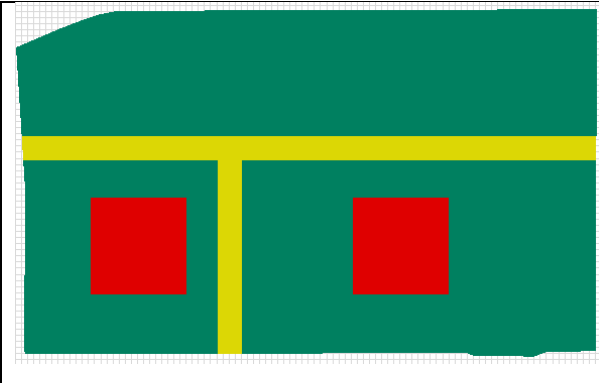
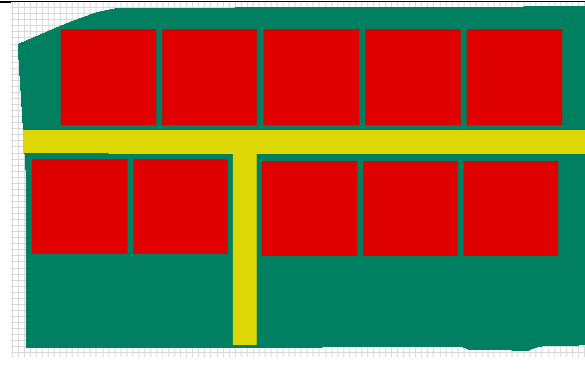
- A BATÉK véleményezés kapcsán már észrevételeztük, hogy hibás dolognak tartjuk településközponti vegyes terület kialakítását a parti zónában. Ez az eljárás még nincs lezárva.

- A szabályozási elvekkel ellentétes, hogy egy összefüggő terület telkenként legyen szabályozva. Hiányzik egy átgondolt és jól kommunikált fejlesztési koncepció. Az elmúlt években többször tiltakoztunk e gyakorlat ellen, most sem tartjuk elfogadhatónak és célravezetőnek. Álláspontunkat alátámasztja a Balaton-parton megépült lakóparkok megjelenése és környezetre gyakorolt negatív hatása.

- A tervezett változtatás mértéke - az 50 % beépíthetőség brutálisan sok - a parti sétány klímáját teljesen lerontja ezért elfogadhatatlan:

Ilyen arányú beépítés esetén - hiába nincs új építési terület előirányozva, ezért nem kötelező számítás végezni - a terület biológiai aktivitás értéke várhatóan csökkenni fog, holott a város érdeke ebben a kiemelt turisztikai övezetben annak növelése lenne.

A mellékelt szemléltető ábra a focipálya területét mutatja. Az építési lehetőség bővítésével egybefüggő zöldfelület annyira lecsökken, hogy funkciója látványelemmé szűkül.

	
jelenlegi szabályozás: KG-12.str (VP) 10% beépítés, 70% zöldfelület 8 m beépítési magasság	tervezett szabályozás: Vt-16(VP) 50% beépítés, 30% zöldfelület 8 m beépítési magasság

Ranolder tömb:

- Az érintett terület valóban a település központjában van, funkció szerint az egész térséget fogja szolgálni, a szabályozás módosításával kapcsolatban nincs észrevételünk.


A beruházás jelentős, a település arculatát hosszú távon meghatározza. A pályázati terv engedélyezési eljárása során szeretnénk, ha a tervtanácsra benyújtott dokumentációt a nyilvánosság előtt is megosztanák.

Az építkezést megelőző régészeti feltárást kötelezően el kell végezni. Az eredmények várostörténeti és a helyi identitás erősítése szempontjából jelentősek lehetnek, kérjük az eredményeket a város lakosságával ismertetni.

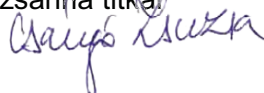


Képek Müller Róbert: Keszthely-Kultúra MA című, az Archeológiai Értesítőben 2020 december 20-án publikált cikkéből.

2024. augusztus 9-én kelt levelünkben kértük, hogy a vízparti terveket megtekinthessük. Levelünkre választ nem kaptunk, de továbbra is szeretnénk részt venni a projektek társadalmi egyeztetési folyamatában.


Kerner Gábor elnök

Csángó Zsuzsanna titkár





Keszthelyi Környezetvédő Egyesület
8360 Keszthely, Bessenyei u. 22.
keszthely.korke@gmail.com

tárgy:

Vélemény Keszthely Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének
(15/2023.III.31. Önk. rend.) módosításáról

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Főépítész Úr!

Keszthelyi Környezetvédő Egyesület
8360 Keszthely, Bessenyei u. 22.
Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettük partnerségi megkeresésüket a város két fontos területét érintő HÉSZ módosítással kapcsolatban. Véleményünket és javaslatainkat az alábbiakban foglaljuk össze:

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET: VOLT FUTBALLPÁLYA BEÉPÍTÉSE

Amint azt korábbi véleményünkben (2022. 10.13.) is leírtuk, a tervezett beépítést mind tömegében, mind magasságában erősen eltúlzottnak tartjuk. Városunk Balaton partjának emblematisz területa a Hullám és Balaton szállók által közrefogott tér, amely a mólóval és a szigetfürdővel teljesezik ki. Nem tartjuk kívánatosnak egy ezekkel az épületekkel konkurráló új létesítmény megjelenését, ami a műemlék Hullám szálló alapterületének többszörösét teheti ki.

Manninger polgármester úrral történt korábbi online konzultáción úgy értesültünk, hogy a focipálya területének nagyobbik része a strand bővítését fogja szolgálni és csak kisebb épület (ek) kerülnek oda. A jelenlegi javaslat a hatalmas terület 50 %-os beépíthetőséggel és 8 m-es épületmagassággal a két védett épületnél jóval nagyobb tömegű létesítményre utal, ami véleményünk szerint elhibázott.

A dokumentáció szöveges részében többször szerepel utalás arra, hogy – igazodva a Balaton Vízparti Terv tervezetéhez – a HÉSZ módosítás során „új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre”. Ez valóban igaz, **most** nem történik ilyen lépés, az átminősítés korábban megtörtént, de a légifotón is látható, hogy a terület valójában zöld sportterület.

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET: RANOLDER ÁLT. ISKOLA BŐVÍTÉSE

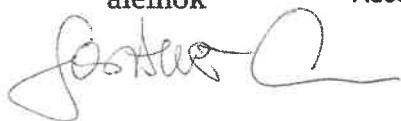
A tervezett bővítés három különböző funkciójú ingatlant érint, különböző övezeti besorolásokkal. A két építési terület egy egységes övezetbe sorolása logikus lépés, de az új egységesített övezetben változott a beépíthetőség és zöldterület aránya, a zöldterület rovására. Ennél is zavaróbb a 12 m-es maximális épületmagasság engedélyezése az egész területre. A Deák Ferenc utcai oldalon a földszintes műemlék épületszárny mellett elképzelhetetlen egy ilyen magas beépítés, de a tömbbelsőben is zavaró lenne. Javasoljuk a korábbi 8,0 méteres épületmagasság megtartását, zsal a kikötéssel, hogy a Deák Ferenc utcai homlokzat magassága a meglévő épületszárnyhoz alkalmazkodjon.

A terepszint alatti 100 %-os beépíthetőség felveti a kérdést, hogy a műemlék Sörgyár földalatti pincéit felhasználja-e a terv, vagy az elbontásukkal számol-e.

A módosítások szükségességét kiváltó két beruházás dokumentációit részleteikben nem ismerjük, szeretnénk erre is lehetőséget kapni.

Keszthely, 2024.09.22.

Forstner Anna
alelnök



**KESZTHELYI
KÖRNYEZETVÉDŐ EGYESÜLET**
8360 Keszthely, Bessenyei György u. 22.
Adószám: 18960851-1-20

Molnár Richárd
elnök

