

# KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN**

**EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS UTÁN PONTOSÍTOTT  
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



KÉSZITETTE:  
5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

**2024. DECEMBER**

# KESZTHELY VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

### TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

### 2024. DECEMBER

**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. <b>MELLÉKLET:</b> TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	74.
2. <b>MELLÉKLET:</b> KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	84.
3. <b>MELLÉKLET:</b> PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.....	85.
4. <b>MELLÉKLET:</b> PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ LEZÁRÓ HATÁROZATA ...	86.
5. <b>MELLÉKLET:</b> EGYEZTETŐ TÁRGYLÁS JEGYZŐKÖNYVE.....	87.
6. <b>MELLÉKLET:</b> ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE RÉGÉSZET .....	88.
7. <b>MELLÉKLET:</b> ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE MŰEMLÉK .....	89.
8. <b>MELLÉKLET:</b> ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM ELŐZETES VÉLEMÉNYE .....	90.

## 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, a véleményezési szakasz, és a záró véleményezési szakasz egyes részei lezajlottak, (a következő fejezetek foglalják össze) jelen dokumentáció az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján pontosított záró véleményezési dokumentáció.

## 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.: Bubics 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 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 „pavilon sor” 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:

„maximális épületmagasság: 12,0 (Deák Ferenc utca mentén az épületek homlokzatmagassága max. 8,0 m)

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.

Önkormányzat a 264/2024. (X.30.) számú Képviselő-testületi határozatával lezárta a partnerségi egyeztetési szakaszt (4. melléklet).

### II.03. ZÁRÓ SZAKASZ - EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS

Az állami főépítész az EljR. 68. § (2) bekezdésének c) pontjának megfelelően a 11. sz. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat bevonásával egyeztető tárgyalás került összehívásra 2024. november 28-án, mely során az érintett államigazgatási szervek a tervdokumentáció pontosítását kérték. Ennek megfelelően a záró véleményezési anyagban kék színnel jelöltük a változásokat. A tárgyalás jegyzőkönyvét az 5. melléklet tartalmazza.

## 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

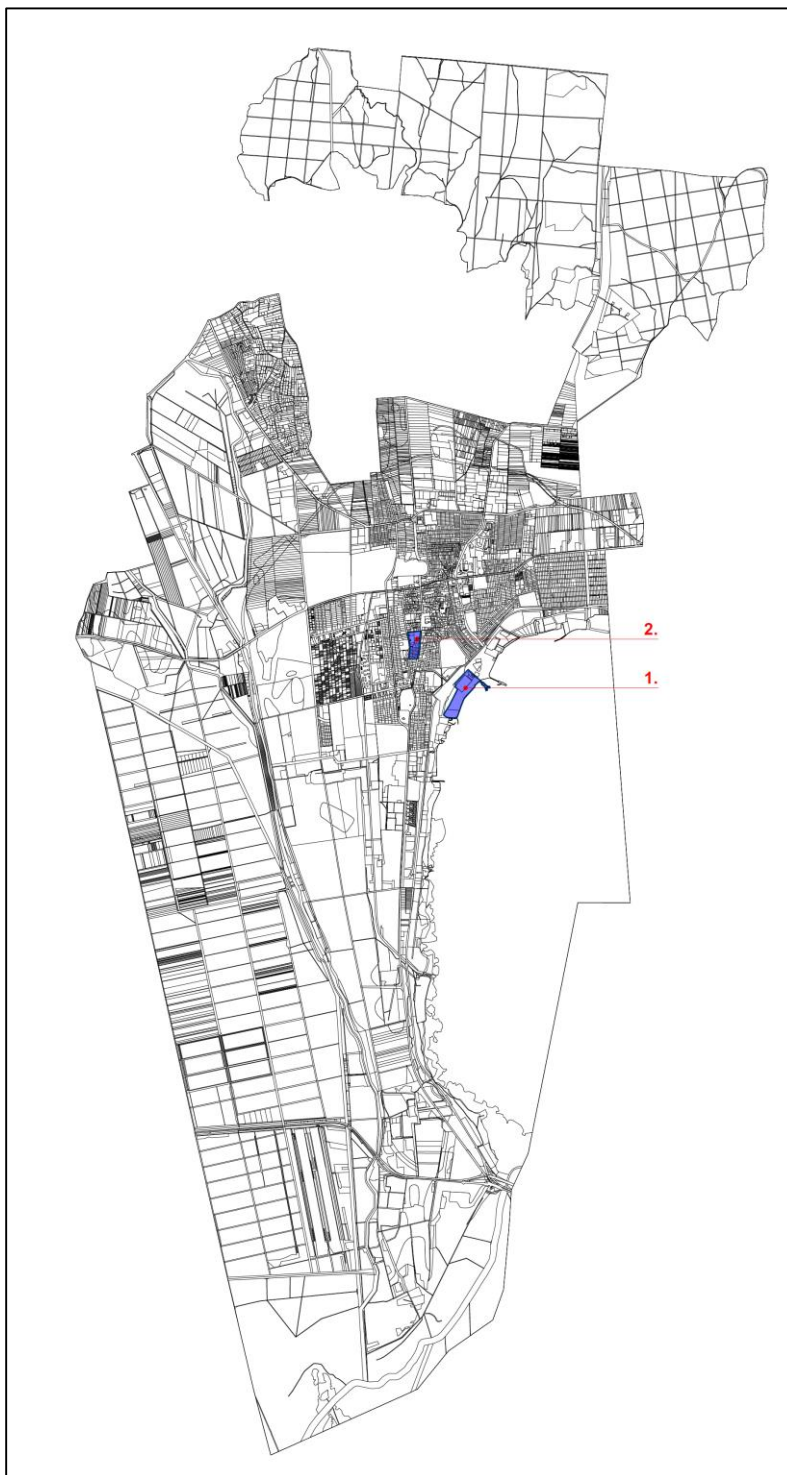
Mindkét módosítási igény Keszthely belterületén, egyrészt a városközpontban, másrészt a Balatonpart központjában, meghatározó helyen helyezkedik el. A módosítások a területeken tervezett fejlesztési beruházásokat támogatják.

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.

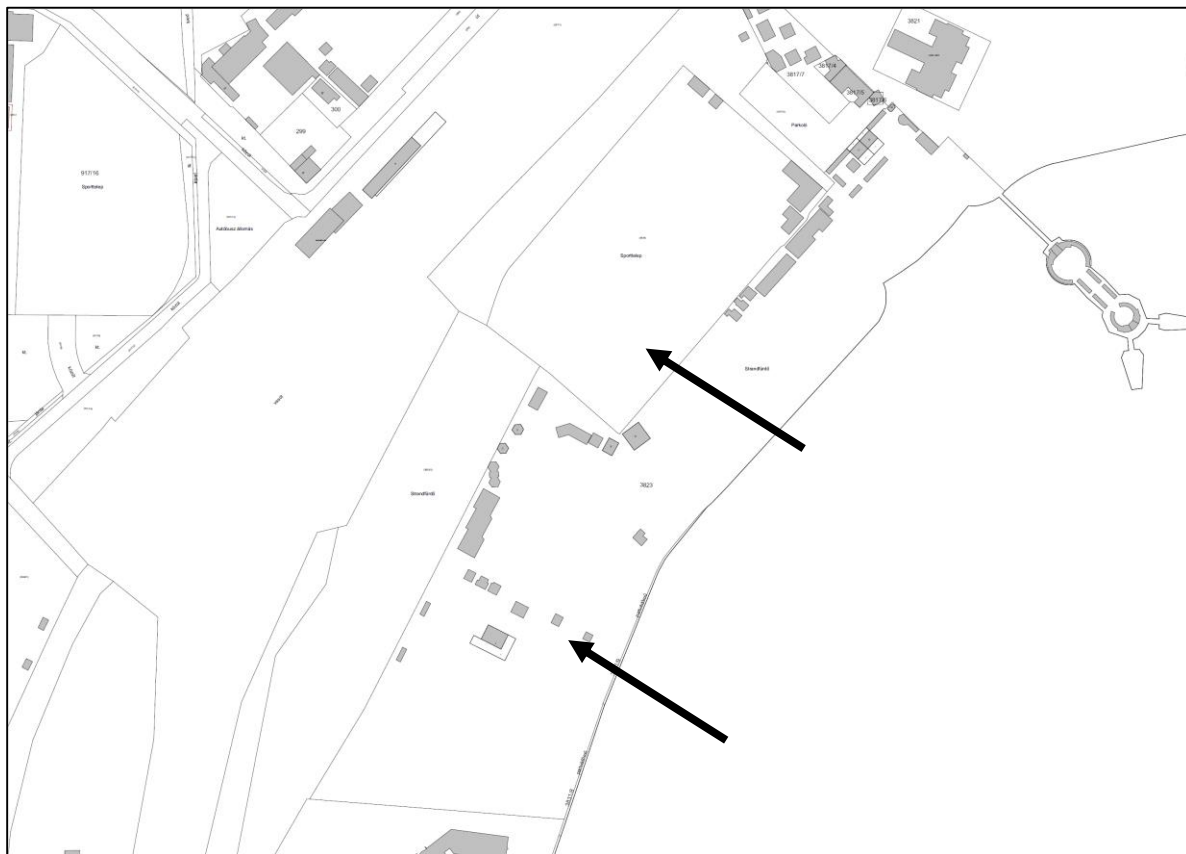
A 2. számú módosítás a Sörház utca – Kossuth Lajos utca – Eötvös utca – Deák Ferenc utca által határolt tömböt érinti. A Keszthely, Kossuth Lajos utca 75. és Deák Ferenc utca 30-32. (990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz.) ingatlanokat érintően, a Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális 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 sörházat (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.

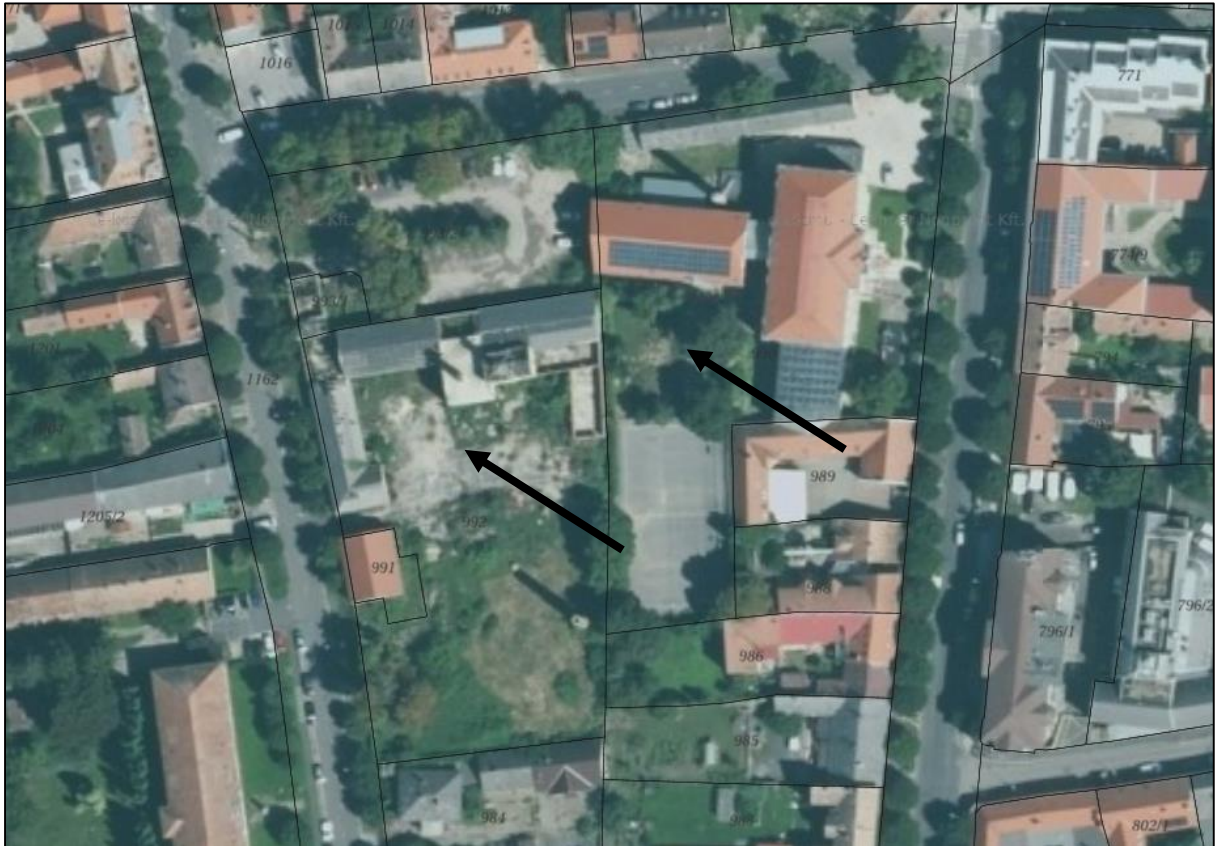


**Az indítványok módosítással érintett területeinek Keszthelyen belüli elhelyezkedése**



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:

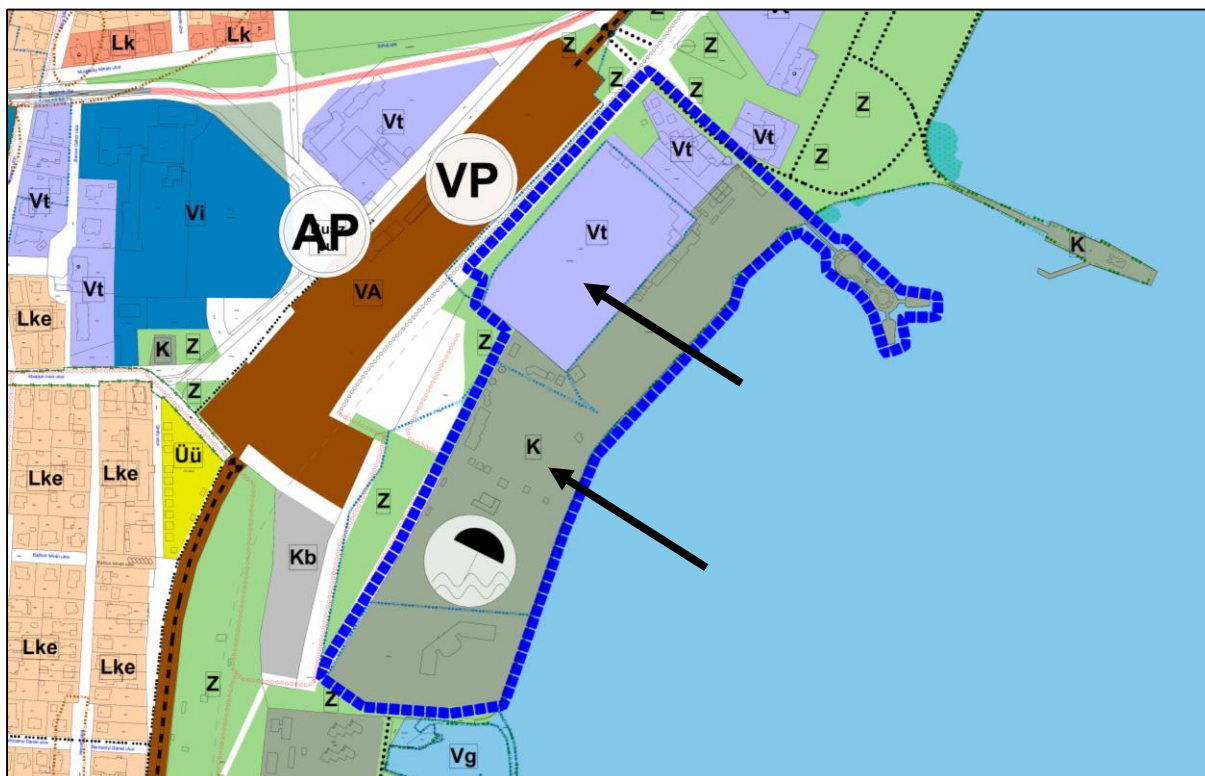
- 36/2022. (III.30.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

### 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
	Hétfélgázhas üdülőterületek Üh		Gyalogút		Ásványi nyersanyag lelőhely		kereskedelmi (bevásárló) központ
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek Gkszk		Kerékpárút - meglévő		Védőterület határa		strand
	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		arborétum, botanikus kert
	Beépítésre nem szánt különleges területek Kb		Vasútvonal		Barlang		kemping
	Zöldterület (Közpark - Zkp, közkert Zkk)		Szintbeni vasúti kereszteződés (gépjármű - gyalogos)		Barlang felszíni védőövezete		temető
	Gazdasági erdő		Villamos gerinchálózat légvezeték (20 kV)				tűzoltóság
	Védelmi erdő		Villamos főelosztó hálózat légvezeték (132 kV)				
	Közjóléti erdő		Régészeti lelőhely határa				
	Általános mezőgazdasági terület		Világörökség várományos terület határa				
	Kertes mezőgazdasági terület		Műemléki jelentőségű terület határa				
	Vizgazdálkodási területek		Műemléki környezet határa				
	Természeti 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 m<sup>2</sup>
- 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	a kialakítandó minimális										
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítési mód	maximális beépíthetőség (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	kialakítandó minimális zöldfelület (saroktelekre vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)	utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)
12 <b>Kb-12-str</b>	5000	5000			SZ	8	70	8,0		6,0	5,0	8,0
13 <b>Kb-12-str</b>	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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
16	<b>Vt-16 (VP)</b>	5000	30		SZ	50	30	8,0	0,0 Műemlék felé eső közterület határán 6,0	0,0	0,0			
17	<b>Vt-17</b>	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 m<sup>2</sup>

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

**Az építési helyre, építési vonalra vonatkozó rendelkezése a HÉSZ-nek:**

20.§ (7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli, kisvárosias lakóterületen (Lk) és településközpont vegyes területeken (Vt) kötelező építési vonalnak kell tekinteni a következő feltételekkel:

- a beépítési vonal az épület határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
- amennyiben az övezetben a kialakult vagy előírt előkert 0,0 m, úgy a telekirányban az 1. pontban szabályozott módon kialakítható beépítési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni,

3. azon esetekben, ahol az utcában kialakult módon a telek homlokvonala és oldalsó telekhatárai a merőlegetől legalább 10 o-kal eltérnek, és a kialakult beépítések vonala az oldalkertet követik (fésűs beépítés) az épületnek az előkert vonalához legalább egy ponton kell csatlakoznia.





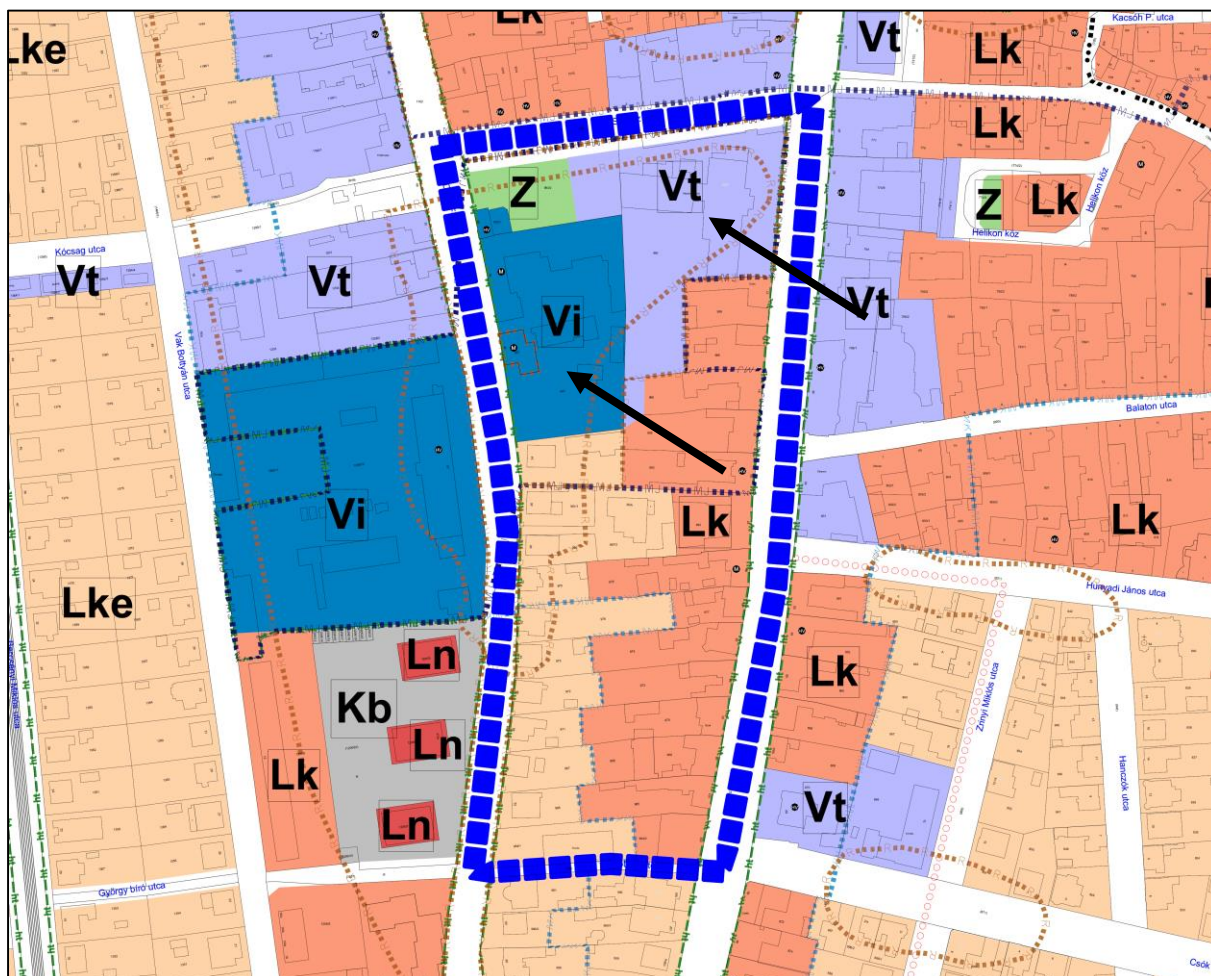
A szabályozási terv ezen felül az alábbi kötelező és tájékoztató elemeket jeleníti meg a terveken, melyek érinti a módosítással érintett területet:

- 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 parkoló 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		vízumi
	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		Nagynomású 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 kerékpárút		Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete		arborétum, botanikus kert
	Beépítésre nem szánt különleges területek Kb		Vasútvonal		Bartlang		strand
	Zöldterület (Közpark - Zkp, közkert Zkk)		Szintbeni vasúti kereszteződés (gépjármű - gyalogos)		Bartlang 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 telkek mérete meghaladja 800 m<sup>2</sup>-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. Zártosú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó.

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

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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>

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 övezeti 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 <sup>2</sup> )	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

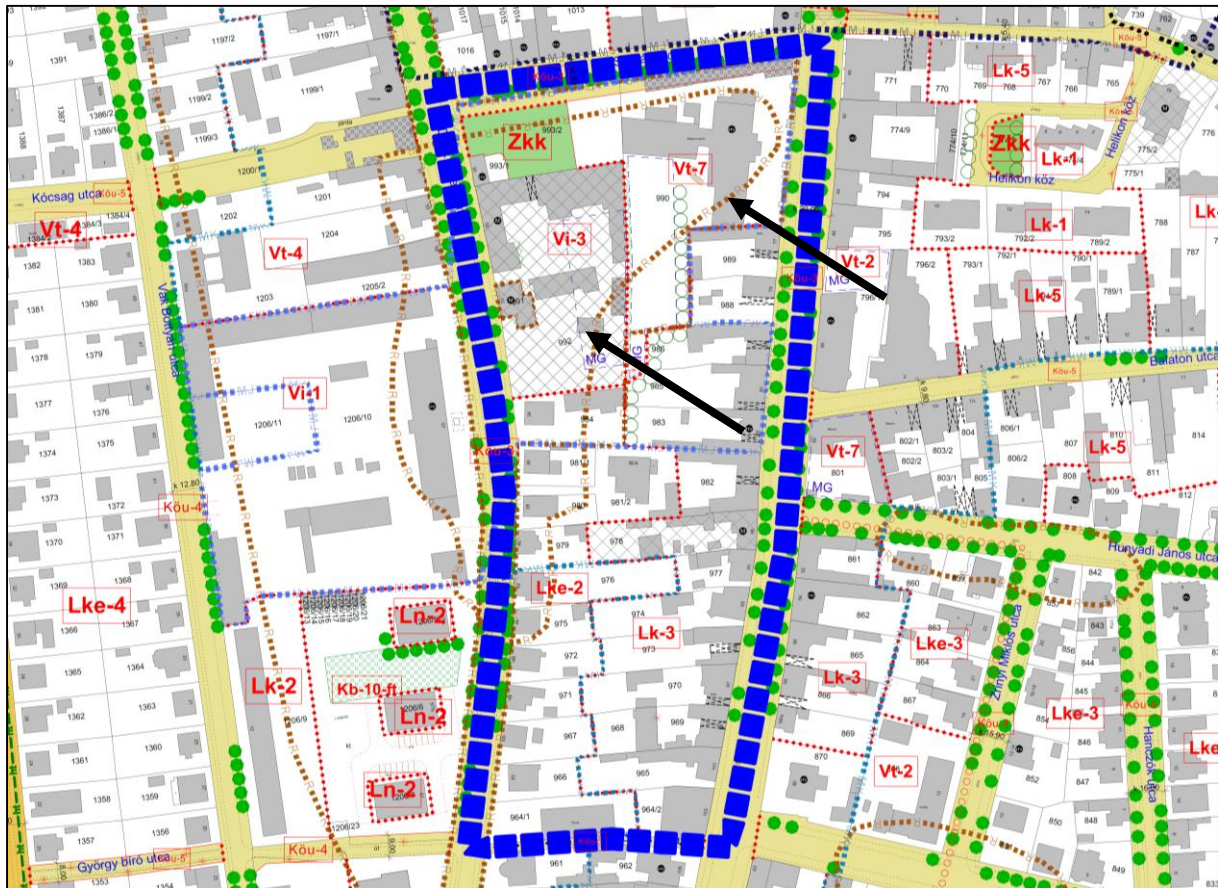
Maximális beépíthetőség: 50%

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 védettség 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 övezet, övezet határa
- A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
- beépítési kötelezettség határa
- beépítetlenül megőrzendő parti területűsáv
- 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
  - Ötökházhas üdülőterület
  - Hétvégházhas üdülőterület
  - Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- Zóttterület - közpark, közkert
- Védelmi erőterület
- Gazdasági erőterület
- Közéleti erőterület
- Vizgazdálkodási terület
- Beépítésre nem szánt különleges terület
- I. rendű közlekedési és közmuvelkezési terület
- II. rendű közlekedési és közmuvelkezési 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)
- Megkutatott és nyilvántartott ásványgyantát tartalmazó terület
- Bányatelek határa
- A hajózási, sport és ideforgalmi 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
- Nagyközépnomású földgázvezeték
- Nagynomású földgázvezeték
- Térségi jelentőségű ivóvízellátó hálózat
- Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete
- Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete

- Irányvonal telekhatár
- Magánút
- Megszüntető jel
- Meglévő, megtartásra javasolt fafasor
- Gyalogút
- Meglévő kerékpárgépjármű létesítmény
- Tervezett kerékpárgépjármű létesítmény
- Vegyes forgalmú út
- Út, gyalogos tér díszburkolattal
- szint alatti 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. épülete 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 telekvégék a telek többi részét érintő kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

## 1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### 1. számú módosítás

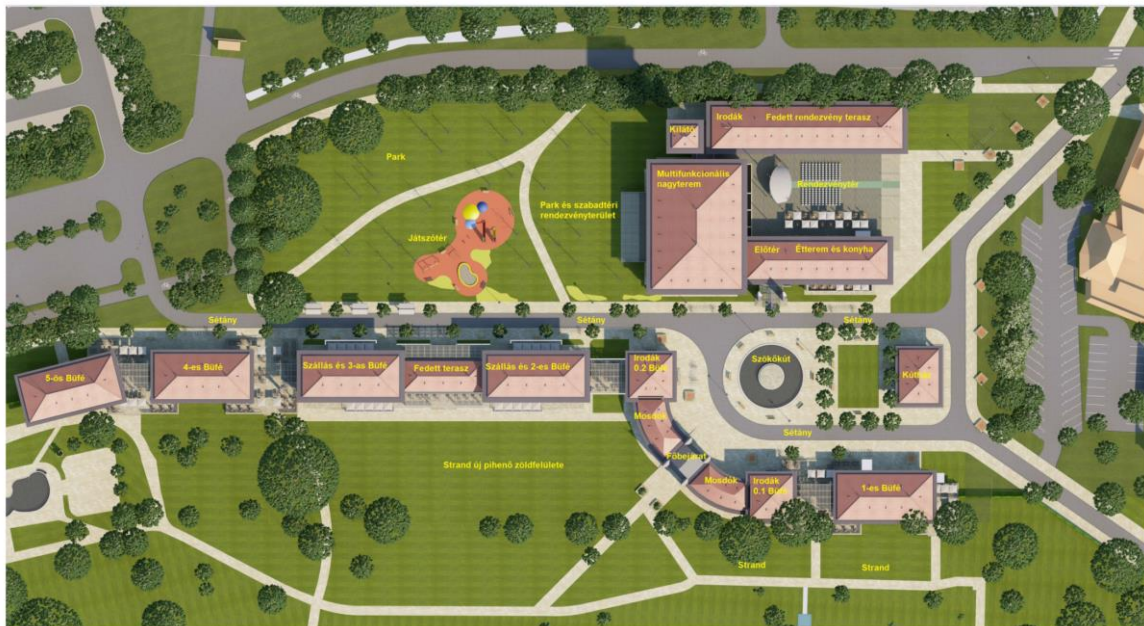
Keszthely városi strandjának és környezetének komplex fejlesztése tervezett. A beépítési tervek elkészültek (Arker Stúdió Építésziroda), melyben a strand és sportterület valamint a szomszédos szolgáltatások területe egységes építészeti koncepció alapján, együttesen megújul, melyet a sétányok, zöldfelületek, 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.



Engedélyezési tervi helyszínrajz (Készítette Arker Stúdió Építésziroda Tervező és Tanácsadó Kft.)





Engedélyezési tervi vezérszint (Készítette Arker Stúdió Építésziroda Tervező és Tanácsadó Kft.)



Engedélyezési tervi átnézeti nézet (Készítette Arker Stúdió Építésziroda Tervező és Tanácsadó Kft.)



Engedélyezési tervi homlokzatok (Készítette Arker Stúdió Építésziroda Tervező és Tanácsadó Kft.)

A meglévő és tervezett helyszínrajzokat az alábbi tervek tartalmazzák:



# MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ - M=1:1000

## JELKULCS:

- Borotás térszínterület
- Zöldfelület tervezési területen kívül
- Zöldfelület tervezési területen belül
- Tervezett gyalogos forgalmú burkolt felület
- Tervezett jármű és vegyes forgalmú burkolt felület
- Meglévő burkolt felület
- Meglévő épület
- Tervezett épület (Eszagyon fekete vonal a belsőhatárhoz számbelítéssel)
- Tervezett kiemelt fedetlen teraszburkolat
- Kivágási fa
- Meglévő fa
- Ültetési fa

Helyi viszonyítási szint - foci pályára: ±0,00= Bf +105,40m



Helyi viszonyítási szint - foci pályára: ±0,00= Bf +105,40m

<p><b>ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:</b>  <b>ARKER STÚDIO</b>          ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.          1146 BUDAPEST, BUDAÖR ÚJ 21.          TEL: 62 427-0431 FAX: 61-511-023          www.arker.hu          Munkaszám: C-14.798</p>	<p><b>PROJEKT MEGNEVEZÉS:</b>  <b>KESZTHELY BALATONPART - VÁROSFEJLESZTÉSI KOMPLEX PROGRAM TERVEZÉSE</b>  <b>B. FELADAT: WELLNESS ZÓNA, 8360 KESZTHELY, CSIK FERENC SÉTÁNY</b></p>	<p><b>RAJZSZÁM:</b>  <b>É-00.1/M/1</b></p> <p><b>ADATOK:</b>          KIADÁS DÁTUMA:          2024. 04. 19.</p> <p><b>RAJZ MEGNEVEZÉS:</b>          MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ - M=1:1000</p> <p><b>TULAJDONOS, ÉPÍTŐ:</b>          KESZTHELY VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA          8360 KESZTHELY, FŐ TER.</p> <p><b>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:</b>          LŐRINCZ FERENC OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É/1 14-0270          HALAS IVÁN OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É/1 02-0094          LIGETI ADÁM OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É 14-0267</p> <p><b>ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK:</b>          AMBRUS TIBOR, FEKES ANNA, GÁCSI DÁVID JÁNOS</p>
<p><b>STRUKTÚRA TERVEZŐ:</b>          HARSÁNYI CSABA, STRUKTÚRA VEZETŐ TERVEZŐ 1-1-141 040803          STATIONARY KFT. 1100 KAPOVÁR, ADY U. 6.</p> <p><b>TALAJMÉRNÖK:</b>          VARGA TAMÁS OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK: 02-0984</p> <p><b>ÉPÍTÉSZTERVEZŐK:</b>          GÖLLŐS MÉRŐNŐK IRODA KFT. 7053 PECS, KAPOVÁR ÚJ 15.          KÖNYVTÉRTÉRSZOLGÁLTATÓ KFT. 1193 BUDAPEST, TUS UTCA 20.</p> <p><b>GALLANDÓ ANDRÁS</b>          TEGESGÁZTRÓ KFT. 1193 BUDAPEST, TUS UTCA 20.</p> <p><b>FELVONÓ:</b>          LŐRINCZ FERENC FELVONÓ TERVEZŐ M-101-14021 KINDER GYŐR          SCHNELLER HUNGÁRIA LIFT KFT. 8000 ZALAEGERSZÉG, M. LENNYAI KÖZ 1.</p>	<p><b>TERVEZÉSI ÉS SZERKÉPZÉSI TERVEZŐK:</b>          SZÉKELY FERENC, GÉPESZMÉRNÖK G-114-0044          HOSZÁRMAFI, 7400 KAPOVÁR, VAS ÚJ 13A, TEL: +36 82 822 053</p> <p><b>ÉPÜLET VILÁGOS TERVEZŐ:</b>          TURCSÓ ATTILA, ELECTRO EFFECT KFT.          7073 PECS, AVAR UTCA 50.</p> <p><b>TÖRDÉLMEL TERVEZŐ:</b>          BANA BALÁZS TÖRDÉLMEL SZERKÉPZŐ TUE 14-091</p> <p><b>BANA BALÁZS TÖRDÉLMEL SZERKÉPZŐ TUE 14-091</b>          BANA BALÁZS TÖRDÉLMEL SZERKÉPZŐ TUE 14-091          AKADÉMIAI TERVEZÉS          7073 PECS, AVAR UTCA 50.</p> <p><b>MEZŐ ÉS FAJELTER</b>          RÁKÓCZY PÁL DY ESZTER          FŐMÉRTŐ: 800 KESZTHELY, RÁKÓCZY U. 3.</p>	<p><b>ALAPRÖGNY:</b></p> <p><b>ALÁÍRÁS:</b>          30-2178-2179/2021</p> <p><b>ALÁÍRÁS:</b></p>



ÉPÍTÉSZTERVEZÉS: ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. SZÉKELY FERENC, GÉPESZMÉRNÖK G-114-0044. HOSZÁRMAFI, 7400 KAPOVÁR, VAS ÚJ 13A, TEL: +36 82 822 053. ÉPÜLET VILÁGOS TERVEZŐ: TURCSÓ ATTILA, ELECTRO EFFECT KFT. 7073 PECS, AVAR UTCA 50. TÖRDÉLMEL TERVEZŐ: BANA BALÁZS TÖRDÉLMEL SZERKÉPZŐ TUE 14-091. BANA BALÁZS TÖRDÉLMEL SZERKÉPZŐ TUE 14-091. AKADÉMIAI TERVEZÉS: 7073 PECS, AVAR UTCA 50. MEZŐ ÉS FAJELTER: RÁKÓCZY PÁL DY ESZTER. FŐMÉRTŐ: 800 KESZTHELY, RÁKÓCZY U. 3.



# TERVEZETT ÖSSZHELYSZÍNRAJZ - M=1:1000

## JELKULCS:

- Borotválkozó létesítmény
- Zöldfelület tervezési területen kívül
- Zöldfelület tervezési területen belül
- Tervezett gyalogos forgalmú burkolt felület
- Tervezett jármű- és vegyes forgalmú burkolt felület
- Meglévő burkolt felület
- Meglévő épület
- Tervezett épület (Eszággal jelölt vonal a belsőépítészeti számból réz)
- Tervezett kiemelt fedetlen teraszburkolat
- Kivágási fa
- Meglévő fa
- Ültetendő fa

Helyi viszonyítási szint - foci pályára: ±0,00= Bf +105,40m

## BÉEPÍTÉSI ADATOK:

### HRSZ 3828

(művelési ág sporttelep)  
Összet: 1x-16 (VP)

	meglévő	tervezett	előírt
Teljes terület:	20 988 m <sup>2</sup>	20 988 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
Burkolás módja:	SZ	SZ	SZ
Értékt:	0,0 m	0,0 m	0,0 m
Összetart:	0,0 m	0,0 m	0,0 m
Hátsóter:			
Belsőterület:	2 365 m <sup>2</sup>	3 328 m <sup>2</sup>	< 50%
Belsőterület:	18 070 m <sup>2</sup>	18 080 m <sup>2</sup>	< 50%
Zöldfelület:	8 097 m <sup>2</sup>	8 097 m <sup>2</sup>	> 30%
Zöldfelület mutató:	38,6%	38,6%	> 30%
Építménymag:			< 8,0 m
Építési magasság:			
1-es Belsőterület:	5,57 m		
Közmű:	5,20 m		
Scallszélterület és 2-es, 3-as Belsőterület:	7,71 m		
Rendeltérvonal:	7,29 m		

### HRSZ 3828 KÉSOBBI TELEKALAKÍTÁS UTÁN:

	meglévő	tervezett	előírt
Teljes terület:	18 159 m <sup>2</sup>	18 159 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
Burkolás módja:	SZ	SZ	SZ
Értékt:	21,87 %	21,87 %	< 50%
Zöldfelület:	5,519 m <sup>2</sup>	5,519 m <sup>2</sup>	> 30%
Zöldfelület mutató:	30,39 %	30,39 %	> 30%

### HRSZ 3823

(művelési ág sporttelep)  
Összet: 1x-12-ve (VP)

	meglévő	tervezett	előírt
Teljes terület:	60 078 m <sup>2</sup>	60 078 m <sup>2</sup>	9000 m <sup>2</sup>
Burkolás módja:	SZ	SZ	SZ
Értékt:	0,0 m	0,0 m	0,0 m
Összetart:	0,0 m	0,0 m	0,0 m
Hátsóter:			
Belsőterület:	3 698 m <sup>2</sup>	3 791 m <sup>2</sup>	< 5%
Belsőterület:	36 168 m <sup>2</sup>	36 607 m <sup>2</sup>	< 8%
Zöldfelület:	72,1 %	72,1 %	> 30%
Zöldfelület mutató:			
Építménymag:			< 8,0 m
4-es és 5-ös Belsőterület:	5,38 m		
Sport-, Gyermek- és Szállásbázis:	5,55 m		

### HRSZ 3823 KÉSOBBI TELEKALAKÍTÁS UTÁN:

	meglévő	tervezett	előírt
Teljes terület:	52 608 m <sup>2</sup>	52 608 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
Burkolás módja:	SZ	SZ	SZ
Értékt:	7,19 %	7,19 %	< 8%
Zöldfelület:	37 250 m <sup>2</sup>	37 250 m <sup>2</sup>	> 30%
Zöldfelület mutató:	70,81 %	70,81 %	> 30%

Helyi viszonyítási szint - foci pályára: ±0,00= Bf +105,40m

<p>ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:</p> <p><b>ARKER STÚDIÓ</b> ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.</p> <p>1125 BUDAPEST, BUDAÖR ÚT 21. TEL: 62 427-0431 FAX: 511-923 www.arker.hu, info@arker.hu MÉK azonosító: C-14-798</p>	<p>FŐPROJEKT MEGNEVEZÉS:</p> <p><b>KESZTHELY BALATONPART - VÁROSFEJLESZTÉSI KOMPLEX PROGRAM TERVEZÉSE</b> B. FELADAT: WELLNESS ZÓNA, 8360 KESZTHELY, CSIK FERENC SÉTÁNY</p> <p>ALPROJEKT:</p> <p>TERVEZETT ÖSSZHELYSZÍNRAJZ - M=1:1000</p> <p>TULAJDONOS, ÉPÍTŐ:</p> <p>KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 KESZTHELY, FŐ TER.</p> <p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:</p> <p>LŐRINCZ FERENC OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É/1 14-0270 HALAS IVÁN OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É/1 02-0094 LIGETI ADÁM OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É 14-0267</p> <p>ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK:</p> <p>AMBRUS TIBOR, FEKESCS ANNA, GÁCSI DÁVID JÁNOS</p>	<p>RAJZSZÁM:</p> <p><b>É-00.2/M/1</b></p> <p>KIADÁS DÁTUMA:</p> <p>2024. 04. 19.</p> <p>ALJAZSÁM:</p> <p>30-2178-2179/2021</p> <p>ALJAZS:</p>
<p>STRUKTÚRA TERVEZŐ:</p> <p>HÁRSÁNYI CSABA, STATIKUS VEZETŐ TERVEZŐ 1-1-164 14-0803 STATIKUS VEZETŐ TERVEZŐ: DR. NAGY ZSÓFIA, ADY U. 8.</p> <p>TALAJMÉREKLEPÉSI TERVEZŐ:</p> <p>VARGA TAMÁS DR., ÉPÍTŐMÉRNÖK: 02-0984 GECSENYI MÉRNOKE IRODA KFT., 7633 PECS, KAPOVÁRI U. 15.</p> <p>KÖRNYETTERVEZŐ:</p> <p>GALLAND ANDRÁS TECHNOCENTRUM KFT., 1193 BUDAPEST, TAS UTCA 20.</p> <p>FELVONÓ:</p> <p>SZŐTS FERENC FELVONÓ TERVEZŐ M+101-14021 KINDER GYŐRGY SCHNÖLER HUNGÁRIA LIFT KFT. 8000 ZALAEGERSZÉG, M. LENNYAI KÖZ 1.</p>	<p>ÉPÍTÉSI-GÉPESZET:</p> <p>SZÉKELY FERENC GÉPESZMÉRNÖK G.114-0044 HÓDÁRMAKFT., 7600 KAPOVÁR, VARGA U. 10A, TEL.: +36 82 822 053</p> <p>ÉPÍTÉSI VILÁGÍTÁS TERVEZŐ:</p> <p>TURCSI ATTILA ELECTRO EFFECT KFT. 7617 PECS, ÁRVÁR U. 50.</p> <p>TÜZVÉDELMI TERVEZŐ:</p> <p>BANA BALÁZS TÜZVÉDELMI SZERVIKTŐR U. 01 BANA ÉS LŐRINCZ FERENC OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK KFT. KAPOVÁR, MÁRKUDALMA U. 10B.</p> <p>AKADÉMIAI VEZETÉS:</p> <p>NÓRTHY KÖZMŰVELŐDÉSI ÉS SZÖVEGNYOMDÁSZATI KAPVÁR, MÁRKUDALMA U. 10B. 7600 KAPOVÁR, 49. ÁLL. JÓZSEF UTCA 15.</p> <p>AKADÉMIAI VEZETÉS:</p> <p>NYÉNYI ÉS TÁJÉRTŐS RÁKONYI PÁL DY ESTER FORMA DOLGOZÓK KFT. 8360 KESZTHELY, BAKOCSI U. 3.</p>	<p>ÉPÍTÉSI TERVEZÉS:</p> <p>OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK G.114-0044 HÓDÁRMAKFT., 7600 KAPOVÁR, VARGA U. 10A, TEL.: +36 82 822 053</p> <p>ÉPÍTÉSI VILÁGÍTÁS TERVEZŐ:</p> <p>TURCSI ATTILA ELECTRO EFFECT KFT. 7617 PECS, ÁRVÁR U. 50.</p> <p>TÜZVÉDELMI TERVEZŐ:</p> <p>BANA BALÁZS TÜZVÉDELMI SZERVIKTŐR U. 01 BANA ÉS LŐRINCZ FERENC OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK KFT. KAPOVÁR, MÁRKUDALMA U. 10B.</p> <p>AKADÉMIAI VEZETÉS:</p> <p>NÓRTHY KÖZMŰVELŐDÉSI ÉS SZÖVEGNYOMDÁSZATI KAPVÁR, MÁRKUDALMA U. 10B. 7600 KAPOVÁR, 49. ÁLL. JÓZSEF UTCA 15.</p> <p>AKADÉMIAI VEZETÉS:</p> <p>NYÉNYI ÉS TÁJÉRTŐS RÁKONYI PÁL DY ESTER FORMA DOLGOZÓK KFT. 8360 KESZTHELY, BAKOCSI U. 3.</p>

ÉPÍTÉSI TERVEZÉS: ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. SZÉKELY FERENC GÉPESZMÉRNÖK G.114-0044 HÓDÁRMAKFT., 7600 KAPOVÁR, VARGA U. 10A, TEL.: +36 82 822 053



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 ábrázolttal 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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)
12	<b>Kb-12-str (VP)</b>	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 kereskedelmi funkciójú építmények kivételével a létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, a telek teljes parkolóigénye 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.~~

3.) A Vt-16 (VP) jelű övezetének HÉSZ-ben rögzített előírásai (HÉSZ 30.§ (17). bekezdés) 2. pontja kiegészítésre kerül az alábbiak szerint:

**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 kereskedelmi funkciójú építmények kivételével a létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, a telek teljes parkolóigénye 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~~

#### 4.) **A HÉSZ 20.§ - Építési helyre vonatkozó rendelkezések - (7) bekezdése kiegészül** az alábbiak szerint:

*(7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli, kisvárosias lakóterületen (Lk) és településközpont vegyes területeken (Vt) kötelező építési vonalnak kell tekinteni a következő feltételekkel:*

*1. a beépítési vonal az épület határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,*

*2. amennyiben az övezetben a kialakult vagy előírt előkert 0,0 m, úgy a telekirányban az 1. pontban szabályozott módon kialakítható beépítési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni,*

*3. azon esetekben, ahol az utcában kialakult módon a telek homlokvonala és oldalsó telekhatárai a merőlegestől legalább 10 o-kal eltérnek, és a kialakult beépítések vonala az oldalkertet követik (fésűs beépítés) az épületnek az előkert vonalához legalább egy ponton kell csatlakoznia.*

**4. a Vt-16(VP) övezetben az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők**

## 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 (Deák Ferenc utca mentén az épületek homlokzatmagassága max. 8,0 m)

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	telkenkénti elhelyezési
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsó kert (m)		
4	<b>Vi-4</b>	szöveges előírás szerint			Z	60	15	szöveges előírás szerint 12,0 (Deák Ferenc utca mentén az épületek homlokzatmagassága max. 8,0 m)		0,0	0,0	0,0		

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

A beruházás során megvalósuló épületmagasság változást, homlokzatszámítást az alábbi tervek tartalmazzák:



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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsó kert (m)			
<b>Vt-7</b>	400	16		Z	<b>65 (75)</b>	15	<b>8,0</b>	<b>6,0</b>		szöveges előírás szerint				szöveges előírás szerint
<b>Vi-3</b>	szöveges előírás szerint			Z	<b>50</b>	<b>20</b>	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:

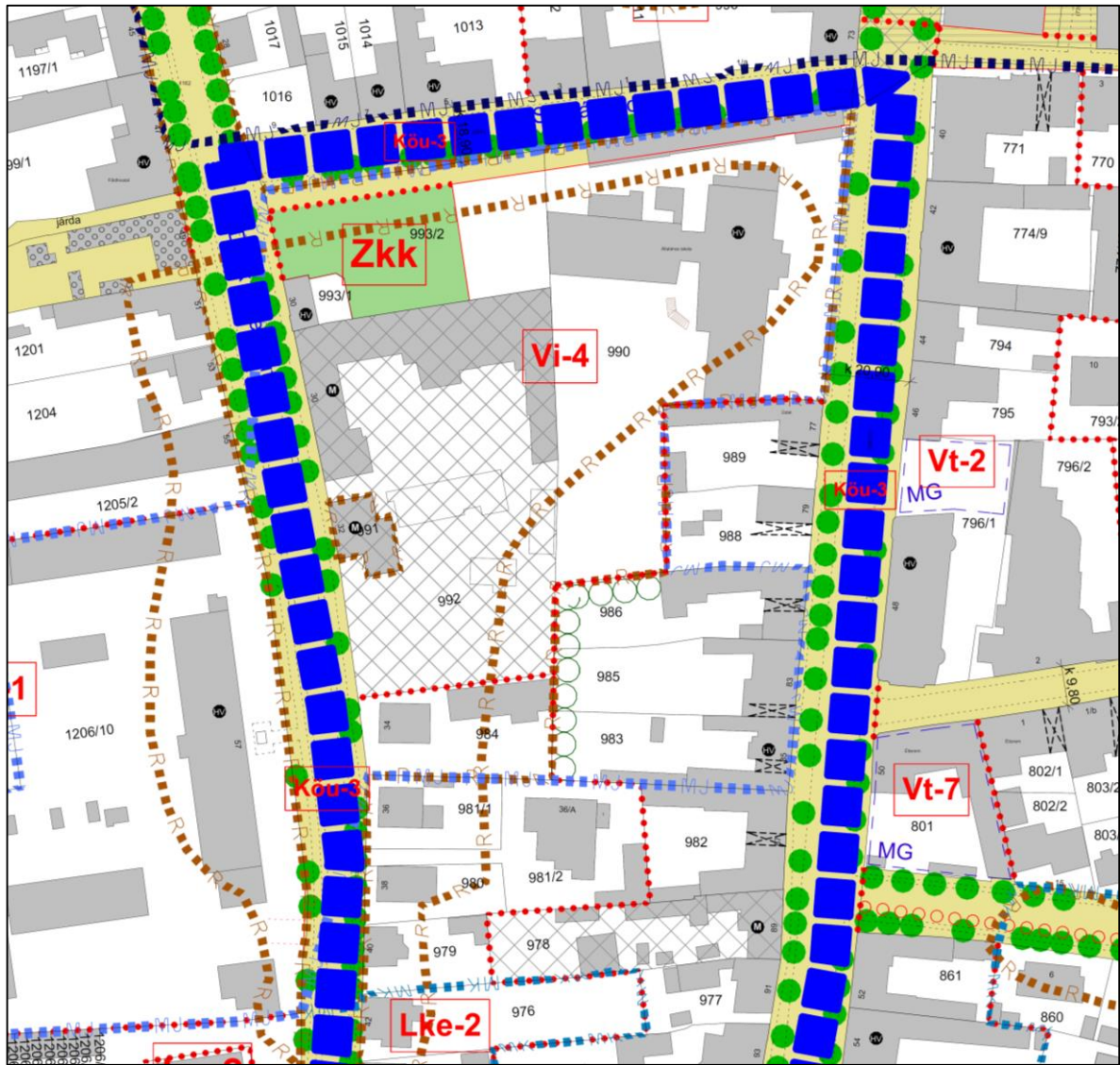
- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést tartalmazó épület, továbbá legfeljebb 6 lakásos lakóépület.

2. **Telekalakítás:** A szabályozási 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 parti területsáv
- 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
  - Üstökőházas üdülőterület
  - Hévízfűzőház üdülőterület
  - 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
- Természetközeli terület - nádas
- Mezőgazdasági terület (szántó)
- Küterületi szabályozási tervlap 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 nyílvántartott ásványgyantát 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
- 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
- Megszüntetési jel
- Meglévő, megtartásra javasolt falfasor
- Gyalogút
- Meglévő kerékpárgalmi létesítmény
- Tervezett kerékpárgalmi létesítmény
- Vegyes forgalmú út
- utca, gyalogos tér díszburkolattal
- 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 nyersanyagvagyron övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	érinti
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti	nem érinti
10. Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
12. Tómeder övezete	MaTrT	érinti	nem érinti
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	érinti	nem érinti
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	érinti	nem érinti
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	érinti	nem érinti
17. Erdők övezete	MaTrT	érinti	nem érinti

<b>18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>	<b>MvM rend.</b>	<b>érinti</b>	<b>nem érinti</b>
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, kertés mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertés mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat 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 m<sup>2</sup> 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 fafajokkal 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 övezetében 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.*

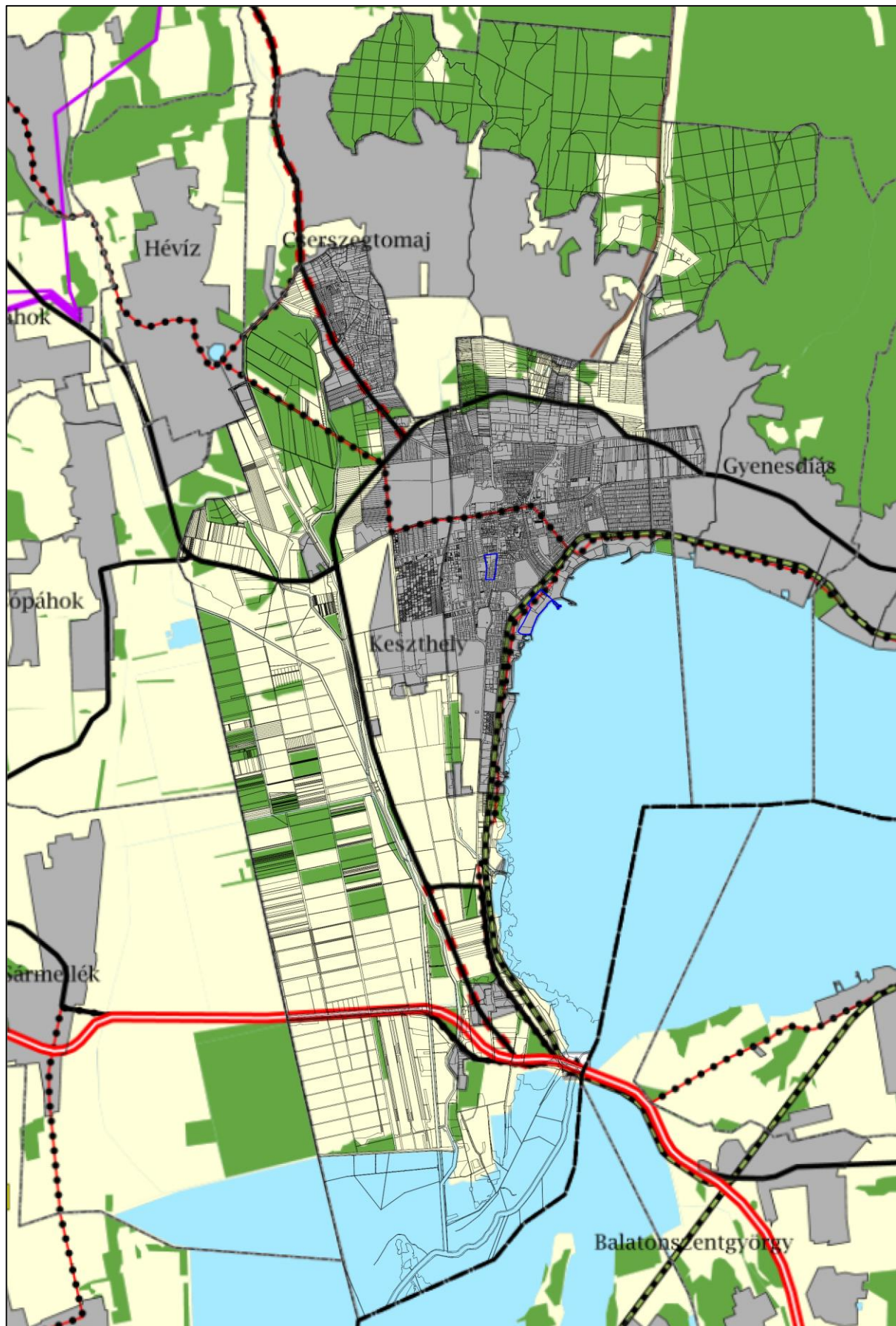
Jelen módosítás során zöldterület megszüntetése nem történik.

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.*

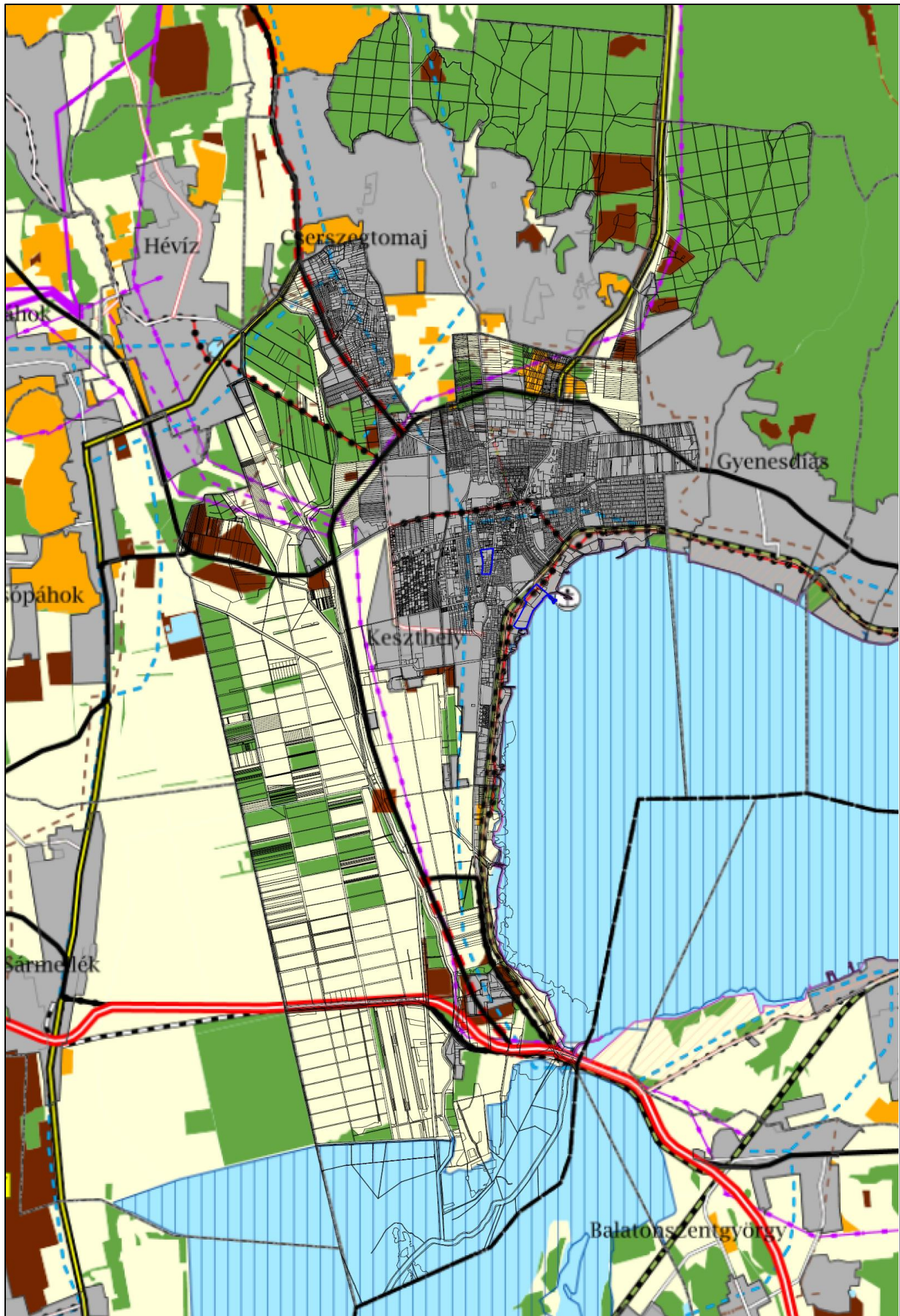
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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.**



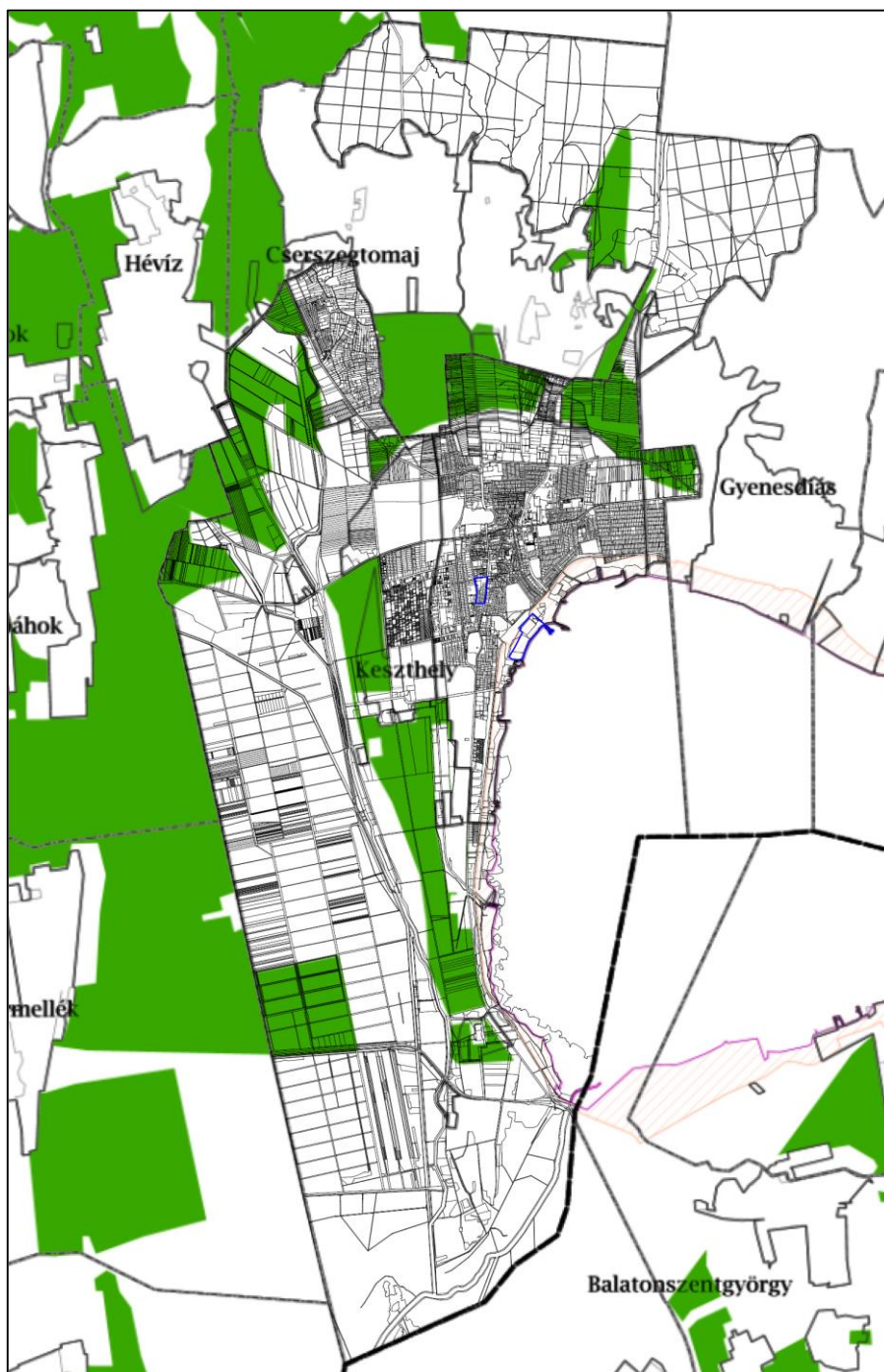
**Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld)** – módosítási terület érinti  
**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (narancssárga)** – módosítási területet nem érinti  
**Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (citromsárga)** – módosítási területet nem érinti



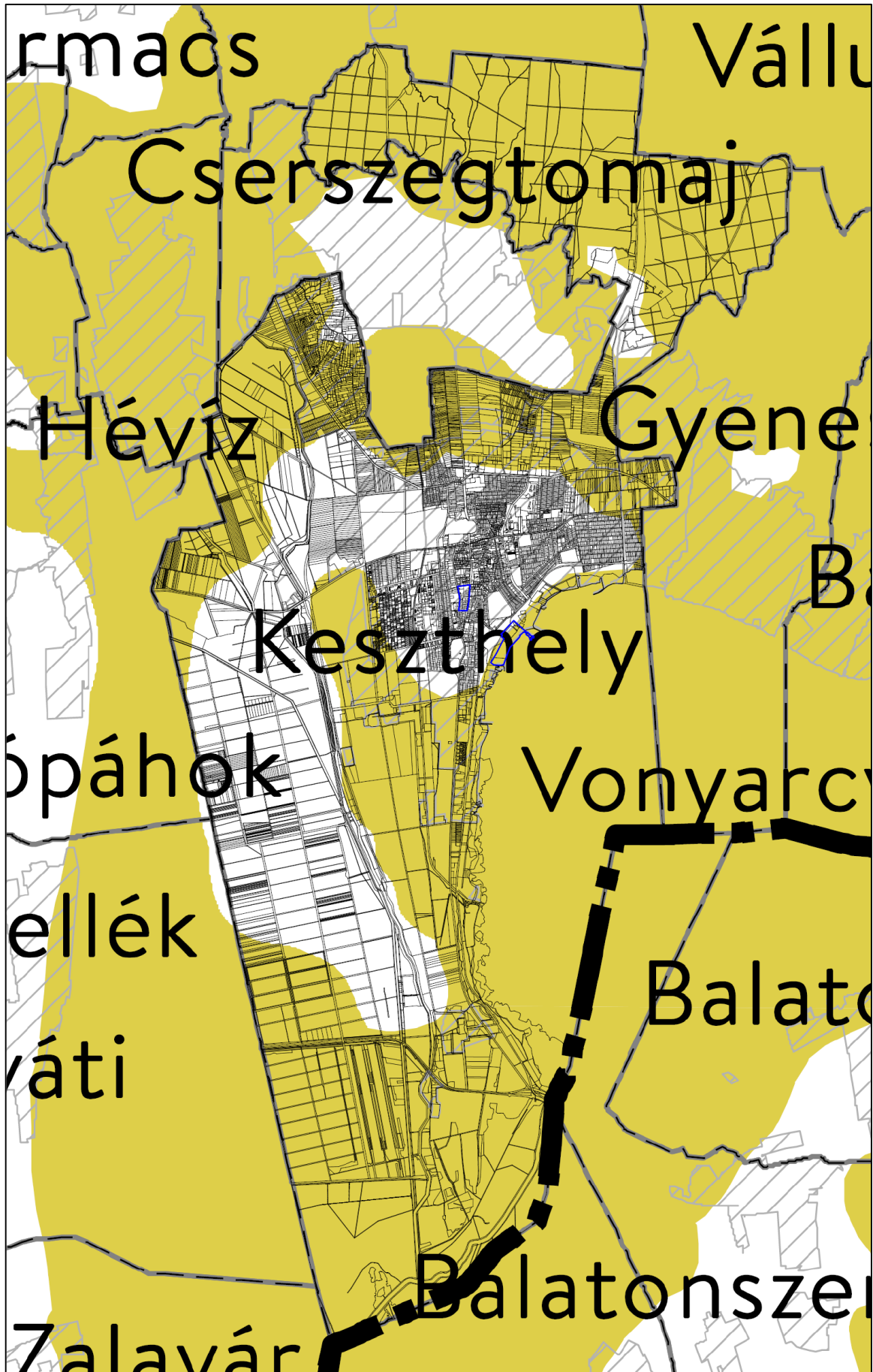
A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete ennek az országos övezetnek a részletesebb lehatárolását tartalmazza. Ebbe az övezetbe tartozik a Keszthely hegység Buda-hegyi IV. és V. dolomitbányáinak vonalában, a 71. főút és gyenesdiási településhatár közötti területei, Hévíz és Czerszegtomaj 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 tájlelmként jelennek meg a Keszthelyi-hegység barlangjai.

**A módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.**



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – módosítási területet nem érinti



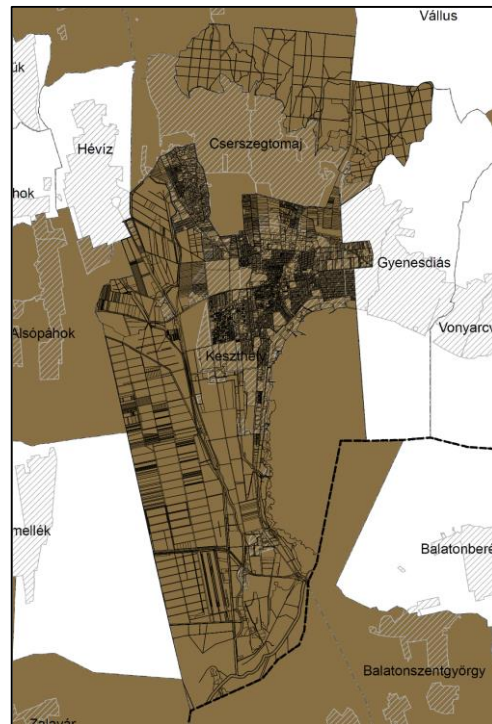
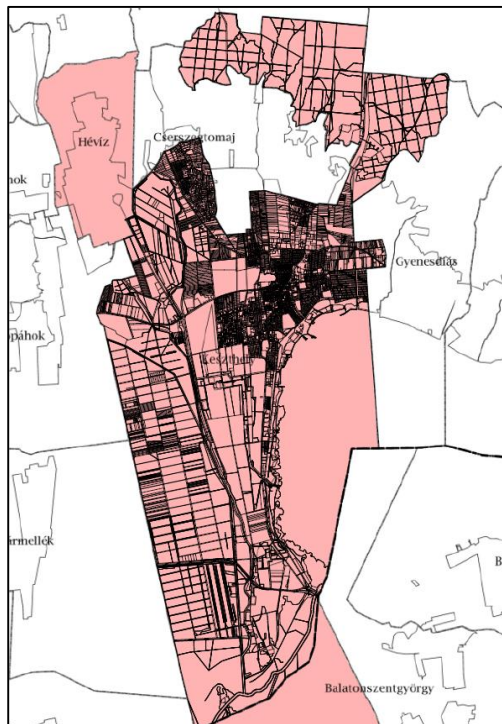
Tájképvédelmi terület övezete – módosítási területet érinti



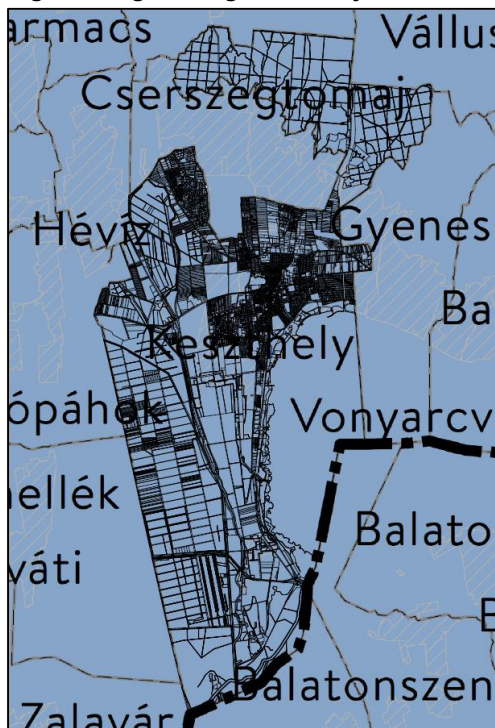
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetén belül a bányatelkek és ásványi nyersanyaglelőhelyek a Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján felülvizsgálatra kerültek.

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

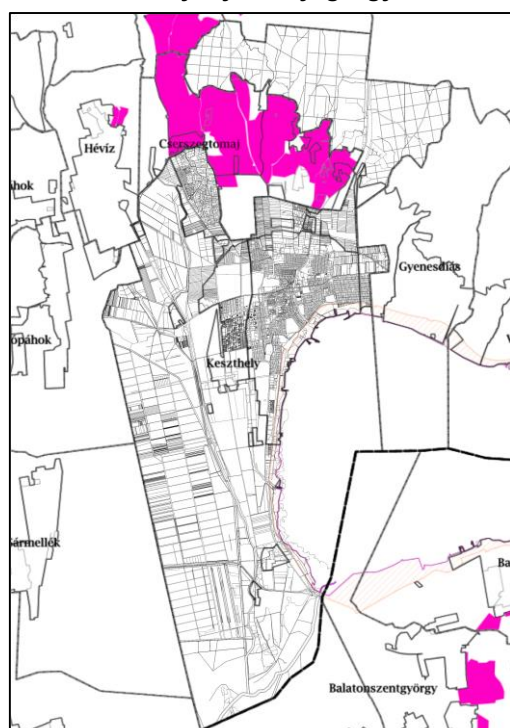
Keszthely az 5. pontban érintett a világörökség várományos területben. A terület határát a településrendezési tervek tartalmazzák, a módosítási területeket nem érinti.



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete és Ásványi nyersanyagvagyon övezete

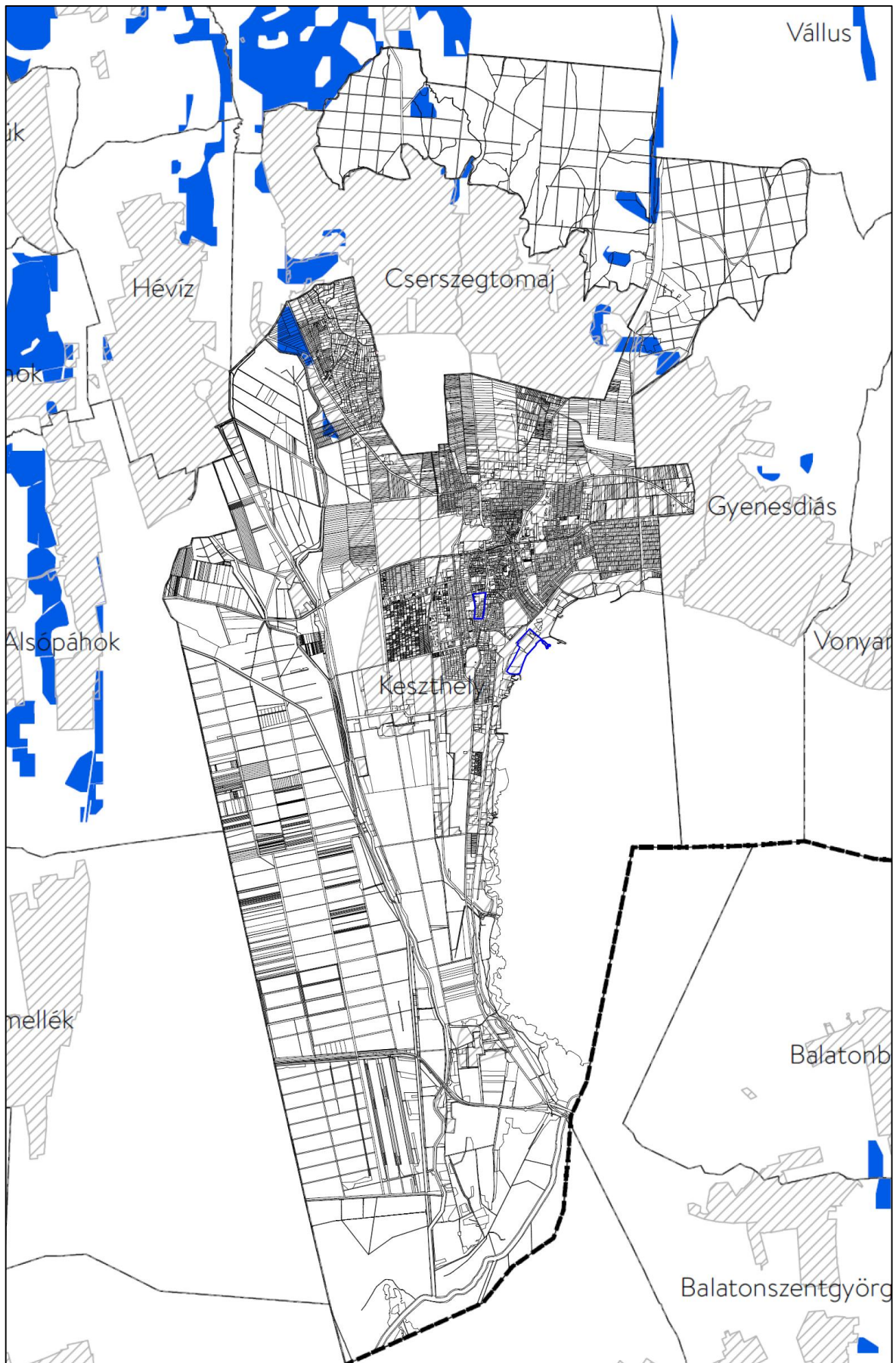


Vízminőség-védelmi terület övezete

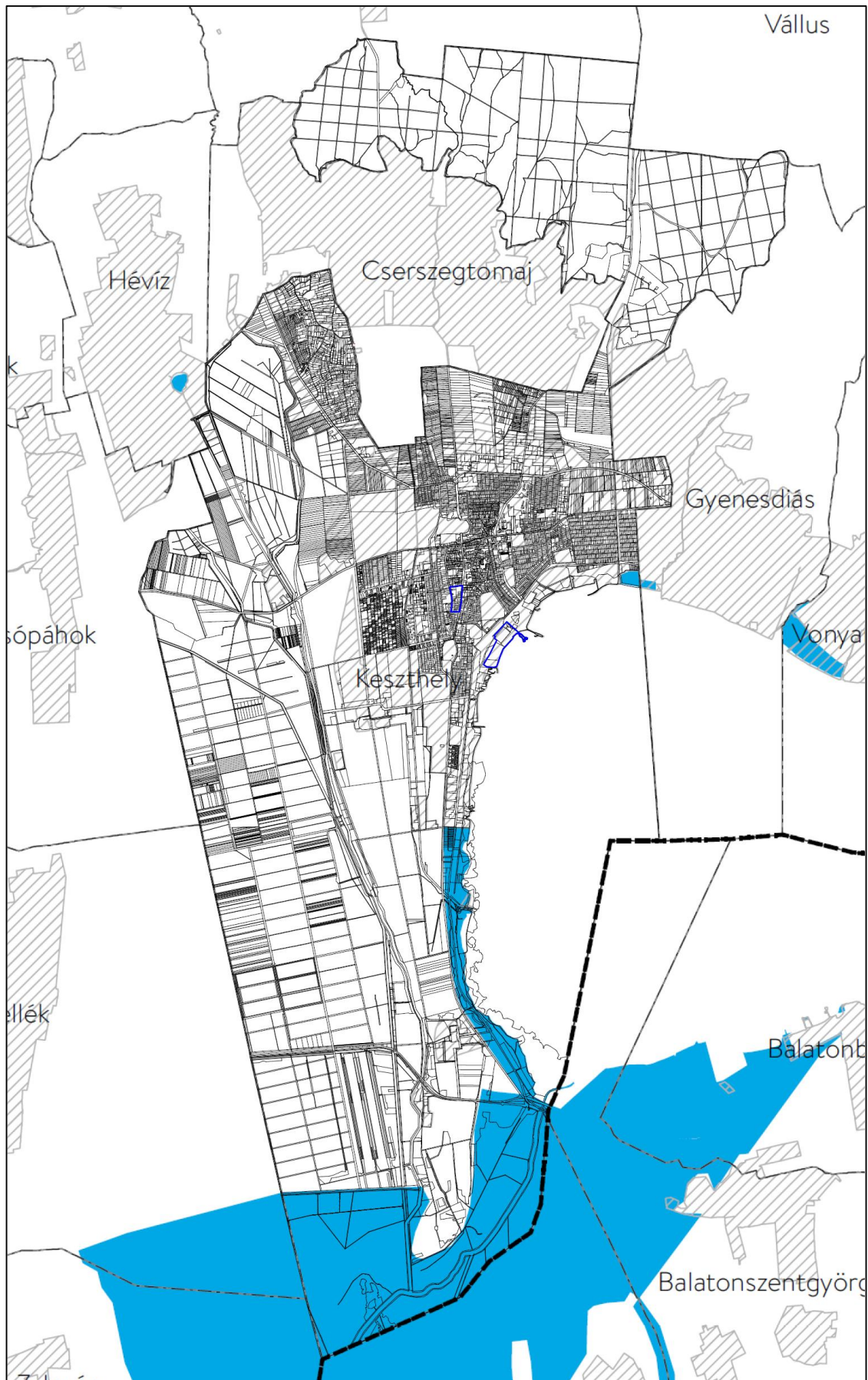


Borszölő termőhelyi kataszteri terület övezete  
– módosítási területet nem érintik



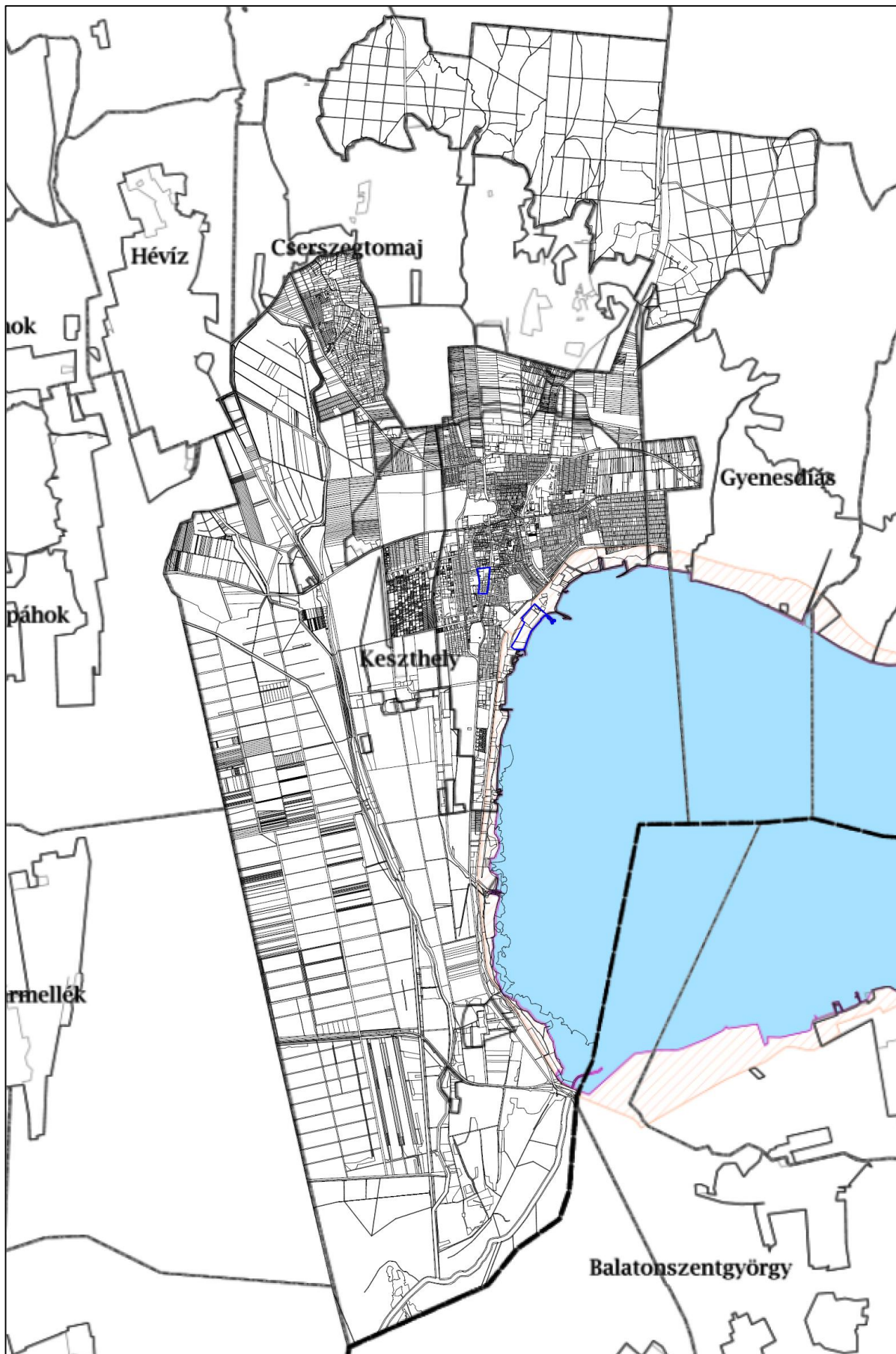


Vízvezeték kitért terület övezete – módosítási területet nem érinti

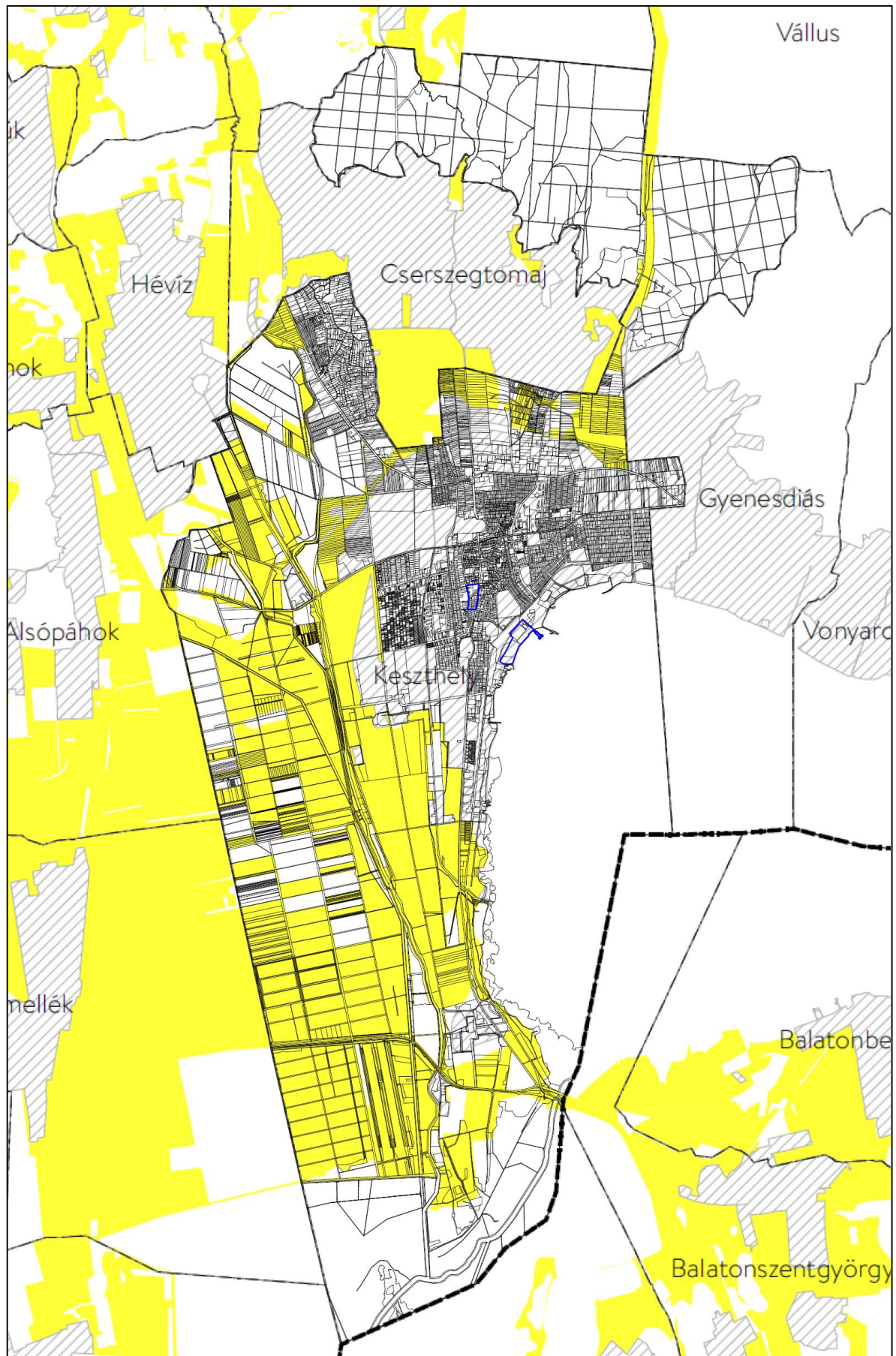


Rendszeresen belvízjárta terület övezete – módosítási területet nem érinti



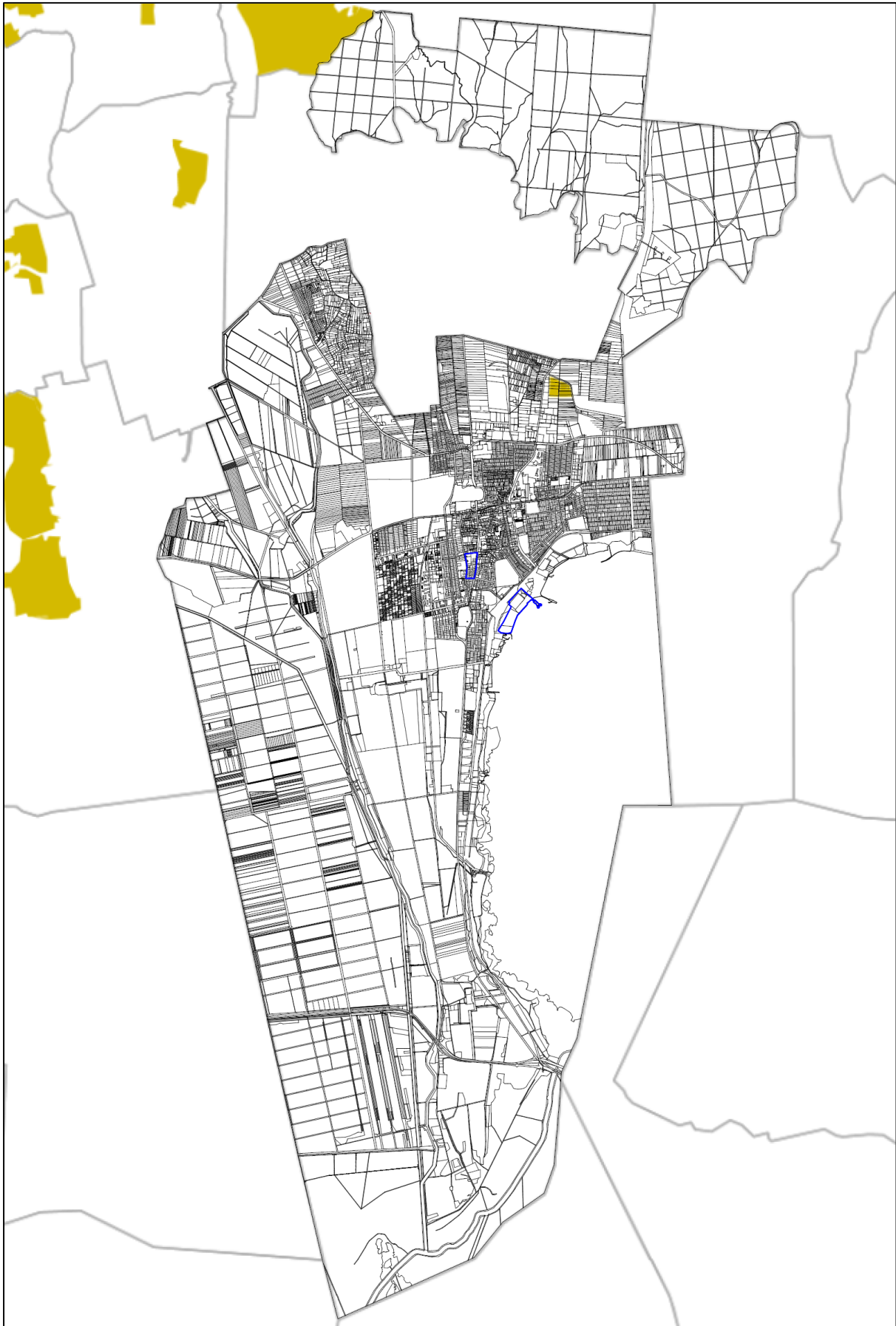


Tómeder övezete – módosítási területet nem érinti



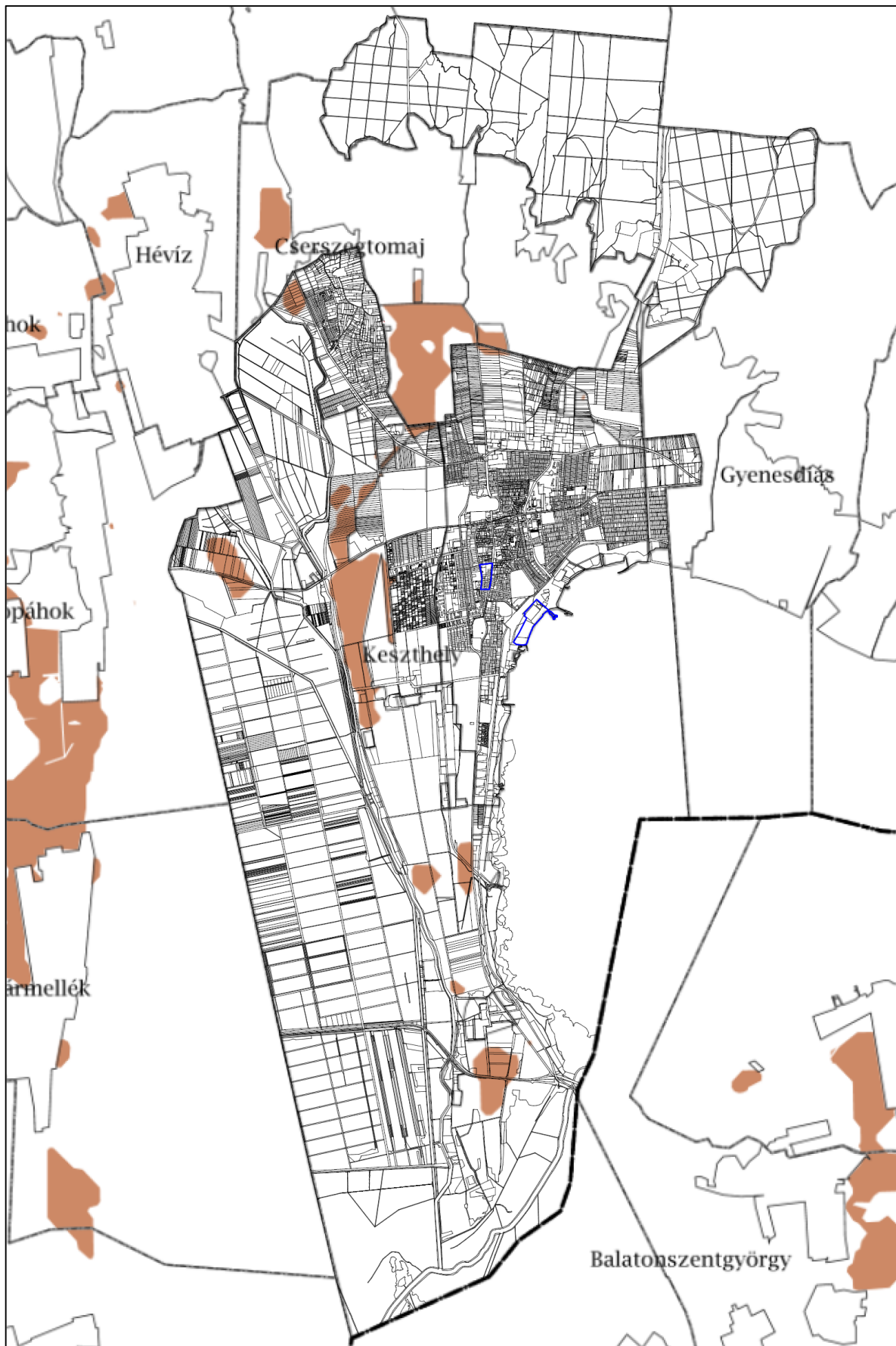
Általános mezőgazdasági terület övezete – módosítási területet nem érinti



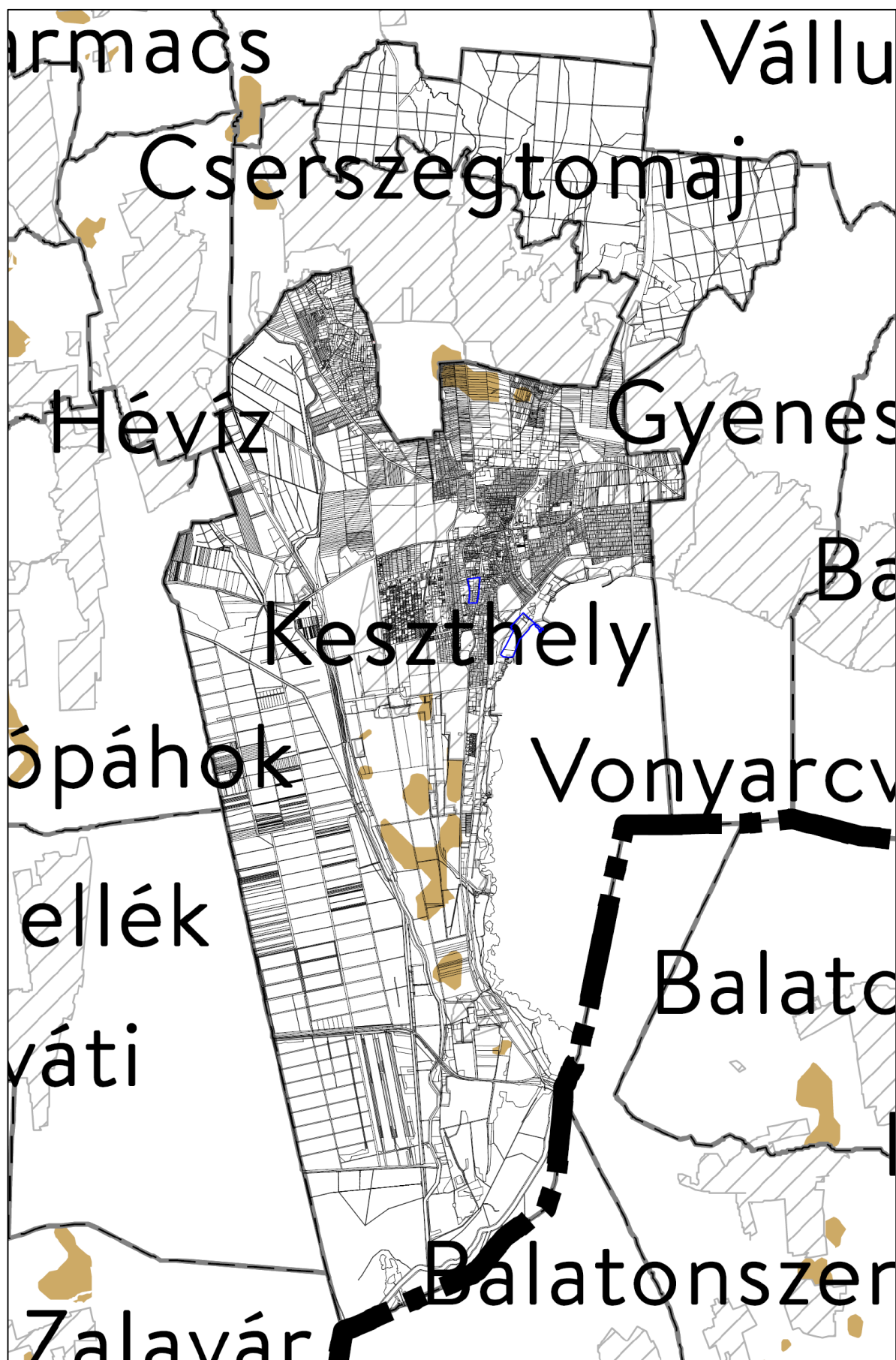


**Kertes mezőgazdasági terület övezete – módosítási területet nem érinti**



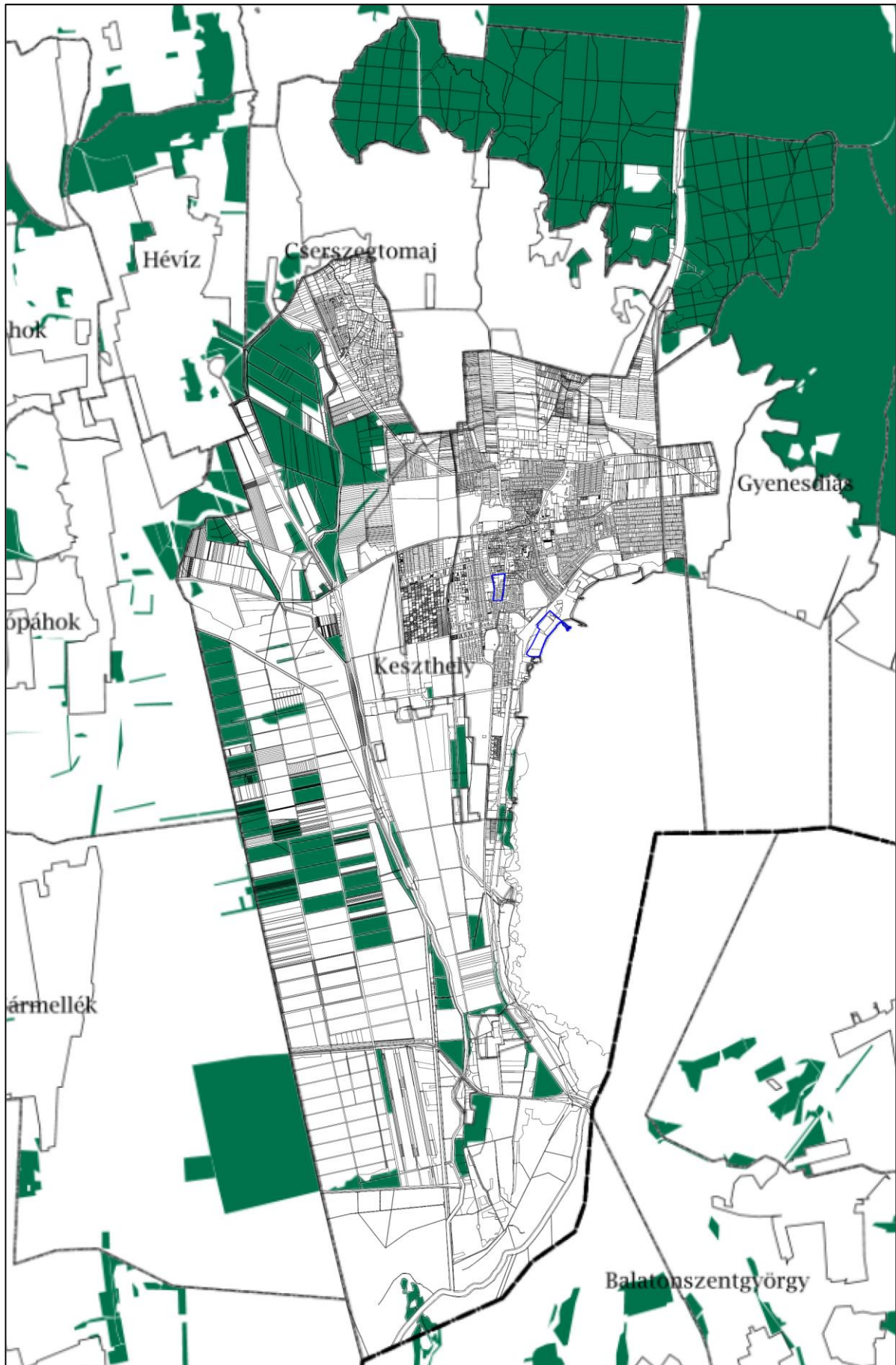


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – módosítási területet nem érinti

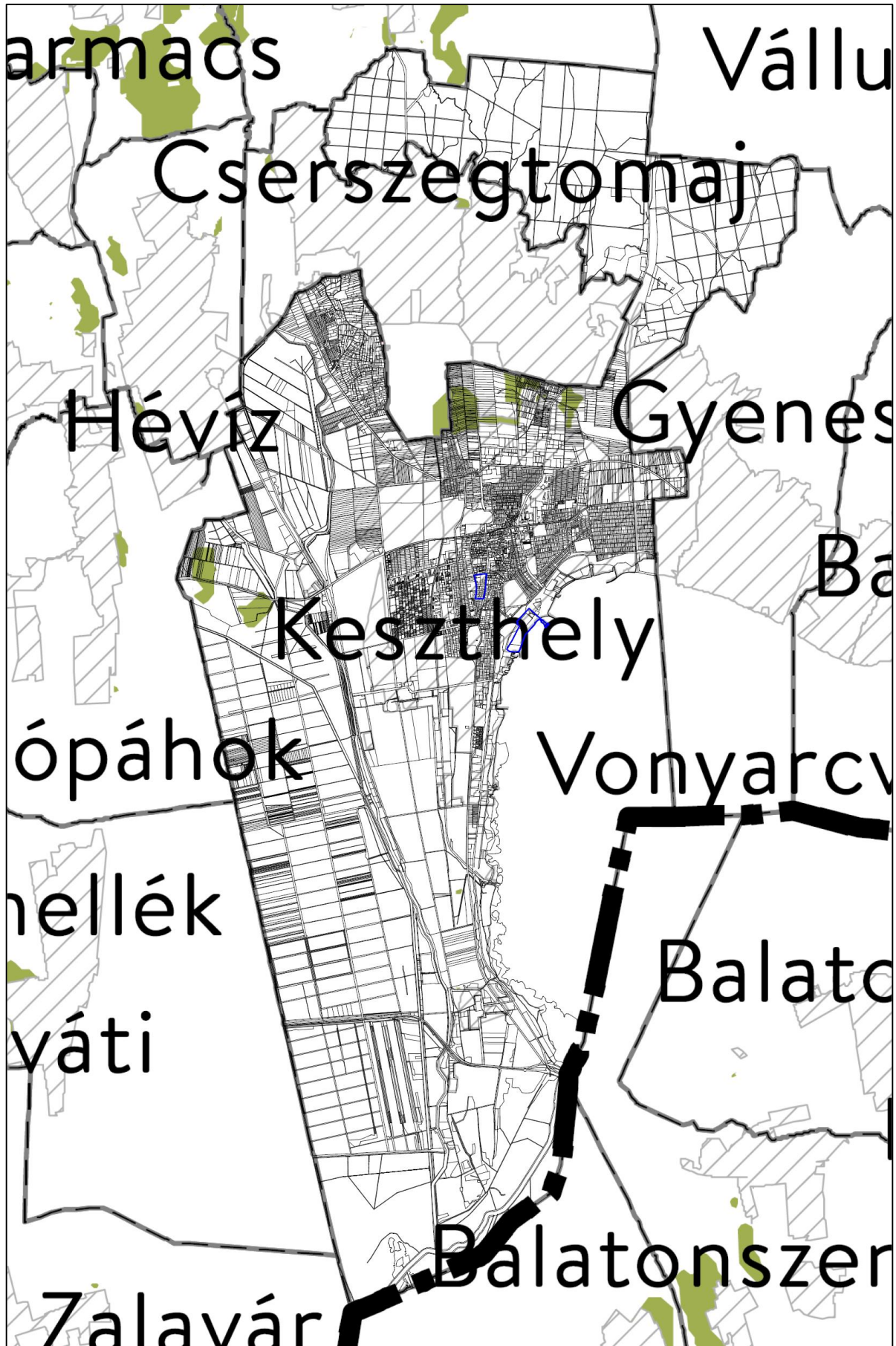


Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – módosítási területet nem érinti





Erdők övezete – módosítási területet nem érinti



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – módosítási területet nem érinti



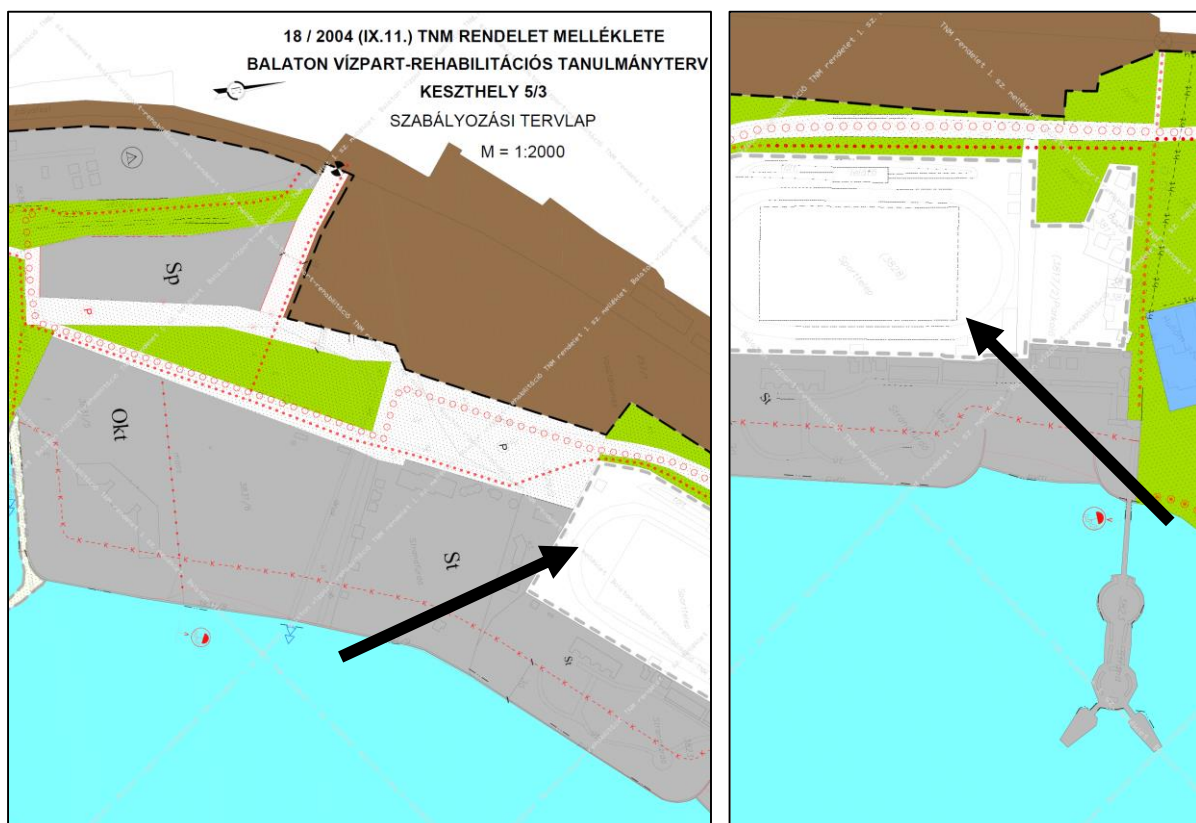
### Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv

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.

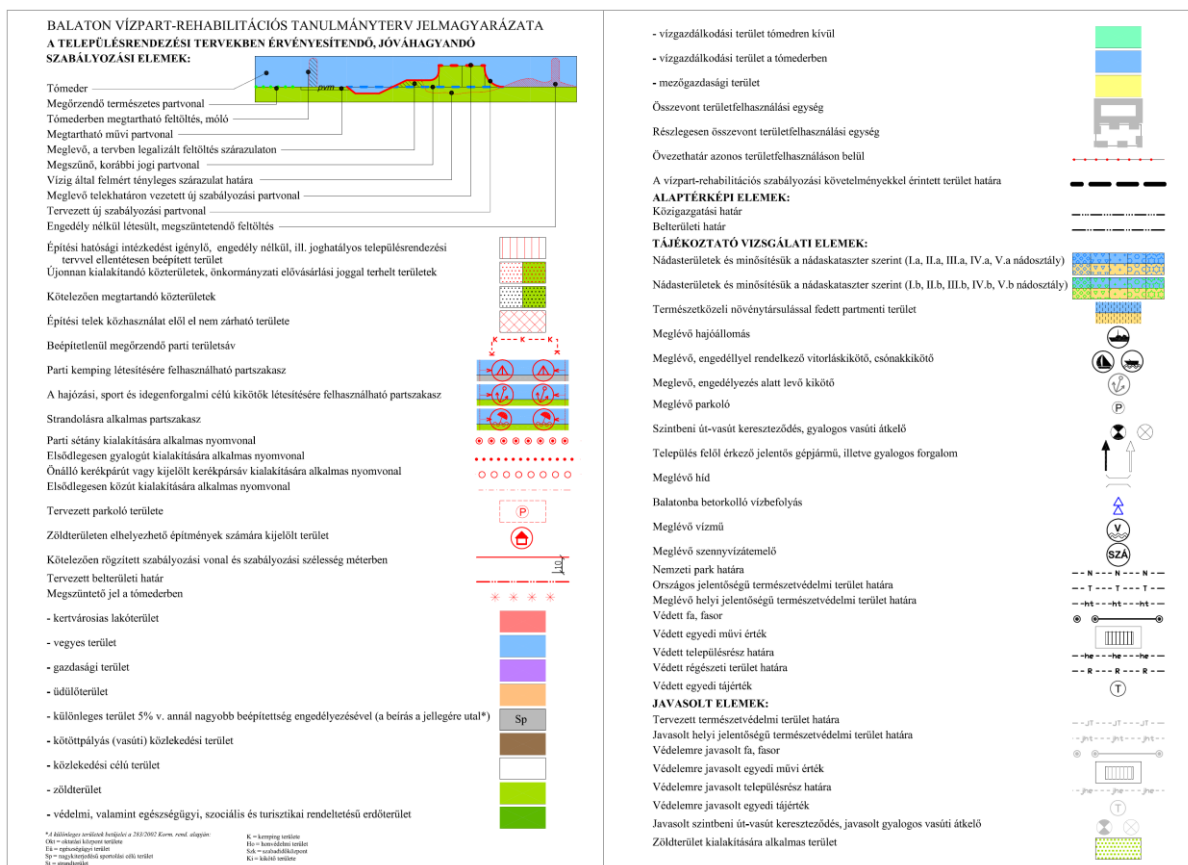
2024. áprilisban az Építési és Közlekedési Minisztériumnál lefolytatásra került egy minisztériumi egyeztetés a keszthelyi Vprt felülvizsgálatát érintően. Az egyeztetés során megállapításra került, hogy időközben kialakult projektek eredményei is feltüntetésre kerülhetnek (parti sétány részletei, strandfejlesztés 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:**

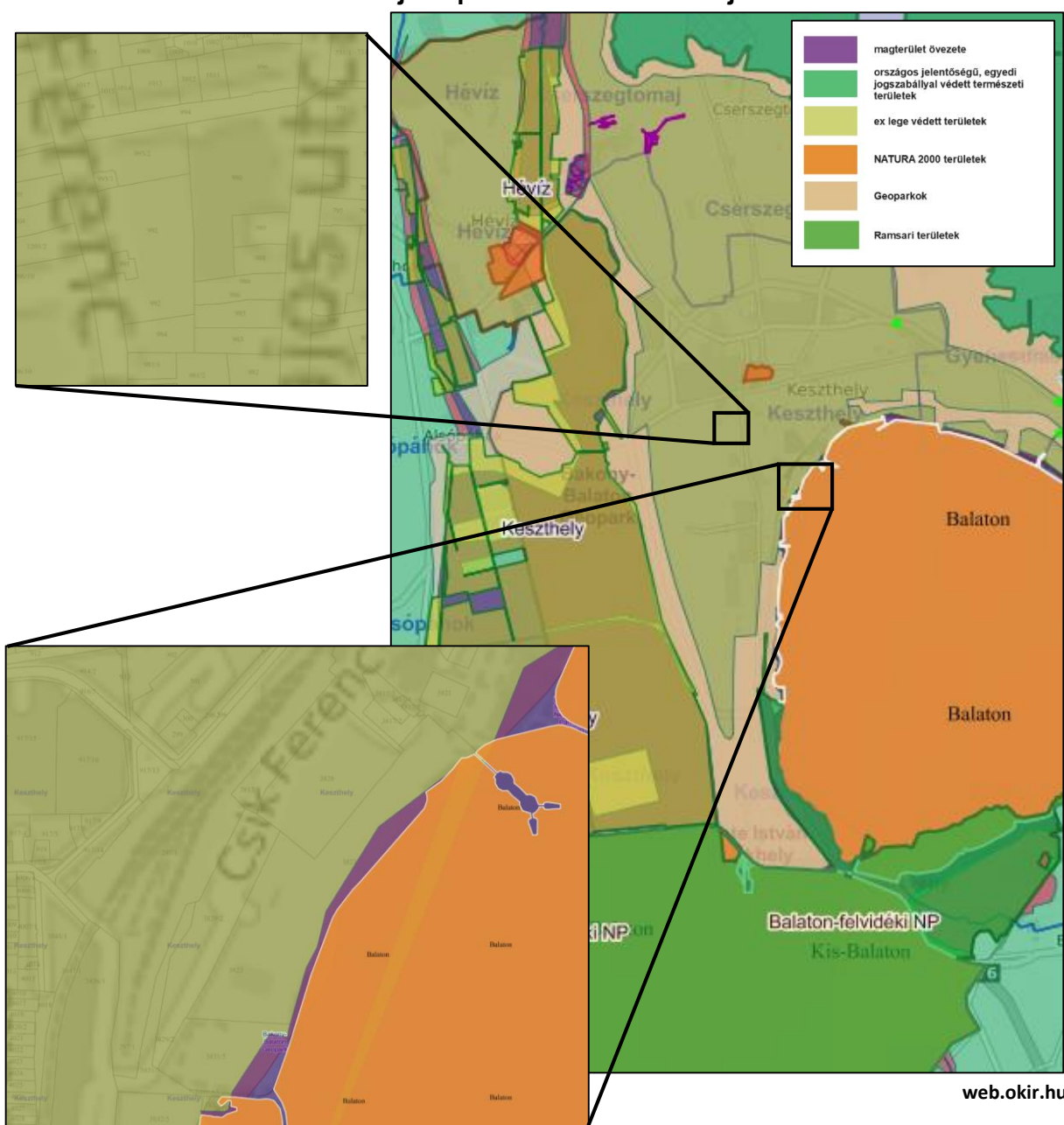
- országos jelentőségű természeti érték ,

- ex lege védett láp, ex lege védett szikes tavak, es 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

Keszthely városa 2016-ban elkészítette az Keszthely Örökségvédelmi hatástanulmányát, melynek kiegészítését tartalmazta a 2022-ben lefolytatott településrendezési tervek felülvizsgálata során benyújtott alátámasztó dokumentáció 8. melléklete.

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 szerződés kötést. 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)

Keszthely Örökségvédelmi hatástanulmányának újabb kiegészítését jelenti jelen módosításban érintett 2. számú indítványhoz a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központja Előzetes régészeti dokumentációja (2024), melyet jelen dokumentáció 6. melléklete tartalmaz.

A dokumentáció alapján: A tervezett beruházási területen 3 régészeti lelőhely (10545, 68799 és 68793 azon. sz.) került beazonosításra, 4 (10547, 30387, 38007 és 68777 azon. sz.) pedig a 200 m-es környezetében található. A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottak olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A fejlesztés megvalósítása idejére megfogalmazott elvárások: A fejlesztési terület ÉK-i részén a Ranolder szárny É-i bővítményének, valamint a telek É-i határán található műhelyépület bontását tervezik. Az alaptestek bontási munkálatai csak régészeti megfigyelés mellett folyhatnak. Amennyiben a bontás során olyan bolygatatlan régészeti rétegek, jelenségek kerülnek elő, amelyeket a földmunkák veszélyeztetnek, az érintett örökségi elemeket fel kell tární.

A Korm. R. 39. § (2) bekezdése alapján próbafeltárásokra csak az akadályozó körülmények elhárulását követően kerülhet sor, régészeti munkavégzésre alkalmas állapotú területen, amelynek szempontjait a Korm. R. 34. § (3) bekezdése határozza meg. A feltárások megkezdése előtt a beruházónak el kell végeztetni a területen a fakitermelést, bozót- és egyéb növényzet irtását, az építési, bontási, vagy egyéb hulladék eltávolítását, a lőszer- és tűzszerészeti vizsgálatot és mentesítést, illetve az erről szóló minőségbiztosítási jegyzőkönyvet a feltárást végző intézménynek átadnia. Biztosítania kell a feltárandó terület megközelíthetőségét, ki kell jelölnie a közművezetékeket és köteles átadnia ezek leíró és térképes dokumentációját lehetőleg EOV rendszerben készült állomány formájában.

A Korm. R. 36. § (2) bekezdés alapján a gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett kell végezni, olyan munkagép (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsűző kanállal) alkalmazásával, amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezési szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására.

**Összefoglalóan rögzíthető, hogy a településrendezési tervek módosítása a régészeti értékek fennmaradását nem veszélyezteti. A tervezett fejlesztések a vonatkozó jogszabályok és egyéb szakmai előírások betartása mellett a régészeti örökség megtartása mellett megvalósíthatók**

#### 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.

A sörgyár épületegyüttest érintő beruházás tervpályázati szakaszában műemléki kutatást végeztek a területen. A Tudományos dokumentációt és értékleltárt (készítette: Paulinyi & Partners Zrt.) a [7. melléklet](#) tartalmazza. A dokumentáció az örökségvédelmi hatástanulmány műemléki részének kiegészítésének megfelelő. A rendezési terv módosításán túl, további tervszakaszhoz, az építési beruházáshoz engedélyezéséhez, megvalósításához további műemlékes szakértői munkarész készül (Mezős Tamás).

**Összefoglalóan rögzíthető, hogy a tervezett módosítások változásai az örökségi értékekkel összhangban történik, kifejezetten azok megújulását, hasznosítását, bemutatását célozzák. A módosításoknak az épített örökségre vonatkozó negatív hatása nincs.**

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 ([8. melléklet](#)).**

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 értékőrző 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 m<sup>2</sup> hasznos alapterület kialakítására irányul, a felújítás tervezetten ~7894 m<sup>2</sup> 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 faszerkezeteken.*

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

*Tervünk alap gondolata 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 egészé 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 -szövegelemek, 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 bővitménnyel.



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





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

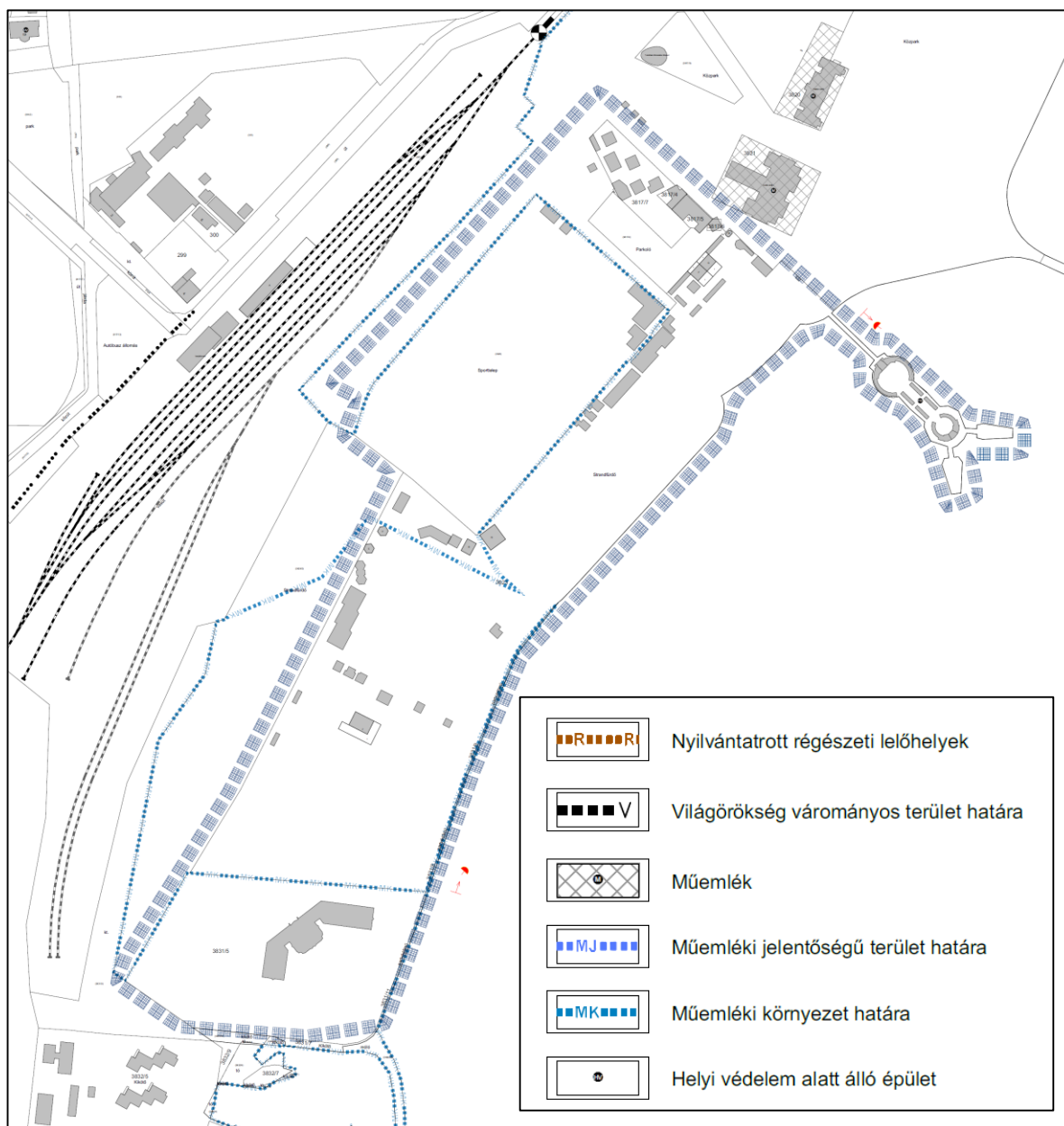
Keszthely Város Önkormányzata, 2017 évben elfogadta a településképi arculati kézikönyvét, és településképi rendeletét (Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről)

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.

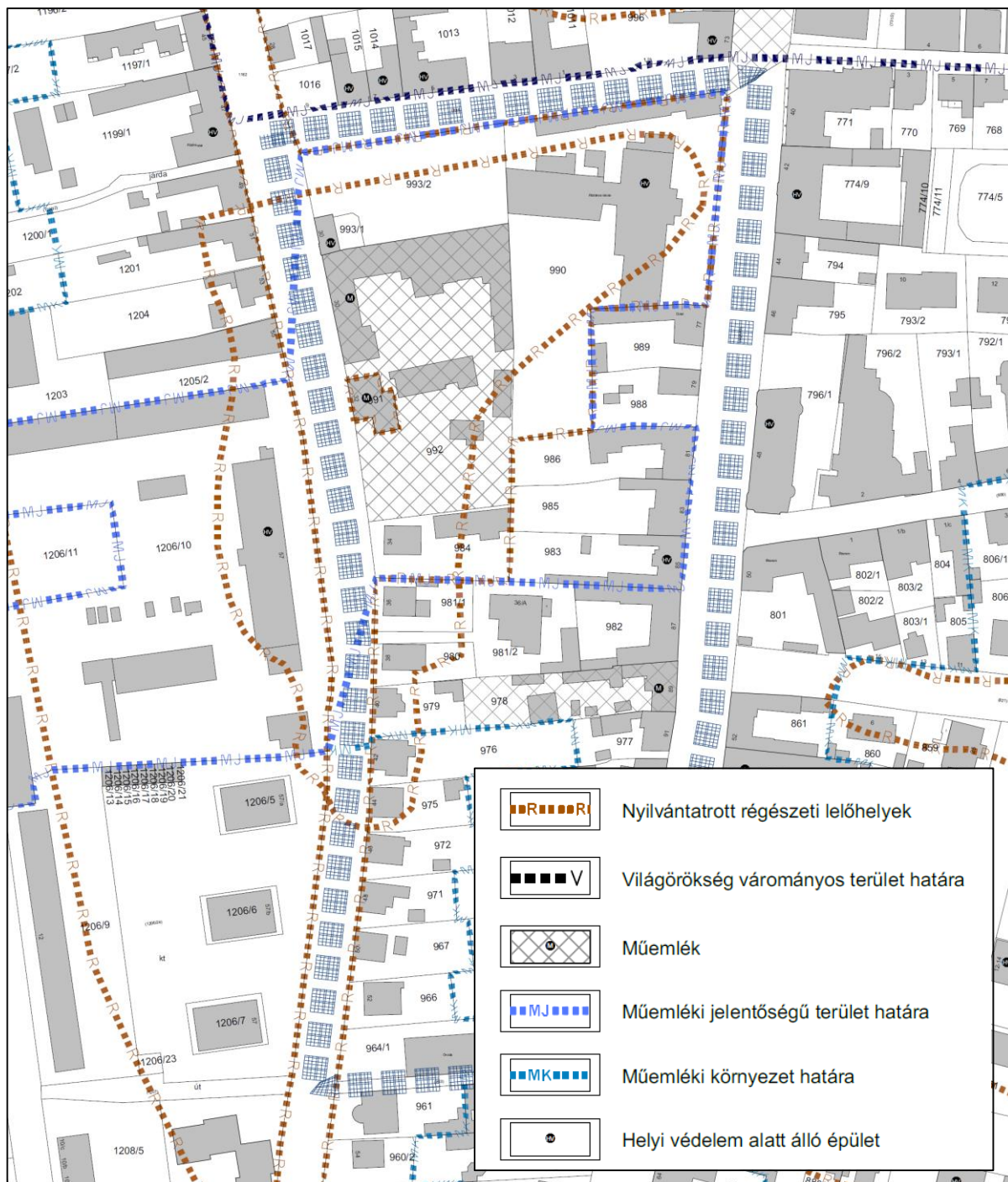
A **Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola** (990 hrsz.), valamint a **Deák Ferenc utca 30. északi épülete** (993/1 hrsz.) helyi építészeti védelem alatt állnak (2. számú módosítás).

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 <sup>3</sup> )		
		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 <sub>10</sub> )	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 (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) és külön az éjszakai (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) 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.§** (1) A Rendelet 20.§ (7) bekezdése kiegészül egy új 4. ponttal:

*„4. a Vt-16(VP) övezetben az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők”*

**4.§** (1) A Rendelet 30.§ (17) bekezdés 2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*2. A kereskedelmi funkciójú építmények kivételével a létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, a telek teljes parkolóigénye telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.*

(2) A Rendelet 30.§ (17) bekezdés 3. pontja törlésre kerül.

**5.§** 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.*

**6.§** 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.

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

3. *A kereskedelmi funkciójú építmények kivételével* a létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, *a telek teljes parkolóigénye telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.*”

**7. §** 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*



*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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	<b>Ln-1</b>	szabályozási terv szerint			SZ	100	0	szöveges előírás szerint		K	12,5	12,5	Egy épület, vagy egy tömegben álló épület	
2	<b>Ln-2</b>	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> alatt 4
3	Lk-3	600	16		Z	60	40	7,0	6,0	szöveges előírás szerint			max. 2	1200 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> alatt 4, 800 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> alatt max 1	szöveges előírás szerint
8	Lk-8	600	14		Z	40 (60)	40 (20)	6,5					max. 2	1200 m <sup>2</sup> alatt max 2
9	Lk-9	700	14		Z	40 (60)	40 (20)	5,5		6,0			450 m <sup>2</sup> alatt 1, felette 2	1400 m <sup>2</sup> alatt max 3
10	Lk-10	300	16		szöveges előírás szerint	50 (60)	20	5,0		szöveges előírás szerint			450 m <sup>2</sup> alatt 1, felette 2	600 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	<b>Lke-1</b>	600	16		szöveges előírás szerint	30	50	5,5		5,0		2	szöveges előírás szerint	
2	<b>Lke-2</b>	600	16	30	O	30	50	7,0	0,0	4,0	8,0	2	1200m <sup>2</sup> alatt 4, 1200m <sup>2</sup> felett 6	
3	<b>Lke-3</b>	szöveges előírás szerint			szöveges előírás szerint	30	50	6,5		szöveges előírás szerint		2	szöveges előírás szerint	
4	<b>Lke-4</b>	600	14		SZ	30	50	6,0		3,0			1200m <sup>2</sup> alatt 2, 1200m <sup>2</sup> felett 3	
5	<b>Lke-5</b>	szöveges előírás szerint	12	30	szöveges előírás szerint	30	50	6,5		szöveges előírás szerint		2	1200m <sup>2</sup> alatt 2, 1200m <sup>2</sup> felett 3	
6	<b>Lke-6</b>	700	16		O	30	50	5,5		5,0		2	2	
7	<b>Lke-7</b>	700	14		SZ	30	50	5,5		3,0		2	1400m <sup>2</sup> alatt 2, 1400m <sup>2</sup> felett 4	
8	<b>Lke-8</b>	900	16	30	SZ	25	50	5,5		szöveges előírás szerint			1800m <sup>2</sup> alatt 2, 1800m <sup>2</sup> felett 4	
9	<b>Lke-9</b>	1000	18		SZ	25	55	6,5	6,0	szöveges előírás szerint			2000m <sup>2</sup> alatt 2, 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 rendezítési egységek száma
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület szárny	előkert (m)	oldal kert (m)	hátsó kert (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 12,0 (Deák Ferenc utca mentén az épületek homlokzat magasság a max. 8,0 m)	0,0	0,0	0,0			



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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	<b>Gksz-1</b>	1500	40		SZ	50	25	7,0		8,0	4,0	8,0		
2	<b>Gksz-2</b>	3000	50		SZ	50	20	10,0		9,5	6,0	9,5		
3	<b>Gksz-3</b>	2000	30		SZ	50	20	8,0		6,0	6,0	8,0		
4	<b>Gksz-4</b>	3000	30		SZ	50	20	10,0		8,0	5,0	12,0		
5	<b>Gksz-5</b>	7000	50		SZ	50	25	13,0		8,0	6,0	12,0		
6	<b>Gksz-6</b>	2500	40		SZ	40	25	7,0		6,0	4,0	8,0		
7	<b>Gksz-7</b>	1500	40		O	50	25	7,0		8,0	4,0	8,0		
8	<b>Gksz-8</b>	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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	<b>Gipe-1</b>	2000	40		SZ	45	25	10,0		8,0	8,0	10,0		
2	<b>Gipe-2</b>	5000	50		SZ	45	25	13,0		8,0	8,0	12,5		
3	<b>Gipe-3</b>	3500	40		SZ	40	25	10,0		8,0	8,0	10,0		

Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú, 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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)		
1	<b>Üü-1</b>	150	6		Z	15	60	6,5		5,0	4,0	6,0		
2	<b>Üü-2</b>	2000	30		SZ	30	50	10,5		8,0	5,0	12,0		
3	<b>Üü-3</b>	3000	30		SZ	25	50	12,5		8,0	6,0	12,0		
4	<b>Üü-4- (VP)</b>	5000	50		SZ	30	50	szöveges előírás szerint			8,0	12,0		
5	<b>Üü-5- (VP)</b>	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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)
1	<b>K-1-okt</b>	5000	50		SZ	25	55	130		5,0	6,5	12,5
2	<b>K-2-kult</b>	2000	30		szöveges előírás szerint	40	40	8,0		5,0	6,0	8,0
3	<b>K-3-okt (VP)</b>	2000	40		SZ	30	50	8,0		6,0	6,0	8,0
4	<b>K-4-szk</b>	2000	30		SZ	25	50	szöveges előírás szerint		6,0	5,0	8,0
5	<b>K-5-szk (VP)</b>	5000	40		SZ	30	50	7,5		8,0	6,0	8,0
6	<b>K-6-sp</b>	10000	80		SZ	20	50	szöveges előírás szerint		12,0	12,0	12,0
7	<b>K-7-sp (VP)</b>	2000	40		SZ	30	50	8,5		6,0	6,0	12,0
8	<b>K-8-ki (VP)</b>	2000	30		SZ	10	70	7,5		6,0	6,0	6,0
9	<b>K-9-g</b>	szabályozási terv szerint			Z	100	0	4,0		0,0	0,0	0,0
10	<b>K-10-sp lovas</b>	7500			SZ	25	55	8,0		5,0	5,0	7,5
11	<b>K-11-mg</b>	5000	50		SZ	30	50	9,0		8,0	6,0	12,0
12	<b>K-12-vsz</b>	2000	30		SZ	40	40	8,0		8,0	4,0	8,0
13	<b>K-13-id</b>	10000	50		SZ	25	50	10,0		12,0	5,0	12,0
14	<b>K-14-busz</b>	2000	10		SZ	40	40	7,0		0,0	0,0	0,0
15	<b>K-15-id</b>	2000	25		SZ	30	40	8,0		5,0	3,5	6,0
16	<b>K-16-id</b>	5000	30		SZ	40	40	13,0		5,0	6,5	12,5
17	<b>K-17-id</b>	30 000	100		SZ	25	55	13,0		12,0	12,0	12,5
18	<b>K-18-k (VP)</b>	5000	50		SZ	15	70	5,0		5,0	5,0	5,0



Magyarázat: Beépítési módok: SZ - szabadonálló, O - oldalhatáron álló, Z - zártsorú, 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 <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)				utcafronton	udvari épület, szárny	előkert (m)	oldalkert (m)	hátsó kert (m)
1	<b>Kb-1-tk</b>	K szab.terv szerint			SZ	3	70	szöveges előírás szerint	5,0	6,0	12,0	
2	<b>Kb-2-temető</b>	K szab.terv szerint			SZ	szöveges előírás szerint		szöveges előírás szerint	5,0	6,0	6,0	
3	<b>Kb-3-sp</b>	50 000			SZ	2	70	szöveges előírás szerint	24,0	12,0	24,0	
4	<b>Kb-4-mg</b>	25 000			SZ	2	70	szöveges előírás szerint	24,0	12,0	12,0	
5	<b>Kb-5-b</b>	szöveges előírás szerint										
6	<b>Kb-6-b</b>	szöveges előírás szerint										
7	<b>Kb-7-p</b>	szab.terv szerint			SZ	10	20	6,5	5,0	5,0	6,0	
8	<b>Kb-8-g</b>	2000			SZ	10	40	6,5	5,0	5,0	6,0	
9	<b>Kb-9-tü</b>	4000			SZ	10	40	6,5	5,0	5,0	6,0	
10	<b>Kb-10-ft</b>	szab.terv szerint			SZ	5	30	5,0	5,0	5,0	5,0	
11	<b>Kb-11-id</b>	szab.terv szerint			SZ	5	50	7,0	5,0	5,0	10,0	
12	<b>Kb-12-str (VP)</b>	5000			SZ	8	70	8,0	6,0	5,0	8,0	
13	<b>Kb-13-sp (VP)</b>	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**

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

o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges
----	--	---------------

## 2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

<b>Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:</b>		
	<b>követelmény</b>	<b>készítés szükségessége</b>
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
<b>Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:</b>		
<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](mailto:bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu)  
[kiraly.judit@bfkh.gov.hu](mailto: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](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

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

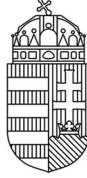
Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

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](mailto: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 munkarészéhez – 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](mailto:allamifoepitesz@zala.gov.hu), KRID: 368778704, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://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](mailto: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](mailto:zoldhatosag@zala.gov.hu), KRID: 542391755, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://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](mailto: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](mailto:nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu), KRID: 151864308, Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://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:

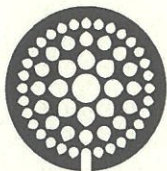
1. Keszthely Város Önkormányzata elektronikus úton - KVO, KRID szám: 639111765
2. Irattár

## 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](mailto:bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu)  
[kiraly.judit@bfkh.gov.hu](mailto: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](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://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 maradandó 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](mailto: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:

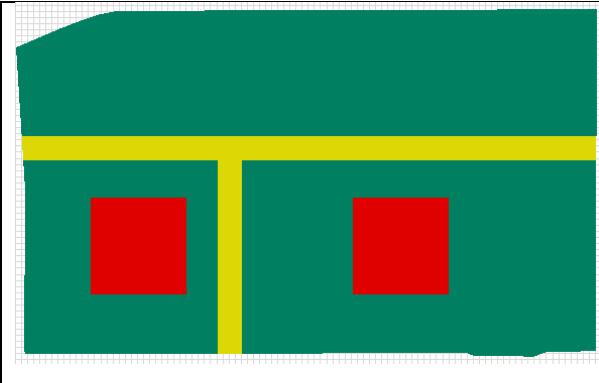
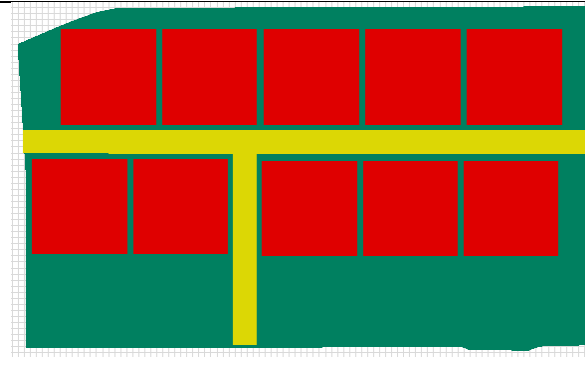
- A BATÉK véleményezés kapcsán már észrevételeztük, hogy hibás dolognak tartjuk településközponti vegyes terület kialakítását a parti zónában. Ez az eljárás még nincs lezárva.

- 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.

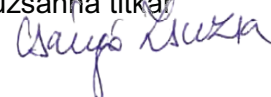
Az építkezést megelőző régészeti feltárást kötelezően el kell végezni. Az eredmények várostörténeti és a helyi identitás erősítése szempontjából jelentősek lehetnek, kérjük az eredményeket a város lakosságával ismertetni.



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  




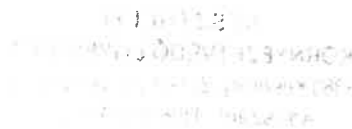


Keszthelyi Környezetvédő Egyesület  
8360 Keszthely, Bessenyei u. 22.  
[keszthely.korke@gmail.com](mailto:keszthely.korke@gmail.com)

tárgy:

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

Tisztelt Polgármester Úr!  
Tisztelt Főépítész Úr!



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 területe a Hullám és Balaton szállók által közrefogott tér, amely a mólóval és a szigetfürdővel teljeseedik 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

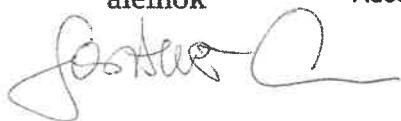
A tervezett bővítés három különböző funkciójú ingatlant érint, különböző övezeti besorolásokkal. A két építési terület egy egységes övezetbe sorolása logikus lépés, de az új egységesített övezetben változott a beépíthetőség és zöldterület aránya, a zöldterület rovására. Ennél is zavaróbb a 12 m-es maximális 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



**4.MELLÉKLET**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ LEZÁRÓ HATÁROZATA**



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. október 30-ai rendes  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

264/2024. (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 Főépítésének záró szakmai vélemény kiadására küldje meg.
4. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az állami főépítési 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)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa



**5.MELLÉKLET**  
EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYVE

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2024. november 28. 10<sup>00</sup> óra

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

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása, záró szakasz

Mellékletek: jelenléti ív, írásban tett nyilatkozatok

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

- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

**Lengl Zoltán állami főépítész** köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját és az írásban beérkezett véleményeket.

**Lengl Zoltán:** A Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság véleményében az alábbiakat fogalmazta meg:

*Amennyiben a szabályozás során új csapadékvíz-elvezető rendszer kialakítását vagy a meglévők módosítását eredményezi, úgy a terület-felhasználás során azok méretét, kapacitását, elvezető és áteresztő képességét tervezni szükséges.*

A módosításhoz más észrevételt nem tett, a tervet nem kifogásolta.

Megkérem a jelen lévő államigazgatási szervek képviselőit, hogy a tervezett módosítással kapcsolatos véleményüket ismertessék.

1. **Főző Balázs** (Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Főosztály): A tervezett módosítást nem kifogásoljuk.
2. **Bubics Tamásné** (Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság): Nem a konkrét módosításhoz kapcsolódik az észrevétel, de jelezni szeretném, hogy a HÉSZ a magterület tekintetében nincs szinkronban a magasabb szintű jogszabályokkal a lehatárolást illetően, vannak olyan beépített telkek, melyek a szabályozási terven nem, de a valóságban ökológiai magterületen helyezkednek el.

↳ **Lengl Zoltán:** 2023-as az eredeti terv, ezt a teljes felülvizsgálatnál kellene jelezni, mindenesetre a főépítész felé lehet ezt tolmácsolni, tudjanak róla, illetve amikor van rá lehetőség, javítsák.

↳ **Bubics Tamásné:** A konkrét módosítással kapcsolatban kifogásunk nincsen.

3. **Németh Péter** (Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály): Részünkről is megfelelő módosítás, nem emelünk kifogást.
4. **Balla Gyula** (Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály): A Fővárosi Kormányhivatal is jelezte már korábban, hogy vagy környezetvédelmi vagy örökségvédelmi hatástanulmány kell készíteni a módosításhoz, ezt jogszabályban meghatározott szakértő készítheti. Tudomásom szerint csak előzetes régészeti vizsgálat történt, Örökségvédelmi Hatástanulmány nem, erre szükség lenne.
- ↳ **Dr. Kovács Péter** (tervező): Keszthely településrendezési terveinek készítésekor készült ilyen.
  - ↳ **Lengli Zoltán**: Ezt kellene akkor aktualizálni, ezt meg tudjátok küldeni az Örökségvédelem részére?
  - ↳ **Dr. Kovács Péter**: Persze. Örökségvédelmi szempontból a Ranolder tömbje lehet érintett, itt a műemléki épületek hasznosítása, funkcióinak bővítése tervezett. Az építész tervek itt előrehaladottabb állapotban vannak, mint a településrendezési tervek, tervtanácson elfogadásra került konkrét engedélyezési tervek vannak, ezek részletesebben ki vannak dolgozva, mint a rendezési terv, ahol tulajdonképpen csak annyi változás történik, hogy két övezetből egy övezet jön létre, a beépítés feltétele változnak. A beépítési százalék nem nő, az intenzitás marad, a meglévő épület miatt változik csak az épületmagasság, ezen paraméterek pontosodnak, örökségvédelem szempontjából érdemi változás nem történik.
  - ↳ **Balla Gyula**: A városnak hiába van örökségvédelmi hatástanulmánya, itt most a konkrét beruházásnak kéne lennie egynek. Örökségvédelmi vagy környezetvédelmi, de környezetvédelmi tudommal nem készült.
  - ↳ **Dr. Kovács Péter**: A jogszabály szerint kell legyen, de ez elkészült egész Keszthely területére.
  - ↳ **Lengli Zoltán**: Úgy látom akkor egyeztetni kell, hogy mi van meg, szerintem is van ilyen külön a Ranolderre, lehet, hogy az Örökségvédelmi Osztály még nem kapta meg.
  - ↳ **Bíró Róbert** (Keszthely Város Önkormányzata): Az Érsekség csináltatott biztosan, ami korábban elkészült, összeszedjük, elküldjük az Örökségvédelmi Osztálynak.
  - ↳ **Balla Gyula**: Rendben, megvizsgáljuk majd, hogy akkor az mennyire megfelelő.
  - ↳ **Németh Péter**: Szeretnénk mi is elkérni ezt az örökségvédelmi hatástanulmányt, környezetvédelmi valóban nem készült.
5. **Lengli Zoltán**: Az állami főépítész vélemények következnek. A dokumentáció 27. oldalán a tervezett módosítás szerint a Vt-16 (VP) jelű övezetre vonatkozó szabályozás kiegészül a parkolószámra vonatkozó előírással, miszerint „*a létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, mely telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül*”. A dokumentáció szerint ez elsősorban az időszakos, idényszerű használatból fakadóan került megfogalmazásra. Szükséges egyrészt a szabályozás indokának részletesebb alátámasztása, másrészt pedig az OTÉK 42. § (10) bekezdésében szereplő kereskedelmi egységek tekintetében nincs mód az általános szabályozástól való eltérésre a

42. § (2) bekezdés szerint. Értem, hogy ez egy már meglévő övezeti előírásból kerülne áttemelésre, és ez a módosítás még az OTÉK alapján történne, de a jelenlegi OTÉK szabályozást is a HÉSZ szabályozás mellett kellene alkalmazni, tehát a meghatározott kereskedelmi egységekre most sem vonatkoztatható az HÉSZ OTÉK-tól eltérő szabályozása. A TÉKA január 1-től szintén így fogja ezt szabályozni a HÉSZ elkészítésének időpontjától függetlenül is, szerencsésebb lenne ezt most úgy megfogalmazni, hogy már azzal is szinkronban legyen. Szerintem meg lehet engedni a telken kívüli parkoló-elhelyezést - amennyiben az a meglévő használathoz kapcsolódó parkolóhasználatot nem akadályozza -, illetve a volumene is csökkenthető, de úgy kellene azt rögzíteni, hogy a volumencsökkenés a kereskedelmi egységekre ne vonatkozhasson.

↳ **Dr. Kovács Péter:** Értem, ezt akkor átfogalmazzuk ennek figyelembevételével.

6. **Lengl Zoltán:** Ugyanebben az övezetben az előkert mértéke módosulna, törlésre kerülne, hogy a műemlék felé eső közterület határán az eltartandó előkert az egyéb esetekre vonatkozó 0 méter helyett 6 méter. A dokumentáció nem tér ki a műemlék felőli 6 méteres előkert törlésének indokára, hiányzik innen minimum egy helyszínrajz, másrészt szerintem ez örökségvédelmi érdekeket is sért.

↳ **Bíró Róbert:** Egyetlen ponton merülne fel itt a 6 méteren belüli érintettség.

↳ **Balla Gyula:** Mi ragaszkodunk a 6 méteres előkert fenntartásához.

↳ **Bíró Róbert:** Rendben, akkor ez a szabályozás marad.

7. **Lengl Zoltán:** A Vt-16 (VP) jelű övezet előírásai közé kerülne tervezetten, hogy „*épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető a kötelező beépítési vonal tartása nélkül*”. Egyrészt kötelező beépítési vonal szabályozási elemet a szabályozási terv jelmagyarázata nem tartalmaz, a barna színű egyenes vonallal jelölt elem megnevezése építési vonal; másrészt a változtatással érintett területen építési vonal nem található. A dokumentáció egyébként sem tartalmazza az ilyen irányú módosítás szükségességének indoklását, az épület meg amúgy is az építési helyen elhelyezhető bárhol, szükségtelen ezt plusz egy bekezdésben rögzíteni

↳ **Dr. Kovács Péter:** Ez az építésztervezők kívánsága volt, megerősítésképpen szerették volna, ha ez szerepel a HÉSZ-ben.

↳ **Lengl Zoltán:** Nincs rá szükség, ugyanígy a közlekedési létesítmények lehelyezhetőségére vonatkozó szakaszt is törlésre javaslom, felesleges, magasabb szintű jogszabályból ugyanúgy következik.

8. **Lengl Zoltán:** A dokumentáció 55. oldalán a 4.1.2. Természetvédelem alfejezet második bekezdése szerint „*a Fenyves allé a tervezési terület határát jelzi [...], a módosítások egy része az allé menti beépítetlen sáv további szélesítését [...] célozza*”. Kérem az ide nem illő szövegrész javítását.

↳ **Dr. Kovács Péter:** Ezt javítjuk.

9. **Lengl Zoltán:** A Ranolder tömbre vonatkozó épületmagassággal kapcsolatban nem tartom jó megoldásnak, hogy a tervezett szabályozás a meglévő épületek technológiai igények miatti +1 méteres magasságnövekedést enged. A szabályozásnak rövidnek, tömörnek és egyértelműnek kellene lennie, így felmerülhet majd annak a kérdésköre, hogy mely esetek minősülnek technológiai okoknak, melyek nem. Javaslom, hogy inkább legyen egy konkrét fix érték meghatározva.



- ↳ **Dr. Kovács Péter:** Ez eredetileg így is volt, volt egy 12 méteres vagy 12,5 méteres érték, azonban a nyugati oldalon alacsonyabb házak vannak, erre jött is a partnerségi vélemény. Úgy véltük, hogy az épületmagasság fix értékével együtt továbbra is alkalmazandó az illeszkedés szabálya, így egyébként is csak a meglévő épületekhez passzoló magasságot lehetett volna kialakítani. A tervezők kérése volt ez a plusz egy méter, ott elég lett volna a 8 méteres épületmagasság, de kérték, hogy kerüljön be a biztonság kedvéért ezt a kivétel.
- ↳ **Lengl Zoltán:** Az építésügyi paraméterek táblázatában most a „szöveges előírás szerint” rész van beillesztve, ez sem feltétlenül szerencsés, nehéz lesz így alkalmazni a szabályozást. Javaslom, hogy a magasabb épületmagasság mellett párhuzamosan legyen meghatározva egy alacsonyabb homlokzatmagasság is a Deák utca felől.
- ↳ **Ónódi Szabó Lajos** (Keszthely Város főépítésze): Rendben, akkor eszerint módosítjuk ezt.
- ↳ **Dr. Kovács Péter:** Akkor egységesen lehet a 12 vagy 12,5 méteres épületmagasság, és akkor a homlokzatmagasság lesz 8 méter a Deák utca felől.
- ↳ **Lengl Zoltán:** A dokumentációba a homlokzatszámítás legyen majd becsatolva.
- ↳ **Bíró Róbert:** Rendben, lekonzultáljuk ezt is a tervezőkkel.

10. **Lengl Zoltán:** A határozattervezet mellékleteként kérjük az egységes módosított településszerkezeti tervlapot beilleszteni, ne csak az érintett terület rész kivágatát.

↳ **Dr. Kovács Péter** (tervező):

**Lengl Zoltán:** Az elhangzottak alapján javított tervdokumentációt legfeljebb 10 napon belül kérjük feltölteni az E-TÉR-ben kiírt hiánypótlásra.

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




---

Szabó Márton  
jegyzőkönyv-vezető

k.m.f.




---

Lengl Zoltán  
jegyzőkönyv hitelesítő



## ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyez .

Másolatkészít szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Nagy Nikolett

Másolatkészít rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

4/2024. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar>

Másolatkészítés időpontja:

2024.11.13. 12:35:37



## ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

### HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Lengl Zoltán részére  
Állami Főépítész Zala Vármegyei  
Kormányhivatal  
Zalaegerszeg  
Kosztolányi Dezső utca 10.  
8900

Iktatószám: KÖFÁT/646005-1/2024/HHF  
Ügyintéző: Bacher Károly  
Telefon: +36-(1) 4741-742  
Email: [karoly.bacher@ekm.gov.hu](mailto:karoly.bacher@ekm.gov.hu)  
Hiv. szám: ZA/010/452-4/2024

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett ZA/010/452-4/2024 számú megkeresésével kapcsolatban a hajózási hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a városi strandfürdő és sportpálya területét, valamint a Ranolder János RK. Általános Iskola környezetét érintő módosítások a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Balatonon, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni.

Hatóságom hatáskörét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) 20. pontja, valamint a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg.

Tekintve, hogy Keszthely közigazgatási területe határos a Balatonnal, mint IV. osztályba sorolt víziúttal, a tó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság a fenti jogszabályhely értelmében hatáskörrel rendelkezik.

A hajózási hatóság nyilatkozatát jelen levele útján teszi meg, a 2024.11-28.-án, 10:00 órára meghirdetett online egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát.

Kérem nyilatkozatom szíves figyelembevételét.

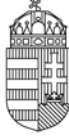
Budapest, 2024. november 13. Tisztelettel:

Lázár János  
építési és közlekedési miniszter  
nevében és megbízásából:



Bellyei Csaba  
Főosztályvezető helyett  
Bacher Károly  
szakmai tanácsadó





ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/64303-1/2024/VHF  
Ügyintéző: Farkas Eszter  
Telefonszám: +36 1 477 1543  
E-mail: [orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu](mailto:orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu)  
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.  
KRID: 162737765 EKMVHF  
Hivatkozási szám: ZA/010/452-4/2024

**Lengl Zoltán állami főépítész**  
**Zala Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**  
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.

Tisztelt Lengl Zoltán állami főépítész úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.) ZA/010/452-4/2024 hivatkozott ügyiratszámom, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött „Meghívó egyeztető tárgyalásra Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás.” tárgyú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során mint kijelölt hatóság jár el.

Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építendőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Rácz Imre  
osztályvezető

**Kapja:**

- 1. Lengl Zoltán állami főépítész**  
**Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda**  
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.
- 2. Irattár**

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 16911-2/2024/h  
Hiv. szám: ZA/010/452-4/2024

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Lengl Zoltán**  
**Zala Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**  
**állami főépítész**

**8900 Zalaegerszeg**  
Kosztolányi D. u 10

Tárgy: Keszthely város településrendezési eszközeinek módosítása -  
egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz, egyeztető tárgyalás

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2024. november 28 -i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Karl Attila ha. (tel.:+36 (1) 474-1111/22-482; HM 022-22-482; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:  
1. sz. pld.: Irattár  
2. sz. pld.: Címzett



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Pécsi Hatósági Iroda

**Iktatószám:** K/27449-2/2024  
**Tárgy:** Véleményezés  
**Ügyintéző:** Mészáros László  
**Hiv. ügysz.:** ZA/010/452-4/2024  
**Készült:** 2024. november 12.

**Lengl Zoltán állami főépítész úr részére**  
**Zalaegerszeg**  
**Kosztolányi Dezső u. 10.**  
**8900**

**Tisztelt Lengl Zoltán Állami Főépítész Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Keszthely Város Településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítását megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*



Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/13393-2/2024.** Hivatkozási szám: **ZA/010/452-4/2024.**  
Tárgy: **Vélemény Keszthely Város** Ügyintéző: **Kasztl Csaba Béla**  
**településrendezési eszközeinek** Telefon: **+36 72 795 293**  
**módosítása tárgyában.** Mellékletek:

**Lengl Zoltán**  
állami főépítész  
részére

**Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda**  
*Hivatali kapun.*

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján a megküldött, Keszthely Város helyi településrendezési eszközeinek módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a Rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a 11. mellékletére hivatkozott megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyeletnél Keszthely Város településrendezési eszközeivel kapcsolatos – 2024. november 28-án 10<sup>00</sup> órai időponttal kitűzött – tárgyalásos eljáráson (Zala Vármegyei Kormányhivatal, 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. utca 10., Fsz. 5. terem) való részvételt. A megkeresés tartalmazta az egyeztetésre szoruló részeket, valamint az elfogadásra beterjesztett dokumentáció elektronikus elérhetőségét is.

Keszthely Város Önkormányzata beterjesztett megkeresése szerint a város közigazgatási területén, két színhelyen, a szabályozási környezet pontosítására kerülne sor. A módosítás célja a Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében tervezett sport és szabadidőközpont, illetve a Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportszarnok, uszoda és közösségi tér létesítésének lehetővé tétele, a tervek, a meglévő településrendezési eszközök és a valós igények közötti összhang megteremtése.

Keszthely Város érintett földrészletei és azoknak közvetlen környezete

- a korábban megvalósult részletes földtani kutatások eredményei alapján nem szerepelnek az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban.
- A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészekben előforduló szemcsés laza üledékek jelenléte nem befolyásolja az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítandó, a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználatot.

- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A tervezett módosítással gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet az Keszthely Város készülő településterveiben tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi és az egyeztető tárgyalástól távol marad.

A Bányafelügyelet véleményét a kiadmányozás rendjéről szóló 4/2023. (II. 28.) elnöki utasítás 8. (1) bekezdésének megfelelően, a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján adta ki.

A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (3) bekezdése, illetékességét a Bt. 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

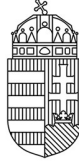
*Pécs, időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Kasztl Csaba Béla  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda – hivatali kapun
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Lengl Zoltán részére**  
**állami főépítész**

**Zala Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**

Iktatószám: elektronikus bélyegző  
szerint  
Ügyintéző: Ódor Szilvia  
Telefon: 92/549-396, BM: 39-032  
E-mail: [tuzvedelem@zala.gov.hu](mailto:tuzvedelem@zala.gov.hu)  
Hiv. szám: ZA/010/452-4/2024.

Tárgy: Vélemény egyeztető tárgyalásra Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Tájékoztatom, hogy Keszthely Város településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításának dokumentációját az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. melléklete 11a sora alapján megvizsgáltam:

- 1. Balaton-parti 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 (3823 és 3828 hrsz.)*
- 2. Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása (990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz.)*

Keszthely településen, illetve annak környezetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért iparbiztonsági szakterületet érintően észrevétellel, javaslattal nem kívánok élni. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc  
főosztályvezető

Kapják: címzett (biztonságos kézbesítés útján – hivatali kapu)

**TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54., Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54., Telefon: (36-92) 550 946  
E-mail: [tuzvedelem@zala.gov.hu](mailto:tuzvedelem@zala.gov.hu), KRID: 676039784, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ

Tárgy: Keszthely város településrendezési  
eszközeinek módosítása  
Hiv. szám: ZA/010/452-4/2024.  
Ügyintézőjük: Takács Anna  
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD tü. alezredes  
Telefon: 92/567-904

**Lengl Zoltán állami főépítész**  
**Zala Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**

**8900 Zalaegerszeg**  
**Kosztolányi Dezső u. 10.**

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Tájékoztatom, hogy Keszthely város településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításának dokumentációját a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam.

- Balaton-parti 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 (3823 és 3828 hrsz.)*
- Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola meglévő infrastrukturális megújítása valamint multifunkcionális sportcsarnok, uszoda és közösségi tér létesítése érdekében a szabályozási környezet pontosítása (990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz.)*

Keszthely város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához, módosításához javaslom figyelembe venni a dokumentáció véglegesítése előtt:

- Amennyiben a szabályozás során új csapadékvíz-elvezető rendszer kialakítását vagy a meglévők módosítását eredményezi, úgy a terület-felhasználás során azok méretét, kapacitását, elvezető és áteresztő képességét tervezni szükséges.

A településrendezési eszközök módosításához más észrevétellel, módosítási javaslattal nem kívánok élni.

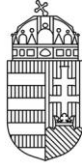
*Kelt Zalaegerszegen, az elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Takács Ottó Alajos tú. ezredes**  
**igazgató**

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Ké





## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Lengl Zoltán részére**  
**állami főépítész**

**Zala Vármegyei Kormányhivatal**

Iktatószám: ZA/NEF/1161-2/2024.  
Ügyintéző: Kassai Rózsa  
Telefon: 92/549-181  
E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala  
Hiv. szám: ZA/010/452-4/2024.

*Elektronikus úton továbbítandó!*

Tárgy: Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosítása - egyszerűsített eljárás

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Hivatkozva fenti tárgyú, Keszthely Város Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási Terve módosítása vonatkozásában 2024. november 12. napján érkezett megkeresésére, a 2024. november 28-án tartandó tárgyaláson történő egyeztetéshez az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Keszthely Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, mely az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Mivel Keszthely Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása vonatkozásában közegészségügyi szempontból kifogás nem merül fel, a módosítás elfogadását támogatom.

A fentiekre 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 továbbra sem indokolt.

Szakvéleményem - figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdésében, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontjában foglaltakra - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68.

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 9-11., Pf.: 41., Telefon: ( 36-92) 549-190  
E-mail: [nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu](mailto:nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu), KRID: 151864308, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

§ (2) bekezdés c) pontja, a Kormányrendelet 11. számú melléklet 12. pontja, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) 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 megyei 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

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 8900. Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10.  
elektronikusan: [allamifoepiresz@zala.gov.hu](mailto:allamifoepiresz@zala.gov.hu)
2. Irattár



Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság

Szám: 20000/ 700 / 434-1 /2024. hr.

Tárgy: Meghívó, Keszthely településrendezési  
eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás.  
Hivatkozási szám: ZA/010/452-4/2024.  
Ügyintéző: Jakupánecz Csaba r. alezredes  
Telefon: 26 - 2225

**Lengl Zoltán úrnak,  
állami főépítész  
Zala Vármegyei Kormányhivatal**

**Zalaegerszeg**

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Tájékoztatatom, hogy a 2024. november 11-én kelt átiratában foglaltak alapján Keszthely településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. melléklet 22. pontja alapján, határrendészeti szakterületet érintő kérdésben javaslattal nem élek.

**Zalaegerszeg, időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Dr. Vereckei Csaba r. dandártábornok  
rendőrfőkapitány  
nevében és megbízásából**

**Sinkovics Róbert r. alezredes  
határ- és idegenrendészeti osztályvezető**

**6.MELLÉKLET**

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE -  
RÉGÉSZET



**ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ**  
**ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZ**  
*Adatgyűjtés*  
*(ERD-I.)*

**8360 KESZTHELY, KOSSUTH LAJOS UTCA 75. SZÁM ALATTI RANOLDER  
JÁNOS RÓMAI KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA INFRASTRUKTURÁLIS  
MEGÚJÍTÁSA, VALAMINT SPORT- ÉS RENDEZVÉNYCSARNOK, USZODA ÉS  
KÖZÖSSÉGI TÉR LÉTESÍTÉS**

A

**KREATÍV MAGYAR MÉRNÖK TANÁCSADÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

megrendelésére

készítette:

A

MAGYAR NEMZETI MÚZEUM  
KÖZGYŰJTEMÉNYI KÖZPONT



2024

## 1. AZ ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYA, ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, KÉSZÍTŐI

**1.1. Az ERD tárgya:** *8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 75. szám alatti Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális megújítása, valamint sport- és rendezvénycsarnok, uszoda és közösségi tér létesítés*

**1.2. Tervezett változtatás helyszíne:** *Keszthely, Kossuth Lajos u.75 sz., 990, 991,992,993/1,993/2 hrsz*

**1.3. Az ERD megrendelője:** *KREATÍV MAGYAR MÉRNÖK Tanácsadó Kft.*

**1.4. Az ERD megrendelésének célja:** *A beruházás építési engedélyezési eljárását megelőző ERD készítése*

**1.5. Készítette:** *Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ*

**1.6. Az ERD elkészítése során** *a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) és a Kormány, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány rendeletének (Korm. R.)* előírásait alkalmaztuk.

**1.7. A Kötv. 23/C. § (5) bekezdésének** megfelelően az ERD-t próbafeltárás alkalmazásával kell elkészíteni. Mivel az ERD megrendelésekor a próbafeltárást nem lehetett elvégezni, **az ERD** – a Korm. R. 39. § (1) bekezdése alapján – **több munkafázisban készül.** A Korm. R. 40. § (8) bekezdése szerint, amennyiben az első hatósági eljárás megindításakor a próbafeltárást akadályozó körülmény még nem hárult el, az ERD addig elkészült munkafázisait kell csatolni a kérelemhez. A feltárási projektervvel záródó ERD, az akadályozó körülmények megszűnése után (vö.: Korm. R. 39. § (2) bekezdés) elvégzett próbafeltárás eredményei alapján készíthető el, a következő munkafázisban.

## 2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK

### 2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés

A tervezett beruházás helyszíne, Zala vármegyében található Keszthely belvárosában, Kossuth Lajos utca 75 szám (990, 991, 992, 993/1, 993/2 hrsz) alatt. A Nyugat-Dunántúl régió része.

A város a Keszthelyi-Riviéra közepén, a Balaton Ny-i partján, Zala folyó torkolatától É-ra helyezkedik el. 160-140 és 115-120 m tszf-i átlagmagasságú lejtős hegyláb felszín, amely alatt a tóparton egy 110-114 m-es pleisztocén abrúziós szint és a parti alluviális síkok sorakoznak.<sup>1</sup> A vizsgált terület egy D-i irányú földhát tetején és Ny-i lejtőjén helyezkedik el. A vonulat K-i lejtőjén a Kossuth Lajos utca, a Ny-i lejtőjén pedig a Deák Ferenc utca húzódik.

<sup>1</sup> Magyarország kistájainak katasztere I. Szerk.: Marosi S. – Somogyi S. Budapest, 1990.

Itt található a Ranolder János Katolikus Általános Iskola, amely közel 150 éve múltra tekint vissza. Az épület alapkövét 1872-ben rakták le. Az intézmény 1882-ben nyitotta meg a kapuit. A szomszédos telken a műemléki védettségű Sörház épületegyüttese áll. „... Eredetileg nem sörfőzőnek épült, viszont a 18. század közepétől, illetve második felétől feltételezhetően már lakó- és gazdasági funkciót is magában foglaló sörfőző házként működött. A 19. század közepétől a Reischl család bérelt, majd saját tulajdonú sörgyáraként üzemelt, egészen 1927-ben bekövetkezett leállitásáig. Ezt követően lakófunkciója megmaradt, a sörgyártás egykori helyiségei és pincéi pedig sajtérlelőként kaptak új szerepet, de évtizedek óta üresen, elhanyagoltan állnak.”<sup>2</sup>

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében **7** ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk. Ebből **3** érinti a jelenlegi beruházás helyszínét. A **68793** azon. sz. lelőhely a belváros területét fedi le. A **10545** és **68799** azon. sz. ugyanazon avar kori lelőhelyet jelöli, de a közhiteles nyilvántartásban két, helyenként eltérő telkeket érintő poligonként szerepel.

Az avar kori soros temető terjedelmét, ma már lehetetlen pontosan körül határolni, mivel a területet már a 19. sz. második felére házak, illetve konyha- és gyümölcsös kertek fedték. A *Városi sírmező* kutatása Lipp Vilmos<sup>3</sup> adatgyűjtésével és régészeti feltárásaival kezdődött. 1879 és 1883 között elsőként tett kísérletet a temető feltérképezésére. A Deák Ferenc utca két oldalán található telkeken 1150 sírt tárt fel. Az ásásai É-i határa a Deák Ferenc utca K-i oldalán a Sörkertig, Ny-i oldalán a mai 55. sz. ház telkéig húzódott, D-i határa a 984/2 és 980 sz. telkek (Reischl-kert) D-kerítéséig és az egykori méntelep (Georgicon mező) D-i kapujáig terjedt.

Az 1900-as évek közepén több leletmentő ásásra is sor került. 1941-ben a Deák Ferenc utca Ny-i oldalán Nemeskéri János újabb 17 sírt tárt fel csatorna fektetési munkálatok közben<sup>4</sup>. Az úttest alatt a 49. sz. házatól 90 m hosszú É-D irányú sávban előkerült temetkezések arra engednek következtetni, hogy a temető É-i határa legalább a Sörház utcáig kitolható. 1951 augusztusában Fehér Géza az iskola kertjében, a Sörkert K-i határánál ásott ki 5 sírt<sup>5</sup>. A sírmező Ny-i oldalán az egykori méntelep gyakorló pályája alatt 1953-ban vízvezető csatorna fektetése közben újabb sírokat vágta át. A leletmentés során Pekáry Tamás 20 sír vázlatát készítette el.

<sup>2</sup> Zób Viola: *Keszthely Serfőzdéje. Építés- és ipatörténet a serfőzéstől a sergyártásig*. Balatoni Múzeum. Keszthely. 2022.

<sup>3</sup> Lipp Vilmos: *A keszthelyi sírmezők*. In: Monumenta Hungariae Aevi Praeistorici. Budapest. 1884.

<sup>4</sup> MNM.Rég.Ad.: 66.K.II., Ltsz.: 1924.

<sup>5</sup> MNM.Rég.Ad.: 341.K.IV., Ltsz.: 2193.

Lipp Vilmos sajnos részletes sírleírásokat vagy térképet nem készített, de az ásatási megfigyelései sok esetben helyesnek bizonyultak. Ezért Kovrig Ilona több hitelesítő ásatással igyekezett a nagyrészt kiásott temető határait azonosítani, illetve a még bolygatatlan részeit felkutatni. A területre vonatkozó összes feltárást részletesen feldolgozta és publikálta.

1951 szeptemberében folytatott tervásatása<sup>6</sup> során a Sörkert K-i felében 29 sírt talált. 1957-ben<sup>7</sup> a Sörkert Ny-i felében dolgozott. Ez a temetőrész teljesen bolygatatlannak mutatkozott. Ebben az évben további 31 sírt tárt fel. 1958-ban<sup>8</sup> a sírmező D-i és DNy-i kiterjedésének megállapítására a Deák Ferenc utca mindkét oldalán folytatta a kutatást. A K-i oldalon fekvő Reischl-kertben a Lipp Vilmos által kiásott sírokon túl újabb 24 temetkezést sikerült beazonosítani. Az utca Ny-i oldalára eső egykori méntelep főépületének D- fala előtt csak 1 sírt talált. Annak ellenére, hogy a Lipp féle térképen ez a terület úgy van feltüntetve, mint a temető feltárt része sem az utcatest alatt, sem a telep területén nyitott kutatóárkokban nem volt megfigyelhető sír vagy a régi ásatás nyoma.

1960 és 1961 között a Sörház utca 7. sz. ház udvarában, illetve az iskola udvarán folytatta a feltárást. A két év során a Sörkert és az iskolaudvar között húzódó fal mellett további 60 csontvázas avar kori-, illetve 4 urnasíros kultúrához köthető urnasírt helyezett fel a temető térképére.<sup>9</sup>

A 2000-es években már csak kisebb régészeti megfigyelésre<sup>10</sup> és próbafeltárássra<sup>11</sup> került sor a sírmező területén, de a megszerzett információk alapján a lelőhely kiterjedése nem módosult.

A területen folytatott kutatások értelmezésében nagy segítségünkre volt a Kiss Gábor által összeállított térkép. Egy kataszteri térképen jelölte az eddig ismert és ismeretlen feltárástokat a megjelent publikációkra, az adattári rajzokra, illetve Kovrig Ilona felméréseire hivatkozva. Eredményeit a 2. sz. térképmellékleten ábrázoltuk.

#### **Adatgyűjtés során a fejlesztési területen és pufferzónájában azonosított régészeti lelőhelyek:**

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Városi sírmező	10545	ásatás régészeti felügyelet próbaásatás	telepnyom	Őskor	érintett
			urna sír	Urnasíros kultúra	
				Szláv	
			sír	Népvándorlás kor	
csontvázas temető	Avar kor				

<sup>6</sup> Kovrig Ilona: *Újabb kutatások Keszthely avar kori temetőjében*. In: Archeologiai Értesítő. 87 köt. Budapest. 1960.

<sup>7</sup> MNM.Rég.Ad.: 444.K.V., Ltsz.: 2294.

<sup>8</sup> MNM.Rég.Ad.: 455.K.VI., Ltsz.: 2305., MNM.Rég.Ad.: 447.K.V., Ltsz.: 2297.

<sup>9</sup> Kovrig Ilona: *A Keszthely-belvárosi avar kori temető feltárástának folytatása*. In: Zalai Múzeum 9. 1999.

<sup>10</sup> Haász Gabriella 2002. – Közhiteles lelőhely-nyilvántartás alapján.

<sup>11</sup> Havasi Bálint 2007. – Közhiteles lelőhely-nyilvántartás alapján.



Városi sírmező	68799	adattári dokumentáció	telepnyom	Őskor	érintett
				Népvándorlás kor	
Belváros	68793	leletmentés régészeti megfigyelés	telepnyom	Középkor Késő középkor	érintett
Kossuth köz	38007	próbaásatás	telep	Vaskor Kora vaskor Újkor	pufferzóna
Várkert	30387	ásatás	árok erődített templom, templom körüli temető ház	Törökkor Középkor Római kor	pufferzóna
Plébániatemplom és ferences kolostor	10547	ásatás régészeti felügyelet próbafeltárás	szórványlelet	Újkókor Középső neolitikum	pufferzóna
			vár, kolostor, templom, mészegető	Késő középkor	
			templom	Árpád kor	
			templom körüli temető faragott kő, kút	Középkor	
			telep	Lengyeli kultúra	
Hunyadi u.	68777	adattári dokumentáció	telepnyom	Őskor	pufferzóna
				Újkókor	
				Bronzkor Késő bronzkor Árpád kor	

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését 1. sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.

### 3. KUTATÁSI TERV

#### 3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A vizsgált terület Keszthely mai belvárosának D-i határán, a Deák Ferenc-, a Sörház-, illetve a Kossuth Lajos utca által határolt telkeken helyezkedik el, amely mindösszesen 13.712 m<sup>2</sup>-t foglal magába.

A tervezési terület tömbje jelenleg 6 nagyon különböző méretű telekből áll.

A 990 hrsz. számú telek beépített, alapterülete: 4124,48 m<sup>2</sup>. Itt található a Ranolder János Katolikus Általános Iskola. A helyi védettségű iskola a korábbi Ranolder- és a 20. század elején épült Erzsébet szárny magas tetős épületéből tevődik össze. A két – egymástól félszint eltolásban lévő - épületrész között új, az összes szint akadálymentes elérését lehetővé tevő vertikális közlekedési magot terveznek. Az iskola tantermi bővítési igényét a két szárny bővítésével valósítják meg. A Ranolder szárny É-i aránytalan bővítményének elbontása után új kétszintes épületrésszel töldják

meg a főszárnyat. Az Erzsébet szárny Ny-i lezárásához pedig egy kortárs épület kivitelezését tervezték.

Az Erzsébet szárny É-i homlokzatán, a volt színpad kitüremkedését elbontják, a régi tornaszoba területén alakítják ki az új főbejáratot és zsibongót. A 993/2 hrsz-ú telken megvalósuló épületszárny a földszinten a szabadtéri színpaddal, míg az emeleten tantermekkel bővül ki.

Az iskola tömegét lezáró új épületrészt hagyományos építéstechnológiával húzzák fel. A mélyépítés által meghatározott vasbeton szerkezetű pinceszint fölé vasbeton pillérvázás felépítmény, illetve vázkitöltő kerámia téglafalazat kerül.

A történeti pincerendszer kitakarítására, valamint szigetelésére is sor kerül. A két, már meglévő pincerendszer közötti földtömeget kibontják és egy új gépészeti teret alakítanak itt ki.

Az „*Előkészítő talajvizsgálati jelentés*” szerint az iskola épületének alapozási síkja a terepszint alatt mindkét helyen 0,6 m (123,10 mBf szinten) mélységben van. A támfal alapozási síkja az iskolaépülettől távolodva csökken. Javasolt az alapozási síkokat mélyíteni, vagy a takarást növelni. A Sörház utcai telekhatáron egy lebontásra váró műhelyépület található. Ennek a helyén egy új kiss& ride parkoló épül.

A telek DNy-i felében, a mostani belső iskolaudvar, illetve kültéri sportpálya helyén uszoda épül, alapterülete: 2579,73 m<sup>2</sup>.

Az uszoda többszintes épülete térszint alatt tervezett. Homlokzati felülettel csak az iskolaudvar felőli bejárat szintje rendelkezik. Térszint alatti tömege egy üvegezett homlokzati felülettel rendelkezik. Ez lesz a bejárat szintje az iskola alsó udvara felől, de az Erzsébet szárny felől is elérhető lesz a pince szinten keresztül. A bejárat szint alatt az uszodatér, illetve az ez alatt elhelyezett gépészeti szint, két mély pinceszintként lesz kialakítva, mely kizárólag résfal technológia védelme mellett kivitelezhető. Az épület elsőrendű tartószerkezete hagyományos építéstechnológiával, vasbeton szerkezetekkel tervezett.

Az „*Előkészítő talajvizsgálati jelentés*” szerint az új épületek esetén a javasolt alapozási mód: síkalapozás – lemezalap, pontalap vagy sávalapozás – szerkezettől függően. Sávalap esetén a felső 50 cm-es részét gerendavasalással kell ellátni. Javasolt alapozási mélység: szemcsés és átmeneti rétegek esetén rendezett terepszint alatt min. 0,9 m-rel, kötött agyagrétegek esetén rendezett terepszint alatt min. 1,4 m-rel vagy mélyebben, de mindenképpen a feltöltésréteg alatt min. 10 cm-rel vehető fel.

A 991 hrsz-ú telken a volt kávézó épülete található, alapterülete: 233 m<sup>2</sup>.

A 992 hrsz-ú telek É-i részén a műemléki védettségű Sörház épületegyüttes áll, alapterülete: 2624,44 m<sup>2</sup>.

A Sörház épületeinek teljes felújítására és állagmegóvására is sor kerül, oly módon, hogy – kortárs kiegészítésekkel – képes legyen befogadni az új funkciókat.

Az „*Előkészítő talajvizsgálati jelentés*” szerint a műemléképület alapozási síkja a terepszint alatt 2,3 m (124,0 mBf szinten) ill. 1,5 m (124,69 mBf szinten) mélységben található.

A telek D-i részén, a Sörház udvarán sportcsarnok épül. A sportcsarnok alapterülete: 5298,51 m<sup>2</sup>. D-i homlokzata mellett indul a Deák Ferenc utcáról a lehajtó a 49 férőhelyes mélygarázsba. Innen lesz elérhető a sörgyári pincerendszer azon része, amelyben konditerem kap majd helyet. A pincerendszer másik része a közösségi és oktatási funkciókhoz kapcsolódóan a legrégebbi barokk épületszárny felől is megközelíthető lesz. A volt kantin épületéhez is csatlakozik a sportcsarnok földszint és magastető, galériás tömegével zártosuló módon. A sportcsarnok és mélygarázs többszintes tömegének térszint alatti része (küzdőtér és öltözők, alatta a mélygarázs) szintén résfal védelme alatt kivitelezett vasbeton kubus, a tetőszerkezet elsőrendű tartószerkezeti elemei előregyártott vasbeton gerendákból készülnek. A sportcsarnok térszint feletti része hagyományos építéstechnológiával tervezett, a mélyépítés által meghatározott vasbeton szerkezetű pinceszintekkel, vasbeton pillérváz felépítménnyel, vázkitöltő kerámia téglafalazattal. A magastetők teherhordó szerkezetének kialakítása acélszerkezettel tervezett.

Az „*Előkészítő talajvizsgálati jelentés*” szerint itt is a már említett új épületekre vonatkozó alapozási módot kell alkalmazni.

A 993/1 hrsz-ú telek a volt kocsmahelyi védettségű épületének ad helyet. Az épülete mára már gyakorlatilag megsemmisült. A tervek szerint egy nagyobb alapterületű pince felett rekonstruálják.

A 993/2 hrsz-ú telek a volt kertmozi területe, ma parkolóként üzemel, egy kis része pedig növényzettel fedett közterület. Ide tervezték a már említett Erzsébet szárnyat lezáró új épületrészt és szabadtéri színpadot, de a volt kocsmahely kibővített pincéje is benyúlik a terület DNY-i részére.

### **3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés és az ERD II. fázisában javasolt lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok meghatározása**

A tervezési terület a belváros D-i határán fekszik. Bolygatottsága kimutatható. Jelenleg több műemlék-, helyi védettség alatt álló-, illetve új építésű épület, valamint kisebb növényzettel fedett közterület található rajta.

A tervezett beruházási területen **3** régészeti lelőhelyet (**10545**, **68799** és **68793** azon. sz.) azonosítottunk, **4** (**10547**, **30387**, **38007** és **68777** azon. sz.) pedig a 200 m-es környezetében található.

A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

Az iskola infrastrukturális megújítása 6 telekre terjed ki, amelyek érintik a **10545** és **68799** azon. sz., **Városi sírmező** elnevezésű, több történeti korszakot magába foglaló régészeti lelőhelyet. Jelenleg egy avar kori soros temető és telepnyomok, illetve az urnasíros kultúrához köthető és szláv urnasíros temetkezések ismertek innen. A részben feltárt avar kori temető első sírjait 1879-ben találták meg. Az évek során több mint 1336 sírt sikerült kiásni a Sörház udvarától D-re húzódó, illetve ezekkel párhuzamosan, a Deák Ferenc utca túloldalán található telkeken. Számtalan alkalommal folytattak régészeti leletmentő-, próba- és tervásatásokat, megfigyeléseket a Sörkertben, a Sörház udvarán és az iskola belső udvarán is, azonban egyik esetben sem történt meg a terület teljes feltárása, így nem kizárható, a már kutatott részeken újabb temetkezések előfordulása. Ezért az ERD következő fázisában *próbafeltárás* javasolt 700 m<sup>2</sup> nagyságban az örökségi kockázatok és a beruházást akadályozó tényezők kizárása érdekében.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A fejlesztési terület ÉK-i részén a Ranolder szárny É-i bővítményének, valamint a telek É-i határán található műhelyépület bontását tervezik. Az alaptestek bontási munkálatai csak *régészeti megfigyelés* mellett folyhatnak. Amennyiben a bontás során olyan bolygatatlan régészeti rétegek, jelenségek kerülnek elő, amelyeket a földmunkák veszélyeztetnek, az érintett örökségi elemeket fel kell tární.

A Korm. R. 39. § (2) bekezdése alapján próbafeltárásokra csak az akadályozó körülmények elhárulását követően kerülhet sor, régészeti munkavégzésre alkalmas állapotú területen, amelynek szempontjait a Korm. R. 34. § (3) bekezdése határozza meg. A feltárások megkezdése előtt a beruházónak el kell végeztetni a területen a fakitermelést, bozót- és egyéb növényzet irtását, az építési, bontási, vagy egyéb hulladék eltávolítását, a lőszer- és tűzszerészeti vizsgálatot és mentesítést, illetve az erről szóló minőségbiztosítási jegyzőkönyvet a feltárást végző intézménynek átadnia. Biztosítania kell a feltárandó terület megközelíthetőségét, ki kell jelölnie a közművezetékeket és köteles átadnia ezek leíró és térképes dokumentációját lehetőleg EOVRendszerben készült állomány formájában.

A Korm. R. 36. § (2) bekezdés alapján a gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett kell végezni, olyan *munkagép* (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsűző kanállal) alkalmazásával, amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezési szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására.

A szükséges próbafeltárásokat a régészeti rétegsor aljáig kell elvégezni (Kötv. 21. § (2)).

### 3.3. A javasolt lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok költségkalkulációja

Vizsgálat típusa	Nettó egységár	Terület/Db	Kalkulált nettó költség*
<i>Próbafeltárás</i>	2 520 Ft/m <sup>2</sup> pozitív eredmény esetén 1 100 Ft/m <sup>2</sup> negatív eredmény esetén	700 m <sup>2</sup>	1 764 000 Ft
<i>Feltérési projektterv összeállítása</i>	50 000 Ft	1 db	50 000 Ft
<b>Összesen</b>			<b>1 814 000 + Áfa Ft</b>

\*Kötv. 19. § (4) alapján, a Korm. R. 8. mellékletében meghatározott hatósági egységárak szerint

***A Kötv. 23/F. § 8a) alapján az ár nem tartalmazza a próbafeltárások elvégzéséhez szükséges gépi földmunka költségét!***

**A végleges költségbecslést a kivitelezési adatok pontosítása, a beruházás végleges megtervezése után lehet elvégezni, a megbízási adatszolgáltatás alapján.**

A Kötv. 23/F. (8) értelmében az Előzetes régészeti dokumentáció készítésének teljes költségei nem haladhatják meg a beruházás teljes bekerülési költségének 0,35%-át, kivéve, ha a Beruházó ennél magasabb összeg megfizetését vállalja.

Az előzetes régészeti dokumentáció készítésének költsége a terepen végzett régészeti szaktevékenység mellett tartalmazza a végleges leletbefogadás, de nem tartalmazza a próbafeltáráshoz szükséges gépi földmunka, továbbá a munka- és balesetvédelmi szabályok betartásához szükséges műszaki feltételek biztosításának költségét.

A Kötv. 23/F. § (4) bekezdés alapján a nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti feltárással összefüggő rendelkezések alkalmazásában – tekintet nélkül a nagyberuházás szakaszolására – a beruházás teljes bekerülési költsége a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 47-51. §-ában meghatározott tételek tervezett összege.

*A beruházó nyilatkozata alapján, jelen projekt esetében a beruházás bruttó bekerülési költségének 0,35 százaléka: 50 989 395 Ft*



### **3.4. A javasolt vizsgálatok elvégzésére jogosult intézmény megnevezése**

Az Előzetes régészeti dokumentációhoz kapcsolódó próbafeltárások elvégzésére, a *Kötv. 23/C. § (3) bekezdés és a Korm. R. 3. § (3) alapján a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ ( [regeszetiprojektiroda@hnm.hu](mailto:regeszetiprojektiroda@hnm.hu) ) jogosult.*

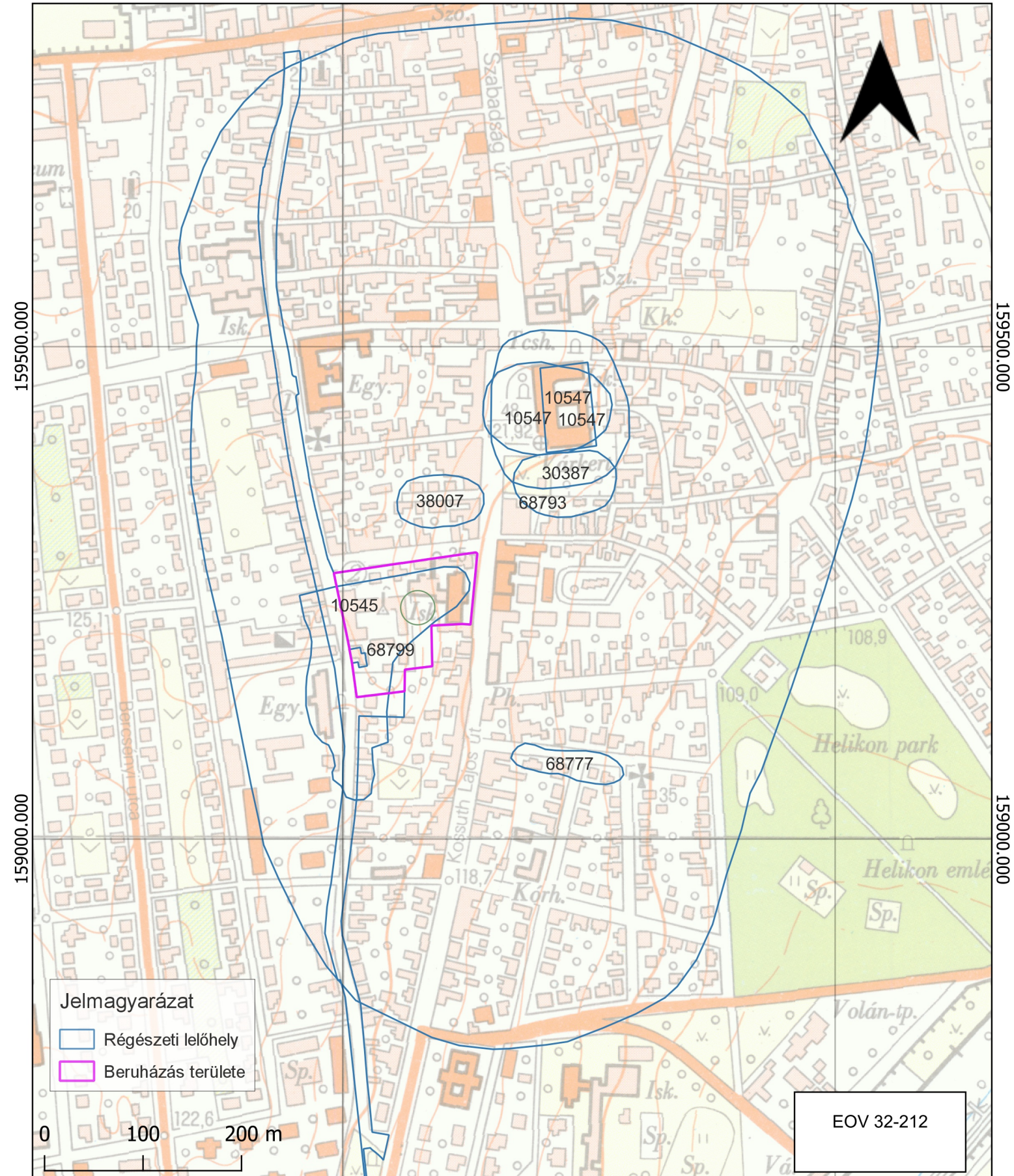
*Budapest, 2024. július 29.*



*Piroska Eszter  
régész  
Magyar Nemzeti Múzeum  
Közgyűjteményi Központ*

512000.000

512500.000



8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 75. szám alatti Ranolder János Római Katolikus Általános Iskola infrastrukturális megújítása, valamint sport- és rendezvénycsarnok, uszoda és közösségi tér létesítés

Előzetes régészeti dokumentáció 1.

1. térképmelléklet

A régészeti adatgyűjtés eredménye



NEMZETI  
RÉGÉSZETI  
INTÉZET





**7.MELLÉKLET**

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE -  
MŰEMLÉK

P  
& P

# TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

*KESZTHELY SÖRHÁZ épületegyüttes tervéhez*

# MŰEMLÉKI KUTATÁS

# TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ ÉS ÉRTÉKLELTÁR

KÉSZÍTETTE: PAULINYI & PARTNERS ZRT.





## TARTALOMJEGYZÉK

1. ADATOK.....	3
2. ÉRTÉKLELTÁR.....	9
3. ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ.....	29
4. NEVESÍTETT MŰEMLÉKI ÉRTÉK.....	89
5. NYILATKOZAT.....	90

A dokumentáció részét képező mellékletek – összesített tervjegyzék szerint


# 1. ADATOK

## 1.1. Műemléki érték, műemlék azonosító adatai

1.1.1. Nyilvántartási azonosítója (együttes esetén az együttes és az ingatlan alkotórészek, tartozékok nyilvántartási azonosítóinak felsorolása), műemléki törzsszáma, műemléki környezet helyrajzi számainak felsorolása

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**



**Találatok:**  
Műemléki védelem (4 db) Régészeti védelem (3 db) Világörökségi védelem (0 db)

**Találatok nyomtatása**

**Műemléki védelem (4 db)**

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	992	Sörház és pálinkafőző	műemlék	11075	11242	2004
Zala	Keszthely	992	csíráztató	műemlék		14153	2004
Zala	Keszthely	992	gépház	műemlék		14154	2004
Zala	Keszthely	992	kantin	műemlék		14155	2004

**Régészeti védelem (3 db)**

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	992	Városi sírmező	régészeti lelőhely	10545	2001
Zala	Keszthely	992	Városi sírmező	régészeti lelőhely	68799	2009
Zala	Keszthely	992	Belváros	régészeti lelőhely	68793	2009

**Világörökségi védelem (0 db)**

Az egykor egybetartozó telekegyüttest vizsgáljuk, a

Hrsz 992 , műe.azonosító: 11242 sörház és pálinkafőző, 14153 csíráztató (nem fellelhető), 14154 gépház (nem fellelhető).

Hrsz 991-en a 14155 kantin, eredeti (XIX.sz végi) alkotóelemei: a kő falú, donga boltozott pince, kő-tégla vegyes falazatú földszinti falak, fa lejáró lépcső, pincében 1 db bontott ajtószárny. A kantin épületét gipszkarton válaszfalak és álmennyezet beépítésével és új gerébtokos ablakokkal, ajtókkal, új cserépfedéssel és új vakolattal újítták fel 2017 óta.

mindkét telken (Hrsz 991, 992): belváros és sírhely régészeti lelőhelyek.

Hrsz 990 Ranolder Iskola helyi védelem, műemléki környezet, régészeti lelőhely

Hrsz 993/1 helyi védelem és műemléki környezet

Hrsz 993/2 műemléki környezet, régészeti lelőhely

1.1.2. Elhelyezkedés, helyszín, építmény megnevezése, építmény együttes esetén az építmények felsorolása, kert, temető, temetőrész kiterjedése

Keszthely főterétől délnyugati irányban két sarokra álló épületegyüttes rendkívül jó turisztikai lokalizáció értékkel bír.

### Ingatlan leíró adatai

Zala Megyei Kormányhivatal 8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.	
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2021.10.11	
<b>KESZTHELY</b> Belterület 992 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
8360 KESZTHELY Deák Ferenc utca 32.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
-----	
. Kivett felvásárlótelep 0 5118 0.00	
2. bejegyző határozat: 34192/2001.04.05 Helyi védelem alatt álló épület	
3. bejegyző határozat: 31495/2005.2004.12.09 Műemlék	

1.1.3. Település, településrész; megye: Zala megye, Keszthely,

1.1.4. Cím Deák Ferenc utca 32.

1.1.5. Helyrajzi szám: 992

1.1.6. EOY vagy WGS84 földrajzi koordináták

**46°45'46.6"N 17°14'28.3"E** (46.762937, 17.241200)

1.2. Műemléki érték, műemlék állapotának azonosítói

1.2.1. Az építmény, együttes, kert, temető jelenlegi funkciója: használaton kívüli lakóház, sörház és pálinkafőző

## 1.2.2. Az építmény, együttes, kert, temető jelenlegi tulajdonosa, használója:

	II. RÉSZ	
8. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezési idő: 342271/3/2021.09.22		
jogcím: adásvétel		
utalás: II /7.		
jogállás: tulajdonos		
név: VESZPRÉMI FŐEGYHÁZMEGYE		
cím: 8200 VESZPRÉM Vár utca 16.		
törzsszám: 19897253		
	III. RÉSZ	





elbontották, helyét hullámpalával fedték. A kisebb hozzáépítések, építmények düledező, romos állapotúak. A sörház egykori ablakait részben kicserélték, részben befalazták. Minden épület belső tere üres, vizesedés nyomai észlelhetők. Az ablakok, illetve üvegezésük helyenként hiányzik. A vaskorlátok, lépcsők korrodálódtak, életveszélyesek. A kert elhanyagolt állapotú. A kantin toldaléképületét elbontották. Az udvaron új építésű, jellegtelen épületek állnak. „<sup>(6)</sup>

A pincerendszer ma többnyire száraz, csak a beázási pontokon volt lokális víz. A föld feletti épületrész romos, felújítása elkezdődött, de főként a bontásig jutott el, szerkezeti megerősítések és felújítások, falcserék és új földem elkészültek, a tető faanyag kicserélésre került, alátét fóliával de cserép már nem került rá. Állapota ezért ma pusztuló.

A hrsz 991-en álló kantin épület eredeti alkotóelemei: a kő falú, donga boltozott pince, kő-tégla vegyes falazatú földszinti falak, fa lejáró lépcső, pincében 1 db bontott ajtószárny. A kantin épületét gipszkarton válaszfalak és álmennyezet beépítésével és új gerébtokos ablakokkal, ajtókkal, új cserépfedéssel és új vakolattal újították fel 2017 óta.

#### 1.2.4. Az építmény, együttes, kert, temető esetleges veszélyeztetettsége

Esővédelem nélküli veszélyeztetett állapot!

#### 1.3. Műemléki érték, műemlék alapadatai

##### 1.3.1. Építményfajta: barokk kori lakóépület és sörgyár

1.3.2. Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület, közlekedési építmény, ipari építmény, mezőgazdasági építmény, erődítmény, rom, temető, síremlék, történeti kert, köztéri szobor, mérnöki műtárgy, egyéb építmény)

romos állapotú (fedetlen) lakóépület és ipari műemlék: sörház és pálinkafőző

##### 1.3.3. Jellemző stílus

barokk, későbbi bővítések a XIX.sz végi ipari épületbővítés homlokzatukon vakolat armírozással.

##### 1.3.4. Jellemző datálás

1770.

##### 1.3.5. Eszmei értékek

Területén népvándorlás-kori temető volt. <sup>(3)</sup>

A kastélyhoz vezető út mentén Festetics Pál 1770-ben épített itt lakóházat és sör – valamint pálinkafőző házat.<sup>(6)</sup>

1896-ban a gyár éves termelése 3230 hektoliter volt, vidéki lerakatuk volt Sümegen, Tapolcán, Zalaszentgróton stb. A 20. század elején évi 7-8000 hektoliter sört forgalmaztak. <sup>(2)</sup> A belvárosi sörkert-sörház-kantin Keszthely egyik legazdagabb polgárának háza, jelentős ipari emlék és egyben az egykori vigasságok, Keszthely első színházának helyszíne.

Az épületegyüttest az utolsó pillanatban, **2004. januárban nyilvánították műemléki védett értékké.** <sup>(6)</sup>

**Keszthelyen egyedülálló egybefüggő nagy boltozott pincerendszer van az épület alatt. A földszinti boltozott barokk terek sorozata, a Deák Ferenc utca mentén húzódó legrégebb és eredeti állapotában megmaradt barokk épületszárny és a tornyok, melyek a régi sörüzem technológiai terei voltak.** <sup>(6)</sup>

A 90-es évektől, mióta nem használják, mindent „eltávolítottak” belőle, ami értékes volt. 2003-ban még megvoltak a régi hűtőgépek, az eredeti Lang gépgyár kazán, stb. <sup>(6)</sup>

#### 1.3.6. Jelentőség: ipari műemlék

1.3.7. További fennálló védelem (országos, helyi, egyedi-, együttes-, területi védelem)

régészeti lelőhely.

#### 1.4. Adatfelvevő azonosító adatai

1.4.1. Adatfelvevő, bejelentő neve, elérhetősége

**Fáy Piros**, 1124. Budapest, Németvölgyi út 78/b, [fay@faay.hu](mailto:fay@faay.hu), 30-4646487

1.4.2. Adatfelvevő végzettsége, szakértői jogosultsága, nyilvántartási száma, aláírása

**Fáy Piros**, okl. építész, vezető tervező, Szés5 01-4401, műemléki szakértő, műemlék területén gyakorlott,

miniszterelnökségi nyv.t szám: 21-0043,



-----  
**szakértő**

1.4.3. Adatfelvétel dátuma: Keszthely, 2022.09.16.

## 2. ÉRTÉKLELTÁR

Az értékleltárnak a műemlék egészére vagy a tervezett tevékenységgel érintett részére vonatkozóan - a műemlék típusától és a jellegétől függően - a következőket kell tartalmaznia.

Minden értékleltárba felvett elemhez meg kell adni az egyedi azonosító számát, megnevezését, leírását (jelleg, anyag, szerkezet, technológia, megközelítő méret), datálását, stílusát, fotóját, a lehetséges elemtípusok meghatározását, darabszámát, valamint a felvett elemek állapotát, szükség esetén veszélyeztetettségére utaló megjegyzést, továbbá az értékleltárban szereplő értékek megfelelő méretarányú helyszínrajzon, alaprajzi és homlokzati vázlaton történő, az egyértelmű azonosítást lehetővé tevő jelölését.

Az értékleltárnak tartalmaznia kell az elvégzett vizsgálatok, kivitelezés közbeni megfigyelések eredményeivel, az előkerült értékekkel történő pótlólagos kiegészítést.

### 2.1. Épület, építmény

Az értékleltárnak ki kell térnie a védett műemléki érték tömeg- és térkapcsolatainak, homlokzatai kialakításának és anyaghasználatának, a felszínen látható értéket képviselő összes szerkezeti elemének, tartozékának, díszének, berendezési tárgyának, ezek fragmentumainak, továbbá az elpusztult vagy elbontott elemekre utaló nyomoknak a tételes, leltárszerű leírására, datálására, stílári meghatározására, továbbá a takart szerkezetekre, díszítésekre, másodlagosan felhasznált elemekre utaló látható nyomok rögzítésére, a megfigyelt jelenségek alapján a feltárható rejtett műemléki értékek meghatározására, mindezek építéstörténeti szempontú rendszerezésére.

*Tekintettel a teljes felújítás igényére és a jelenlegi megkezdett felújítás befejezetlenül álló, pusztuló állapotban fellelhető értékek szűk körére, az értékvizsgálatot funkcionális egységként vesszük sorba.*

Ha a műemlék épülethez, építményhez védett történeti kert, védett park tartozik, a 2.3. pont szerinti történeti kert, védett park értékleltárt, illetve ha orgonahangszer tartozik, orgonahangszerre vonatkozó szakvéleményt a megfelelő szakterületi műemléki szakértőnek kell készítenie. *A kert régészeti terület, nem védett történeti kert.*

2.1.1. Építmény, épület beépítési módja, telken belüli elhelyezkedése, csatlakozó kert esetén azzal való viszonya, valamint a műemlék környezetéhez való viszonya, településképi szerepe

A földszintes épületegyüttes U alakban épült be a telken, a Sörház utca felőli nagy előkerttel (a sörház kiülő kertje volt egykor).

2.1.2. Együttes esetén az elemeinek térbeli és történeti kapcsolatrendszere, együttes értéke: a lakóház 18. században épült. A sörház több átépítésen esett át, főleg a technológiai fejlesztések miatt. A sörház torony épületrész a 19. század végén a mai formára épült meg, számos toldalék épületrésszel, amikből ma már nem áll egy sem.

A ma látható falszövetből kiderül, hogy az építési periódusok hol csatlakoznak egymáshoz (alaprajzon is jelöltük). A pince periódusait nehezebb nyomon követni, egy-egy későbbi födémszerkezet utalhat az átépítésre (poroszsüveg födémek). A 2017 után történt üzemi rész átalakítás, jelentős történeti érték csökkenést eredményezett, a párkánytagozatok eltűntek, új térfalakat építettek, új vasbeton födémek épültek, a tetőszerkezet félkész állapotában, fedés nélkül nem védi a műemléket.

A barokk térkapcsolatok megőrzése, a ma is egymásból nyíló térsorok kedvezőek. A sörház üzemi területén mindig is a technológia határozta meg a térkapcsolatokat. Az új funkció során is ide célszerű telepíteni a technológiai tereket.

Fel kell tární és a lehetőségekhez mérten helyreállítani a földszinti díszítőfestéseket, védeni szükséges a boltozatokat, eredeti falakat, a megmaradt kőkereteket, rácsokat és kő lépcsőket. A kémények védelme is fontos, a fedés helyreállításával együtt. Az épületegyüttes mai pusztuló állapotának megszüntetése érdekében mielőbbi állagvédelmi intézkedéseket kell hozni! Elsősorban a tetőszerkezet héjalásával.

2.1.3. Előépítmények:

Nincsenek. Illetve a sörkert felőli épület, ami zárt sorúan kapcsolódik a műemlék épülethez, és bár nincs műemléki státusza, de sem építéstörténetileg, sem tulajdonostörténetileg nem különül el a szomszédos telken álló műemléktől. A

tornyos kis épület ablakai még eredeti szerkezetűek, az épület életveszélyes állapotban van.

#### 2.1.4. Tömegalakítás,

U alaprajzú keretes beépítésben Deák Ferenc utca felé földszintes, nyeregtetős laképület a sörkert felé a sörház üzemegységei és tárolói fellépcsőznek kétszint magasságba, míg az udvar felé a XIX.század végén háromszint magas toronyépület épült díszes kéménnyel. A hrsz 992 telken földszintes, nyeregtetős utcavonalra épített, kapualj távolságra álló kantin épület áll.

#### 2.1.5. Homlokzatképzés, díszítmények, nyílászárók, és ezek anyagai, szerkezetei

A mai állapot egy falszerkezet és nyílás (nyílászáró nélküli) pusztuló állapot. Leírása helyett a fényképek és a felmérési terv ad információt a rendkívül kevés fennmaradt értékről. Ami megemlíthető mégis, az pár kő lépcsőfok, egy-egy téglá tagozat, amiről az eredeti vakolatprofil hiányzik, egy-egy kőkeretes nyíláskeretezés (15db), fennmaradt pár szétmállott vasbekötés a pipapántok részére, valamint 7db kovácsoltvas rács a sörkert felőli homlokzaton, egy az udvar felé. Két történeti szempontból értékesebb, ép nyílászárót találtunk, az egyik egy kovácsoltvas szegekkel díszített RA1jelű pincelejáró ajtó (P0-1-04), valamint az üzemi terület emeletén 1-2-07 helyiségben egy RA5 jelű deszkabetétes, kőkeretes, kovácsoltvas rácsos ablakot.

2.1.6. Tetőzet, tetőfelépítmények, kémények, díszítések, és ezek anyagai, szerkezetei:

az egykori cserépfedés hiányzik az épületről, a tetőszerkezet 2017 utáni. Értéket képviselő tetőelem a csehsüveg boltozatra épített nyolcszögű kémény és egy téglány kémény:





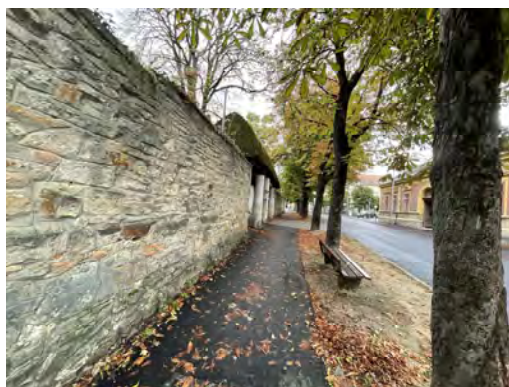
### 2.1.7. A belső térstruktúra, téralakítás és térelhatárolás, történeti térkapcsolatok

A belső téralakításban barokkra jellemző tengelyes térösszenyitások a ma is álló



épületben fellelhetők. A keskeny, boltozott tornácra nyíló szobák változatos használatot tettek lehetővé egykor. Tehetős és igényes tulajdonosról árulkodnak a csehsüveg boltozatos terek. Jelentős értékeket rejt a földszinti díszítő festés a lakóház szoba és egykori ivó tereiben.

2.1.8. Az épülethez, építményhez tartozó önálló vagy homlokzati szobor, dombormű, egyéb díszítés: egy db emléktábla jelzi, hogy Keszthely számára fontos épület volt egykor a sörház (Deák F. utca).



2.1.9. Az épület, építmény ingatlanához tartozó kerítés, kapuzat: a sörkert körül kőfalú kerítés található a Sörház utca felől.

2.1.10. A védetté nyilvánítást megalapozó egyéb műemléki értékek: a pincerendszer és a boltozatok, az épület tömege, a sörház kéményei, csehsüveg boltozattal zárt tornya, védendő alkotórészei (kő, fém, fa szerkezetek).

A technikai berendezések mára elpusztultak.

A barokk lakóház díszítő festéseit fel kell tární restaurátornak.

2.2. Védett műemléki értékeket tartalmazó helyiség adatlapja, a történeti értéket képviselő elemek megjelölésével: tekintettel az épület mai állapotára, az értékeket nem helyiségenként írjuk le, hanem egy értékleltár c. tervben ábrázoljuk. A helyiségnevekben a történeti rendeltetés is ábrázolásra került:

2.2.1. A helyiség helye (épületszint, épületrész)

2.2.2. A helyiség azonosítója (sorszama, alaprajzi vázlaton is feltüntetve)

2.2.3. A helyiség megnevezése: a teljes épületegyüttes legutóbbi teüzem volt.

2.2.4. A helyiség aktuális funkciója: a teljes épületegyüttes legutóbbi teüzem volt.

2.2.5. A helyiség történeti rendeltetése: alaprajzi, fényképes értékleltárban ld.

2.2.6. A helyiség mérete, alapterülete, belmagassága: metszetekkel illusztrált alaprajzi, fényképes értékleltárban ld.

2.2.7. Térrelhatárolás anyagai, szerkezetei, díszítményei, nyílászárói, burkolatai:

kő pincefal, téglá dongaboltozattal, téglá falazat a földszinten, donga és csehsüveg boltozatokkal, helyenként a téglafal vegyesen kővel épült. Pár helyiségben poroszsüveg földem található. A homlokzati párkány tagozatok elpusztultak a legtöbb helyen. Főként kőkeretek maradtak még fenn, pár fa ajtóbéllet, valamint pálcás kovácsoltvas rácsok az ablakokban.

2.2.8. Beépített berendezések, bútorzat, orgonahangszer: az egész épületben nincs!

2.2.9. Épületgépészeti berendezések szerkezetei és fragmentumai: az egész épületben nincs!

2.2.10. Épületvillamossági berendezések szerkezetei és fragmentumai: az egész épületben nincs!

2.2.11. Egyéb belső épületszerkezetek, felszerelések, fragmentumok: az egész épületben nincs!

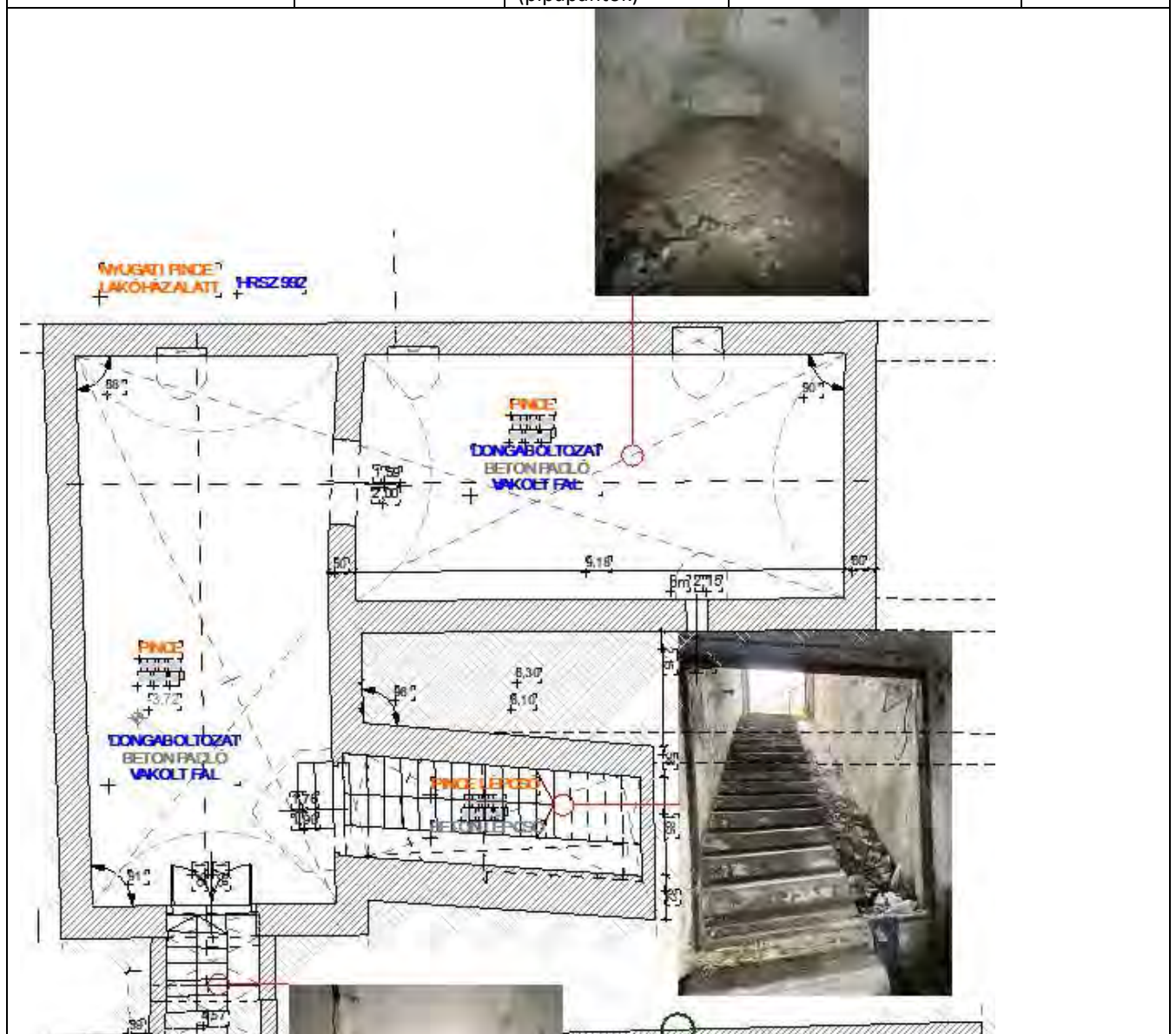
2.2.12. Egyéb alkotórészek, tartozékok, díszítmények, képzőművészeti alkotások:

RF1-RF6 díszítőfestések a földszinti egykori lakóházi és ivó részen. barokk kor: 18.sz-ból.

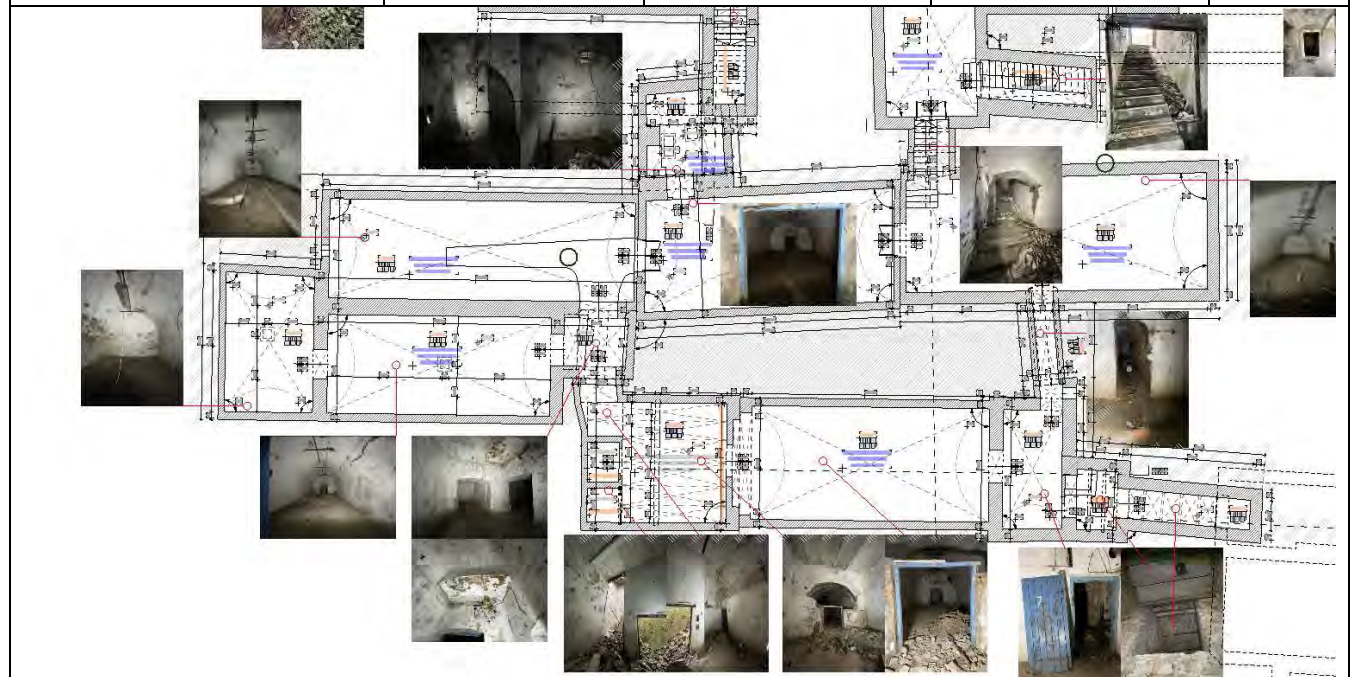


rövidítések: rk: kőrestaurátori tétel, rü: üvegrestaurátori tétel, rl: fémrestaurátori tétel, ra: farestaurátori tétel, rf: festőrestaurátori tétel. ro: orgonaművész rr: régészet/falkutatás

szint és helyiségcsoportszám	alaprajzi jel (restaurátori igény)	anyag	állapot	datálás
pince a lakóházból megközelíthető lakóház alatti szakasz (PO-1-01-től PO-1-03-ig) Hrsz 992	védendő (rr)	falszerkezet	vakolattal fedett, vagy omlik	1770
	védendő (rr)	dongaboltozat	szellőzőknél ázik, mállik	1770
	nem értékes	vakolat	szennyezett	~1980
	nem értékes	deszka ajtók	korhadt	~1980
	formai érték	ajtóvasalatok (pipapántok)	korrodált, nem terhelhető	~1900



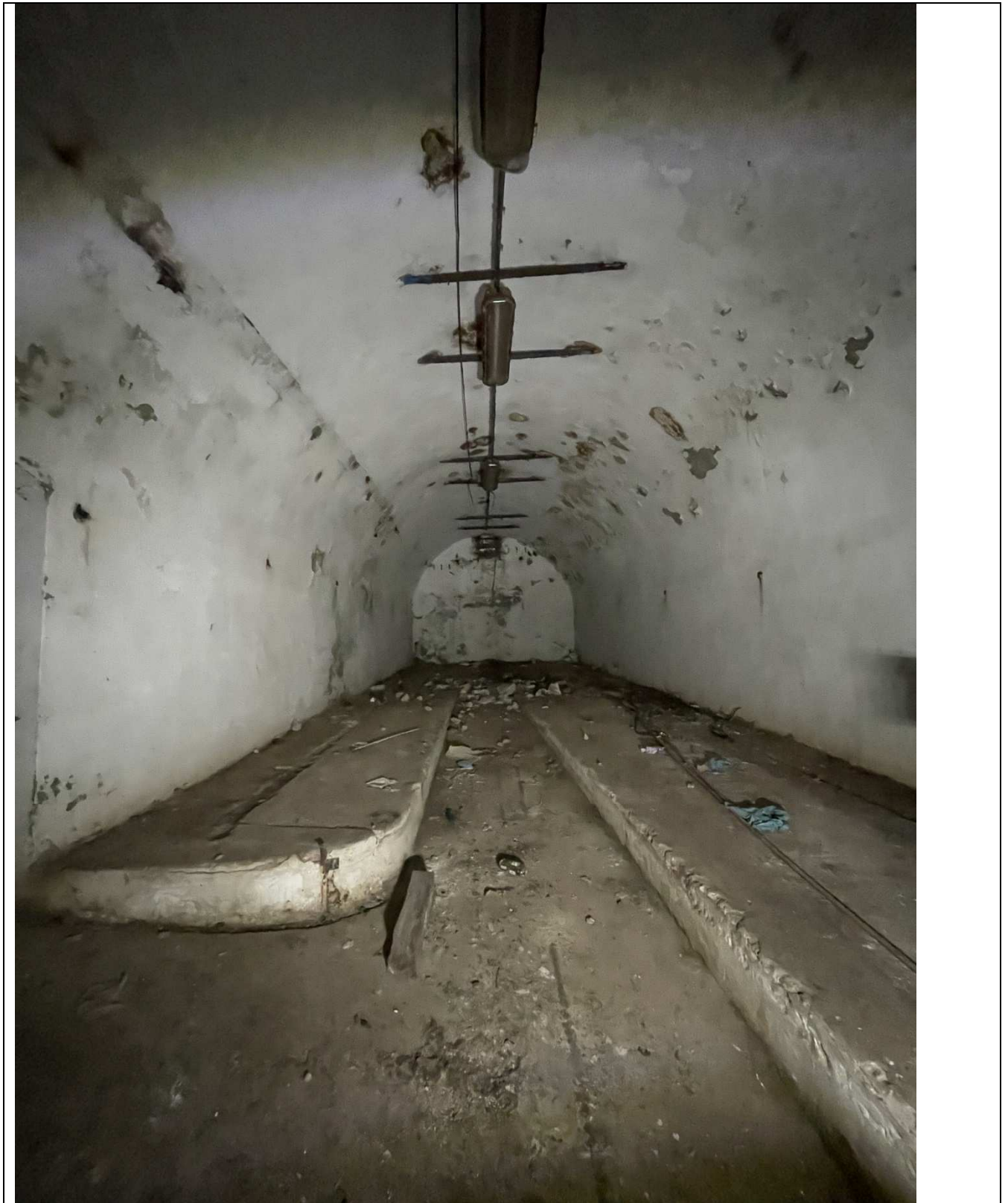
szint és helyiségcsoportszám	alaprajzi jel (restaurátori igény)	anyag	állapot	datálás
pince a lakóházból megközelíthető nagy összefüggő teremsorok az udvar alatt (P1-1-01-től P1-1-13-ig) Hrsz 992	védendő (rr)	falszerkezet	vakolattal fedett, vagy omlik	~1900
	védendő (rr)	dongaboltozat, helyenként poroszsüveg b.	szellőzőknél ázik, mállik	~1900
	nem értékes	vakolat		
	nem értékes	deszka ajtók	szennyezett	~1980
	formai érték	ajtóvasalatok (pipapántok)	korhadt	~1980
			korrodált, nem terhelhető	~1900













szint és helyiségcsoportszám	alaprajzi jel (restaurátori igény)	anyag	állapot	datálás
pince az üzemi (egykori sörfőző) rész alatt Hrsz 992 (P0-1-04-től P0-1-07-ig)	védendő (rr)	falszerkezet	málló homokkő	1770
	védendő (rr)	dongaboltozat		1770
	nem értékes	vakolat	szennyezett	~1980
	védendő (ra)	<b>ra1 deszka ajtó szegecsekkel</b>	ld. földszint, felújítandó	~1900
	formai érték	ajtóvasalatok (pipapántok)	korrodált, nem terhelhető	~1900
	védendő (rk)	<b>rk1 faragott kő lépcső</b>	málló	~1900
	védendő (rk)	<b>rk2 faragott kő ajtókeret</b>	ld. földszint, mállott	1770
	védendő (rr)	téglapadló	hiányos	~1900



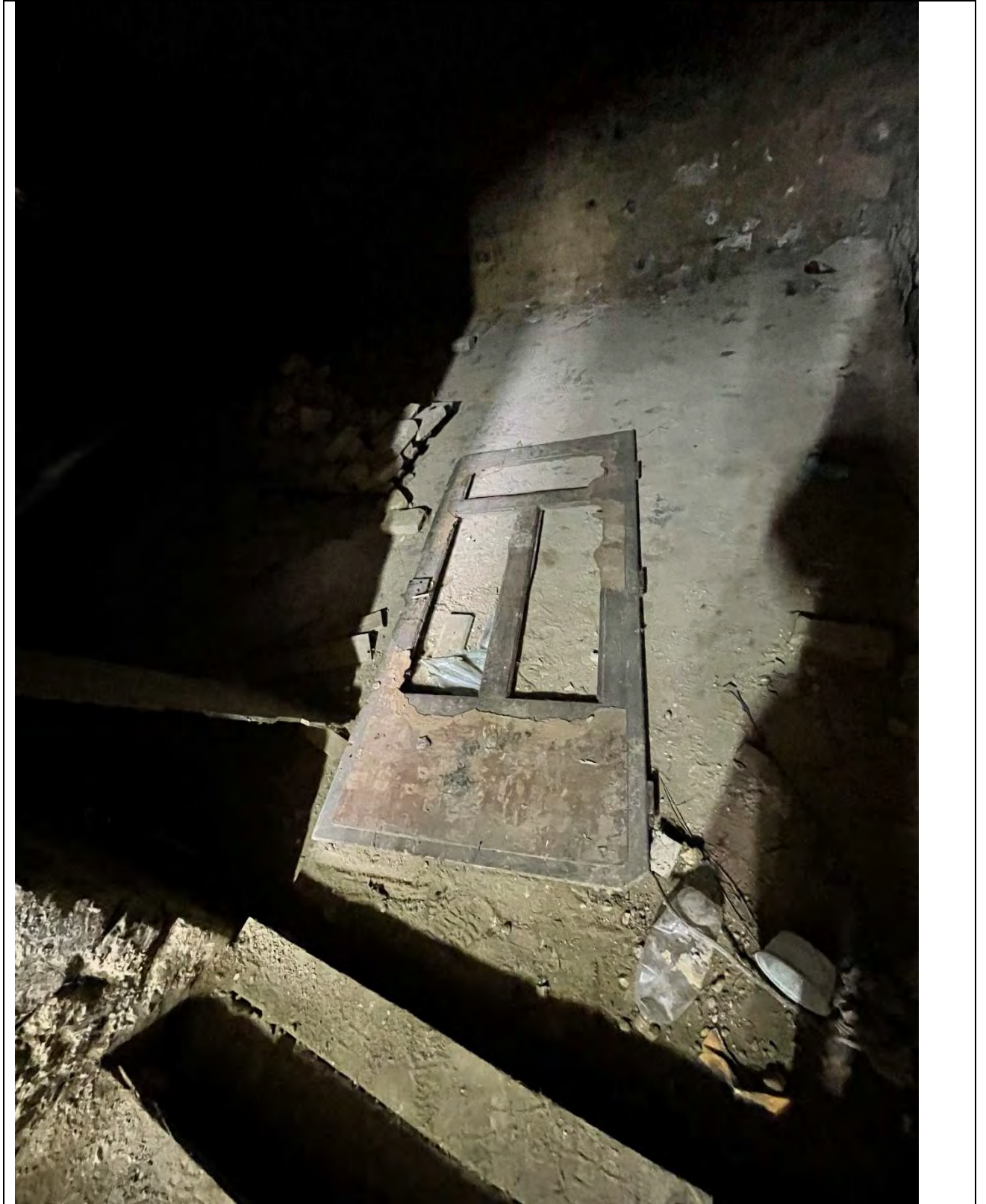


szint helyiségcsoportszám	és	alaprajzi (restaurátori igény)	jel	anyag	állapot	datálás
pince a kantin alatt (P0-3-03) HRSZ 991		védendő (rr)		falszerkezet	málló homokkő	~1900
		feltárandó		dongaboltozat	beton köpeny látható	
		nem értékes		vakolat	szennyezett, málló	~1980
		nem értékes		új deszka ajtó	ld. földszint	~2018
		formai érték		bontott ajtólap	pincében látható	~1900





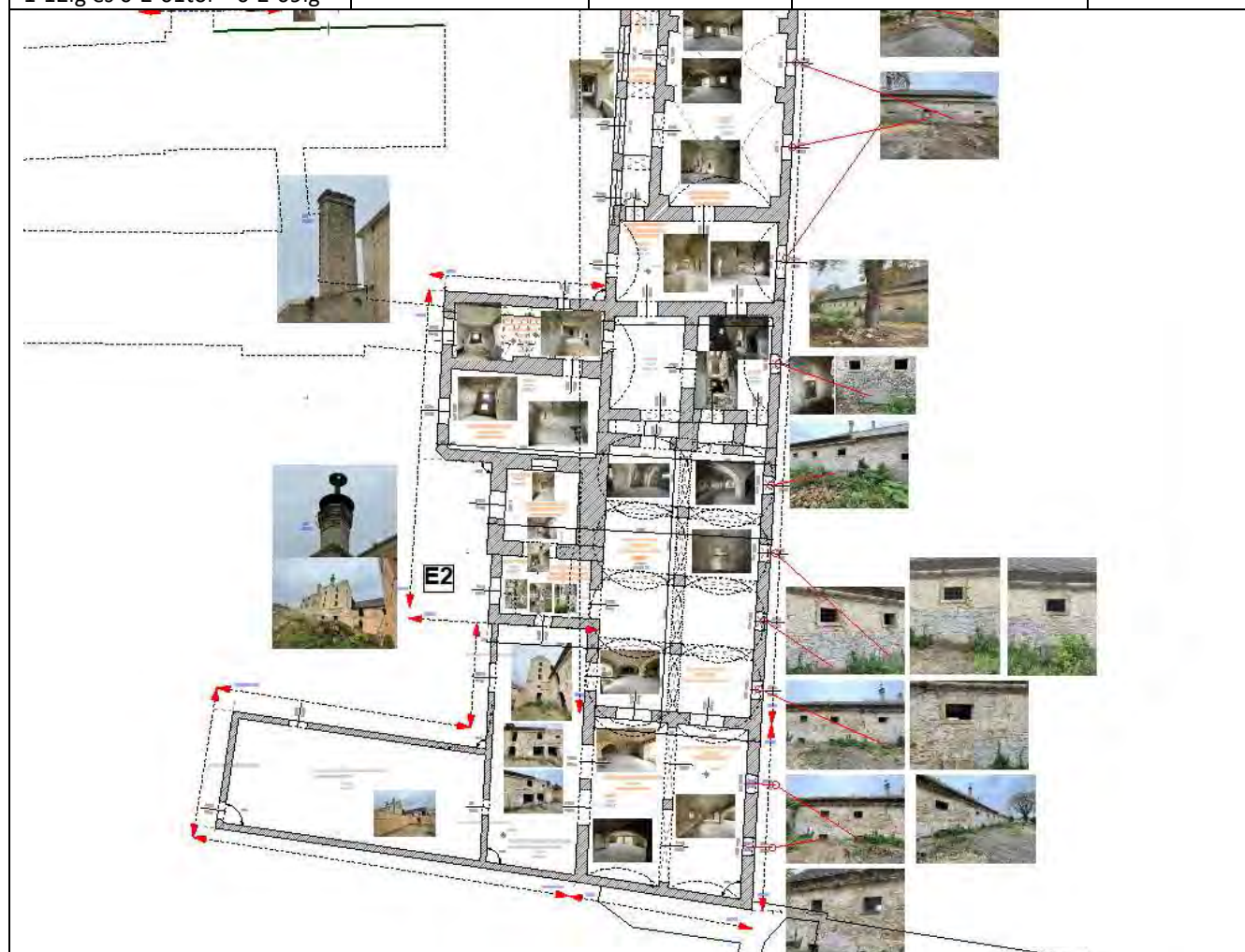






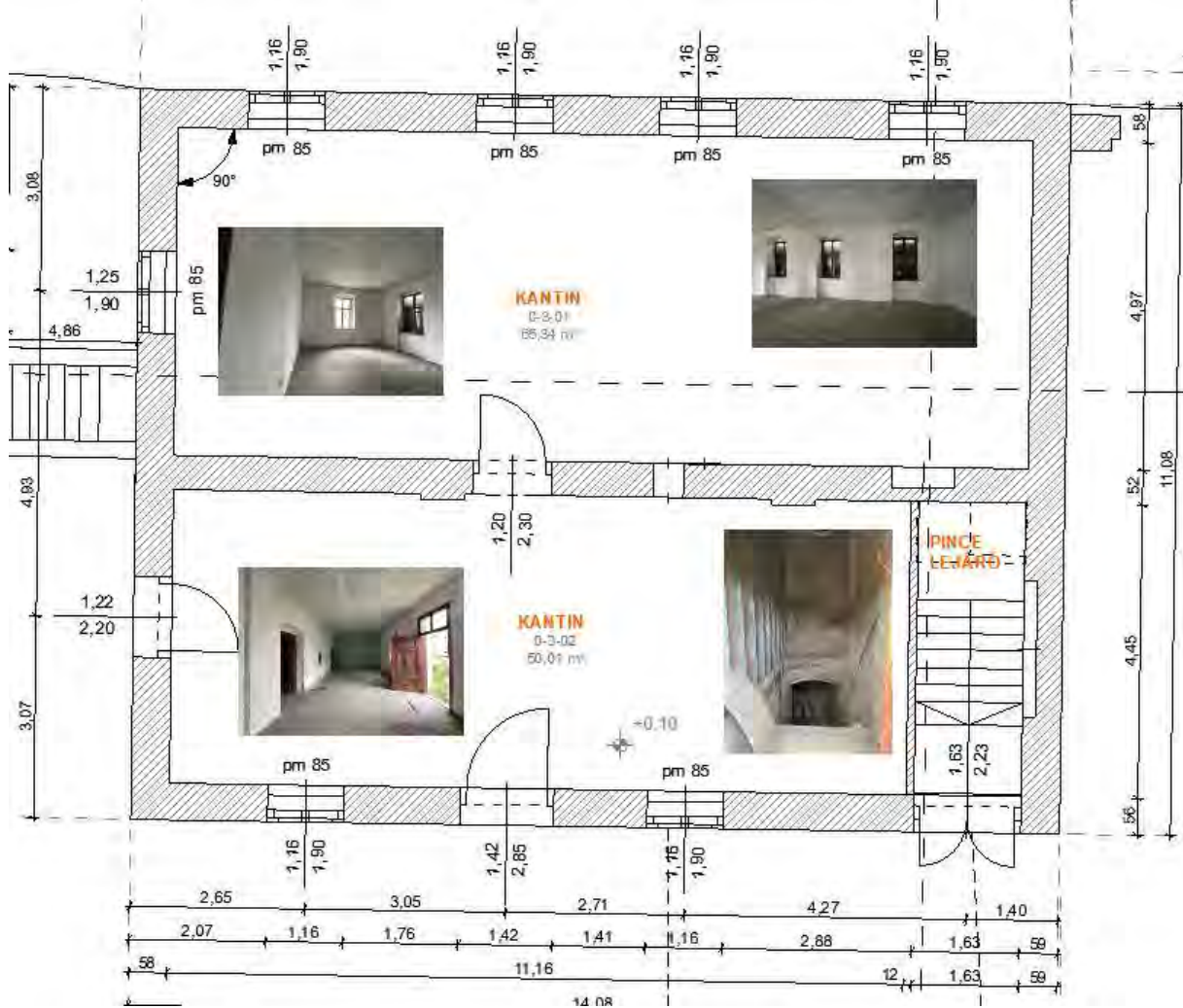


szint és helyiségcsoportszám	alrajzi jel (restaurátori igény)	anyag	állapot	datálás
Földszint sörüzem 0-1-11től 0-1-12ig és 0-2-01től – 0-2-09ig				19.sz
0-2-09	RK3-RK6	faragott kőkeret	hiányos	19.sz
0-2-09	RL1-RL2	kovácsoltvas rács	deformált	19.sz
Földszint sörüzem 0-1-11től 0-1-12ig és 0-2-03től – 0-2-04ig és 0-2-09	védett rr	dongaboltozat		19.sz
Földszint 0-2-05	védett rr	csehsüveg boltozat		19.sz
Földszint sörüzem 0-2-01, 0-2-02, 0-2-06	védett rr	poroszsüveg boltozat		19.sz
Földszint sörüzem 0-1-11től 0-1-12ig és 0-2-01től – 0-2-09ig	védett rr	téglafal és kőfal		19.sz

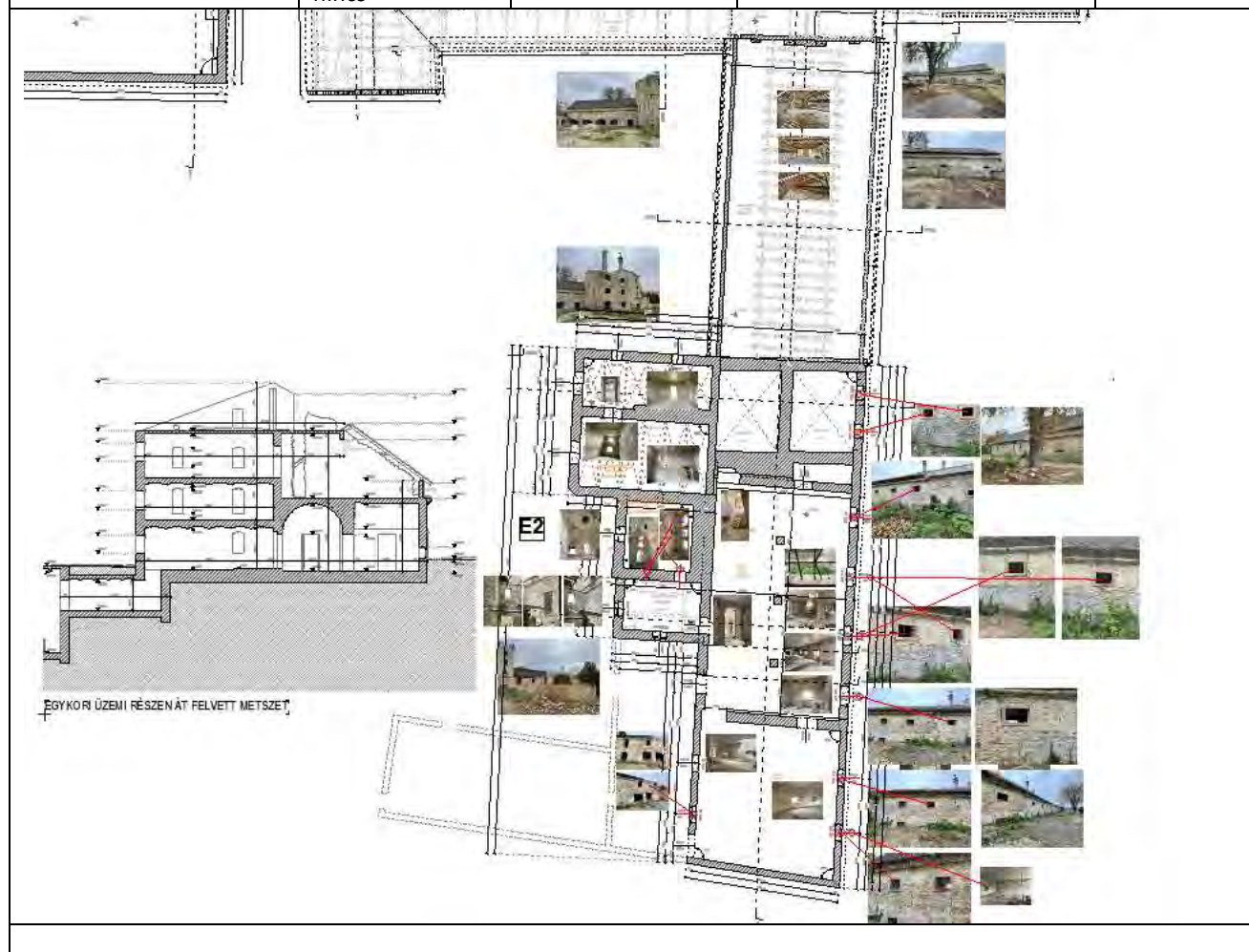




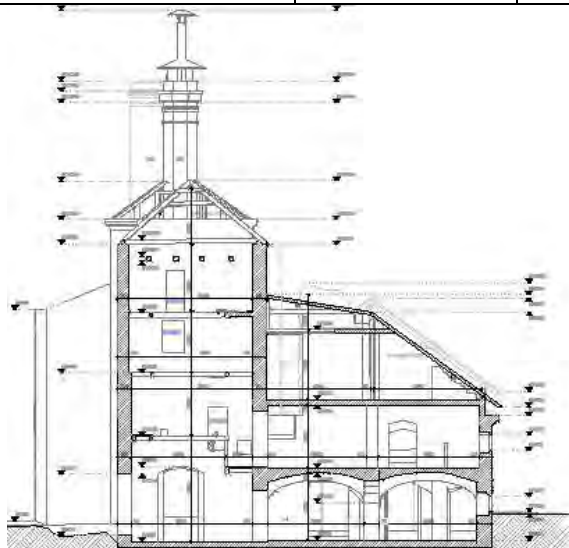
szint helyiségcsoportszám	és alrajzi (restaurátori igény)	jel	anyag	állapot	datálás
földszint	kantin hrsz 991	nem védett	gerébt. ablakok	korhadó	XXI.sz



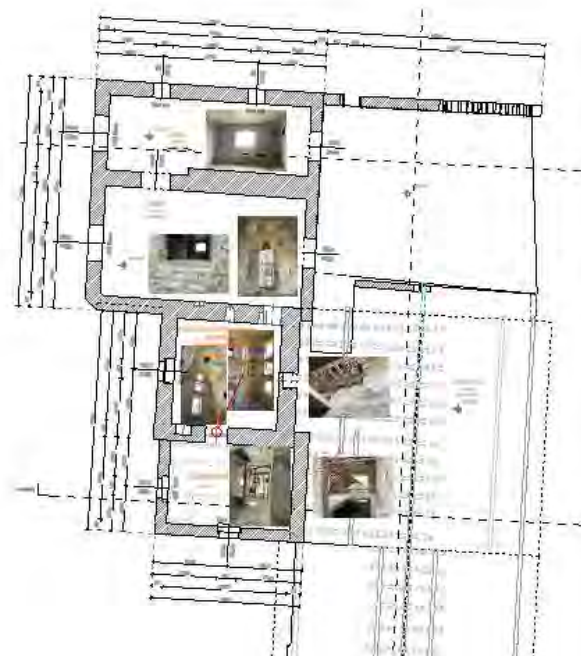
szint helyiségcsoportszám	és	alaprajzi (restaurátori igény)	jel	anyag	állapot	datálás
első emelet 1-2-01től 1-2-07ig		RK7-RK16 védett		kőkeretek	hiányos	19.sz vége
első emelet 1-2-01től 1-2-07ig		RL3-RL8 védett		kovácsoltvas rácok	deformációk	19.sz vége
falazat		védett falazat	rr	tégla-kő	hiányos	19.sz vége
boltozat		megsemmisült, nincs		vasbeton	ellenőrzés szükséges	21.sz



szint helyiségcsoportszám	és	alaprajzi (restaurátori igény)	jel	anyag	állapot	datálás
második emelet		RK17-RK18		kőkeretek	hiányos	19.század vége



EGYKORI LÉPCSŐHÁZON ÁT FELVETT METSZET





### 3. ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ

A dokumentáció a műemlék egészére a tervezett tevékenységgel érintett részére vonatkozóan a következőket tartalmazza:

Az elvégzett vizsgálatok, kivitelezés közbeni megfigyelések eredményeit, az előkerült értékekkel történő kiegészítést a dokumentációnak pótlólagosan tartalmaznia kell.

#### 3.1. ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ

3.1.1. Bevezetés: a dokumentáció készítésére vonatkozó adatok, a dokumentáció tárgyát képező terület lehatárolása, a vizsgált terület aktuális védeltségének, tulajdoni és kezelési viszonyainak bemutatása,

A vizsgált terület a 992 helyrajzi számon álló un. Reischl sörház, amely teljes épület helyreállításra vár, áll földszintes, alapincézett lakóház és a vele összeépített emeletes sörház U alakú beépítésben. Állószerkes tetőszerkezete hódfarkú cseréppel fedett volt egykor.

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel



Találatok:

Műemléki védelem (4 db) Régészeti védelem (3 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (4 db)							
MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	992	Sörház és pálinkafőző	műemlék	11075	11242	2004
Zala	Keszthely	992	csirázttató	műemlék		14153	2004
Zala	Keszthely	992	gépház	műemlék		14154	2004
Zala	Keszthely	992	kantin	műemlék		14155	2004

Régészeti védelem (3 db)							
MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	992	Városi sírmező	régészeti lelőhely	10545		2001
Zala	Keszthely	992	Városi sírmező	régészeti lelőhely	68799		2009
Zala	Keszthely	992	Belváros	régészeti lelőhely	68793		2009

Világörökségi védelem (0 db)							
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--



Hrsz 991 és 992 , műe.azonosító: 11242 sörház és pálinkafőző, 14153 csíráztató, 14154 gépház, 14155 kázinó, belváros és sírhely régészeti lelőhelyek.

Hrsz 990 Ranolder Iskola helyi védelem, műemléki környezet, régészeti lelőhely

Hrsz 993/1 helyi védelem és műemléki környezet 993/2 műemléki környezet, régészeti lelőhely

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Keszthely 991  Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

Műemléki védelem (4 db) Régészeti védelem (2 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

#### Műemléki védelem (4 db)

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	991	Sörház és pálinkafőző	műemlék	11075	11242	2004
Zala	Keszthely	991	csíráztató	műemlék		14153	2004
Zala	Keszthely	991	gépház	műemlék		14154	2004
Zala	Keszthely	991	kázinó	műemlék		14155	2004

#### Régészeti védelem (2 db)

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	991	Városi sírmező	régészeti lelőhely	68799	2009
Zala	Keszthely	991	Belváros	régészeti lelőhely	68793	2009

#### Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

Műemléki védelem (2 db) Régészeti védelem (3 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (2 db)							
MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉS RÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VEDES ÉVE
Zala	Keszthely	990	Sörház és pálinkafőző műemléki környezete	műemléki környezet		13480	2004
Zala	Keszthely	990	Keszthely, városközpont - történelmi településrészek műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19274	

Régészeti védelem (3 db)							
MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉS RÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VEDÉS ÉVE	
Zala	Keszthely	990	Városi sírmező	régészeti lelőhely	10545	2001	
Zala	Keszthely	990	Városi sírmező	régészeti lelőhely	68799	2009	
Zala	Keszthely	990	Belváros	régészeti lelőhely	68793	2009	

Világörökségi védelem (0 db)							
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Település (Településrész)

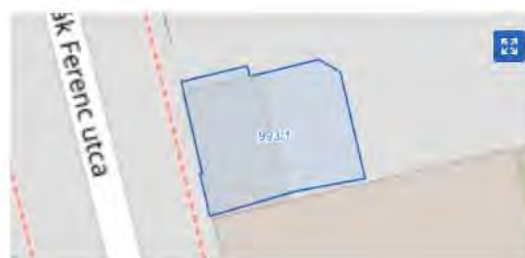
Keszthely

Helyrajzi szám

993/1

Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (3 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

#### Műemléki védelem (1 db)

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	993/1	Sörház és pálinkafőző műemléki környezete	műemléki környezet		13480	2004

#### Régészeti védelem (3 db)

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	993/1	Városi sírmező	régészeti lelőhely	10545	2001
Zala	Keszthely	993/1	Városi sírmező	régészeti lelőhely	68799	2009
Zala	Keszthely	993/1	Bélváros	régészeti lelőhely	68793	2009

#### Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**



**Találatok:**

Műemléki védelem (2 db) Régészeti védelem (3 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

**Műemléki védelem (2 db)**

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTEK NEVE	VÉDETTSEG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	993/2	Sörház és pálinkafőző műemléki környezete	műemléki környezet		13480	2004
Zala	Keszthely	993/2	Keszthely, városközpont - történelmi településrészek műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19274	

**Régészeti védelem (3 db)**

MEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTEK NEVE	VÉDETTSEG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Zala	Keszthely	993/2	Városi sírmező	régészeti lelőhely	10545	2001
Zala	Keszthely	993/2	Városi sírmező	régészeti lelőhely	68799	2009
Zala	Keszthely	993/2	Belváros	régészeti lelőhely	68793	2009

**Világörökségi védelem (0 db)**

forrás: oény

Tulajdonosa, egyben kezelője az épület felújításáért felelős

Veszprémi Főegyházmegye, 8200 Veszprém Vár utca 16.







( 5) Tar Ferenc: A keszthelyi sörgyáros dinasztia

2010. május 25. A keszthelyi sörgyáros dinasztia » Múlt-kor történelmi magazin » E-folyóirat (mult-kor.hu) letöltés 2022.10.13.

(6.) Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT  
 KESZTHELY DEÁK FERENC UTCA 30-32. ALATT LÉVŐ REISCHL SÖRGYÁR FELÚJÍTÁSÁHOZ,  
 ÁTÉPÍTÉSÉHEZ, DEÁK FERENC UTCAI SZÁRNY 1. ÜTEMBEN TÖRTÉNŐ REHABILITÁCIÓJÁHOZ  
 2016. (kézirat)

A földszintes lakóház felújításához készült értékleltár és tudományos dokumentáció. A tanulmányban a 2016-ban még felújítás nélkül álló épület látható fényképeken. Ma ez a kép már átalakult, hiszen a felújítást az egész épületen elkezdték, sok bontás történt és falak, tornácoszlopok és boltívek újjáépítése, új vasbeton földém építése a sörházban, a teljes faszerkezetű tető és a korábbi húzott hódfarkú cserépfedés elbontásra került és tetőszerkezetből, alátétfóliázva, cseréplécekkal megépült a tető, de sajnos fedés nem került rá (mai képek). Mivel ma már csak romló maradványa látható az eredeti épületnek ez a legjelentősebb forrásmunka az épület XXI.századi eredeti állapotáról.

3.1.3. forráskutatás (írott források, térképek, tervek, fényképek, ábrázolások, szóbeli visszaemlékezések),

(5) Tar Ferenc: A keszthelyi sörgyáros dinasztia

2010. május 25. A keszthelyi sörgyáros dinasztia » Múlt-kor történelmi magazin » E-folyóirat (mult-kor.hu) letöltés 2022.10.13.

### **Az első a bevételek biztosítása**

A család első tagja, id. Reischl Vencel 1844-ben érkezett Keszthelyre. A csehországi Hinterstiftben született 1818. november 18-án. Szülei (Reischl Simon és Nader Katalin) földművesek voltak, akiknek 4 fiuk és 3 lányuk született — Vencel az ötödik gyermek volt.

Reischl Vencel 1838-ban érkezett Magyarországra: Szombathelyen telepedett le, ahol sörgyárat vezetett. Három évvel később kapta meg családi örökségét és ebben az évben vette

feleségül Hampel Katalint, a város köztisztviselőben álló polgárának leányát. (Egy lányuk született, de korán meghalt.) 1844 nyarán költöztek Keszthelyre. Itt bérbe vette a Festetics uradalom sörházát, amelyet 1864-ben meg is vásárolt. Ez lett a későbbiekben a családi vagyon legfontosabb része.

A szorgalmas és takarékos házaspár ügyes gazdálkodásának köszönhetően jelentős anyagi gyarapodást ért el. A gazdagodás mellett gyarapodott jótéteményeik száma is, fokozatosan a legtisztviselőtöbb polgárok sorába emelkedett az idegen földről származott sörgyáros. Az 1861. február 19-i bíróválasztáson Keszthely polgárai őt választották a városbírói székbe. „Bíróságának első éve rendkívül nehéz küzdelmekkel volt összekötve, 1862. február 19-én hivataláról tisztársaival együtt lemondott. A november 29-i gyűlésen közhangúlag újra őt választották meg.”

A Kanadába kivándorolt utód, Reischl Marcel írja nagynevű őséről: „A dédapa nagyon szorgalmas ember volt, aki szorgalmával, munkaszeretetével, józan takarékoságával és becsületességével a polgári erények mintaképévé vált a városi lakosság szemében.” A megválasztott városbíróról nemcsak az elfogult dédunoka írt magasztalóan, hanem a múlt század utolsó harmadában minden róla szóló megnyilvánulás ezt tette — mint a későbbiekben látni fogjuk — teljes joggal. Kétségtelen ugyanis, hogy id. Reischl Vencel városbíróága alatt rengeteget fejlődött Keszthely.

1861-ben épült meg a Balaton déli partján haladó Déli Vasút, amelynek volt ugyan Keszthely nevű állomása, de ez Balatonszentgyörgyön volt, innen utaztak aztán tovább a Keszthelyre és Hévízre igyekvők. Hogy a vasút elkerülte a várost, kétségtelenül hátrányos volt a település fejlődésére. Több megvalósulatlan terv után 1888 szeptemberében nyílt meg a Balatonszentgyörgy-Keszthely HÉV, amelynek megépítésében fontos szerepe volt a keszthelyi városbírónak, aki a részvénytársaság elnökségének is tagja volt.

1861 után helyreállította a jó viszonyt a Festetics-uradalom és a város között, majd alkudozásba kezdett a helypénzszedési jog megvételére: „Az uradalom 20 0000 frtéért 20 évi törlesztéssel hatos kamat mellett hajlandó volt a helypénzszedés jogát a városnak átadni.” A képviselőtestület azonban leszavazta a városbíró javaslatát a jog megvásárlásáról. „Ő azonban nem tárgyalt és kijelentette, hogy saját felelősségére is megveszi a jogot, mert arra a városnak okvetlen szüksége van.”

Néhány évvel később a jogot átruházta a városra; ezzel Keszthely számára fontos jövedelemforrást biztosított. De már a Balatonszentgyörgy-Keszthely közötti vasútvonal megépítése előtt is sokat tett a fürdőélet feltételeinek megteremtéséért. 1862-ben épült meg az első szigetfürdő, majd a '80-as években csere útján megszerezte a Festetics-hitbizománytól „a Balatontól a város széléig húzódó nagy kiterjedésű parkot, mely a legjelentősebb tényezője lett Keszthely város fürdővárossá való fejlődésének.”

Ösztönözte a Kossuth Lajos utca lakóit, hogy emeletes házakat építsenek. Jótállt a Beck Sándor által alapított Keszthelyi Takarékpénztárért, igyekezett más módon is támogatni a kereskedelmi és a gazdasági életet (az ipartestület 1885-ben alakult meg). Keszthelyen nem

volt laktanya, így a katonaság elszállásolása a lakosságot terhelte. Id. Reischl Vencelnek nagy érdeme, hogy felismerte egy kaszárnya építésének szükségességét. Az épület, amely a sörházzal szemben, a Deák Ferenc utcában, fedett lovardával épült meg, már állandó lakóhelyet biztosított a huszárok számára.

### **Az idősebb Vencel**

Az iméntiekből láthattuk, hogy id. Reischl Vencelnek fontos törekvése volt, hogy biztosítsa a város jövedelemforrását. Sokat tett azért is, hogy Keszthely fürdővárossá váljon és erősödjön a település iskolaváros jellege. 1848-ban, mivel a gazdászok bevonultak honvédnek, megszűnt az oktatás a Georgikonban, a mezőgazdasági felsőoktatás csak 1865-ben indult meg újra. Az 1870-es években megépült a Ranolder János veszprémi püspök által alapított zárda épülete. Ez azonban „több éven keresztül üresen állt, míg végre 1882. év őszén megnyithatta kapuit a leányifjúság előtt.” 1892-ben megépült a ma is álló főgimnázium épülete az Andrassy téri rendház szomszédságában.

A szerény, takarékos, városáért sokat munkálkodó városbíró nagyon tisztelték Keszthelyen. 1885 első napjaiban a helyi újság vezércikkében ostorozta az embereket a közügyek iránti érdektelenség miatt. A város első emberére azonban ez egyáltalán nem volt érvényes, hiszen „hogy városunk anyagi helyzete kielégítő, az csupán Reischl városbíró érdeme — de senki másé. Isten éltesse őt városunk javára — soká”.

A 19. század második felében a tehetősebb polgárok alapítványokkal támogatták az egyes iskolákat, intézményeket. Id. Reischl Vencel is több alapítványt tett. Így támogatta a gimnázium, a községi elemi iskola, a külső polgári leányiskola és a zárda tanulóit egyaránt. De alapítványt tett a városi kórház, a szegények és a tűzoltóegylet javára is.

A helyi lap és a Keszthely ezen időszakáról szóló írások is csak elismerőleg írtak tevékenységéről, érthető, hogy városbíróságának 25 éves jubileumán (1886) nagy ünnepségen részesítették. A „jó öreg Reischl bácsi” erre az alkalomra kapott a képviselőtestülettől egy, a város címerével ékesített díszes albumot.

Három évvel később, „április 23-án a helybeli rk. templomban hálaadó isteni-tiszteletet tartatott”, mivel „szeretett és tisztelt városbírónk, id. Reischl Vencel, kit nem ez az édes haza szült és mégis testestől-lelkestől valódi magyar, immár 50. éve, hogy az Árpád által szerzett 1000 éves Magyarhonba költözött.

Városbírói tevékenysége lekötötte minden idejét, ezért a sörgyár irányítását 1865-ben a Morvaországból Keszthelyre költözött ifj. Reischl Vencelnek, unokaöccsének adta át. Első feleségének halála után, 1875 novemberében újra megnősült, özv. Décsy Józsefné Torma Erzsébetet vette el. Életének 75. évében, közel 33 éves városbírói hivatalnokoskodás után halt meg 1893. június 12-én. Keszthely város nagy pompával, két nappal később helyezte örök nyugalomra a Szent Miklós temetőben.



Igazat kell adnunk a Bontz József három évvel későbbi monográfiájában írottaknak: „Alig van város az országban, mely szegénysége mellett — a városi polgárok nagyobb megadóztatása nélkül — ekkora haladást mutatott volna fel az anyagi gyarapodásában, a közművelődési intézetek felállításában, a humánus intézmények létesítésében, minőt Keszthely az újabb időkben Reischl bíraskodása alatt.

### **Az ifjabb Vencel**

A család élén fogadott fia, ifj. Reischl Vencel követte. Róla jóval kevesebbet írnak a források, ő távolról sem vett részt olyan mértékben a közéletben, mint apja. A családi vagyon azonban az ő szorgalmának és ügyességének köszönhetően oly mértékben növekedett, hogy az 1910-es évekre Festetics Tasziló után a város második leggazdagabb polgára lett.

Ifj. Reischl Vencel a serfőző mesterséget Budweisben sajátította el. A család Deák Ferenc utcában lévő üzeme az ő idejében élte virágkorát. Egy 1896. évi kimutatás szerint a Reischl-féle sörgyár termelése évi 3230 hektoliter volt. A keszthelyi serfőzdeinek több vidéki lerakata volt (Marcali, Pacsa, Sümeg, Tapolca, Zalaapáti, Zalaszentgrót). Erős konkurenciát jelentett azonban az 1892-ben Nagykanizsán beindult „Királyserdőzde”, amely már a millennium évében is jóval többet termelt (évi 20 000 hektoliter), mint Keszthely legnagyobb üzeme, a Reischl-féle serfőzde. A gyár a század elején élte virágkorát, amikor 7-8000 hektoliter sört termelt és forgalmazott.

Reischl Vencel nagy vállalkozása volt, hogy 1905-ben 35 évre bérbe vette a Festetics-uradalomtól Hévízfürdőt. A szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljes mértékben eleget tett. Jelentős beruházásokkal Hévizt modern gyógyfürdővé tette. Annak az épületrendszernek az alapjai, amelyek ma is állnak, a Reischl-család idejében készültek el. Az első világháború után az idős Reischl Vencel szinte mindennap kikocsizott, hogy ellenőrizze az építkezést a tavon és a tó körül. Természetesen Héviz a család számára nemcsak jelentős kiadást jelentett, hanem komoly jövedelemforrást is, de ennek inkább utódai voltak a haszonélvezői.

Reischl Vencelt megválasztották a Balatoni Szövetség választmányi tagjának is. Az ő nevéhez fűződik Keszthely egyik legfontosabb hitelintézetének, a Keszthelyvidéki Takarékpénztárnak a megalapítása 1892-ben, amelynek 1922-ig elnöke volt. Családi élete másként alakult, mint a városbíró id. Reischl Vencelnek, ugyanis a Hayden Karolinnal 1865-ben kötött házasságából nyolc gyermek született. 1923. augusztus 12-én, 83 éves korában halt meg.

Legidősebb fia, Imre 1869-ben született. Keszthelyen végezte a zsidó elemi iskolát, majd a premontrei algimnázium után a soproni főgimnáziumba került. Itt egy német családnál lakott, így tökéletesen elsajátította a német nyelvet. A gimnázium elvégzése után a budapesti Műegyetemre iratkozott be, de egy év után félbehagyta tanulmányait. Apja egy évre Csehországba küldte serfőzést tanulni, ahonnan visszatérve aztán a keszthelyi sörgyárban kamatoztatta megszerzett tudását. 1898 novemberében vette feleségül Peuser Frigyes székesfehérvári sörgyáros Erzsébet leányát. Apja a házasságkötés után adta át Imre fiának a keszthelyi Deák Ferenc utcai üzemet.

1911 decemberének végén viharos községi választások voltak Keszthelyen. A közel 300 képviselő végül Reischl Imrét választotta meg. Így a sajtó véleménye szerint háttérbe szorult a konzervativizmus, a maradiság a progresszióval, a haladással szemben. A vármegye törvényhatósága azonban a választás során előfordult szabálytalanság miatt a keszthelyi bíróválasztás eredményét megsemmisítette. Az újabb bíróválasztás napjára a főszolgabíró 1912. március 27-ét jelölte meg. Ezen a napon, mint az várható volt, az eredmény nem változott, Reischl Imrét egyhangúlag választották városbírónak. Nehéz időszakban került Keszthely élére. A néhány évig tartó béke után háborús időszak következett, majd a békekötés utáni proletárdiktatúra után normalizálódott lassan az élet.

Keszthelyen az őszi rózsás forradalmat követően néhány nappal 1918. november 2-án alakult meg a Nemzeti Tanács, amelynek elnökévé Reischl Imre városbíróvá választották. A megalakult új testület a következő táviratot küldte a fővárosba: „Nemzeti Tanács Budapest. Keszthely város polgársága mai gyűlésén kimondott határozatával szívvel, lélekkel kitörő lelkesedéssel csatlakozott a Nemzeti Tanácshoz és megalakította a helyi Nemzeti Tanácsot. Reischl Imre elnök.” A Tanács összetétele azt mutatja, hogy ekkor még nem került sor igazi hatalmi átrendeződésre, hiszen elnöknek a városbíróvá választották meg, és a tagok között található az apátplébános is. IV. Károly király november 13-i lemondását a Nemzeti Tanács ülésén másnap még a városbíró jelentette be.

Reischl Imre és az átalakuló Nemzeti Tanács között azonban hamarosan nyilvánvalóvá váltak a feloldhatatlan ellentétek. *„A Nemzeti Tanács 1918. december 3-i ülésén Reischl Imre elnök lemond elnöki tisztségéről. Lemondását azzal indokolta, hogy városbírói és elnöki tisztsége összeférhetetlenek. Reischl lemondását valójában a szociáldemokrata párt idézte elő,”* amelynek egyre növekvő befolyását nem tudta feltartóztatni. Az 1919. év eseményeitől visszavonult, és csak a Tanácsköztársaság bukása után — amikor „porba hullott a proletár dicsőség” — tért vissza a közéletbe, a városbírói székbe.

Néhány héttel később Mea culpa címmel tett közzé egy vezércikket Reischl Imre városbíró a Keszthelyi Újságban. Keszthely első embere igyekezett a leírtaknak megfelelően cselekedni. Az első igazán jelentős, országos érdeklődést is kiváltó esemény az 1921 nyarán megrendezett Helikon-ünnep volt. Erre a helyi előkelőségeken, diákokon, iparosokon és a kíváncsiskodók tömegén kívül sok országos hírvélemény is eljött; így többek között Mórá Ferenc, Beöthy Zolt, Herczeg Ferenc, Vas József, Zichy János, Apponyi Albert és Horthy Miklós kormányzó is feleségével. A díszvendégek egyike, a rendezvény legfőbb támogatója herceg Festetics Tasziló volt. A vendéglátó/házigazda Reischl Imre városbíró érdeme is volt a rangos ünnepség megrendezése és lebonyolítása.

Az 1920-as évek első felének gazdasági pangása után az évtized második felében jelentős építkezések voltak a városban. 1927 júniusának végén volt az alapkövetétele a karmelita templomnak és kolostornak; a városbíró mondta az ünnepi beszédet. Ugyancsak ebben az évben bővítették egy emelettel a mezőgazdasági akadémia épületét. 1927-1928-ban épült meg a Szigetfürdő melletti strand.

1928 végére készül el a Postapalota impozáns épülete. Ebben az évben adták át a Balatoni Múzeum neobarokk palotáját is. 1932. június 26-án szentelték fel — Móricz Zsigmond jelenlétében — az újonnan épült református templomot. Vitathatatlan, hogy ezeknek az építkezéseknek a keresztülvitelében a városbírónak volt a legnagyobb érdeme. Nem sikerült azonban megvalósítani a századvég óta tervezett keszthely-hévízi vasutat. A fentiek alapján azonban nem csoda, hogy az 1930 márciusának elején lebonyolított választáson újra Reischl Imrét ültették a városbírói székbe. Az 1930-as években elsősorban a világgazdasági válság miatt nagy építkezésekre már nem került sor.

1930 nyarán a dunántúli újságíróknak kétnapos találkozója volt Keszthelyen és Hévízen, amelyről a Dunántúl majd minden lapja beszámolt. Elismerőleg írtak a rendezésről és magasztalták a Reischl család tagjait keszthelyi munkálkodásukért. Két évvel később, szeptemberben, az írókat látta vendégül Keszthely és Hévíz. Az Írók Gazdasági Egyesülete (IGE) által rendezett találkozón többek között itt járt József Attila, Tamási Áron, Tersánszky Józsi Jenő, Supka Géza, Kodolányi János, Baktay Ervin és még sokan mások. Keszthelyen megalakult az IGE Zala megyei csoportja, melynek tagja volt Reischl Imre is.

Keszthely városbírája az 1930-as évek közepétől egyre többet betegeskedett. Szeretett városa élén 1936-ig állt. Még életében, 1938 tavaszán utcát neveztek el róla. Reischl Imre, Keszthely 25 éven át volt városbírája, a kormányzói Magyar Érdemrend kitüntetettje, a pápa által adományozott Nagy Szent Gergely-rend tulajdonosa hosszas betegség után halt meg 1938. július 15-én. Koporsóját a Balatoni Múzeum előcsarnokában ravatalozták fel, innen kísérte a hatalmas tömeg a közeli Szent Miklós temetőbe.

### **Reischl Richárd és Marcel munkássága**

A két világháború közötti keszthelyi politikai élet egyik legfontosabb személyisége Reischl Imre városbíró öccse, Reischl Richárd volt. Ifj. Reischl Vencel Richárd fia számára Balatonhidvégen bérelt jelentős birtokot. A haszonbérleti szerződés 1920. április 30-án járt le, Richárd ezután költözött be családjával Keszthelyre.

Már 1919 augusztusának közepén megalakult a Keszthelyi Keresztényszocialista Párt, amelynek egyik alelnökévé Reischl Richárdot választották meg (elnök: Dr. Berzsenyi Gerő, titkár: Meizler Károly). Néhány hónap múltán, 1920. január 25-én, a keszthelyi választókerület Reischl Richárdot választotta meg — a Nemzeti Egyesülés Pártja (NEP) jelöltjeként — nemzetgyűlési képviselőjének. A képviselő májusban arról értesítette választóit, hogy a NEP-ből kilépett és az Egyesült Keresztény Nemzeti Kisgazda és Földművespártba lépett át. 1922 májusának végén újra Reischl Richárdot választották meg képviselőjüknek a keszthelyiek. 1926-ban újra „fényes győzelmet” aratott — 5654 szótöbbséggel — ellenfelével, Márton Jenővel szemben.

Reischl Richárd ambiciózus képviselője volt Keszthelynek. Első nemzetgyűlési felszólalásáról a következőket írja a Keszthelyi Újság: „Kissé furcsán hangzik a keszthelyi kerület választóinak, hogy képviselőjük még beszélt is. T. i. mi eddig ahhoz voltunk szokva, hogy képviselőnk —

hallgatni megy az Országházba. A beszéd után jön a tett s mi bizalommal várjuk szeretett képviselőnk tetteit is."

Reischl Richárd első felszólalásában azon véleményét fejtette ki, hogy az országra háruló pénzügyi terheket arányosabban kell elosztani, a gazdagoknak többet kellene áldozni. Ezen megnyilvánulása természetesen élénk helyeslést váltott ki a baloldalon. Reischl Richárd több mint egy évtizedes képviselősége során többször interpellált a „magyar tenger”, a Balatonvidék érdekében, sőt már akkor szót emelt a Kisbalaton lecsapolása miatt, a Keszthelyi-öbölben tapasztalható minőségi romlás megállításáért. Többször felszólalt az adóterhek arányosabbá tétele érdekében, a mezőgazdasági termelés, a Balaton-felvidéki szőlőkultúra fejlesztéséért. 1929-ben a képviselőházban azt javasolta, hogy „tiltsák el a banánbehozatalt. Ezzel [...] védjük a magyar gyümölcsöt. Ez jobban illik a hazafiakhoz."

Keszthely képviselőjének fontos szerepe volt abban, hogy gróf Bethlen István miniszterelnököt és gróf Klebesberg Kunó kultuszminisztert a város díszpolgárává választották.

1925 és 1931 között Reischl Richárd volt a település legfontosabb sajtóorgánumának, a Keszthelyi Híreknek a főszerkesztője. Ez természetesen komoly politikai háttérrel jelentett a nemzetgyűlési képviselő számára. A lap nemcsak parlamenti beszédeit tette közzé szinte teljes terjedelemben, de a főszerkesztő karlsbadi üdülési tapasztalatai, élménye is megjelentek itt folytatásban Karlsbadi levél címmel.

Az elmondottakból egyértelmű, hogy a '20-as években a Reischl család szerepe meghatározó volt Keszthely életében. Az egyik soproni újságíró az 1930-as dunántúli újságíró-találkozó keszthelyi rendezvényei kapcsán a következőket írja: „Régebben egyes városok fejlődése össze volt kötve egy-egy család nevével, életével, munkájával. Ezt a tradíciót úgy látszik ma is megőrizte a Reischl család Keszthelyen és Hévízen. Ennek a családnak nevéhez fűződik Keszthely és Hévízfürdő legújabb nagyszerű fejlődése. Reischl Imre városbíró Keszthely város bizalmának és ragaszkodásának letéteményese, aki ennek a bizalomnak 100 százalékig meg is felel, és Reischl Richárd országgyűlési képviselő, aki mindvégig megtartott függetlenségével szállt síkra a kormány ellen is kerülete érdekeiért.

Az ő és édesapjuk, Reischl Vencel nevéhez fűződik Hévízfürdő nagyszerű fellendítése. Amerre megy az ember Hévízen és Keszthelyen, mindenhol a Reischl-család alkotó géniuszával találkozik. Imponáló ez, különösen ma, amikor másfelé a várospolitikát pártérdekek demagógiája irányítja. Keszthely sorsát a Reischl-család tartja erősen a kezében, és ez a város fejlődésének legbiztosabb záloga."

Később, a '30-as és '40-es években fontos szerepet játszott a város közéletében — 1944 után a család egyetlen férfitagja — Reischl Marcel. A városbíró 1903-ban született fia 1933-ban tette le az ügyvédi vizsgát és még ebben az évben berendezte irodáját a Kossuth Lajos utca 24. számú ház emeletén.

1945 után ő lett az igazgatója a Keszthelyvidéki Takarékpénztárnak. E funkciójában csak rövid ideig működhetett, mivel a nagyapja által alapított pénztárat államosították. Reischl



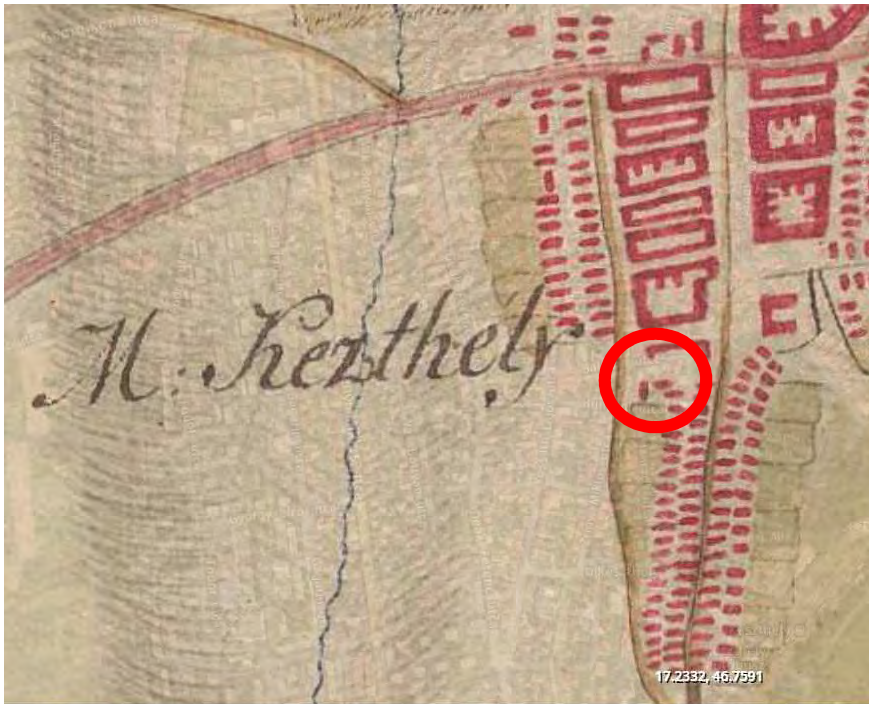
Marcelnek sem 1945-ben, sem két évvel később nem volt választói joga. A család ingatlanjait (Sörgyár, Hungária Szálló) 1948-ban államosították. Reischl Marcel 1948 októberét Budapesten töltötte. Ismerősöknél igyekezett kitapogatni a politika változását és az ő személyét is érintő rendeleteket. Ebben az időben több őt támadó cikk jelent meg a Keszthelyi Újságban. Amikor megtudta, hogy végleges döntés született kitelepítésükről, úgy határozott, hogy feleségével elhagyja az országot. 1948. november 3-án Szombathely közelében lépték át illegálisan a magyar-osztrák határt.

Először Felsőőrre, majd Grazba kerültek, 1949 augusztusában pedig Angliába költöztek, végül pedig a kanadai Montrealban telepedtek le (Reischl Marcel itt írta meg visszaemlékezését).

(6.) Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT  
KESZTHELY DEÁK FERENC UTCA 30-32. ALATT LÉVŐ REISCHL SÖRGYÁR FELÚJÍTÁSÁHOZ,  
ÁTÉPÍTÉSÉHEZ, DEÁK FERENC UTCAI SZÁRNY 1. ÜTEMBEN TÖRTÉNŐ REHABILITÁCIÓJÁHOZ  
2016. (kézirat)

„Idős korában visszaköltözött szülővárosába. Ma már ő is – a család többi tagjához hasonlóan – a keszthelyi Szent Miklós temetőben nyugszik.”

(7) arcanum mapire: térképi források a katonai felmérésekről, uradalmi térképek, vízszabályozás térképei.



Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérés

Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérés



Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés



## Habsburg Birodalom (1869-1887) - Harmadik Katonai Felmérés (1:25000)

Habsburg Birodalmi harmadik felmérése 1869-87





Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (XIX. század)

Keszthely kataszteri térképe a Habsburg Birodalmi harmadik felmérésén 1858

<b>Típus</b>	kataszteri térkép
<b>Méret</b>	72 x 58 cm
<b>Jelzet</b>	S_78_-_312._téka_-_Keszthely_-_11-59.
<b>Főcím</b>	Markt Keszthely sammt Ortschaften Polgárváros, Cserszeg. Tomaj und Puszta Fenék in Ungarn, Oedenburger Distrikt, Zalaer Comitat; Keszthely mezőváros, Polgárváros, Cserszeg és Tomaj helységek és Fenék pusztával együtt Magyarországbán, Zala megye, Adóhivatal
<b>Tárgy</b>	312. téka - Keszthely - 11-59. Keszthely (Zala m.)
<b>Méretarány</b>	[1:2880] 1 bécsi hüvelyk = 40 öl
<b>Dátum</b>	<b>Keletkezés éve:</b> 1858
<b>Közreműködők</b>	<b>Hitelesítő:</b> Kapaun, Julius - 2. oszt. Geometra <b>Szerző:</b> Kapaun, Julius - 2. oszt. Geometra <b>Közreműködő:</b> Schetlis, Johann - Inspektor

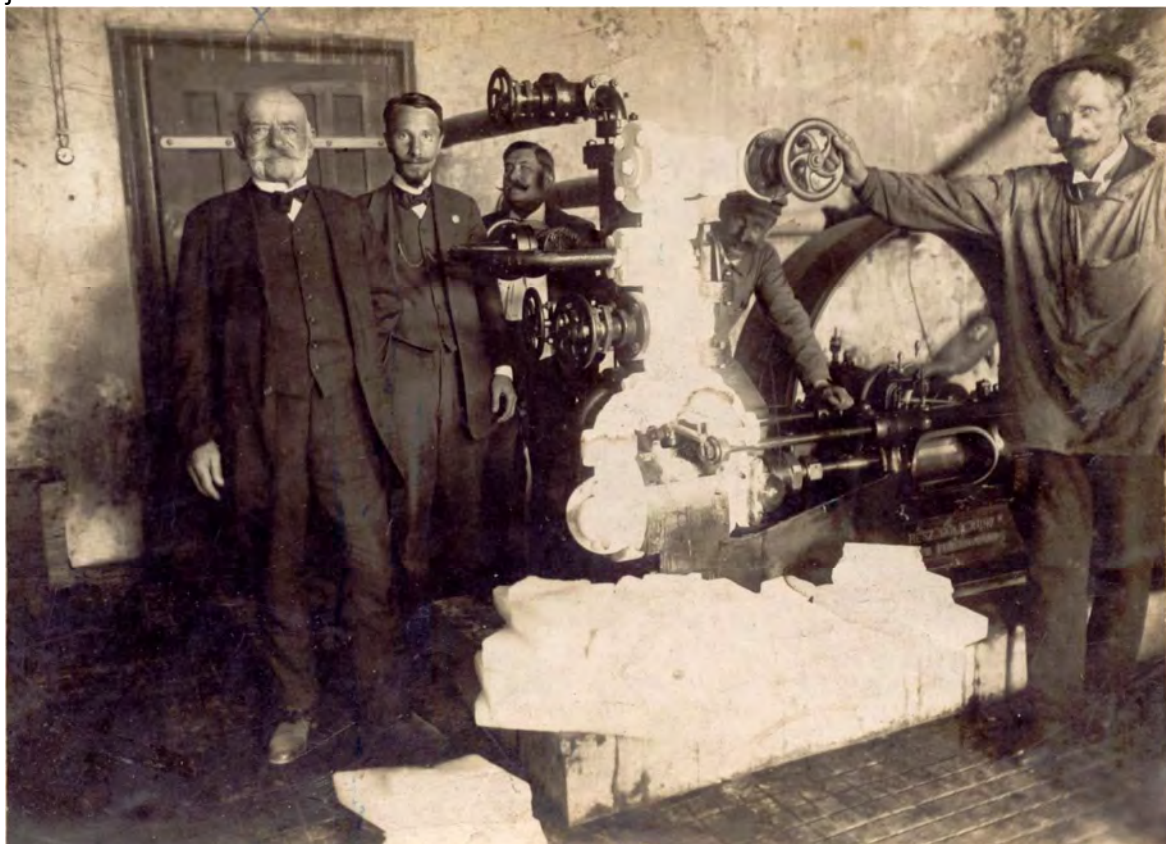


<b>Technikai jellemzők</b>	<p><b>Fizikai leírás:</b> kéziratos, papír, részben színezett</p> <p><b>Eredetiség:</b> eredeti; határpontok, helyrajzi számok, hajó rajza, temető, útjelző tábla, faskola, útszéli kereszték</p> <p><b>Tárolás:</b> téka, kiterített, fektetett</p> <p><b>Fizikai állapot:</b> egyik széle kissé szakadt, piszkos, széle kissé szakadt, piszkos, kissé gyűrött</p> <p><b>Szelvénytípus:</b> 47</p>
<b>Tartalmi jellemzők</b>	<p><b>Nyelv:</b> német, magyar</p> <p><b>Tárgy:</b> É; Gőzhajó rajza a kikötőnélhelység:</p>
<b>Scope Link</b>	<a href="#">1083696</a>
<b>Adatbázis forrás</b>	Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára • <a href="#">S 78 Térképek (1786-1948)</a> • <a href="#">S Kataszteri-gyűjtemény (1786-1948)</a> • <a href="#">S – Térképtár</a>

(8) képeslapok, fotók (több forrás)



(2) Katona Csaba: Tudásimport – cseh/morva sörös szakemberek a 19. századi Magyarországon előadás Budapest/Cinkota, Legenda Sörfőzde Center, 2017. 03. 17. forrás jelölés nélkül



(2) Katona Csaba: előadása 2017. 03. 17. forrás jelölés nélkül Ifjabb Reischl Vencel sörgyárának gépházában



4. kép archiv fotó

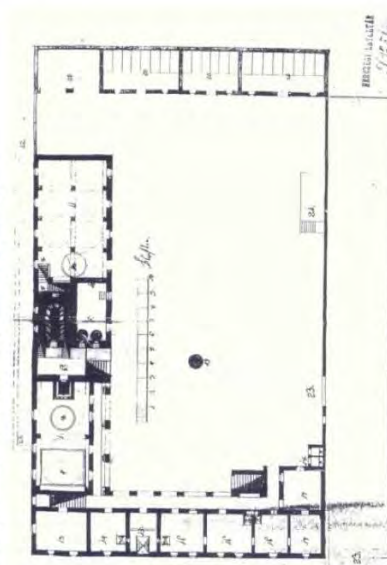
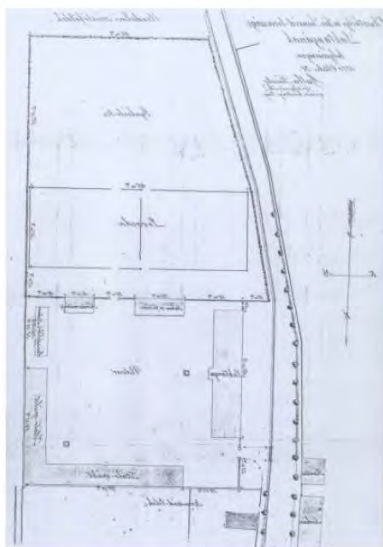
Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT  
2016. (kézirat) forrás jelölés nélküli kép





7. kép légifotó

Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT  
2016. (kézirat) forrás jelölés nélküli kép

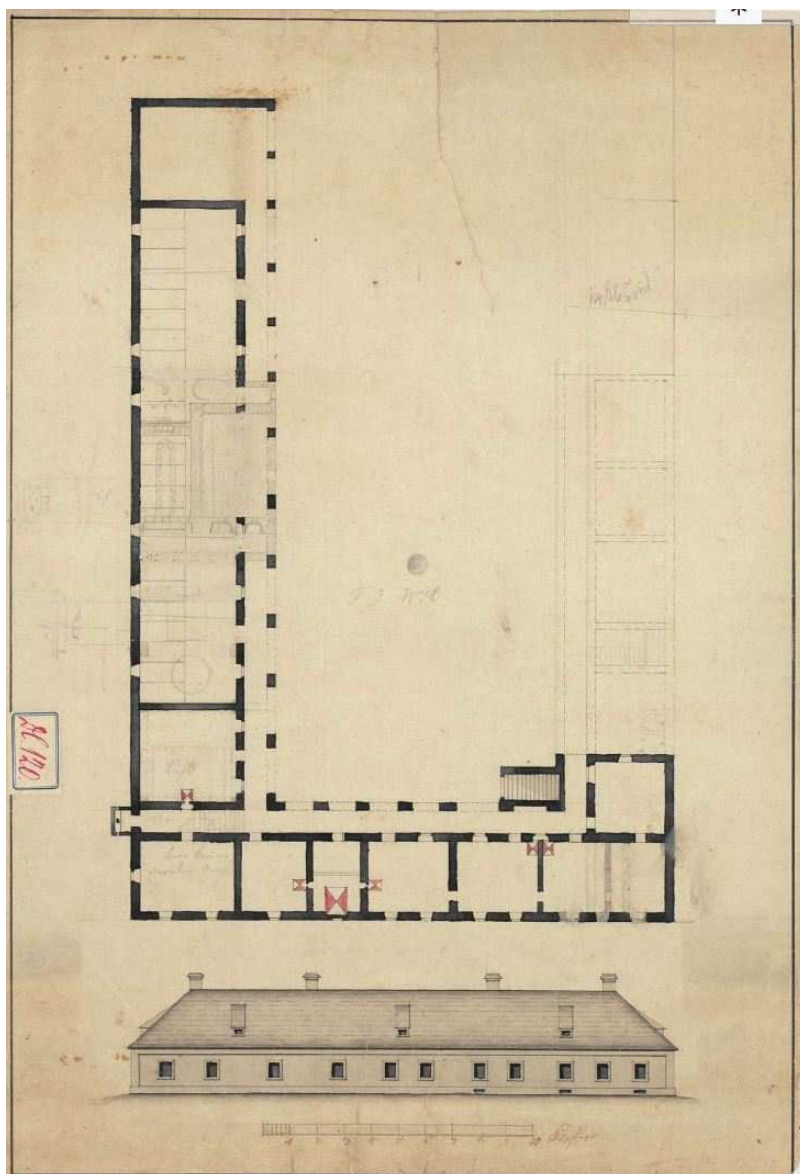


5. kép levéltári gyűjtemény

Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT  
2016. (kézirat)

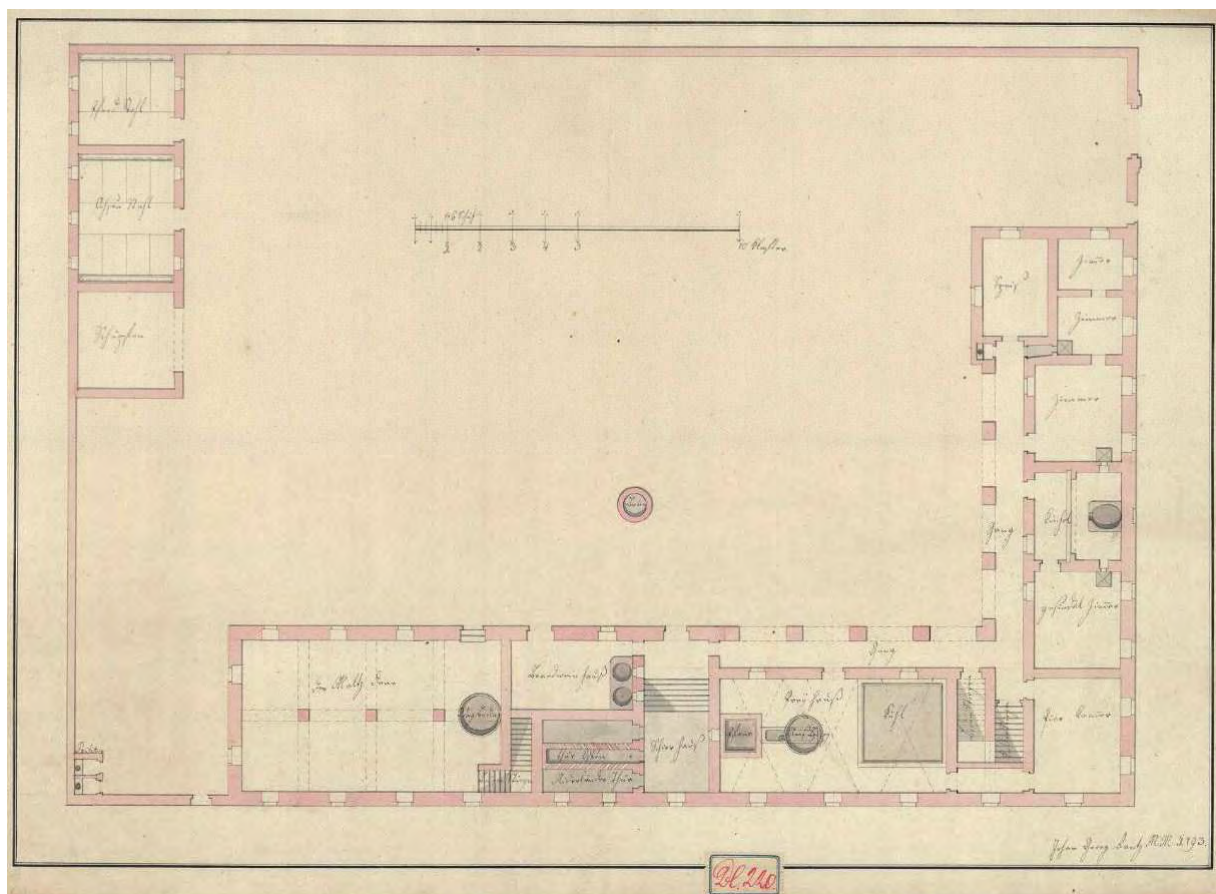






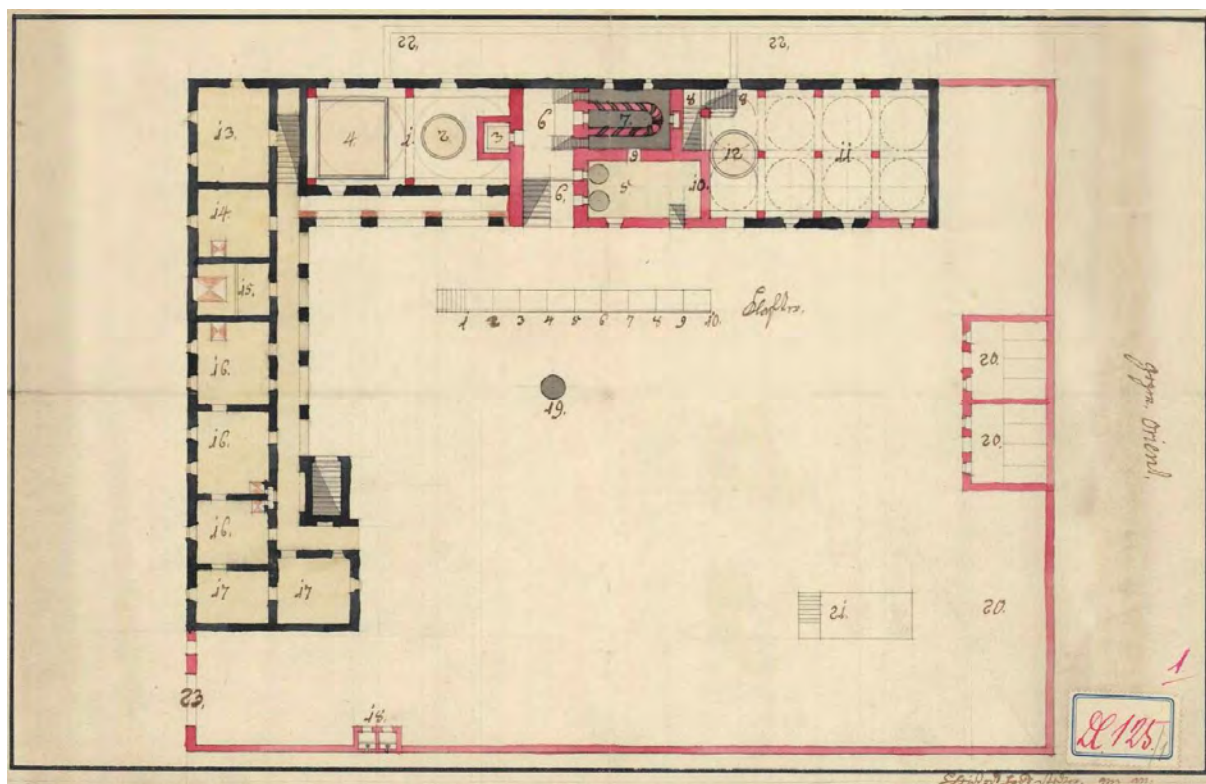
No 120 A keszthelyi sörfőzők [T 3 No 120]

Típus	alaprajz, homlokzat		
Jelzet	T_3_No_120		
Tárgy	No 120 A keszthelyi sörfőzők		
Dátum	Keletkezés éve: 18. sz.		
Technikai jellemzők	Fizikai Szelvénytípus: 1 lap	leírás:	kézírtos
Scope Link	<a href="#">698979</a>		
Adatbázis forrás	Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára • <a href="#">T 3 Festetics család (1743-1941)</a> • <a href="#">T Családi fondokból kiemelt tervek (1659-2000)</a> • <a href="#">T – Tervtár</a>		



### No 220 A tervezett keszthelyi sörház [T 3 No 220]

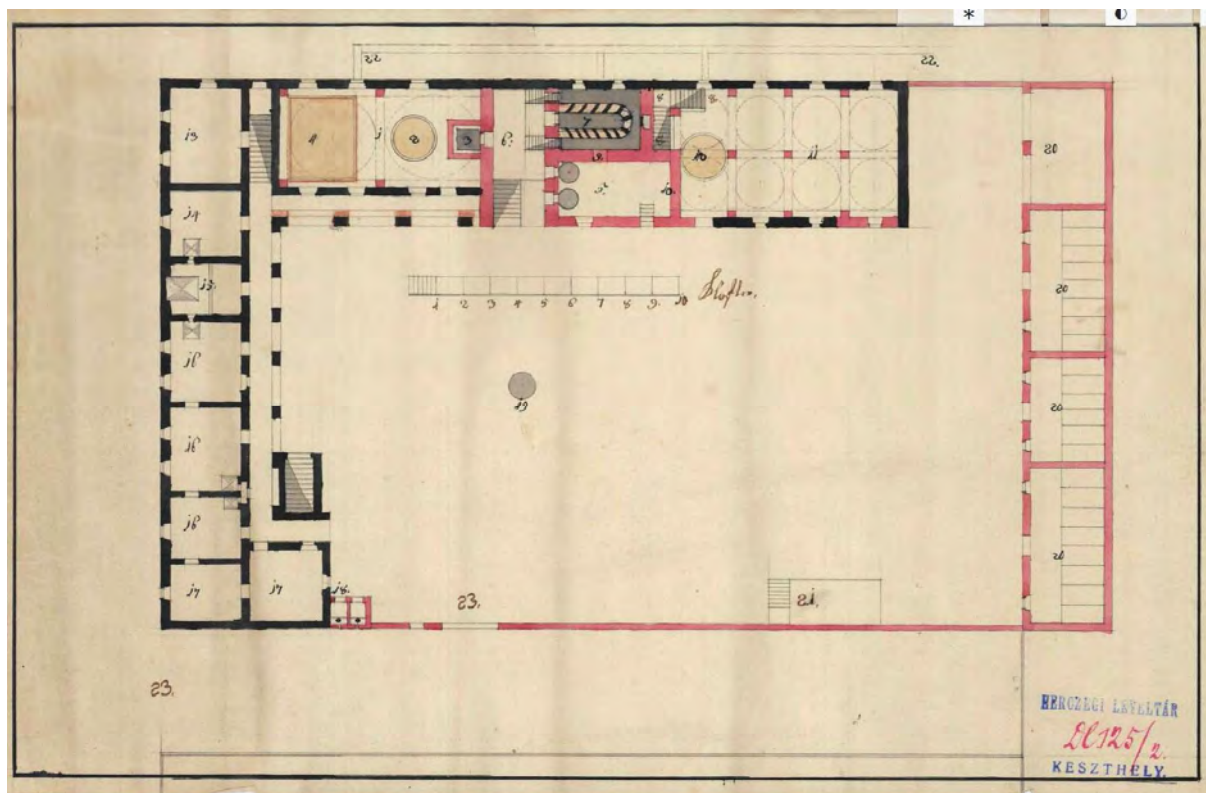
<b>Típus</b>	alrajz		
<b>Jelzet</b>	T_3_No_220		
<b>Tárgy</b>	No 220 A tervezett keszthelyi sörház		
<b>Dátum</b>	Keletkezés éve: 1793		
<b>Közreműködők</b>	Szerző: Rantz J. Gy.		
<b>Technikai jellemzők</b>	<b>Fizikai</b>	<b>leírás:</b>	kézírtos
	Szelvénytípus: 1 lap		
<b>Scope Link</b>	<a href="#">699073</a>		
<b>Adatbázis forrás</b>	Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára • <a href="#">T 3 Festetics család (1743-1941)</a> • <a href="#">T Családi fondokból kiemelt tervek (1659-2000)</a> • <a href="#">T – Tervtár</a>		



### No 125/1 A keszthelyi sörház [T 3 No 125/1]

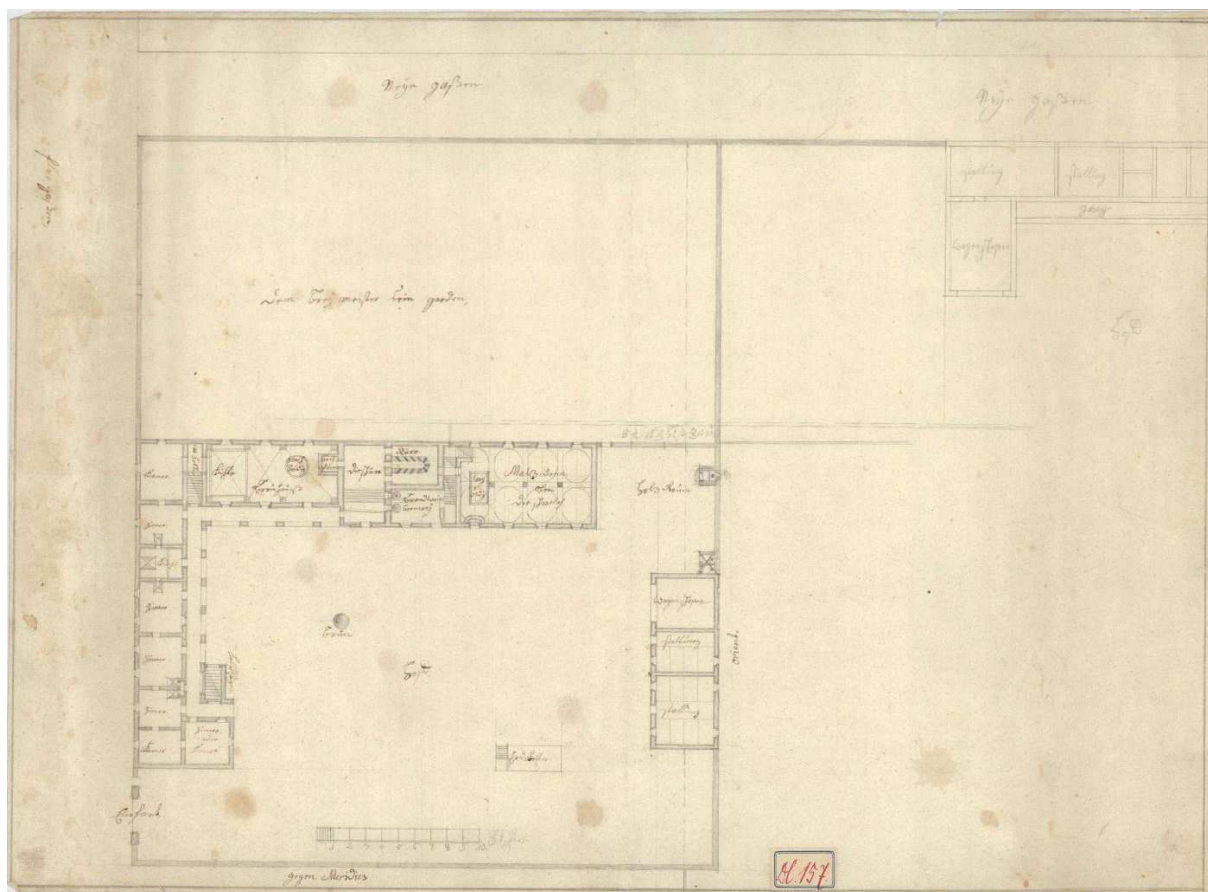
Típus	alaprjz		
Jelzet	T_3_No_125/1		
Tárgy	No 125/1 A keszthelyi sörház		
Dátum	Keletkezés éve: 18. sz. (1793)		
Közreműködők	Szerző: Hoffstetter K.		
Technikai jellemzők	Fizikai Szelvénytípus: 1 lap	leírás:	kéziratos
Scope Link	<a href="#">698983</a>		
Adatbázis forrás	Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára • <a href="#">T 3 Festetics család (1743-1941)</a> • <a href="#">T Családi fondokból kiemelt tervek (1659-2000)</a> • <a href="#">T – Tervtár</a>		





### No 125/2 A keszthelyi sörház /másik változat/ [T 3 No 125/2]

Típus	alaprész		
Jelzet	T_3_No_125/2		
Tárgy	No 125/2 A keszthelyi sörház /másik változat/		
Dátum	Keletkezés éve: 18. sz.		
Technikai jellemzők	Fizikai Szelvéyszám: 1 lap	leírás:	kézírtos
Scope Link	<a href="#">698984</a>		
Adatbázis forrás	Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára • <a href="#">T 3 Festetics család (1743-1941)</a> • <a href="#">T Családi fondokból kiemelt tervek (1659-2000)</a> • <a href="#">T – Tervtár</a>		



### No 157 A keszhelyi sör- és pálinkafőzde [T 3 No 157]

<b>Típus</b>	alaprjz		
<b>Jelzet</b>	T_3_No_157		
<b>Tárgy</b>	No 157 A keszhelyi sör- és pálinkafőzde		
<b>Dátum</b>	Keletkezés éve: 18. sz.		
<b>Technikai jellemzők</b>	<b>Fizikai</b>	<b>leírás:</b>	kézíratos
	Szelvényszám: 1 lap		
<b>Scope Link</b>	699016		
<b>Adatbázis forrás</b>	Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára • T 3 Festetics család (1743-1941) • T Családi fondokból kiemelt tervek (1659-2000) • T – Tervtár		



## Nem hiteles térképmásolat

2017.09.28 10:58:41

Helyrajzi szám: KESZTHELY-beherület 992

Megrendelés szám: 1032597/6/2017

Méretarány: 1 : 1000



A 2017-es térképmásolaton még láthatók az azóta elbontott épületrészek: keleti oldalszárny, egykori istálló helyén. Déli telekrészen szabadon álló épületek, valamint a hrsz 993/2 –on álló épület).

3.1.4. építéstörténet, telektörténet a szakirodalom és a források kutatása és feldolgozása, a helyszíni szemrevételezés és a szakértői vizsgálatok eredményei alapján, pontos hivatkozásokkal, a korábbi állapotok változásai, az egyes építési periódusok részletes és szakszerű bemutatása, a művészeti, műszaki és tudományos kapcsolatok feltárása és bemutatása, a telek és az építmény településtörténeti összefüggésben való elhelyezése, az építés történetében meghatározó személyiségek és tevékenységük ismertetése, elhelyezése



a szakmai életművekben, az építető – személy, család, intézmény, település, stb. – történetével, illetve a településtörténettel összefüggésben,

2016-ban készült Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT c. munkáját idézzük be. A munkát több építés és bővítéskori szakirodalommal kiegészítjük, illetve a mai (2022) állapotnak megfelelően javítjuk a korábbi információk kiegészítéseként.

A sörház környékén egykor avar<sup>(4)</sup> és népvándorlás-kori <sup>(3)</sup> **temető húzódtott**. Lipp Vilmos, a keszthelyi gimnázium egykori igazgatója 1879 és 1880-ban 449 sírt tárt fel a területen. A **keszthelyi barokk építészet egyik emléke**, a valamikori Új utca és Bolha utca sarkán álló **sörház**. Ez pálinkaégetővel összekötött sörfőző volt. Az épületet **Hofstädter Kristóf tervezte Festetics Pál megrendelésére 1770 körül**. II. József császár 1770-ben már itt lakott, tehát ekkor már állt a sörház a lakórésszel együtt. Az épület **uradalmi sörházként üzemelt 1844-ig**, ekkor vette bérbe **Reischl Vencel** (cseh származású serfőző és korcsmáros).

Az **1844-ben** felvett átvételi inventárium (leltár) szerint a **barokk épületegyüttes a következő épületekből állt: hatszobás utcafronti szárny, kamra, serfőző- és tüzelőkonyha, majd pálinkafőző, mellette árpacsiráztató kamra, kettő közt padlásfeljáró. A szárnyak alatt egymásba nyíló pince és egy jégverem húzódtott**. A különálló részben **keletről a marhaistálló, nyugatról (?) a lóistálló határolta a telket, a szekérszín és a fakamra fedélszéke náddal fedett volt. Az épület a leírás szerint közepes és jó állapotú volt.**

Az 1854-es kataszteri térkép szerint az épület "L" alakú, az üzemhez északról kert kapcsolódik.

**1854- ben vásárolja meg Festetics Taszilótól az épületegyüttest, melynek ettől kezdve a neve "Reischl- féle étterem és sörkert". 1862-től ifj. Reischl Vencel veszi át az épület üzemeltetését.**

**1871-től** az épületegyüttest tovább fejleszti: két új malátapince, modernizált gépállomány, két új hűtőbárka, jól hőszigetelt hűtőtorony, széles akna csatlakozás a pincéhez. Később a pincerendszert egészen a konyhakertig bővítik.

Az **1885-ben** készült helyszínrajzon már látszik a **keszthelyi honvéd- lovasság laktanya építésével egy időben megépült kantin.**

**Ifj. Reischl Vencel 1893- ban öröklie meg az épületegyüttest, amely további fejlesztésekkel a térség legjelentősebb sörfőzője lesz.**

Az 1895-ös V. Prick féle gépészeti tervek alapján látszik, hogy tovább fejlesztették a malátacsirázó tornyot és gépészeti szárnyat. (2017-ben két- három függőleges acélcső még látható volt, ma már nem!)

**Az északi telekhatáron kapu nyílt a sörkertbe.**

Az **utcafronti barokk épületben ivóhelyiség és a tulajdonos lakása volt.**

**A 20. sz. elején a fellendülő balatoni turizmus egyik keszthelyi központja lett a Sörkert. Ekkor indult a Sörházkert területén az első keszthelyi színház működése is.**

**1927-ben nyersanyaghiány miatt az üzem bezárt, csak lerakatként működik.**

1949-ben államosítják a lerakatot.

1950-es években még eredeti funkciója szerint működik az épület.

**1960-tól** az épület a keszthelyi Tejüzem részeként **sajtüzemként működik** tovább, ekkor több átalakítást hajtottak létre.

A pincékben voltak a sajtérlelő termék külön szellőztető rendszerrel.

Az **utcai barokk szárnyban a Városi Tanács lakásokat rendezett be. A sörkert fáit kivágták, a területet feltöltötték és szabadtéri mozi épült.**

A sajtüzem a 90-es évek végén megszűnt a keszthelyi tejüzemmel együtt. Azóta az épület folyamatosan pusztul.

Az épületegyüttest az utolsó pillanatban, **2004. januárban nyilvánították műemléki védett értéké.**

Az épületegyüttes egyik nagy értéke a föld alatt lévő, Keszthelyen egyedülálló pincerendszer, a földszinti boltozott terek sorozata, a Deák Ferenc utca mentén húzódó legrégebbi és eredeti állapotában megmaradt barokk épületszárny és a tornyok, melyek a régi sörüzem technológiai terei voltak.

A 90-es évektől, mióta nem használják, mindent „eltávolítottak” belőle, ami értékes volt. 2003-ban még megvoltak a régi hűtőgépek, az eredeti Lang gépgyár kazán, stb.

Pince: a föld alatt húzódó pincerendszer fizikai állapota, állékonysága jó, azonban az utóbbi időben víz került bele (~45 cm): valószínűleg a sok fedetlen szellőző miatt beázott.”<sup>(6)</sup>

*2017 óta eltelt 5 évben jelentősebb munkák folytak az egész épületben. Ennek dokumentálása sajnos csak részben történt meg, ma csak a szemrevételezés segít megállapítani a rombolást, a szerkezeti újjáépítést vasbeton födémekből, új porotherm téglafalakkból. A félbehagyott építkezés sok rombolást eredményezett és a mai napig pusztul az egész épület tetőfedés nélkül. A pince az értékleletár felvételének idején csak lokálisan a szellőzőknél volt beázva, ugyanitt építési törmelék és mennyezet omladék is látható.*

3.1.5. részletes külső és belső építészeti, művészettörténeti leírás, ismertette különösen a beépítési módot, tömegformálást, homlokzatokat, tetőzetet, tömeg- és térkapcsolatokat, térstruktúrát és térbeli összefüggéseket, az építményhez kapcsolódó kert, park, zöldfelület, illetve egyéb építmények bemutatásával, a vizsgált építmény összefüggésében,

Tégla kerítéssel körbevett, kissé lejtős telken, utcafrontra zárt sorúan U alakú elrendezésben beépített, alapincézett épületegyüttest találunk ma. A korábban szabadon álló eltérő nagyságú és alaprajzú épületek elbontásra kerültek, az udvaron bontott téglahalmok jelzik egykori helyük környékét, kisebb dombként benőve a vegetációval.

A szabálytalan 'E' alaprajzú főépületrész barokk tömbje az utcafronton földszintes, a hátranyúló szárnya kétszintes; ehhez kapcsolódik a romantikus elemekkel gazdagított egy-, illetve többszintes 19. századi épületrész, valamint a keleti telekhatárig húzódó a 2017 után elbontott istálló rész, aminek kb a felét porotherm téglából földszinti magasságig visszaépítették.



Az egykori kávéház nyeregtetős épülete az utcafronton helyezkedik el, külön helyrajzi számon. Az udvar középtengelyében álló épületek ugyancsak egyszintesek voltak, sík-és nyeregtetővel fedettek, amelyeket 2017 után elbontottak. Az udvaron egyéb új építésű, jellegtelen objektumok is álltak, mára ezek nem láthatók. Délről az épületekhez nagyobb kert tartozik. Az egykori sörkert a beépített területet É-ről határolta, mely jelenleg külön helyrajzi számon nyilvántartott és leválasztott, rajta új építésű kertmozi állt.

Az utcafronton álló, 18. századi, egykori sörház egyszintes, téglafalazású, cseréphéjazatú (udvari fronton részben hullámpala fedésű pótlással állt 2017-ig), nyeregtetős, tizenegy tengelyes. É-i véghomlokzata beépítéshez kapcsolódik, délen két tengellyel befordul az udvarra, áttörés nélküli, oromzatos lezárással, a lakórész nyílás nélküli véghomlokzatát szintén 2017 után porotherm téglából építették újjá.

























MÜEMLEK  
JELLEGŰ  
ÉPÜLET  
EGYKORI SÖRHÁZ.  
ÉPITETTE  
HOFSTÄDTER KRISTÓF  
1770-BEN.





Sörkert területén álló romos bővítmény (műemléki környezet, Hrsz 993/1).











Minden nyílása egyenes záródású az északi oldalon, a szintén egyenes záródású fülkékben visszaléptetett 2., 3. és 7. tengelyekben álló kapukhoz egy, illetve két lépcsőfok vezet. Az épület lábazat nélküli, hornyolt ívű párkányzata tagolatlan. Az osztott ablakok könyöklő- és szemöldökpárkány nélküliek, délről az utolsó két tengelyben fekvő téglány alaprajzú, kőkeretes pincszellőzők törik át a homlokzatot. Ugyancsak a D-i véghomlokzathoz kapcsolódik a kapu pillértagja. Az udvarra beforduló szárnyhoz kissé visszaléptetve, cseréphéjazatú, félnyeregtetős, egytengelyes toldalékrész kapcsolódik, kétszárnyú kapuja egyenes záródású, kőkeretes.

Az udvari homlokzat öttengelyes, félköríves záródású osztott ablakokkal, az utolsó tengelyben ajtóval áttört. A szintén 18. századi, kétszintes épületrész négytengelyes, cseréphéjazatos (volt), nyeregtetős, tetőgerincén kiemelt, kisebb nyeregtetővel, szaruvéges párkányzattal.

Egyszintes, szintén nyeregtetős épületrésszel kapcsolódik az épületrész fölé magasodó egykori sörház oromfalához. A földszint szegmentíves nyílásait részben befalzták, az utolsó tengelyben álló kapu fölé hullámpala előtetőt alakítottak ki (mára ez a rész újraépített mellvéddel, fedés nélkül áll).

Az első emelet nyílásai téglány alakúak. Az É-i homlokzat felső zónája szintén négy, fekvő téglány alakú nyílással áttört. Az épülethez egyszintes toldalékpület kapcsolódik.

Az egy-, három- és négyzintes, megmozgatott tömegű épületrészekből összekapcsolt 19. század végén épült együttes téglá- és kőfalazású, nyereg-, a középső tömeg felett sátoztetős, cseréphéjazatos (volt, ma fedés nélküli). A **háromszintes üzemi épületrész** kéttengelyes főhomlokzata eltérő nagyságú, téglából rakott, szegmentíves, szemöldökpárkánnyal lezárt nyílásokkal; oldalhomlokzata kisebb téglány és körablakokkal áttört. Az oldalhomlokzati, egyenes záródású ajtójához egypihenős vaslépcső vezet(ett, mára ennek nyoma veszett). A szinteket osztópárkány választja el. A középtengelye fölé téglány alaprajzú gyűrűzött kémény emelkedik. A négyzintes épületrész lépcsőzötten alakított, egy-



egy tengelyes homlokzata falsávokkal keretezett (néhol ez már hiányzik), a földszinttől az emeletet osztópárkány választja el.

A földszinti kétszárnyú fakapuk egyenes záródásúak (voltak, kibontásra kerültek, elvesztek), a keleti kapu felett előtető emelkedik, az emeleti ablakok téglá armírozású, szegmentíves szemöldökpárkányokkal záródnak.

Középen a tető fölé poligonális alaprajzú, áttört keresztmótvumokkal díszített, gyűrűs, konzoltagos párkánnyal lezárt, vasfelépítménnyel koronázott kémény emelkedik. Az épülethez 'L' alaprajzban egyszintes, cseréphéjazatos, nyeregtetővel lezárt, egyenes záródású nyílásokkal áttört kiszolgálóhelyiségek kapcsolódtak, amelyek részben a keleti telekhatáron álltak (ezek jórészt elbontásra kerültek és helyükön ma egy félbehagyott új falazat áll egy szint magasságig felfalazva blokktéglából).







Az utcafronton álló egykori kávéház a 19. században épült, egyszintes, nyeregtetős cseréphejazatos, oromfalas lezárású. Az épület téglafalazású, azonos magasságban pincszellőzőkkel áttört az utcafronton, lábazat fut körbe, főpárkányzata fogrovatos. Az oldalhomlokzatai egy -, illetve két-, utcai és udvari homlokzata négytengelyes (az utcai második tengely befalazott), egyenes záródású ablakokkal és szegmentíves lezárású ajtókkal tagoltak. Az oromfalakat két-két, könyöklős, téglá armírozású, szegmentíves szemöldökpárkányos szellőzőablak töri át.



Elbontott épületek leírása: az egykori kantintól K-re állt az udvart kettéosztó, K-Ny-i tájolású, átépített, egyszintes, eltérő magasságú, pala- és cserépfedésű, sík- és nyeregtetős, jellegtelen üzemi épület. Az épület lábazatos, egyenes záródású ablak- és ajtónyílásokkal áttört. Belső terei üresek.

A K-i telekhatáron szintén jellegtelen egyszintes, téglány alaprajzú üzemi épület helyezkedett el.



Ettől D-re hengeres, téglafalazású kémény áll. A kémény korábbi fényképeken magasabb volt.

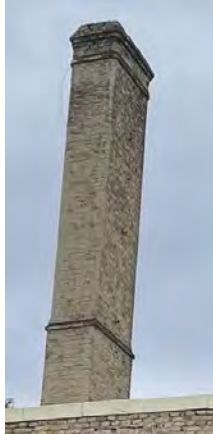


Az udvar aszfalozott. A telek D-i részén, az építmények mögött füvesített, fás park húzódik (a visszabontott épületek törmelékei dombokat képeztek, rajtuk vegetáció nő). A kertet az utca felől kerítés határolja.








3.1.6. értékleltár a 2. pontban meghatározott, a műemléki értékre vonatkozó tartalmi elemekkel.

rövidítések: rk: kőrestaurátori tétel, rü: üvegrestaurátori tétel, rl: fémrestaurátori tétel, ra: farestaurátori tétel, rf: festőrestaurátori tétel. ro: orgonaművész rr: régészet/falkutatás



típus/szint és helyiségcsoportszám	alaprajzi jel (restaurátori igény)	anyag	állapot/kép	datálás
BOLTOZATOK (egész épületben, alaprajzokon jelölve)	védendő (rr)	dongaboltozatok	vakolattal fedett, vagy omlik	18.század
	védendő (rr)	csehsüveg boltozat	vakolattal fedett, vagy omlik	18.század
	védendő (rr)	poroszsüveg födém	szemrevételezés alapján jó	19.század
	nem érték	vasbeton födém	lehajlott	21.század
FALAZATOK (ld. alaprajzi feliratok szerint)	védendő (rr)	kézi vetésű téglá	vakolattal fedett, vagy omlik	18.század
	védendő (rr)	terméskő	vakolattal fedett, vagy omlik	18.század
	nem érték	blokktéglá	ázik folyamatosan	21.század
PADLÓBURKOLAT pince P0-1-05-06-07 hg.ekben	védendő (rr)	padlásburkoló téglá	hiányos	18.század
	nem érték	egyéb: beton, vízszigetelés, homokszórás		21.század
KÉMÉNY, emelet 1-2-03	védendő (rr)	K1 téglakémény		19.század
	védendő (rr)	K2 téglakémény		19.század



				
FASZERKEZETEK	formai érték	tetőszerkezet	újszerű	21.század
földszintről nyíló pinceajtó. rész P0-1-04	védett érték RA1	pinceajtó vasszegecsekkel, pipapánttal	 	18.század





<p>földszint. lakóház 0-1-07</p>	<p>védett érték RA2</p>	<p>váztáblás ajtókeret és béllet</p>		<p>18.század</p>
<p>földszint. lakóház 0-1-06</p>	<p>védett érték RA3</p>	<p>váztáblás ajtókeret és béllet</p>		<p>18.század</p>

				
földszint. lakóház 0-1-05	védett érték RA4	váztaáblás ajtókeret és béllet		18.század
emelet üzem, 1-2-07	védett érték RA5	ablak belső spaletta, tanúablak típus javaslat az üzemi kis ablakok részére (beleértve a kőkeretet és a külső rácsot, vasalatokat)		19.század


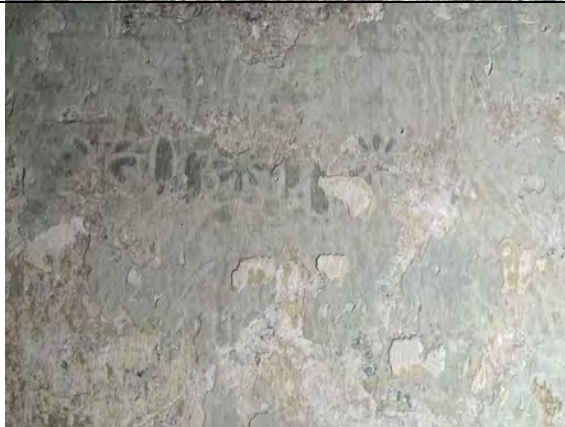



				
DÍSZÍTŐFESTÉS, földszint lakóház	védett és feltárandó értékek (rf)	vonalas, egyedi festett virág motívumok, hengerfestés	kutatóablakok helyenként láthatók, díszítőfestés nyomai oldalfalon és mennyezeten, bélétekben	18- 19.század
földszint. lakóház, egykori ivó 0-1-10	védett érték RF1	donga boltozaton és oldalfalon		18- 19.század




<p>földszint. lakóház ivóhoz tartozó egykor füstrekesztős konyha 0-1-09</p>	<p>védett érték RF2</p>	<p>csehsüveg boltozaton és oldalfalon</p>		<p>18- 19.század</p>
<p>földszint. lakóház szoba 0-1-08</p>	<p>védett érték RF3</p>	<p>donga boltozaton és oldalfalon</p>		<p>18- 19.század</p>





				
földszint. lakóház szoba 0-1-07	védett érték RF4	donga boltozaton és oldalfalon		18-19.század
földszint. lakóház szoba 0-1-06	védett érték RF5	donga boltozaton és oldalfalon	 	18-19.század






				
földszint. lakóház szoba 0-1-05	védett érték RF6	oldalfalon		18-19.század
KŐ ÉS LAKATOS SZERKEZETEK	védett értékek (rk és rl)	lépcsőfokok, homlokzati kőkeretek, kőkeretbe épített kovácsoltvas rácsok	közösen vizsgáljuk, mert több helyen együtt jelenik meg	18-19.század
P0-1-04 pince kőlépcsősor homokkőből	védett érték RK1	lépcső		18.század







<p>P0-1-04 pince ajtó kőkeret</p>	<p>védett érték RK2</p>	<p>ajtókeret</p>		<p>18.század</p>
<p>földszint. lakóház tornác 0-1-01</p>	<p>védett érték RK3</p>			<p>18.század</p>
<p>földszint. lakóház tornác 0-1-01</p>	<p>védett érték RK4  védett érték RL9</p>	<p>faragott mészkő keret  kovácsoltvas pálcás rács</p>		<p>18.század</p>


<p>földszint. üzem 0-2-09 (sörkert felé)</p>	<p>védett érték RK5</p> <p>védett érték RL1</p>	<p>faragott mészkő keret</p> <p>kovácsoltvas pálcás rács</p>		<p>19.század</p>
<p>földszint. üzem 0-2-09 (sörkert felé)</p>	<p>védett érték RK6</p> <p>védett érték RL2</p>	<p>faragott mészkő keret</p> <p>kovácsoltvas pálcás rács</p>		<p>19.század</p>
<p>emelet üzem 1-2-07 (udvari oldal)</p>	<p>védett érték RK7</p> <p>védett érték RL3</p>	<p>faragott mészkő keret</p> <p>kovácsoltvas pálcás rács</p>	 	<p>19.század</p>



emelet üzem 1-2-07 (sörkert felé) tanuablak!	védett érték RK8	faragott mészkő keret		19.század
	védett érték RL4	kovácsoltvas pálcás rács		
	védett érték RA5	spalletta és vasalatai		
emelet üzem 1-2-07 (sörkert felé)	védett érték RK9	faragott mészkő keret		19.század
	védett érték RL5	kovácsoltvas pálcás rács		
emelet üzem 1-2-04 (sörkert felé)	védett érték RK10	faragott mészkő keret (hiányos)		19.század

emelet üzem 1-2-04 (sörkert felé)	védett érték RK11  védett érték RL6	faragott mészkő keret  kovácsoltvas pálcás rács		19.század
emelet üzem 1-2-04 (sörkert felé)	védett érték RK12  védett érték RL7	faragott mészkő keret  kovácsoltvas pálcás rács		19.század
emelet üzem 1-2-04 (sörkert felé)	védett érték RK13  védett érték RL8	faragott mészkő keret  kovácsoltvas pálcás rács		19.század
emeleti szintje a földszinti 0-2-04 helyiségnek (sörkert felé)	védett érték RK14-RK15	faragott mészkő keretek		19.század



<p>emelet üzem 1-2-03 (lépcsőház felé)</p>	<p>védett érték RK16-RK18</p>	<p>faragott mészkő keretek</p>	 <p>The photograph shows the interior of a room with rough-hewn stone walls. Three windows are visible, each with a stone frame. The windows are labeled with blue text: 'RK 18' at the top right, 'RK 17' in the middle right, and 'RK 16' at the bottom left. The room has a vaulted ceiling and a small opening in the lower left corner.</p>	<p>19.század</p>
--	-----------------------------------	------------------------------------	--	------------------

3.1.7. javaslat a további tudományos vagy roncsolásos kutatásra, az építmény további értékeinek feltárását célzó kutatásokra, kutatói megfigyelésre,

A lakás és ivó helyiségeiben restaurátori falkutatás, a festett falak és mennyezet feltárása, vagy a festés szakszerű megőrzésére törekvő fedő és védőréteg felhordására készítendő szakértői munka, a feltárt festés összefüggéseire és a színekre, minta jellegére vonatkozó fényképes dokumentáció.

3.1.8. a műemlék megőrzésére és fenntartására, helyreállítására, a fenntartható, méltó használatra vonatkozó szakértői javaslat, az értékek történeti egységének összefüggésében, fontossági és logikai sorrend felállításával, az esetleges veszélyeztetettség jelzésével, valamint a helyreállítási programhoz, tervhez szakmai javaslatok és elvárások, az elkészült tervek értékelése,

A pince védendő érték, Keszthelyen egyedülálló. A pince feletti terhelést, terhelhetőséget felül kell vizsgálni (parkoló, faültetés, stb). A pince természetes szellőzését helyre kell állítani.

### 3.1.9. felhasznált irodalom és források jegyzéke (jelzet, leltári szám feltüntetésével),

1) Bontz József: Keszthely Kiváló Emberei Keszthely város monográfiája 1896 Keszthely

(2) Katona Csaba: Tudásimport – cseh/morva sörös szakemberek a 19. századi Magyarországon előadás  
Budapest/Cinkota, Legenda Sörfözde Center,  
2017. 03. 17.

(3) Lipp Vilmos: A keszthelyi sírmezők 1884 MTA Könyvek

(4) L. KOVRIG ILONA: Újabb kutatások a keszthelyi avarkori temetőben ARCHAEOLOGIAI ÉRTESÍTŐ 87. ÉVFOLYA2M (1960)

( 5) Tar Ferenc: A keszthelyi sörgyáros dinasztia

2010. május 25. A keszthelyi sörgyáros dinasztia » Múlt-kor történelmi magazin » E-folyóirat (mult-kor.hu) letöltés 2022.10.13.

(6.) Weiler Árpád MŰEMLÉKI TANULMÁNY és ÉRTÉKVIZSGÁLAT  
KESZTHELY DEÁK FERENC UTCA 30-32. ALATT LÉVŐ REISCHL SÖRGYÁR FELÚJÍTÁSÁHOZ,  
ÁTÉPÍTÉSÉHEZ, DEÁK FERENC UTCAI SZÁRNY 1. ÜTEMBEN TÖRTÉNŐ REHABILITÁCIÓJÁHOZ  
2016. (kézirat)

3.1.10. felhasznált releváns archív források, képanyag (különösen írott források, térképek, tervek, felmérések, fényképek, légifelvételek, képi ábrázolások) másolatai, értelmező képaláírásokkal és pontos hivatkozásokkal,

(7) arcanum mapire: térképi források a katonai felmérésekről, uradalmi térképek, vízszabályozás térképei.

(8) képeslapok (több forrás)

(9) tervek(több forrás)

Lásd fent folyamatosan dokumentálva.

3.1.11. a jelen állapot fotódokumentációja, amely tartalmazza a helyszín, építmény mai állapotának, értékeinek, összefüggéseinek részletes bemutatását (fotók, légifelvételek).

Lásd fent és az értékleltárban folyamatosan dokumentálva.

## 4. NEVESÍTETT MŰEMLÉKI ÉRTÉK

Értékmeghatározó szakértői vizsgálat alapján megállapított és közhiteles nyilvántartásban szereplő érték, amely a védetté nyilvánítást megalapozza; a nevesítés a műemléki érték egészére vagy annak egyes elemeire - ideértve alkotórészére, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira - terjed ki.

4.1. Épület, építmény, épületegyüttes esetén

4.1.1. épületforma: különösen tömeg, geometria, tetőforma, tagolás, beépítés, arány

A beépítés U alakú, keretes jellege, az épület fellépcsőződő arányrendszere, a díszes kémény, a kőkeretes, spalettázott ablakok és a XIX.sz-i kovácsoltvas rácsok védendő értékek. Védeni szükséges a pincerendszert, amely egyedülálló Keszthelyen.

4.1.2. homlokzat: különösen anyaghasználat, felületkezelés, díszítmények, nyílászárók

Ld. 3.1.6. pontban dokumentálva.

4.1.3. épületrész: különösen portál, áthajtó, kapubejáró, lépcsőház, helyiség, épületszárny, traktus, szint, ingatlanrész

Ld. 3.1.6. pontban dokumentálva.

4.1.4. berendezés, tartozék: különösen beépített berendezés, bútorzat, orgonahangszer, korlát, fragmentumok

Az épületegyüttes eredeti berendezése megsemmisült, eltűnt a hosszú évtizedek alatt, míg használaton kívül állt, illetve a XX.sz második felében sajtüzemként működött.

4.1.5. képzőművészeti alkotás: különösen festmény, szobor dombormű, díszítés

Ld. 3.1.6. pontban dokumentálva.



## 5. NYILATKOZAT

A műemléki érték megőrzésével összefüggő jogszabályban meghatározott követelmények betartásáról és szempontok érvényre juttatásáról szóló felelős nyilatkozat,

(1) A műemléki értéket – a Kötv. 43. § (5c) bekezdésében meghatározott eltéréssel – fizikai valójában kell megőrizni, és az értékleltárba, illetve a hatósági nyilvántartásba felvett értéke tekintetében biztosítani kell az eredeti alkotóanyag, szerkezet, forma megőrzését, állagjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

(2) A műemlék védett értékeit – az (1) bekezdésben meghatározottakon túl – anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon kell érvényre juttatni, helyreállítani annak kortörténeti jellegét, továbbá biztosítva a kortörténeti jelleg érvényesülését. A helyreállítás során a tudományos és helyszíni kutatásokon alapuló restaurátori módszerekkel történő konzerválást, esztétikai helyreállítást, restaurálást szükséges biztosítani.

(3) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a műemléki értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(4) A műemlék jókarbantartása keretében a védett érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy megjelenésének megváltoztatásával nem járó tevékenységet lehet elvégezni a felújítást követően. Tudomásul kell venni, hogy a műemlék jókarbantartása körébe nem tartozik bele a restaurálási tevékenység.

(4a) A műemléki helyreállítás vagy felújítás, restaurálás, jókarbantartás, üzemeltetés keretében, valamint a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti, műszaki megoldások alkalmazása során előnyben kell részesíteni a vezeték nélküli műszaki megoldásokat, egyéb szerelvények rejtett elhelyezését, amely nem eredményezheti a műemléki értékleltárba felvett elemek sérülését, megjelenésük hátrányos megváltozását, érvényesülésük csökkenését.

(4b) A műemléket érintő állagmegóvási beavatkozások során – amennyiben más megoldás nem lehetséges – ideiglenes jelleggel a védett érték érvényesülésének csökkenése elfogadható, azonban az nem járhat a védett érték műemléki értékleltárba felvett elemeinek sérülésével, megjelenésének hátrányos megváltozásával.

(5) A műemlék alkotórésze, tartozéka, beépített berendezési tárgy – a kivitelezési, restaurálási munkák miatt szükséges ideiglenes eltávolítás kivételével – csak különösen indokolt esetben távolítható el vagy helyezhető át.

(6) A nevesített műemléki értéket, illetve képző- és iparművészeti értéket képviselő alkotórész, tartozék, beépített berendezési tárgy (5) bekezdés szerinti eltávolítása, áthelyezése csak szakértői jogosultsággal rendelkező restaurátor közreműködésével, az általa készített terv alapján, a tevékenység dokumentálása mellett végezhető.

(7) A műemlék homlokzatán és tetőfelületén reklám vagy reklámhordozót tartó berendezés nem helyezhető el, kivéve

a) az építmény homlokzatán folyamatban lévő, a hatóság által tudomásul vett vagy véglegessé vált engedély alapján végzett építési tevékenység vagy egyéb munkálatok időszakát, vagy

b) időszaki kulturális rendezvény vagy program hirdetményét.

(8) A műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.

(9) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő, műemléki védelem alatt álló építményekben és építményegyüttesekben vagy azok területén, telkén még a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben sem alakítható ki a menedéjogról szóló törvény és a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személyek elhelyezésére, ellátására és fogva tartására szolgáló rendeltetés vagy ilyen rendeltetésű építmény.

(10) Szerzői jogi és felhasználási engedélyt adunk különös tekintettel a nyilvántartást vezető hatóság számára a 68/2018 kormányrendelet szerint történő felhasználásra.



-----  
**szakértő**

EL- 2.2 ÉRTÉKLELTÁR TARTALOMJEGYZÉK:

EL- 2.2.0 CÍMLAP

EL- 2.2.1 -1 SZINT, PINCESZINT ALAPRAJZ ÉS FÉNYKÉPEK, ÉRTÉKLELTÁRI KONSZIGNÁCIÓS JELEKKEL

EL- 2.2.2 FÖLDSZINT ALAPRAJZ ÉS FÉNYKÉPEK, ÉRTÉKLELTÁRI KONSZIGNÁCIÓS JELEKKEL

EL- 2.2.3 1. SZINT ELSŐ EMELET ALAPRAJZA ÉS FÉNYKÉPEK, ÉRTÉKLELTÁRI KONSZIGNÁCIÓS JELEKKEL

EL- 2.2.4 2. SZINT, MÁSODIK EMELET ALAPRAJZA ÉS FÉNYKÉPEK, ÉRTÉKLELTÁRI KONSZIGNÁCIÓS JELEKKEL

EL- 2.2.5 TÖRTÉNETI TERVEK EGYBEVETÉSE

<b>GENERÁL TERVEZŐ</b> <b>Paulinyi&amp;Partners Zrt.</b> 1082 Budapest Kisfaludy u. 38. II.em. tel.:+36-1-888-9600 Operatív vezérigazgató-helyettes: Tákos Tamás		<b>MEGRENDELŐ</b> <b>Ranolder János</b> <b>Vagyonkezelő Igazgatóság</b> 8200 Veszprém Vár utca 18. Kapcsolattartó: <b>Domonkos Ádám</b>		<b>PROJEKT MANAGEMENT</b> <b>Bimprove Kft.</b> 7632 Pécs Maléter Pál utca 38 fszt.3. tel.:+36 70 384 9627 Kapcsolattartó: <b>Máder Patrik Márk</b>			
<b>GENERÁL TERVEZŐ</b> <b>Paulinyi&amp;Partners Zrt.</b> ELNÖK VEZÉRIGAZGATÓ Dr. Paulinyi Gergely DLA okl. építészmérnök, vezető tervező É/1 01-4484		PROJEKT IGAZGATÓ NÉV okl. építészmérnök email és telefonszám MÉK jogosultsági szám		PROJEKT VEZETŐ Domonkos Ádám okl. építészmérnök domonkos.adam@paulinyiandpartners.com tel.: +36 70 313 2283 É/1 01-0840			
ÉPÍTÉS MUNKATÁRSÁK BIMPROVE Kft.		ÉPÍTÉS MUNKATÁRSÁK Máder Patrik Márk okl. építészmérnök patrik.mader@bimprove.eu tel.: +36 70 384 9627					
STATIKA <b>Geo Bt</b>		Balogh Tamás Ev. okl. építőmérnök tamas.balogh@3coteam.com tel.: +36 30 473 3938 T 14-0744					
ÉPÜLETGÉPÉSZ <b>Épületenergetic Kft.</b>		Pohánka Gergely okl. gépészmérnök gergely.pohanka@gmail.com tel.: +36 20 256 1037 G 01-16456					
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG <b>Épületenergetic Kft.</b>		Pohánka Gergely okl. gépészmérnök gergely.pohanka@gmail.com tel.: +36 20 256 1037 V 01-12213					
FAANYAGVÉDELEM <b>dr. Pluzsik András</b> faanyagvédelmi szakértő pluzsik@t-online.hu tel.: +36 30 973 2688 FV-SZ Faanyagvédelmi szakértő		MŰEMLEKVÉDELEM <b>Fáy Piros</b> okl. építészmérnök, műemléki szakértő fay@faay.hu +36 30 464 6487 BÉK SZÉSS 01-4401, me.nytsz. 21-0043					
<b>MUNKAKÖZI ÁLLAPOT</b>		PROJEKT Keszthely, Deák Ferenc u. - Sörház u. sarkán lévő több tagból álló ingatlan együttes távlati fejlesztési lehetőségeivel kapcsolatos tervpályázati eljárás előkészítésére és lebonyolítására vonatkozó tervezési és egyéb kapcsolódó feladatok Helyszín: Magyarország, 8360 Keszthely Deák f. utca 30-32b. és Sörház utca 2. HRSZ: 991; 992; 993/1; 993/2					
PROJEKT EMAIL bimprove01@gmail.com							
SZOFTVER ArchiCAD 25							
FÁJLNEV KEF-RJI							
MÉRTÉKADÓ TALAJVÍZSZINT: ??? mBf							
TENGERSZINT FELETTI MAGASSÁG: ±0,00 = ??? mBf							
2022-01		<b>Műemlékvédelem</b>					
M 1:100		<b>ÉRTÉKLELTÁR</b>					
Tervfajta	Szakág	Épület	Mappa és dokumentumszám	Revízió	Év	Hónap	Nap
<b>FEL</b>	<b>EP</b>	<b>Reischl</b>	<b>F.2.4</b>	<b>01-00</b>	<b>2022</b>	<b>10</b>	<b>07</b>
					ÉTDR PECSÉT HELYE		
MÉRŐLÉC 0 1:100							

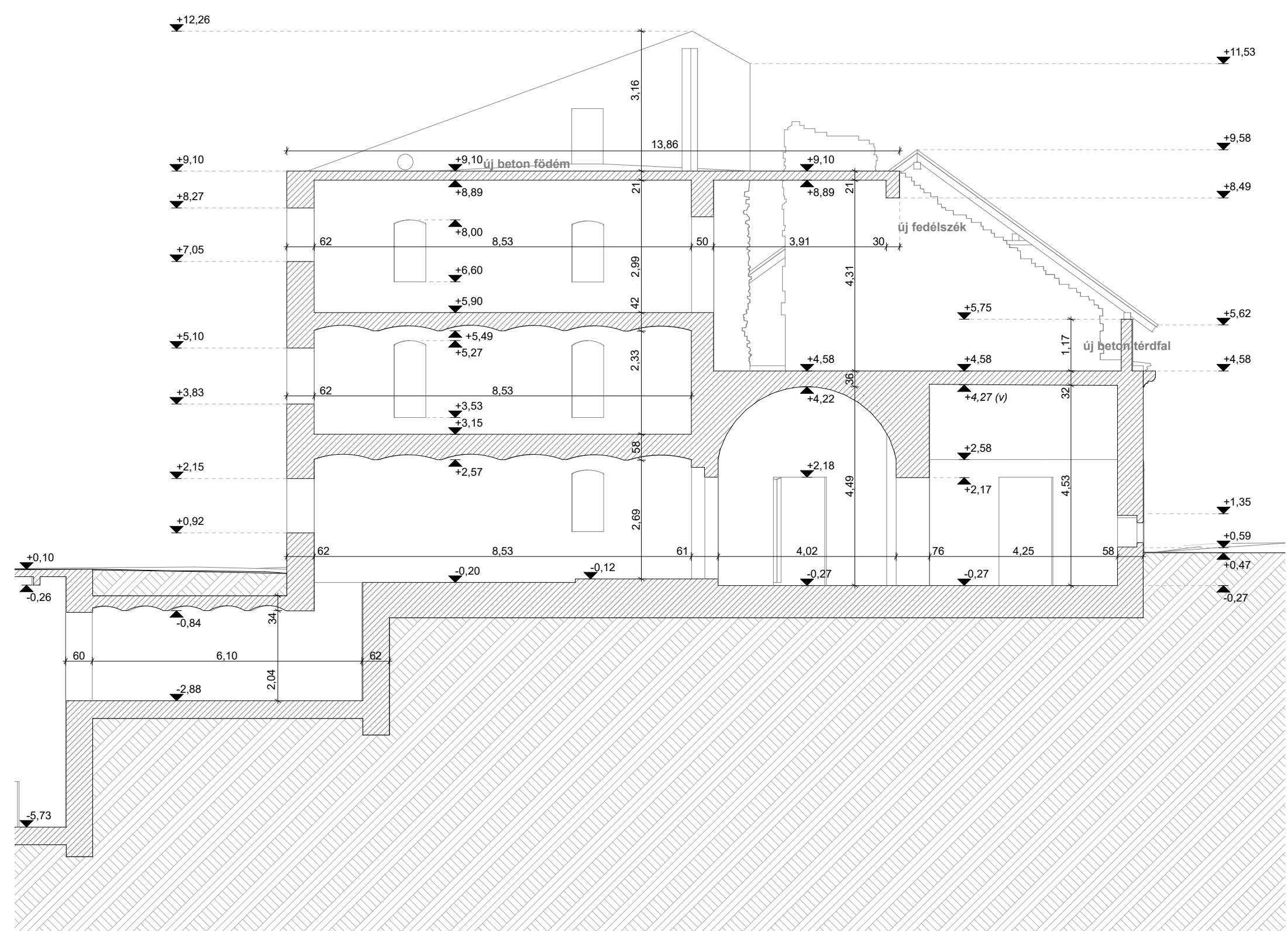
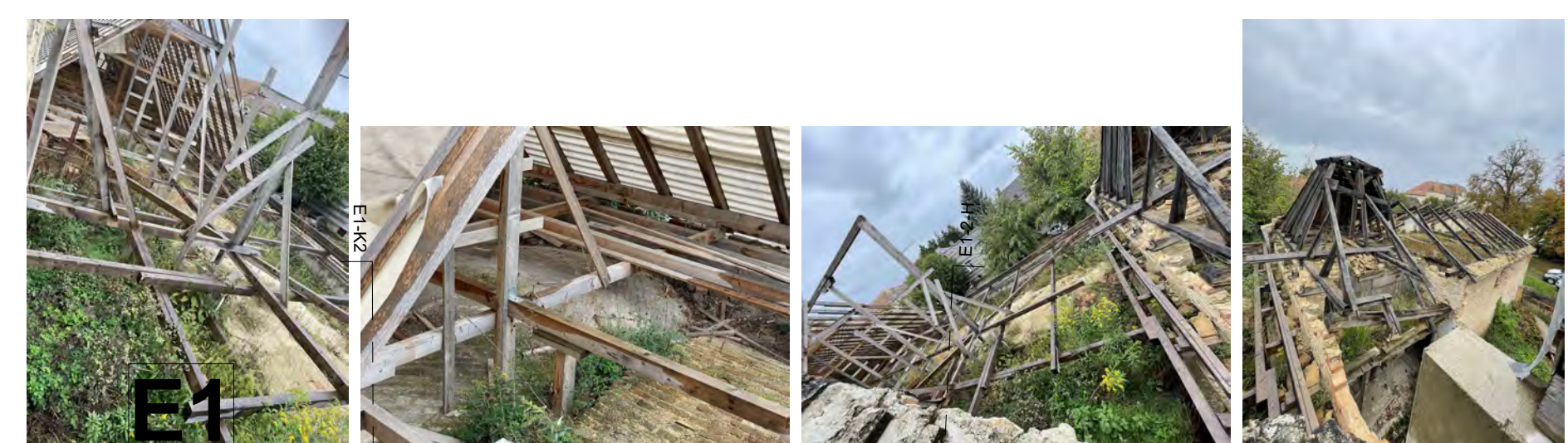
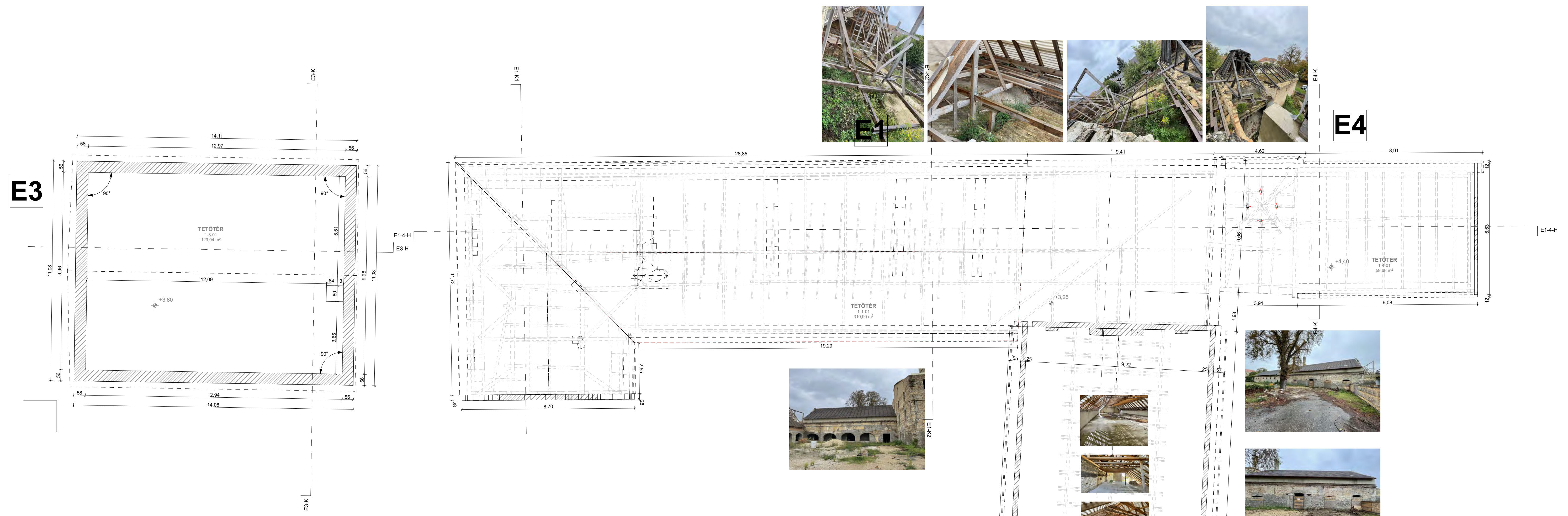












EGYKORI ÜZEMI RÉSZEN ÁT FELVETT METSZET

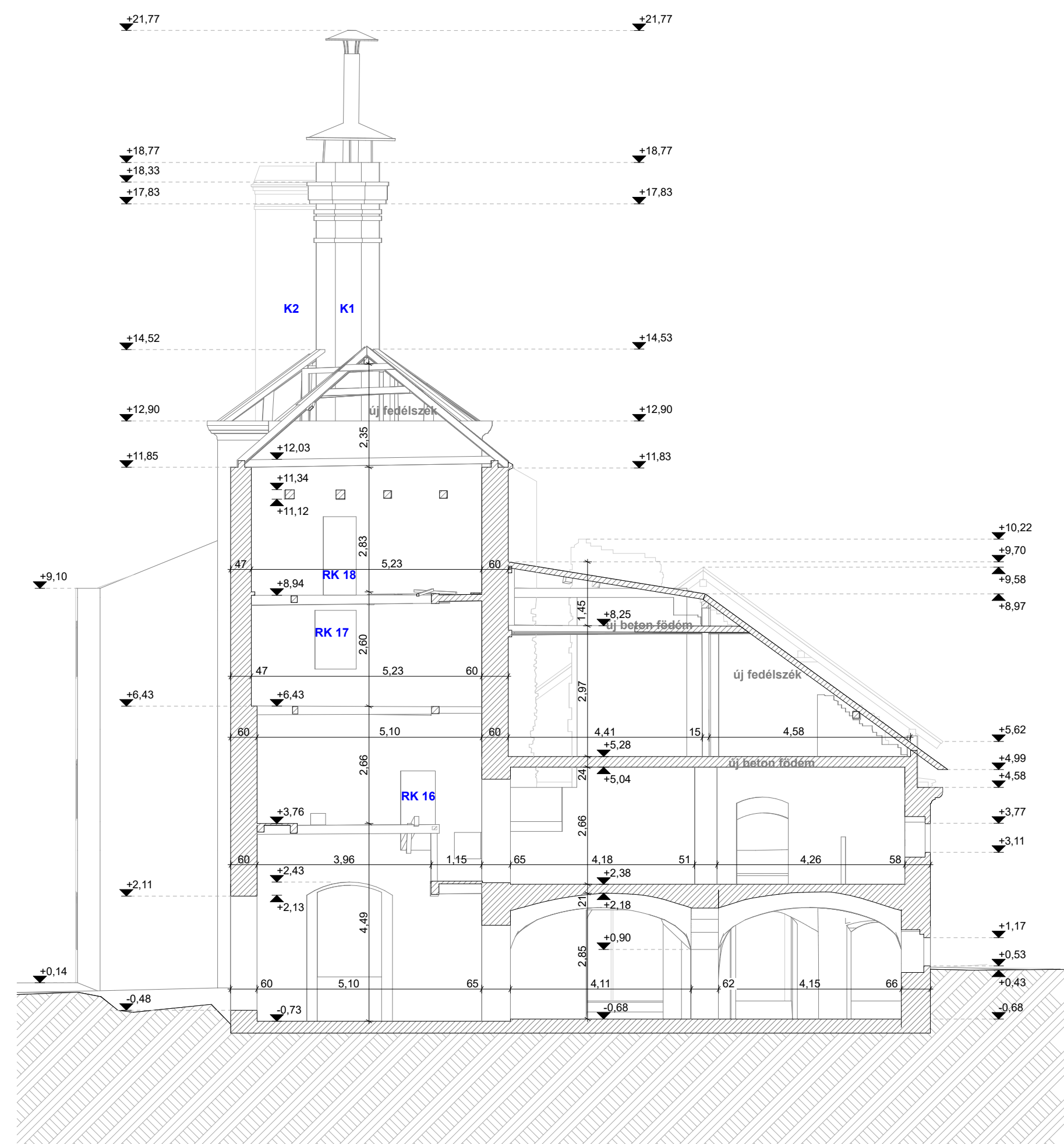


TÉRKÉPMÁSOLAT-HELYSÍZÍNRAJZ

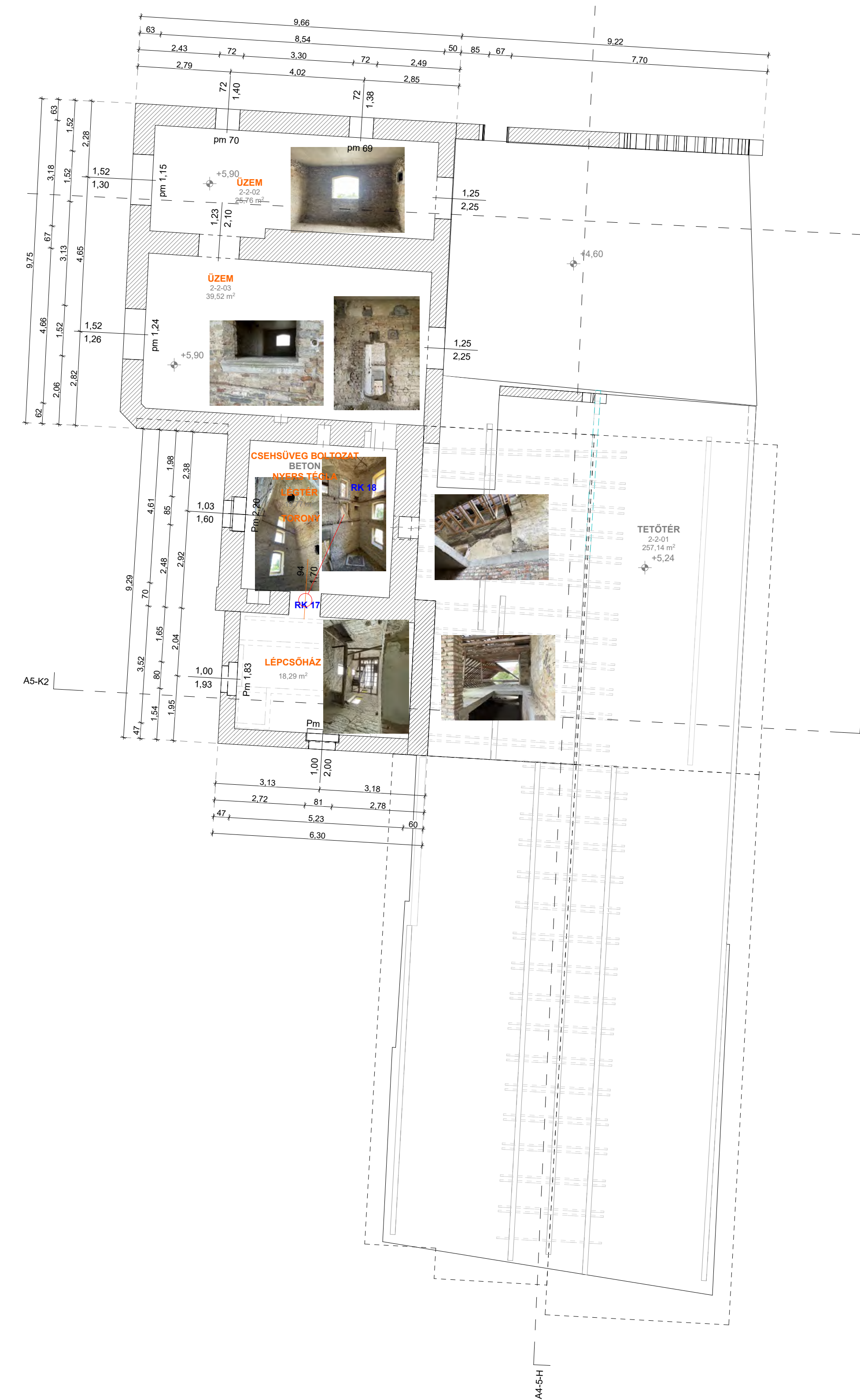




TÉRKÉPMÁSOLAT-HELYSZÍNRAJZ



EGYKORI LÉPCSŐHÁZON ÁT FELVETT METSZET









**8.MELLÉKLET**

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM ELŐZETES VÉLEMÉNYE



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
MINISZTER

Tákos Tamás vezérigazgató helyettes úr  
részére

Paulinyi&Partners Zrt.

Budapest

Kisfaludy utca 38. II. em.

1082

EPAT/4493-1/2023/ÉPSFO

**Országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes vélemény**

A „Ranolder oktatási, kulturális és sportközpont” tárgyú nyílt tervpályázati eljárásról

A beruházó elnevezése:	Ranolder János Vagyonkezelő Igazgatóság
A beruházó székhelye:	8200 Veszprém, Vár utca 18.
A tervezett építési beruházás által érintett ingatlan címe, helyrajzi száma :	8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 30-32. hrsz.: 990

A településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter országkép- és településképvédelmi szempontú előzetes véleménye:

ELEKTROMOSAN IRÁNYÍTVA  
ZÁRÁSKÖZVÉNY - ÉTDR

A beruházással kapcsolatban az előzetes településképi hozzájárulást megadom.

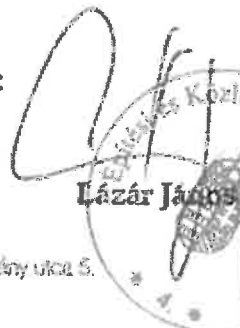
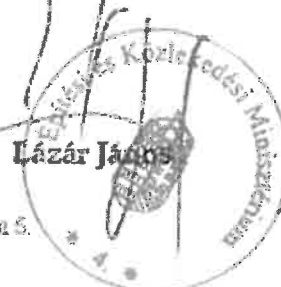
**Indokolás**

A Ranolder János Vagyonkezelő Igazgatóság nyílt tervpályázati eljárást írt ki „Ranolder oktatási, kulturális és sportközpont” tárgyában, amelyre 27 pályamű került benyújtásra. Ebből a Bíráló Bizottság 2023. június 8-i ülésén 5 pályaművet megvételre, 3 pályaművet pedig díjazásra javasolt. A 310/2015. (X. 28.) Kormányrendelet 25. § (3a) és (3b) bekezdése alapján a kiíró kérelmezte a megvételre és díjazásra javasolt pályaművek ország- és településképvédelmi szempontú véleményezését.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 40. §-ában meghatározottak alapján a pályaművekről megállapítható, hogy az azokban ismertetett koncepciók kielégítik a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (1)-ben rögzített célokat, ezért a pályázati zárójelentés megfogalmazásához az előzetes településképi hozzájárulást megadom

Budapest, 2023. június 23

Tisztelettel:

  
László János  




ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/3722-1/2024/ÉPSFO

## Tervtanácsi vélemény

a Keszthely, Csík Ferenc sétány 3823, 3828, 3817/2, 3817/8, 3829/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett szállás-és strandépületek, sport-, gyerek- és szaunaház, valamint rendezvényház építési engedélyezési tervdokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság  
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)  
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne, a Tervtanács összetétele, a határozatképesség tényének megállapítása:  
2024. május 16., csütörtök 12:30

Építési és Közlekedési Minisztérium  
1054 Budapest, Alkotmány utca 5. földszinti tárgyaló

A Tervtanácsi ülésen szavazati joggal részt vett tagok:

- Perényi Lóránt – helyettes államtitkár, a tervtanács elnöke nevében
- Balázs Mihály DLA
- Dévényi Sándor DLA
- Vikár András
- Gutowski Robert
- Mohácsi Sándor
- Vadász Bence DLA
- Ónodi Szabó Lajos – Keszthely város főépítésze

Az ülésen tanácskozási joggal vettek részt a tervezők. A Tervtanács működését az Építési és Közlekedési Minisztérium jelenlévő munkatársai biztosították. A Tervtanács elnöke megállapította a határozatképességet.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Szállás-és Strandépületek, Sport-, Gyerek- és Szaunaház, valamint Rendezvényház - módosított terv  
8360 Keszthely, Csík Ferenc sétány, hrsz.: 3823, 3828, 3817/2, 3817/8, 3829/2

Véleményezés alapja:

252/2006. (XII. 7.) számú, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet 9. § (2) bekezdés f) és g) pontja alapján.

Előzmény: OÉT937/2023, OÉTKONZ22/2022

Tervező: Ifj. Lőrincz Ferenc É/1 14-0270, Halas Iván É/1 02-0094, Ligeti Ádám É 14-0264

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT418/2024 számú véleménye:

**A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.**



## Indokolás

A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács vizsgálta, hogy benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképhe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településképi követelményének.

A személyes prezentáció valamint a tervtanácsra benyújtott dokumentáció fenti szempontok szerinti vizsgálata alapján megállapítható, hogy a korábbi tervtanácsai észrevételek alapján továbbdolgozott terv pozitív irányba módosult, a part felőli beépítés áttörtebbé vált, valamint az architektúra és a vertikális elemek használata csendesedett, a tetőhajlásszögek emelkedtek.

Az engedélyezést megelőzően a dokumentáció kiegészítendő zöldfelületi értékkataszterrel, és tájépítészeti tervvel, az alábbi szempontok érvényesítése mellett:

- A burkolt felületek túlzóak, a lombkorona-borítottság aránya alacsony, azt feltétlenül növelni szükséges.
- A kisméretű dézsákba helyezett fák nem fognak valódi megoldást adni, azokat közvetlen talajkapcsolattal szükséges betervezni.
- A túlzó méretű szökőkút komoly építési és üzemeltetési költségtöbbletet jelent, ami már fenntarthatósági kérdéseket is felvet. A „díszmedence” méretének racionalizálása esetleg természetes, ligetes vízfelület kialakítása is megfontolandó.

A Tervtanács a tervdokumentációt a fent rögzített feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsai vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Budapest,

2024-05-24

Lánszki Regő elnök nevében



Perényi Lóránt  
helyettes államtitkár



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/5909-1/2023/ÉPSFO

**Tervtanácsi vélemény**

a Keszthely, Csík Ferenc sétány, 3828 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett városi strand, szállás-, strandépületek, sport-, gyerek-, szauna-, és rendezvényház tervdokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság  
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)  
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne, a Tervtanács összetétele, a határozatképeség tényének megállapítása:  
2023. augusztus 24., csütörtök 11:00

Építési és Közlekedési Minisztérium  
1054 Budapest, Alkotmány utca 5. földszinti tárgyaló

A Tervtanácsi ülésen szavazati joggal részt vett tagok:

- Lánszki Regő – államtitkár, országos főépítész, a tervtanács elnöke
- Balázs Mihály
- Ferencz István
- Gutowski Robert
- Dr. Herczeg Ágnes
- Molnár Csaba
- Vadász Bence
- Ónodi Szabó Lajos - Keszthely Város főépítésze

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ETR

Az ülésen tanácskozási joggal vettek részt a tervezők és a beruházó képviselője. A Tervtanács működését az Építési és Közlekedési Minisztérium jelenlévő munkatársai biztosították. A Tervtanács elnöke megállapította a határozatképeséget.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Városi strand és környéke, szállás- és strandépületek, sport-, gyerek- és szaunaház, valamint rendezvényház - módosított terv  
3360 Keszthely, Csík Ferenc sétány, hrsz.: 3828

Véleményezés alapja:

252/2006. (XII. 7.) számú, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet 9. § (2) bekezdés g) pontja alapján.

Előzmény: OÉTKONZ022/2022

Tervező: Lőrincz Ferenc Lőrinc É1 14-0270, Halas Iván É/1 02-0094

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT937/2023 számú véleménye:

**A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.**

## Indokolás

A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 252/2006. Kormányrendelet) 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács vizsgálta, hogy benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképhez való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településképi követelményének.

A személyes prezentáció, valamint a beküldött dokumentáció fenti szempontok szerinti vizsgálata során megállapítható, hogy a korábban konzultációs eljárásban megismert és megvalósításra nem javasolt tervek koncepció tervezési programját újragondolták. A beépítés intenzitása nagyságrendileg a felére csökkent, ami léptékében befogadható és a Balaton part közelsége okán támogatható döntés a beruházó Keszthely város részéről.

A program csökkentését a tervtanácsi tagok egyöntetűen támogatták és a tervekkel kapcsolatban számos építő észrevétel hangzott el, melyeket a végleges kidolgozás során szükséges figyelembe venni.

Szükséges elhagyni/csendesíteni a felesleges vertikális elemek sorát, igazán indokolt pontokat szükséges azokkal kijelölni.

A tetőhajlásszög megemlése elkerülhetetlen annak érdekében, hogy azokon a látványterveken is ábrázolt cserépfedés biztonsággal kivitelezhető legyen.

Mint fürdővárosi „tematikus park” az épületegyüttes egységes víziója sikeres lehet a laikus látogató és felhasználói közönség számára, hiszen a terv egyfajta rendezettséget és szervezettséget mutat.

A Tervtanács a tervdokumentációt koncepcionális szintű kidolgozottsága alapján a fent rögzített feltételekkel ajánlotta engedélyezésre. Engedélyezési szintű kidolgozottság elérésekor javasoljuk a tervet a Tervtanácsnak jóváhagyás céljából visszamutatni.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. Kormányrendelet 16/A. §-a alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Budapest,

2023 AUG. 30

Lánszki Regő elnök nevében  
Perényi Lóránt  
helyettes államtitkár

