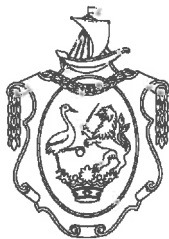


Szám: 1/50-26/2025.



17..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. március 26-i rendes ülésére

Tárgy:

**A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló
Kormányrendelet tervezet véleményezése**

Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2024. augusztusában hosszas egyeztetéseket követően közzétételre és véleményezésre kiküldésre került a Balaton Vízparti Terv egyeztetési szakmai anyaga, a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Korm. rendelet tervezet (<https://www.e-epites.hu/anyagok/balaton/2024/pdf/BATEK-Tervezet.pdf>). Az anyagot áttekintve – az ahhoz kapcsolódóan beérkezett szakmai és civil szervezetektől beérkezett észrevételek csatolásával – az önkormányzat megküldte az Építési és Közlekedési Minisztérium részére a kialakított véleményét, javaslatait (önkormányzati véleményezés - 1A. számú melléklet, civil szervezetek észrevételei 1B. számú melléklet).

2025. február 28. napjával közzétételre került a beérkezett javaslatok, észrevételek figyelembe vételével is átdolgozott, pontosított Korm.rendelet tervezet - <https://www.e-epites.hu/hirek/lakossagi/jelentos-szigoritasok-balatonnal-kornyezeti-ertekeles-tarsadalmasitasaval>, tartalmazva Keszthely Vízparti Terv tervezetét is - <https://www.e-epites.hu/2025/keszthely-vizparti-terv-tervezete>

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkársága szerint a Vízparti Terv szigorításai közül az alábbiakat érdemes kiemelni:

- A Vízparti Terv területi hatályának kiterjesztésével a szabályozás még nagyobb parti területet véd a beépítés (új beépítésre szánt területek, új lakó- illetve gazdasági területek kijelölése, továbbá a beépítési paraméterek növelése) ellen.
- A kikötői helyszínek Vízparti Tervben történő rögzítése ellehetetleníti a nemkívánatos fejlesztéseket: kikötő csak ott létesíthető, ahol a Vízparti Terv ezt jelöli.
- A Vízparti Terv védi a zöldterületeket és strandokat: a Vízparti Tervben jelölt zöldterület főszabályként egyáltalán nem, a strand pedig kizárólag zöldterület övezetbe sorolható át. A közhasználatú balatoni strandok magántulajdonosok részére nem idegeníthetőek el.
- A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv védi a közvetlen vízpartot a beépítés (épület, úszómedence, illetve egyéb, a helyi építési szabályzat által tiltott építmény elhelyezése) ellen.
- A Vízparti Terv természetes partszakaszok kijelölésével segíti elő a természetes és természetközeli növényzettel borított területek ökológiai állapotának fenntartását, rehabilitációját, illetve védi a szárazulati nádasokat.

A Vízparti Terv tervezete a 2024. augusztusi változathoz képest - az önkormányzatok, civil szervezetek, magánszemélyek befogadott észrevételei alapján - koncepcióban az alábbi lényegi pontokat érintően módosult:

- Közhasználatú mólókon jelölt sétány. A továbbiakban a Vízparti Terv a közhasználat céljára megnyitott mólókon mind a közhasználatú területet, mind a sétányt jelöli.
- „Vegyes vegetáció” jelölése. A továbbiakban – a minősített nádasokon túlmenően – jelölni kívánjuk a nádastérképen feltüntetett, a feltöltődő tómederhez, valamint a szárazulathoz köthető heterogén növényzetet, biztosítva ezzel a terv következetességét a növényborítottságot érintően.

A tervezet véleményezésére 2025. március 31. napjáig van lehetőség.

A módosított tervezethez is érkeztek az önkormányzat irányába észrevételek – 2. és 3. számú melléklet.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
.../2025. (III. 26.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Kormányrendelet tervezet véleményezése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete fenntartja és megerősíti az előterjesztés 1A. számú mellékletében foglalt önkormányzati észrevételeket és javaslatokat.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat álláspontját, észrevételeit - az önkormányzathoz beérkezett további észrevételek, az előterjesztés 2. és 3. számú mellékleteivel együtt - nyújtsa be az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkársága felé.

Határidő: 2025. március 31.
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
Ónodi Szabó Lajos főépítész

Keszthely, 2025. március 19.

Dr. Tóth Gergely
polgármester



KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma:	5/50.-12/2024.	ügyintéző neve:	Némethy Andrea
tárgy:	Keszthely Vízparti Terv előzetes szakmai egyeztetésre adott vélemény	telefonszáma:	83 / 505-585
Hivatkozási szám:	EPAT/6039-35/2024/TTFO	Melléklet:	Civil szervezetek észrevételei

Építési és Közlekedési Minisztérium
Építészeti Államtitkárság
Lánszki Regő
Építészeti államtitkár

Budapest
Alkotmány utca 5.
1054

Tisztelt Lánszki Regő Államtitkár Úr!

Köszönettel megkaptuk a 2024. augusztus 2-án emailben jelzett felületen a Balaton Vízparti Tervegyeztetési anyagát.

Mellékelten csatoljuk a gazdálkodó és civil szervezetektől hivatalunkhoz 2024. augusztus 29. napjáig beérkezett észrevételeket.

Keszthely Város Önkormányzata az alábbi véleményt adja:

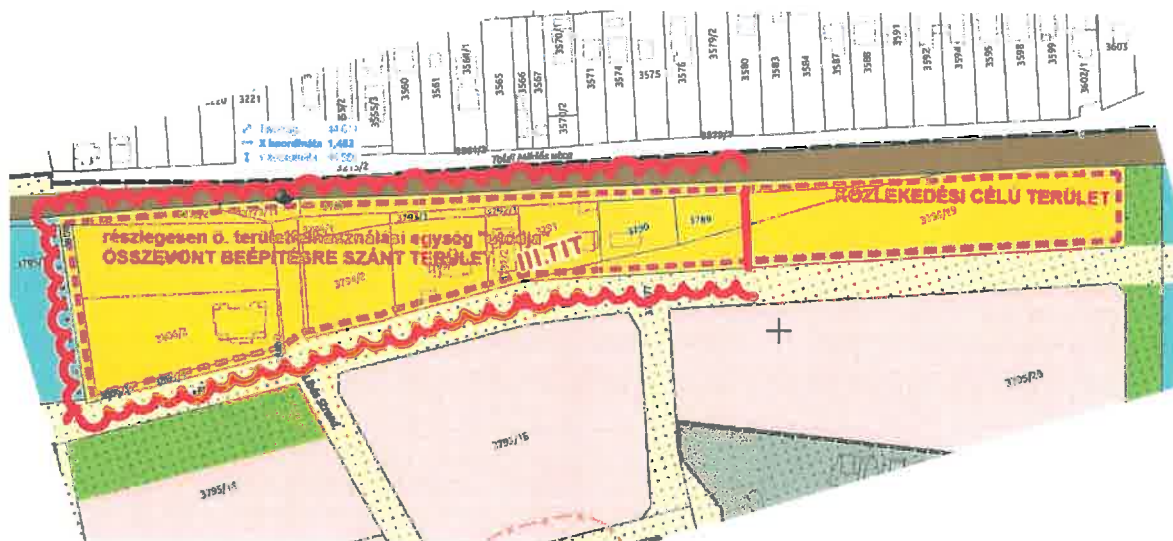
Általános kérés: zöldterületen a tervezés alatt álló partvédőmű funkció elhelyezését kérjük biztosítani szíveskedjenek. Keszthelyen sok közvetlenül part menti zöldterület van jelölve, de itt húzódik a partvédőmű is, melyek felújítása esetén előfordulhat, hogy érinti egyes részei a zöldterületet. (pl. partvédőmű mögötti vízelvezetés)



Keszthely, a Balaton fővárosa

- I. A 3795/19. hrsz-ú ingatlan környezetében, a terület nyugati részén lévő 7 db telekből 5 db telken lakóházak állnak teljesen készen. A korábbi kérése az önkormányzatnak kizárólag arra vonatkozott, hogy a Libás strand feletti parkoló és a vele szomszédos magánterület „ferde” telekhatára /akár telekcserével/ a későbbiekben módosítható legyen. Továbbá kérjük, hogy ne továbbtervezést igénylő terület legyen a már régóta „részlegesen összevont területfelhasználási egység”, hanem „Összevont beépítésre szánt terület”. A régóta meglévő lakó funkciók ne sérüljenek.

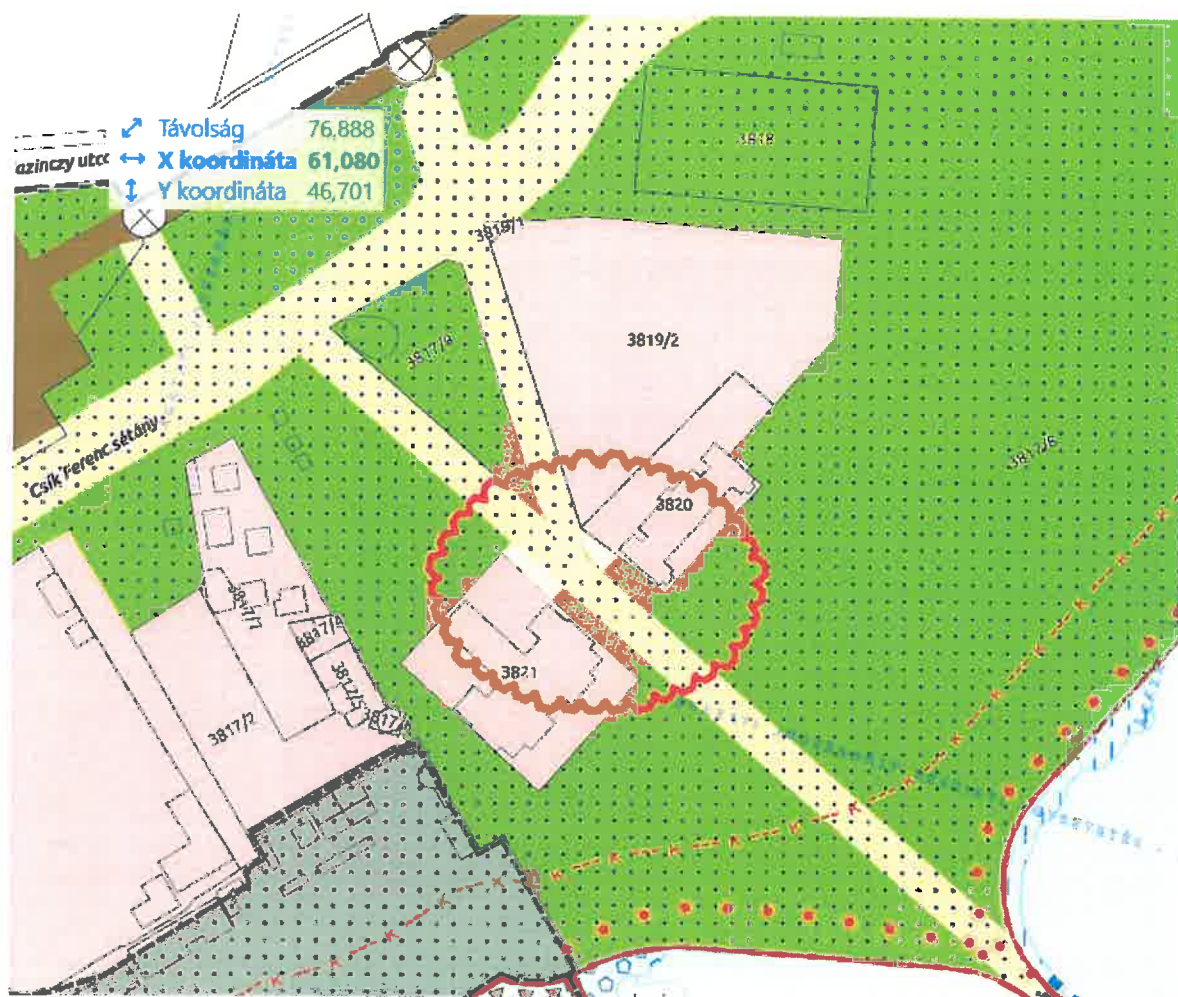
Kért térképi nézet:



Keszthely, a Balaton fürdője

- II. A 3820. és a 3821. hrsz-ú ingatlanokon álló műemléki épületek közterületkapcsolatát kérjük biztosítani. Jelen állapotban egyik ingatlan sem felel meg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet 1. sz. melléklet 30. pontjának (építési telek).

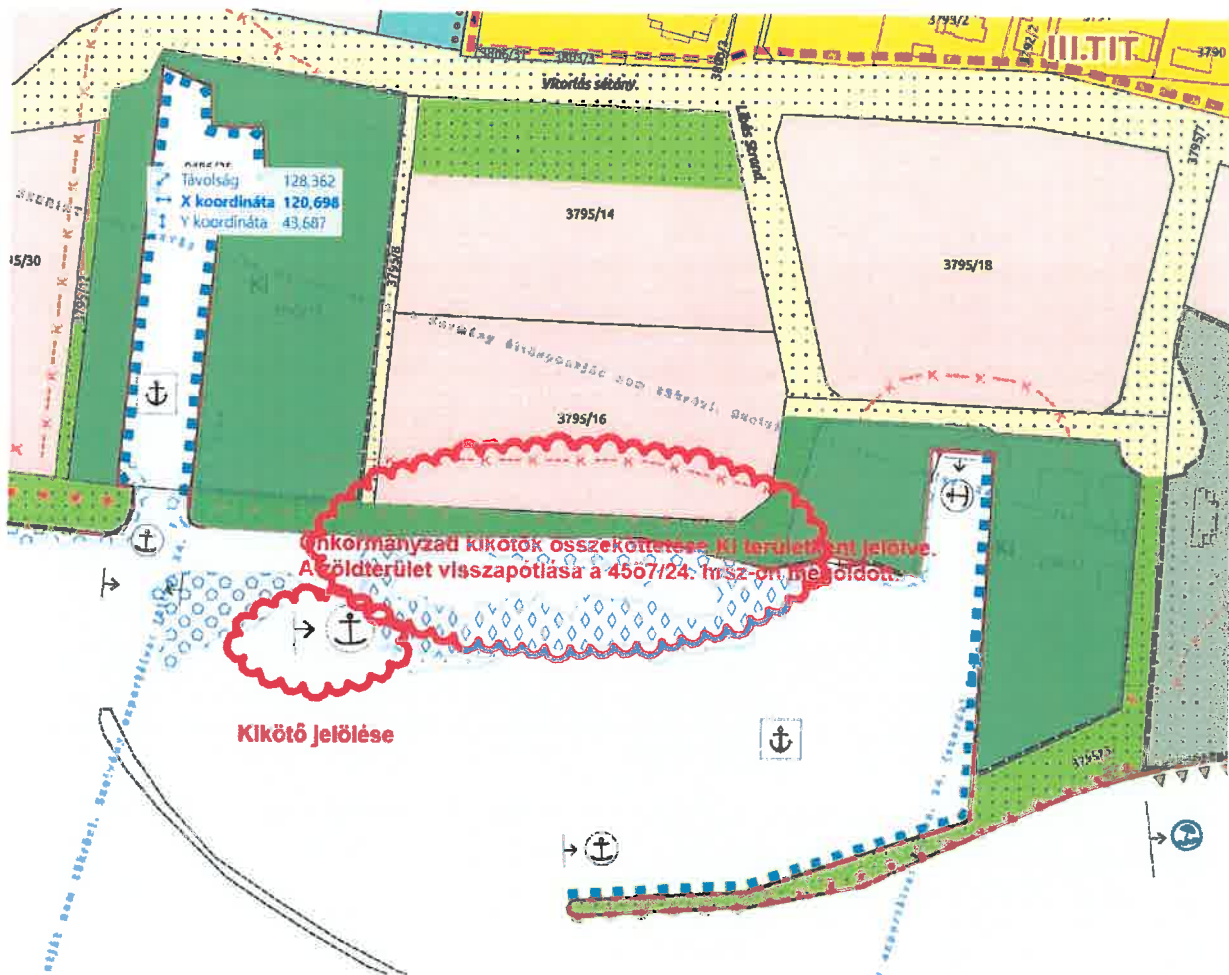
Kért térképi nézet:



Keszthely, a Balaton fürdője

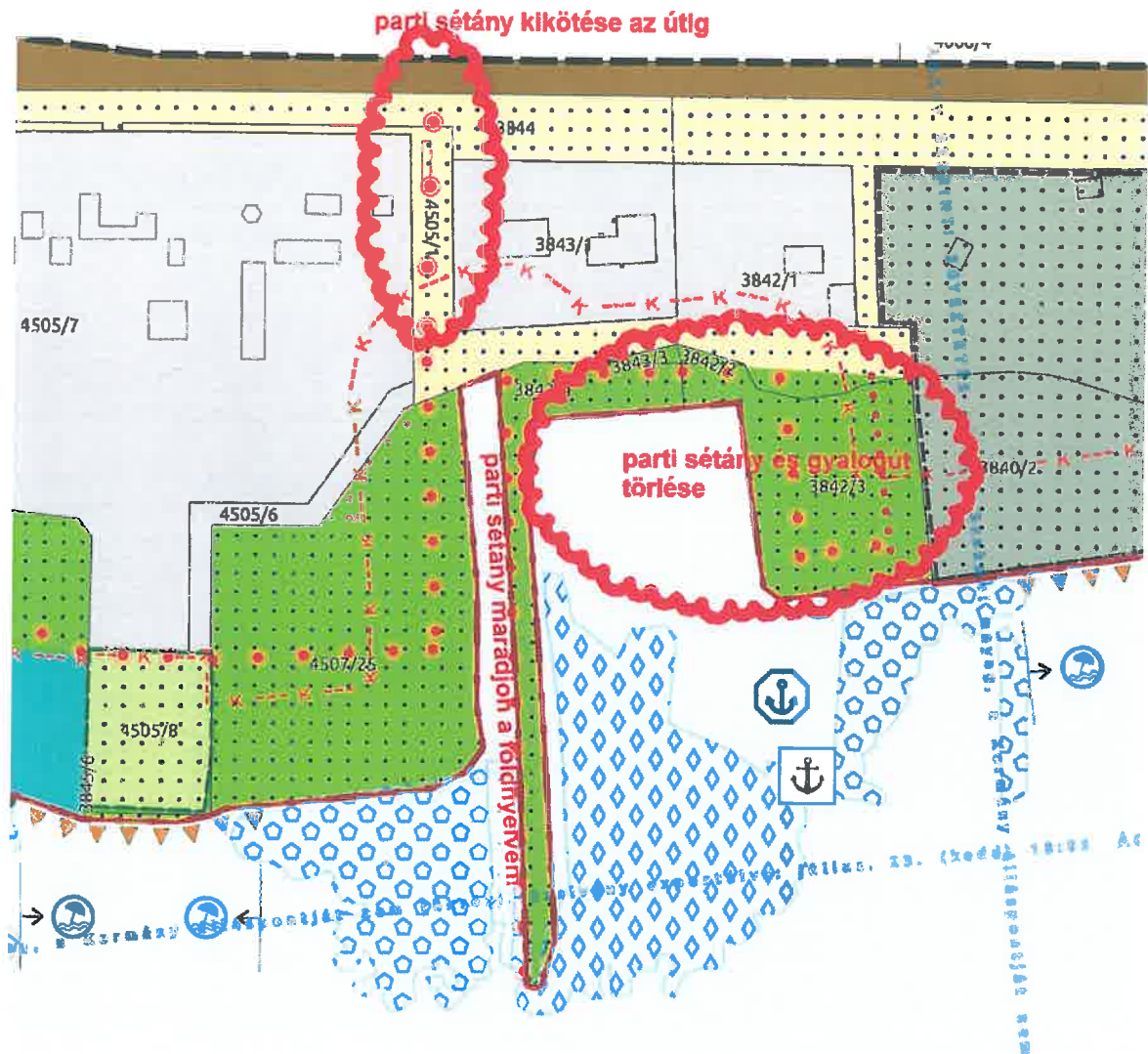
III. A település nyugati részén levő 2 db önkormányzati földterületen működő kikötő „Ki” (3795/13. és 3795/17.) összeköttetésének lehetőségét kérjük biztosítani, valamint a területre korábban megkötött földhasználati szerződésben megjelölt célok miatt az alábbi kialakítást kérjük. Továbbá a kikötőhelyek kialakítását jelölni kérjük.

Zöldterület visszapótlása azon területeken lehetséges, ahol korábbi kérésünknek megfelelően az eddigi beépítésre szánt területből Z területet kértünk kijelölni. Pl.: 4507/24; 3836/3. hrsz-ok.



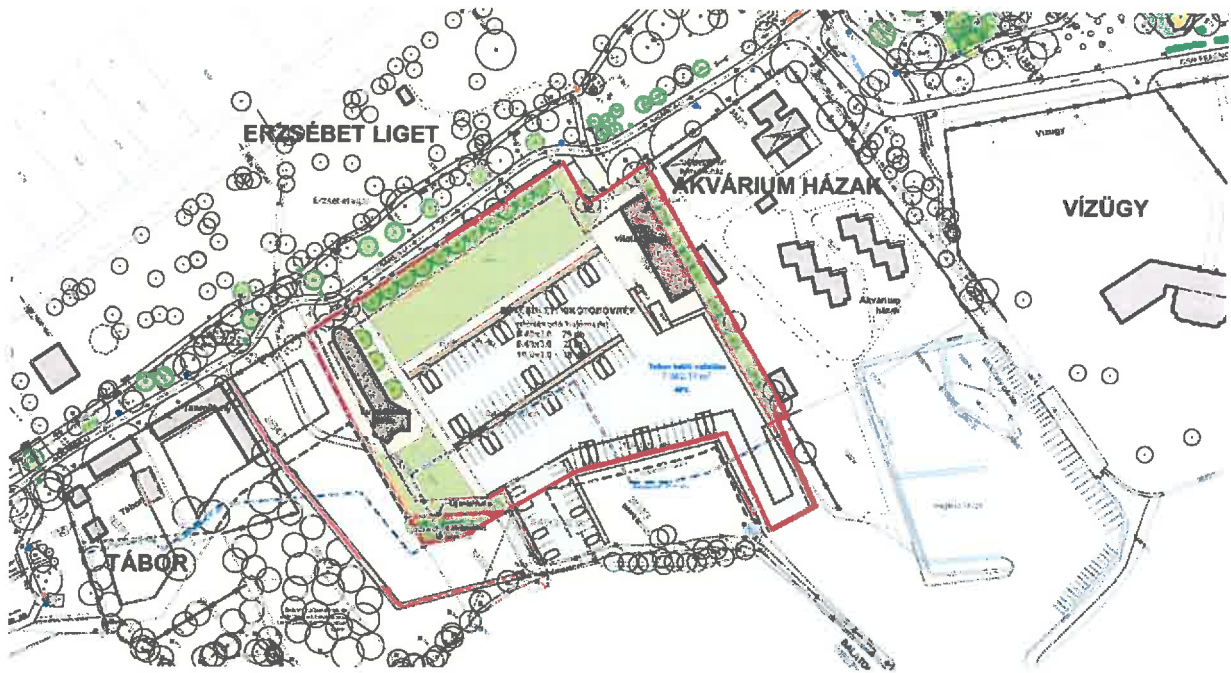
Keszthely, a Balaton fürőise

- IV.
1. A Keszthely 3842/3 hrsz-re tervezett (kb 40 méteres) gyalogút törlését kérjük atervből.
 2. A Keszthely 3843/3, és 3843/4 hrsz-ekre tervezett parti sétány törlését kérjük atervből.
 3. Kérjük a Keszthely 4505/1-en részben már meglévő a parti sétány kivezetését az Entz Géza sétányra.



Keszthely, a Balaton fővárosa

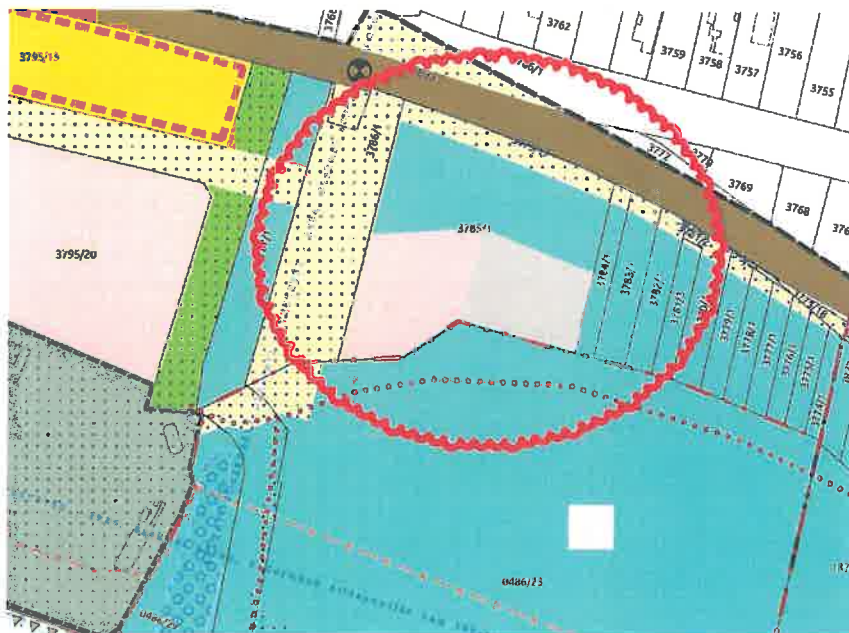
- V. A 3833/1. hrsz-ú kikötőnél a korábban megküldött tanulmánytervek közül az alább becsatolt helyszínrajzot kérjük szerepeltetni. Az indok, hogy a vízfelület mindkét oldalán kell biztosítani a kikötőhöz szárazulatot és a véleményezési anyagban levő helyszínrajz elzárja az összeköttetést a két oldal között. A „továbbtervezést igénylő terület „területfelhasználás megfelelő, ennek egy részén várhatóan kikötőterület szárazulat lesz majd.



Keszthely, a Balaton felett

- VI. A település keleti részén levő, részben összevont beépítésre szánt terület, részben zöld területfelhasználás alá eső 3785/1. hrsz-ú területen kérjük az összevont beépítésre szánt terület nagyságát keleti irányba megnövelni, párhuzamosan a kerékpárúttal.

Zöldterület visszapótlása azon területeken lehetséges, ahol korábbi kérésünknek megfelelően az eddigi beépítésre szánt területből Z területet kértünk kijelölni. Pl.: 4507/24; 3836/3. hrsz-ok.



Keszthely, 2024. augusztus 28.

Tisztelettel:



Kapják:

1. Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárság
2. vizpartiterv@ekm.gov.hu
3. sarolt.borbely@ekm.gov.hu
4. irattár

Keszthelyi a Balaton fővárosa

2024 AUG 21

1B. sz. melléklet

KESZTHELYI YACHTKIKÖTŐ

19358 Fogy
19359 Kgyo

Manninger Jenő
Keszthely Város
Polgármesterének

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva: 2024 AUG 23.	
Ügyiratszám: 5/507 10 2024	Ügyintéző: NA

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Péter Zsolt a **Keszthelyi Yachtkikötő Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: Keszthelyi Yachtkikötő Zrt., székhely: 8360 Keszthely, belterület hrsz. 3795/17/B, cégjegyzékszám: Cg.20-10-040342, adószám: 25431649-2-20., statisztikai számjel: 25431649-6820-114-20.) törvényes képviselőjeként az alábbi ügyben keresem meg Önt és kérem a segítségét:

A Keszthelyi Yachtkikötő ZRT. a „Keszthelyi Yachtkikötő” elnevezésű balatoni vitorlásokikötő üzemeltetési jogának jogosultja, aki a saját tulajdonában álló mederhasználati vízilétesítmény üzemeltetőjeként a mederhasználatra jogosult, amely keretében sport- és kedvtelési célú vitorlásokikötőt üzemeltet.

A kikötői tevékenység folytatása céljából az általam képviselt társaság használatában áll a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan.

A használat jogalapjául Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 269/2014. (XI.4.) határozata és 206/2022. (IX.29) határozata alapján 2022. október 03. napján kelt változásokkal **egységes** szerkezetbe foglalt földhasználati szerződés szolgál.

A szerződés rendelkezései alapján a kikötő üzemeltetés fennállásáig az ingatlan rendeltetésszerű használata érdekében a földre földhasználati jog illeti meg a társaságot.

A földhasználati jog célja, hogy a kikötőt üzemeltető a földtulajdonos részére megfizetett ellenérték fejében az általa folytatott kikötő üzemeltetési tevékenysége érdekében a Keszthely 3795/17. hrsz-ú ingatlan földterületét használhassa.

A földhasználati jog dologi hatályú és a földhasználat a földrészlet egészére kiterjed.

Társaságunk az ingatlan területe csökkenésének megfelelően meghatározott, 12015 m² után járó a 2022. évi szerződésben a földhasználati jog ellenértékeként meghatározott 82 573 813 Ft, azaz Nyolcvankétfélmillió-ötszázhetvenháromezernyolcszázötvenhárom forint összeget az önkormányzat részére megfizette.

A szerződésnek megfelelően az ingatlan-nyilvántartási adatok módosításra, a változások átvezetésre kerültek, az ingatlan-nyilvántartás a hatályos adatokat, a ténybeli és jogi helyzettel egyezően tartalmazza.

Társaságunk a kivett, beépített terület és kikötő megnevezésű ingatlan teljes területét a kikötő üzemeltetése érdekében a szerződés és az ingatlan sajátosságainak megfelelően használja, a szerződésből fakadó valamennyi kötelezettségének eleget tett és tesz.

Társaságunk az előzetes egyeztetéseknek megfelelően a kikötő fejlesztését saját költségén megkezdte. Az ennek érdekében szükséges felmérési, tervezési munkálatokat elvégeztette, a hatósági és egyéb engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezte, illetve azok egymásra épülésére tekintettel azok egy része még folyamatban van.

Ezek tartalma alapján a társaság által üzemeltetett kikötő Keleti részén és a használatában álló ahhoz kapcsolódó Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan északkeleti területén a tervezett fejlesztés eredményeként olyan turisztikai célú, nagyhajók, gyorsjáratú hajók és egyéb turisztikai jellegű úszólétesítmények fogadására és a nagyközönség számára elérhetővé tétele iránti fejlesztés valósul meg, amely a kikötő más területén nem kivitelezhető.

Az önerőből megvalósuló fejlesztés eredményeként a nyugati medencében, a keszthelyi öbölben olyan egyedülálló kikötői terület jön létre, amely a helyi lakossági és turisztikai igényeket a fenntartható használat követelményeinek megfelelően tudja és hivatott kielégíteni.

Ezen a területrészen kapnának helyet és kikötési lehetőséget a jövő olyan vízi járművei, úszólétesítményei, amelyek már teljes egészében környezeti terhelés nélkül, megújuló energia felhasználással üzemeltethetők.

A kikötői terület ezen része biztosít majd helyet és lehetőséget a nagyközönség számára ezen különleges teljes egészében „zöld” vízi járművek megtekintéséhez, megismeréséhez és a kipróbálásukhoz szükséges tevékenység lebonyolításához.

Ezen kikötői terület kialakításához, kiszolgálásához szükséges energetikai és közműfejlesztéseket társaságunk saját költségén már a hatósági engedélyeknek megfelelően megvalósította.

Az érdeklődő nagyközönség fogadásához, ellátásához a szolgáltatások igénybevételéhez szükséges infrastruktúra fejlesztést társaságunk a kikötő északi területén lévő ingatlanaiban szinte már teljes egészében megvalósította. A kiszolgáló irodák kialakításán túl a higiéniai helyiségek is kialakításra kerültek, amely költsége meghaladja a 100 millió forint összeget.

Az ennek érdekében általunk folytatott valamennyi tevékenységről tájékoztatást adtunk, a hatósági eljárások kapcsán az önkormányzat tájékoztatásra került együttműködésünk folyamatos és példaértékű volt.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján közzétételre került a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATÉK-tervezet) és mellékletei.

Ennek kapcsán vettük észre, hogy a Keszthelyi vízparti terv tervezete 1mell 3-47 keszthely 1-4.pdf melléklete adatai alapján a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan, mint kikötői terület határa eltér az ingatlan tényleges határától és a „hajók kikötésére felhasználható partszakasz „jelölés is pontosításra szorul.

Feltehetőleg az előterjesztés alapjául a szerződés előtti állapot szolgált és a tervezeten még nem került átvezetésre a szerződés rendelkezéseinek és az ingatlan-nyilvántartás adataiban átvezetett változásnak megfelelő állapot.

A tervezettel kapcsolatos észrevételek előterjesztésére biztosított határidő 2024. augusztus 31, az Államtitkárság eddig várja a tervezettel kapcsolatos véleményeket az önkormányzatoktól.

Álláspontom szerint a jogszabály – ingatlan-nyilvántartási adatokkal egyező és a szerződés rendelkezéseinek is megfelelő - végleges verziójának kialakítása érdekében feltétlenül szükséges a tervezet melléklete megfelelő módosítása.

A Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartás adatai szerinti határa egybe esik a kikötő tényleges és üzemeltetési területe szerint érintett határával.

A melléklet módosítása hiányában a kikötői terület engedélyeinknek és együttműködésünknek megfelelő üzemeltetése és fejlesztése kapcsán alakulhatnának ki ellentmondások, amelyek a későbbiekben már jelentősen nehezebben lennének orvosolhatóak.

A szerződés rendelkezéseinek megfelelően a kikötői területen tervezett parti sétány kialakítása érdekében szükséges engedélyek beszerzése iránti eljárás kapcsán az együttműködés és az engedély birtokában a sétány saját költségünkön történő kivitelezési munkáinak elvégzése iránti kötelezettségünknek eleget fogunk tenni.

A szerződésben rögzített megállapodás igazodik az önkormányzat Balatonparti fejlesztési elképzeléseivel és biztosítja a kikötő zavartalan üzemeltetési feltételeit is.

A jogszabály tervezet melléklete módosítása érdekében kérem Tisztelt Polgármester Úr intézkedését.

Együttműködését és segítségét előre is köszönöm!

Keszthely, 2024. augusztus 20.



Keszthelyi Yachtkikötő Zrt. képviselőjében

Péter Zsolt vezérigazgató

Keszthelyi Yachtkikötő Zrt.

8360 Keszthely, hrsz. 3795/17/B.

Adószám: 25431649-2-20

Cg.: 20-10-040342



Földmérési alaptérkép

 Településhatár

Fekvéshatár

 Belterület

 Kültérület

Földrészlethatár

 Belterületi közterületi földrészlet (BC01)

 Kültérületi közterületi földrészlet (BC02)


 Közút földrészlet (BC03)

 Vasút földrészlet (BC04)


 Dűlőút földrészlet (BC05)

 Közmű földrészlet (BC06)

 Közcélu vízfelület földrészlet (BC07)

 Temető földrészlet (BC08)

 Belterületi nem közterületi földrészlet (BD01)

 Kültérületi nem közterületi földrészlet (BD02)

2024 AUG 22

Tárgy: Vízparti Terv véleményezése- módosító javaslat**Feladó:** Jeno Horvath <jeno.horvath@gmail.com>**Dátum:** 2024. 08. 22. 8:34**Címzett:** foepitesz@keszthely.hu**CC:** Egyesület Keszthelyi Helikon Horgász <helikon.he@gmail.com>, Balázs István <balas43o522@gmail.com>, Imre Pétervári <petervari.imre@gmail.com>

19308

Rögy
m

Tisztelt Cím !

A Balaton Vízparti Terve a Keszthelyi Helikon Horgász Egyesület tevékenységét jelen formájában negatívan érinti.

Egyesületünk élt a véleményezés lehetőségével és a csatolt módosító javaslatot eljuttattuk az Építészeti és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárságára.

Módosítás nélkül a tervezett vízparti sétány kettévágná az Egyesület által használt területet, elválasztva épületeinket a csónakkikötőtől. A kikötő biztonságos működtetése, csónakjaink, eszközeink vagyónvédelme kérdésessé válna.

Kérem szíves támogatását, hogy a módosítási javaslatunk a terven átvezetésre kerüljön.

Segítségét előre is megköszönöm!

Üdvözlettel:

Balázs István

~~elnök~~

Keszthelyi Helikon Horgász Egyesület

Dr. Endre Józsa helyettes
nevében és megbízásából.

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2024 AUG 26.
Ügyiratszám:	Ügyintéző:
5/50-11/2024	KA

--

Horváth Jenő

8900 Zalaegerszeg

Jókai M.u.23.

tel.: 30/552-4169

--Mellékletek:-----

Módosító javaslat HELIKON HE Keszthely Önkormányzat.doc

258 KB

Helikon Horgász Egyesület Keszthely módosító javaslata:

1. A Keszthely 3842/3 hrsz-re tervezett (kb 40 méteres) gyalogút törlése a tervből.
2. A Keszthely 3843/3, és 3843/4 hrsz-ekre tervezett parti sétány törlését a tervből.
3. A Keszthely 4505/1-en részben már meglévő a parti sétány kivezetését az Entz Géza sétányra. (kb 70 méter sétány növelés)

Indoklás

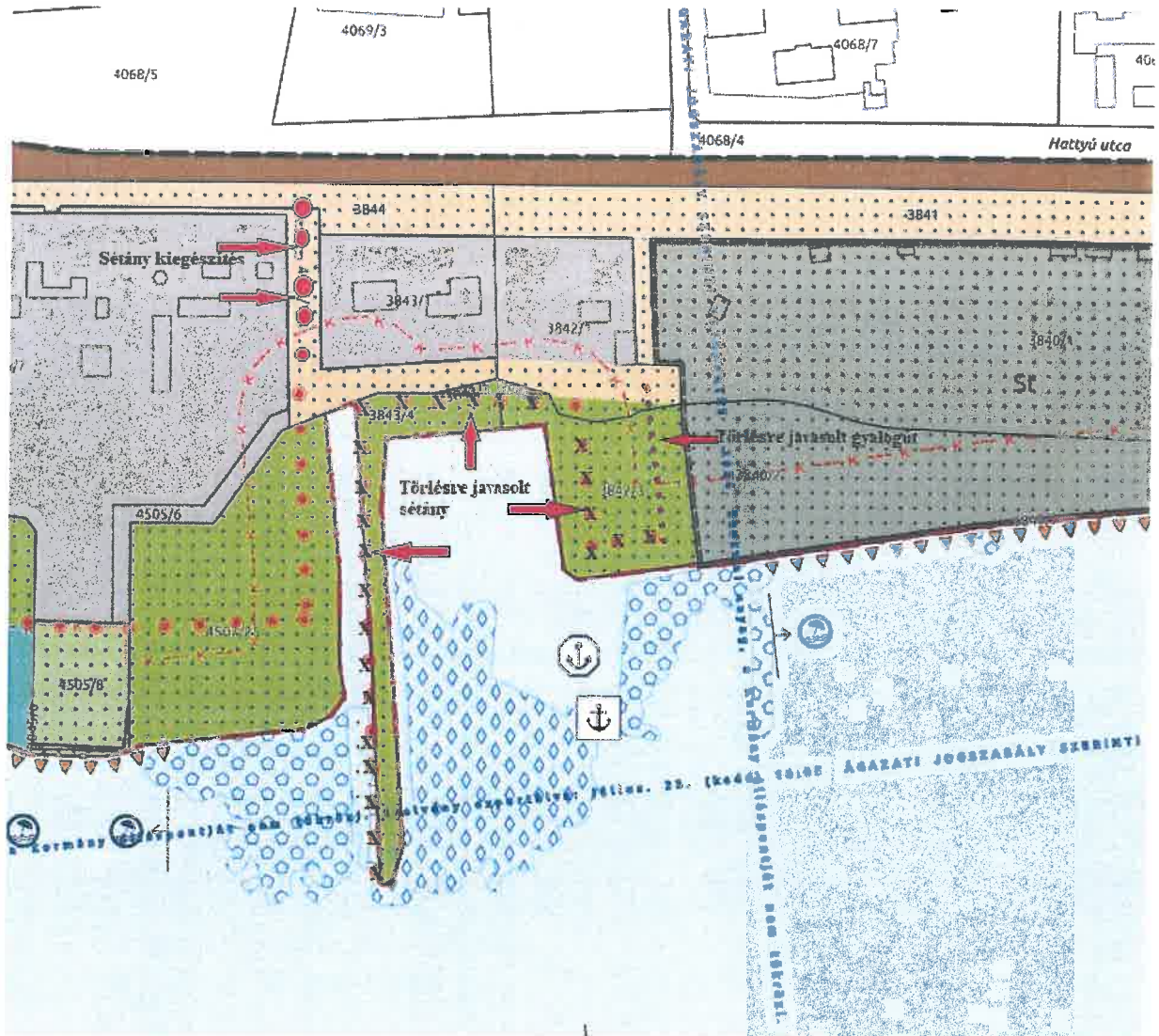
A parti sétány a tervezett állapotában nem is képes betölteni funkcióját, hiszen egy „zsákutca”, nem vezet sehova. Csak egy irányból közelíthető meg, a keleti oldalon kijárata nincs. Célszerű, praktikus és hosszú távon fenntartható, ha a sétányt a Keszthely 4505/1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő irányban egyenesen kivezetik az Entz Géza sétányra (Keszthely 3844 hrsz). Így megközelíthetősége egyértelművé válik és a látogatóknak a parkolási lehetőség is biztosított lenne.

A jelenlegi formájában a terv ellentétes a terv szellemiségével, hiszen parti sétány kialakításával a meglévő (és megőrzendő) nádas és a parti fás vegetáció fennmaradása, megtartása nem megoldható.

További ellentét az is, hogy a terve előterjesztője nem változtathatja meg a hatósági döntésen alapuló a hajózási engedéllyel rendelkező kikötők paramétereit. Egyesületünk a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály által BP/0803/608-8/2023 iktatószámú határozattal 19/B/A/A/095-00 regisztrációs számon kikötő üzemben tartási engedéllyel rendelkezik. A tervezett parti sétány és gyalogút érinti a Keszthely 3842/3 hrsz-ú a Közép-dunántúli Vízügyi igazgatóságtól (mint vagyonkezelőtől) 15 évre bérelt ingatlant is (Iktatószám: Szfvár-000857/2023)

A terve jelenlegi állapotában történő megvalósulása a fenti engedélyek ellenére a Helikon HE csónakkikötőjének funkcióját, biztonságos üzemeltetését ellehetetleníti.

Térképi javaslat a módosításra: (Keszthely 46-os szelvény)



Keszthely, 2024. 08.22.

Balázs István elnök sk



Földmérési alaptérkép

Településhatár

Fekvéshatár

Belterület

Kültérület

Földrészlethatár

Belterületi közterületi földrészlet (BC01)

Kültérületi közterületi földrészlet (BC02)

Közút földrészlet (BC03)

Vasút földrészlet (BC04)

Dűlőút földrészlet (BC05)

Közmű földrészlet (BC06)

Közcély vízfelület földrészlet (BC07)

Temető földrészlet (BC08)

Belterületi nem közterületi földrészlet (BD01)

Kültérületi nem közterületi földrészlet (BD02)



Keszthelyi József Attila Vitorlás Sportegyesület

2024 AUG 29.

19740

Keszthely Város Főépítési Iroda
Ónodi Szabó Lajos főépítész

Függi
m

Tisztelt Főépítész Úr!

A KJAVSE a felkérésnek megfelelően Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATEK-tervezet), és az annak mellékletét képező Vízparti Tervet, -különösen azon részét, amely érinti az általa üzemeltetett kikötőt- áttekintette és észrevételeit, állásfoglalását az alábbiakban foglalja össze.

A KJAVSE rendelkezik „Keszthely, -119IBIDIE|-1144-00 regisztrációs számú kikötő” üzemen tartási engedélyével.

A létesítmény a 3795/13 hrsz-ú kikötő-i szárazulaton, és a 0486/25 hrsz-ú árok területek teljes egészén, valamint a 3795/17 hrsz-ú és a 0486/73 hrsz-ú Balaton egy részén helyezkedik el.

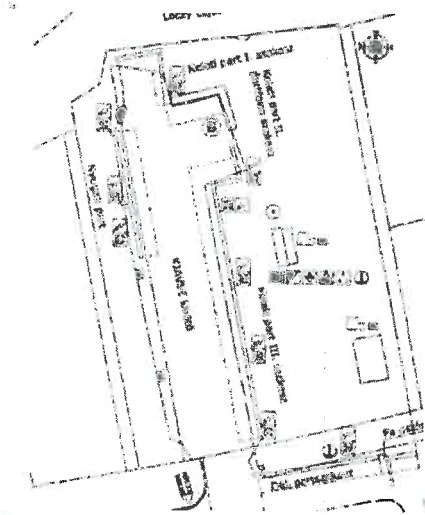
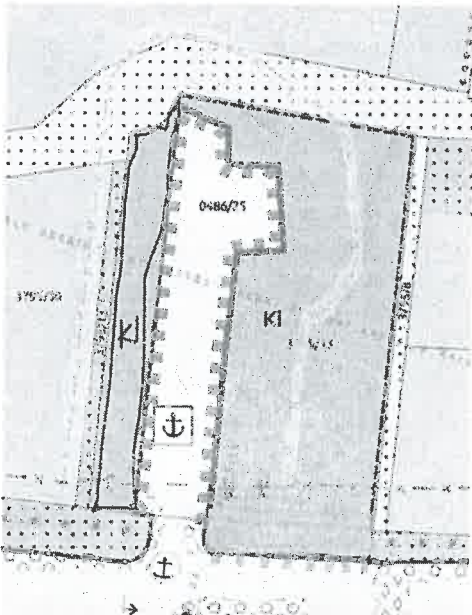
A használt területek vonatkozásában érvényes használati szerződésekkel rendelkezik, amelyek megalapozták a vízjogi és kikötői engedély kiadását.

A jelenlegi tervezet nem vette figyelembe az évtizedek alatt kialakult tényleges és jogszerű használatot, ezért kérjük szíveskedjenek a Keszthely város Önök által megfogalmazott észrevételeiben álláspontunkat is képviselni, és az alábbi módosításokat kérni a tervezőktől.

- 1) a kikötő D-i oldala a 3785/17 hrsz-on kikötő, sólyatér, zárt terület: nem használható nyitott sétányként és része a kikötő területnek.
- 2) a 0486/25 hrsz Ny-i oldalá lévő szárazulat is a kikötő része, kérjük a szaggatott fekete vonalat oda is kiterjeszteni. Előtte a sétány végig halad a terv szerint.
- 3) A 0486/25 hrsz árok nem Balaton tó ezért a beépítési vonalat a 3795/13 hrsz-on, valamint 3795/30 hrsz-on kérjük törölni, illetve a D-i oldalon a parttal párhuzamosan tovább vinni.
- 4) A kikötő medence DK-i oldalán szíveskedjenek a kikötő jelet felrajzoltatni a 3795/13 hrsz határáig az engedély és tényleges használat szerint.

Javasolt szab. terv:

Kikötő engedély H-rajz:



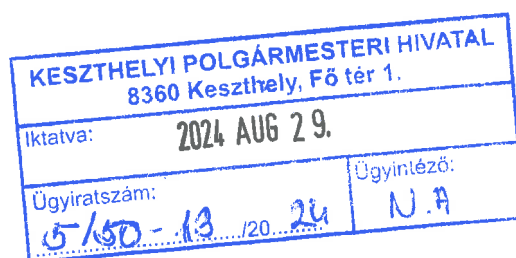
Keszthely, 2024. augusztus 26.

Üdvözlettel:

Vancsura

Vancsura Miklós c.e.doc. elnök

tel: +36309472361



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum: 2024. augusztus 28.

19468

Címzett: Lánszki Regő államtitkár úr vizpartiterv@ekm.gov.hu
Lengl Zoltán állami főépítész úr lengl.zoltan@zala.gov.hu
Tóth Gergely polgármester úr totg@kovet.hu
Tárgy: BATÉK tervezet társadalmi egyeztetése.

KÉSZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2024 AUG 29.
Ügyiratszám:	5/50-14/2024
Ügyintéző:	NA

Állásfoglalásunk kialakítása során a belterületi partszakasszal foglalkoztunk.

Általános észrevételek:

- A Balatoni kerékpárút, mint fontos közlekedési elem miért nincs feltüntetve?
A terv nem tesz különbséget gyalogút és kerékpárút között.
- Keszthelyen a parti sáv szélessége 100-200 m, ezért indokolt a beépítésre szánt területeket egységesen különleges övezetbe sorolni, melynek maximális beépíthetősége funkciótól függően nem több, mint 10-30 %.
- A városi strand bejárata, a futballpályán tervezett fejlesztések, a pavilonsor, a műemlék épületek környezete máig megoldatlan és fejlesztési koncepciót nélkülöző, központi területe a városnak. Mozaikos szabályozása nem célravezető. Ezt a központi területet a II. TIT-hez hasonlóan szükséges lenne lehatárolni, és az egész területre vonatkozó beépítési/területhasználati koncepció kidolgozását előírni - a jelenlegi telekhatároktól függetlenül.

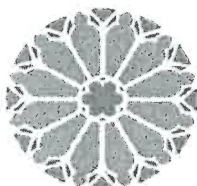
érintett hrsz-ok: 3817 összes tovább osztott része, 3818, 3819/1,2, 3820, 3821

- Az összevont beépítésre szánt területeken településközponti vegyes terület esetében 50 % mértékig beépíthető. Bár a vízparti szabályozás 3 sz. mellékletének 5 pontja szerint, - *lakó rendeltetés, igazgatási rendeltetésű épület, iroda, apartmanház és munkásszállás, üzemanyagtöltő állomás – ide nem értve az elektromos töltőállomást – valamint gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el*, - az a tapasztalatunk, hogy a vízparton a településközponti vegyes besorolás ugródeszka a lakóparkok kialakítása felé. A helyi építési szabályzat és a vízparti terv előírásai közötti ellentmondás hogyan oldható fel?

1. példa:

4505/3,4,6,7, hrsz. volt ZalaTour kemping területe Kiemelt fejlesztési terület

jelenlegi szabályozás szerint: Vt-5(VP) 50 % beépíthetőséggel.



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

Idézet a HÉSZ-ből

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport rendeltetést tartalmazó épület.

Valóság: <https://lakoparkingatlan.com/lakeresort>

kb 4,58 ha területen közel 300 lakás szolgáltatás nélkül

a hirdetésben 7,2 ha szerepel, a parti sávot is beleszámolják?

Vízparti terv szerint különleges övezet.

Melyik szabályozás a mértékadó? A már kialakult káros gyakorlat hogyan orvosolható?

2. példa:

3795/ 25-30 hrsz-ú terület szállodák és a vitorláskikötő közötti parti terület
jelenlegi szabályozás szerint: Vt-13 30 % beépíthetőséggel

Idézet a HÉSZ-ből

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport rendeltetést tartalmazó épület.

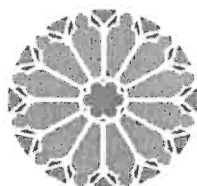
valóság: <https://lakoparkingatlan.com/royalhomesexclusive>

2,58 ha területen 5x57=285 lakás szolgáltatás nélkül

Vízparti terv szerint összevont beépítésre szánt övezet. a településközponti vegyes besorolás megfelelő, az épületek rendeltetése nem!

Mikor a projekt elindult, akkor a parti sétány fejlesztése és szolgáltatásokkal való kiszolgálása is szerepelt a tervezési programban.

A vegyes funkció nem valósult meg!



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

- A vízparti beépítésekre a szállodák mutatnak jó és rossz példát:
 - A több évtizede épült Hotel Helikon kerítés nélkül illeszkedik a parti sétányra, elegáns építészeti megoldásokkal oldották meg a szükséges szeparálást.
 - A most épült Hotel Sirius hatalmas területet elkerített, a kapcsolódó Royal Homes kerítéseivel zavaros közlekedési helyzetet alakítottak ki.

Javaslatunk: a vízparti sávban ne lehessen kerítést építeni, csak balesetveszély esetén, nem a telekhatárra, hanem szigorúan az érintett terület határán!

Összefoglaló:

Ha helyrajzi számonként végig vesszük a területet, több ponton találtunk a valóságtól eltérő és a szükségleteket nem szolgáló jelöléseket.

Ezek egy része a helyi rendeletalkotás során kezelhető, de az is megállapítható, hogy a keretszabályozás ebben a formájában nem egyértelmű vagy betarthatatlan előírásokat tartalmaz. Arra nem tudunk vállalkozni, hogy eldöntsük melyik észrevétel milyen szintű rendeletalkotással kezelhető, ezért mellékletben csatoltuk az összeállított táblázatot, mely hrsz-onként sorol fel észrevételeket.

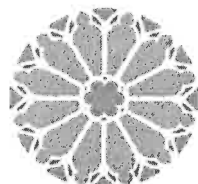
A vízparti szabályozási terv nem mentesíti az önkormányzatot működőképes koncepció kidolgozása és megvalósítása alól.

Az utóbbi években a BME doktori iskolája foglalkozott a területtel, a Magyar Művészeti Akadémia is tervpályázat kiírásával támogatta egy korszerű koncepció megalkotását. Szükségszerű, hogy e munkák hatással legyenek a vízpart kialakítására és a beruházókkal történő tárgyalások során segítsék egy közös vízió kialakítását.

Tisztelettel:

Kerner Gábor (elnök)

Csángó Zsuzsanna (titkár)



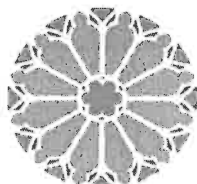
Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

Táblázat a déli irányból észak felé

helyrajzi szám	észrevétel
0484/17, 18, 19 20,	a kerékpárút vonalvezetése zavaros
4507/11	Kutyás strand: a javasolt parti sétánynak nincs összekötése a meglévő kerékpárúttal
4507/10	Itt van egy meglévő horgász kikötő, amiről a terv nem vesz tudomást.
4507/24, 25	Lake Resort előtti parti sáv természetvédelmi terület
4505/3,4,6,7,	Volt kemping területe : részletek a levélben
4505/3	Ez a kis szakasz tudomásunk szerint a vízparti zöldsáv megközelítését hivatott biztosítani. Szürke helyett zöld kitöltést érdemel.
4505/8	Volt Zalatour kemping strandja hogyan kapcsolódik a jelzett parti sétányhoz?
II.TIT:	Ezen a területen csak nagyon visszafogott léptékű, közhasználatú, városi tulajdonú beruházásnak szabad teret engedni, pl. városi gyereksport tábor, evezősklub, "tavi iskola"
3833/1	KYC/KTC kikötő A javasolt méretű öbölbővítés nem életszerű, mert elvágyja egymástól a két telephelyet, értékes vízparti zöldterületet áldoz fel. Nem marad elég hely a parti tárolásra sem. Ellehetetleníti az egyik legnagyobb múltú balatoni civil szervezet működését.
3833/3	Felmerül a ládagyári sziget megszüntetése, ezzel lehetne bővíteni a kikötői vízfelületet.
3831/5	Vízparti sétány kialakítása (meghosszabbítása) a városi strand déli végétől a 0486/66-ig (halásztelep kőmóló).
3823	Városi strand. Vízparti sétány jelölése hiányzik.
3828	Futballpálya: különleges terület, fontos összehangolni a jelenleg folyó tervezéssel: egy része strand lesz.
3820-3821	Hullám és Balaton-szálló. Épületek összekötési lehetőségének megteremtése.
3814/34	A város egyetlen közterületi sólyája itt található. Kaphat jelölést?
3814/2, 3795/12, 3795/8, 3795/3	Gyalogút jel hiányzik a parti sétány és a kerékpárút között. Fontos összekötő utak.
3785/1	Erdő! Beépítésre szánt területnek itt nincs helye.
3795/4	Záportározó. Miért nem vízgazd. besorolású?
3814/20	A mólótól a Royal Homesig. Közstrand? Össze lehetne vonni a párhuzamos területekkel? Sirius (3814/27 hrsz.) előtti szakasz új fürdőhelye nincs jelölve.



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
 számlaszám: 16200106-11592040
 dátum: 2024. augusztus 28.

7766 Fegy
 7767 vas

7768 kerület

Címzett: Lánszki Regő államtitkár úr vizpartiterv@ekm.gov.hu
 Lengl Zoltán állami főépítész úr lengl.zoltan@zala.gov.hu
 Tóth Gergely polgármester úr

Tárgy: BATÉK tervezet társadalmi egyeztetése.

Állásfoglalásunk kialakítása során a belterületi partszakasszal foglalkoztunk.

Általános észrevételek:

- A Balatoni kerékpárút, mint fontos közlekedési elem miért nincs feltüntetve?
A terv nem tesz különbséget gyalogút és kerékpárút között.
- Keszthelyen a parti sáv szélessége 100-200 m, ezért indokolt a beépítésre szánt területeket egységesen különleges övezetbe sorolni, melynek maximális beépíthetősége funkciótól függően nem több, mint 10-30 %.
- A városi strand bejárata, a futballpályán tervezett fejlesztések, a pavilonsor, a műemlék épületek környezete máig megoldatlan és fejlesztési koncepciót nélkülöző, központi területe a városnak. Mozaikos szabályozása nem célravezető. Ezt a központi területet a II. TIT-hez hasonlóan szükséges lenne lehatárolni, és az egész területre vonatkozó beépítési/területhasználati koncepció kidolgozását előirányozni - a jelenlegi telekhatároktól függetlenül.
érintett hrsz-ok: 3817 összes tovább osztott része, 3818, 3819/1,2, 3820, 3821
- Az összevont beépítésre szánt területeken településközponti vegyes terület esetében 50 % mértékig beépíthető. Bár a vízparti szabályozás nevesíti, - **hogyan lakó rendeltetés, igazgatási rendeltetésű épület, iroda, apartmanház és munkásszállás, üzemanyag-töltő állomás – ide nem értve az elektromos töltőállomást – valamint gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el,** - az a tapasztalatunk, hogy a vízparton a településközponti vegyes besorolás ugródeszka a lakóparkok kialakítása felé. A helyi építési szabályzat és a vízparti terv előírásai közötti ellentmondás hogyan oldható fel?



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

1. példa:

4505/3,4,6,7, hrsz. volt ZalaTour kemping területe Kiemelt fejlesztési terület
jelenlegi szabályozás szerint: Vt-5(VP) 50 % beépíthetőséggel.

Idézet a HÉSZ-ből

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sport rendeltetést tartalmazó épület.

Valóság: <https://lakoparkingatlan.com/lakeresort>

kb 4,58 ha területen közel 300 lakás szolgáltatás nélkül

a hirdetésben 7,2 ha szerepel, a parti sávot is beleszámolják?

Vízparti terv szerint különleges övezet.

Melyik szabályozás a mértékadó? A már kialakult káros gyakorlat hogyan orvosolható?

2. példa:

3795/ 25-30 hrsz-ú terület szállodák és a vitorlásokikötő közötti parti terület
Jelenlegi szabályozás szerint: Vt-13 30 % beépíthetőséggel

Idézet a HÉSZ-ből

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport rendeltetést tartalmazó épület.



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

valóság: <https://lakopark ingatlan.com/royalhomesexclusive>

2,58 ha területen 5x57=285 lakás szolgáltatás nélkül

Vízparti terv szerint összevont beépítésre szánt övezet. a településközponti vegyes besorolás megfelelő, az épületek rendeltetése nem!

Mikor a projekt elindult, akkor a parti sétány fejlesztése és szolgáltatásokkal való kiszolgálása is szerepelt a tervezési programban.

A vegyes funkció nem valósult meg!

- A vízparti beépítésekre a szállodák mutatnak jó és rossz példát:
 - A több évtizede épült Hotel Helikon kerítés nélkül illeszkedik a parti sétányra, elegáns építészeti megoldásokkal oldották meg a szükséges szeparálást.
 - A most épül Hotel Sirius hatalmas területet elkerített, a kapcsolódó Royal Homes kerítéseivel zavaros közlekedési helyzetet alakítottak ki.

Javaslatunk: a vízparti sávban ne lehessen kerítést építeni, csak balesetveszély esetén, nem a telekhatárra, hanem szigorúan az érintett terület határán!

Összefoglaló:

Ha helyrajzi számonként végigvesszük a területet, több ponton találtunk a valóságtól eltérő és a szükségleteket nem szolgáló jelöléseket.

Ezek egy része a helyi rendeletalkotás során kezelhető, de az is megállapítható, hogy a keretszabályozás ebben a formájában nem egyértelmű vagy betarthatatlan előírásokat tartalmaz. Arra nem tudunk vállalkozni, hogy eldöntsük melyik észrevétel milyen szintű rendeletalkotással kezelhető, ezért mellékletben csatoltuk az összeállított táblázatot, mely hrsz-onként sorol fel észrevételeket.

A vízparti szabályozási terv nem mentesíti az önkormányzatot működőképes koncepció kidolgozása és megvalósítása alól.



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

Az utóbbi években a BME doktori iskolája is foglalkozott a területtel, a Magyar Művészeti Akadémia is tervpályázat kiírásával támogatta egy korszerű koncepció kialakítását. Szükségszerű, hogy e munkák is hatással legyenek a vízpart kialakítására és a beruházókkal történő tárgyalások során segítsék egy közös vízió kialakítását.

Tisztelettel:

Kerner Gábor (elnök)

Csángó Zsuzsanna



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

Táblázat a déli irányból észak felé

helyrajzi szám	észrevétel
0484/17, 18, 19 20,	a kerékpárút vonalvezetése zavaros
4507/11	Kutyás strand: a javasolt parti sétánynak nincs összekötése a meglévő kerékpárúttal
4507/10	Itt van egy meglévő horgász kikötő, amiről a terv nem vesz tudomást.
4507/24, 25	Lake Resort előtti parti sáv természetvédelmi terület
4505/3,4,6,7,	Volt kemping területe : részletek a levélben
4505/3	Ez a kis szakasz tudomásunk szerint a vízparti zöldsáv megközelítését hivatott biztosítani. Szürke helyett zöld kitöltést érdemel.
4505/8	Volt Zalatur kemping strandja hogyan kapcsolódik a jelzett parti sétányhoz?
II.TIT:	Ezen a területen csak nagyon visszafogott léptékű, közhasználatú, városi tulajdonú beruházásnak szabad teret engedni, pl. városi gyereksport tábor, evezőklub, "tavi iskola"
3833/1	KYC/KTC kikötő A javasolt méretű öbölbővítés nem életszerű, mert elvágja egymástól a két telephelyet, értékes vízparti zöldterületet áldoz fel. Nem marad elég hely a parti tárolásra sem. Ellehetetleníti az egyik legnagyobb múltú balatoni civil szervezet működését.
3833/3	Felmerül a ládagyári sziget megszüntetése, ezzel lehetne bővíteni a kikötői vízfelületet.
3831/5	Vízparti sétány kialakítása (meghosszabbítása) a városi strand déli végétől a 0486/66-ig (halásztelep kőmóló).
3823	Városi strand. Vízparti sétány jelölése hiányzik.
3828	Futballpálya: különleges terület, fontos összehangolni a jelenleg folyó tervezéssel: egy része strand lesz.
3820-3821	Hullám és Balaton-szálló. Épületek összekötési lehetőségének megteremtése.
3814/34	A város egyetlen közterületi selyója itt található. Kaphat jelölést?



Keszthelyi Városvédő Egyesület

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

adószám: 18755365-1-20
számlaszám: 16200106-11592040
dátum:2024. augusztus 28.

3814/2, 3795/12, 3795/8, 3795/3	Gyalogút jel hiányzik a parti sétány és a kerékpárút között. Fontos összekötő utak.
3785/1	Erdő! Beépítésre szánt területnek itt nincs helye.
3795/4	Záportározó. Miért nem vizsgálod. besorolású?
3814/20	A mólótól a Royal Homesig. Közstrand? Össze lehetne vonni a párhuzamos területekkel? Sirius (3814/27 hrsz.) előtti szakasz új fürdőhelye nincs jelölve.



Dr Tóth Gergely
Keszthely Város
Polgármesterének

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Péter Zsolt a **Keszthelyi Yachtkikötő Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: Keszthelyi Yachtkikötő Zrt., székhely: 8360 Keszthely, belterület hrsz. 3795/17/B, cégjegyzékszám: Cg.20-10-040342, adószám: 25431649-2-20., statisztikai számjel: 25431649-6820-114-20.) törvényes képviselőjében az alábbi ügyben keresem meg Önt és kérem a segítségét:

Az alábbi ügyben szeretném a segítségét és közreműködését kérni:

2024 nyarán az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján közzétételre került a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATÉK-tervezet) és mellékletei kapcsán észlelte, hogy a Keszthelyi vízparti terv tervezete [1mell 3-47 keszthely 1-4.pdf](#) melléklete adatai alapján a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan, mint kikötői terület határa eltér az ingatlan tényleges határától és a „hajók kikötésére felhasználható partszakasz „jelölés is pontosításra szorul.

Feltehetőleg az előterjesztés alapjául a szerződés előtti állapot szolgált és a tervezeten még nem került átvezetésre a szerződés rendelkezéseinek és az ingatlan-nyilvántartás adataiban átvezetett változásnak megfelelő állapot.

Ezt az alábbi tartalmú, 2024. augusztus 20. napján kelt levelemben írásban is jeleztem:

Tisztelt polgármester Úr!

A Keszthelyi Yachtkikötő ZRT. a „Keszthelyi Yachtkikötő” elnevezésű balatoni vitorlásokikötő üzemeltetési jogának jogosultja, aki a saját tulajdonában álló mederhasználati vízilétesítmény üzemeltetőjeként a mederhasználatra jogosult, amely keretében sport- és kedvtelési célú vitorlásokikötőt üzemeltet.

A kikötői tevékenység folytatása céljából az általam képviselt társaság használatában áll a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan.

A használat jogalapjául Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 269/2014. (XI.4.) határozata és 206/2022. (IX.29) határozata alapján 2022. október 03. napján kelt változásokkal egységes szerkezetbe foglalt földhasználati szerződés szolgált.

A szerződés rendelkezései alapján a kikötő üzemeltetés fennállásáig az ingatlan rendeltetészerű használata érdekében a földre földhasználati jog illeti meg a társaságot.

A földhasználati jog célja, hogy a kikötőt üzemeltető a földtulajdonos részére megfizetett ellenérték fejében az általa folytatott kikötő üzemeltetési tevékenysége érdekében a Keszthely 3795/17. hrsz-ú ingatlan földterületét használhassa.

A földhasználati jog dologi hatályú és a földhasználat a földrészlet egészére kiterjed.

Társaságunk az ingatlan területe csökkenésének megfelelően meghatározott, 12015 m² után járó a 2022. évi szerződésben a földhasználati jog ellenértékéért meghatározott 82 573 813 Ft, azaz Nyolcvankétfélmillió-ötszázhetvenháromezernyolcszázötvenhárom forint összeget az önkormányzat részére megfizette.

A szerződésnek megfelelően az ingatlan-nyilvántartási adatok módosításra, a változások átvezetésre kerültek, az ingatlan-nyilvántartás a hatályos adatokat, a ténybeli és jogi helyzettel egyezően tartalmazza.

Társaságunk a kivett, beépített terület és kikötő megnevezésű ingatlan teljes területét a kikötő üzemeltetése érdekében a szerződés és az ingatlan sajátosságainak megfelelően használja, a szerződésből fakadó valamennyi kötelezettségének eleget tett és tesz.

Társaságunk az előzetes egyeztetéseknek megfelelően a kikötő fejlesztését saját költségén megkezdte. Az ennek érdekében szükséges felmérési, tervezési munkálatokat elvégeztette, a hatósági és egyéb engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezte, illetve azok egymásra épülésére tekintettel azok egy része még folyamatban van.

Ezek tartalma alapján a társaság által üzemeltetett kikötő Keleti részén és a használatában álló ahhoz kapcsolódó Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan északkeleti területén a tervezett fejlesztés eredményeként olyan turisztikai célú, nagyhajók, gyorsjáratú hajók és egyéb turisztikai jellegű úszólétesítmények fogadására és a nagyközönség számára elérhetővé tétele iránti fejlesztés valósul meg, amely a kikötő más területén nem kivitelezhető.

Az önerőből megvalósuló fejlesztés eredményeként a nyugati medencében, a keszthelyi öbölben olyan egyedülálló kikötői terület jön létre, amely a helyi lakossági és turisztikai igényeket a fenntartható használat követelményeinek megfelelően tudja és hivatott kielégíteni.

Ezen a területrészen kapnának helyet és kikötési lehetőséget a jövő olyan vízi járművei, úszólétesítményei, amelyek már teljes egészében környezeti terhelés nélkül, megújuló energia felhasználással üzemeltethetőek.

A kikötői terület ezen része biztosít majd helyet és lehetőséget a nagyközönség számára ezen különleges teljes egészében „zöld” vízi járművek megtekintéséhez, megismeréséhez és a kipróbálásukhoz szükséges tevékenység lebonyolításához.

Ezen kikötői terület kialakításához, kiszolgálásához szükséges energetikai és közműfejlesztéseket társaságunk saját költségén már a hatósági engedélyeknek megfelelően megvalósította.

Az érdeklődő nagyközönség fogadásához, ellátásához a szolgáltatások igénybevételéhez szükséges infrastruktúra fejlesztést társaságunk a kikötő északi területén lévő ingatlanaiban szinte már teljes egészében megvalósította. A kiszolgáló irodák kialakításán túl a higiéniai helyiségek is kialakításra kerültek, amely költsége meghaladja a 100 millió forint összeget.

Az ennek érdekében általunk folytatott valamennyi tevékenységről tájékoztatást adtunk, a hatósági eljárások kapcsán az önkormányzat tájékoztatásra került együttműködésünk folyamatos és példaértékű volt.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján közzétételre került a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATÉK-tervezet) és mellékletei.

Ennek kapcsán vettük észre, hogy a Keszthelyi vízparti terv tervezete [Imell 3-47 keszthely 1-4.pdf](#) melléklete adatai alapján a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan, mint kikötői terület határa eltér az ingatlan tényleges határától és a „hajók kikötésére felhasználható partszakasz” jelölés is pontosításra szorul.

Feltehetőleg az előterjesztés alapjául a szerződés előtti állapot szolgált és a tervezeten még nem került átvezetésre a szerződés rendelkezéseinek és az ingatlan-nyilvántartás adataiban átvezetett változásnak megfelelő állapot.

A tervezettel kapcsolatos észrevételek előterjesztésére biztosított határidő 2024. augusztus 31, az Államtitkárság eddig várja a tervezettel kapcsolatos véleményeket az önkormányzatoktól.

Álláspontom szerint a jogszabály – ingatlan-nyilvántartási adatokkal egyező és a szerződés rendelkezéseinek is megfelelő - végleges verziójának kialakítása érdekében feltétlenül szükséges a tervezet melléklete megfelelő módosítása.

A Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartás adatai szerinti határa egybe esik a kikötő tényleges és üzemeltetési területe szerint érintett határával.

A melléklet módosítása hiányában a kikötői terület engedélyeinknek és együttműködésünknek megfelelő üzemeltetése és fejlesztése kapcsán alakulhatnak ki ellentmondások, amelyek a későbbiekben már jelentősen nehezebben lennének orvosolhatóak.

A szerződés rendelkezéseinek megfelelően a kikötői területen tervezett parti sétány kialakítása érdekében szükséges engedélyek beszerzése iránti eljárás kapcsán az együttműködés és az engedély birtokában a sétány saját költségünkön történő kivitelezési munkáinak elvégzése iránti kötelezettségünknek eleget fogunk tenni.

A szerződésben rögzített megállapodás igazodik az önkormányzat Balatonparti fejlesztési elképzeléseivel és biztosítja a kikötő zavartalan üzemeltetési feltételeit is.

A jogszabály tervezet melléklete módosítása érdekében kérem Tisztelt Polgármester Úr intézkedését.

Együttműködését és segítségét előre is köszönöm!

Keszthely, 2024. augusztus 20.

A kérelmünket követően az önkormányzat elkészítette a módosítást és annak megfelelően került a kérelem előterjesztésre. A módosított tervdokumentáció a részünkre is megküldésre került.

Nemrégiben megjelent a kormányrendelet, amelyben a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlant érintően nem az ingatlannyilvántartásnak, az ingatlan használatát szabályozó szerződéses jogviszonyainknak és az előterjesztett kérelemnek megfelelő állapotot tartalmazza.

A tervezetben szereplő szabályozási állapot szerint csak az ingatlan egy része kap „kikötői terület” szerinti minősítést, míg az ingatlan másik része ettől eltérő szabályozású.

Ez ellentétes az önkormányzatnak az általam képviselt társasággal közösen kialakított szabályozási megállapodásaival és akadályozza a közös terveinken alapuló kikötő fejlesztést is.

A megállapodásunk szerinti kikötő fejlesztés első ütemének kivitelezése a társaság részére kiadott hatósági engedélyeknek megfelelően lassan a befejezéséhez közeledik. Ezt a munkát társaságunk teljes

egészében saját költségén, több száz millió forint értékű önerős beruhásként valósítja meg, amely a létrejövő fejlesztés eredményeként is már ellentétes a szabályozási tervben szereplő adatokkal.

Sajnos a szabályozási tervezet a jelenlegi állapotában az önkormányzati tulajdonú ingatlan további, a közérdeket szolgáló és megállapodásunknak is megfelelő fejlesztésének lehet az akadálya.

A tervezet szerinti szabályozási környezetben az ingatlan egészét érintő kikötői használat, a sétány megvalósítása, a kikötők közötti kapcsolat, a higiéniai rendszerek használata és a zöld beruházások engedélyezhetősége, kivitelezhetősége válik bizonytalanná.

Álláspontunk szerint a társadalmi érdeket – önkormányzat mint tulajdonos, a társaság, mint ingatlan fejlesztő és a lakosságot, mint az ingatlant használók – érdekeit az szolgálná megfelelően, ha a szabályozási terv is a közös érdekeknek megfelelő lenne.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy kezdeményezze a szabályozás társadalmi érdek szerinti kiigazítását, módosítását, mint az ingatlannal érintettek közös kérelmét.

Segítségét és közreműködését előre is köszönjük!

2025.03.21.

Keszthelyi Yachtkikötő Zrt. képviselőjében

Péter Zsolt vezérigazgató