



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. február 25-i rendes ülésére

Tárgy:

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

Előterjesztő:

.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Némethy Andrea
főépítészeti asszisztens

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Soós Szabolcs Attila
városi főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A jelenlegi indítvány első része a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (XII.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítására irányul.

Az Euroenergy Ganymede Kft. (képviseli: Szücs Ádám 2854 Dad, Fő utca 54.) 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1. szám alatti társaság képviseletében eljáró dr. Kiss Eszter projektfejlesztési szakértő kérelemmel (1. számú melléklet) fordult Keszthely Város Polgármesteréhez a jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében, melyet a Keszthely, Alsópáhoki út mentén tervezet 0207/24. hrsz-ú és a 0207/104. hrsz-ú ingatlanokra tervezett naperómű létesítése indokol (2. számú melléklet_helyszínrajz)

A beruházó 2021. évben elindította a napelemes kiserómű létesítés előkészítő folyamatait. 2023. évben kérte a HÉSZ módosításával kapcsolatos előzetes támogató nyilatkozatot (3. számú melléklet). Elkezdődtek a telekalakítási eljárás munkarészeinek előkészítése, természetvédelmi egyeztetések (4. számú melléklet), a Bányafelügyelet hozzájárulását. Az időközben megváltozott jogszabályi környezet miatt szükségessé vált a beruházási terület vonatkozásában a 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: Matrt.) lehatárolt „kiváló termőhelyi adottságú szántók” övezetének módosítása annak érdekében, hogy a területen a naperóműves beruházás megvalósulhasson. Erre vonatkozóan a beruházó kérelmet állított össze és kérte a polgármester közreműködését kérelmének a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. felé továbbításában. *A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. a 2025. február 6. napján keltezett LTK/2077-2/2025. számú levelében (5. számú melléklet) hozzájárulását adta a beruházással érintett ingatlanok tekintetében a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezet törléséhez.* Időközben az érintett ingatlanok más célú hasznosítási engedélyét is kiadta a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya „napelemes kiserómű létesítése és út kialakítása céljából”.

Beruházó megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodáját az előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása érdekében. Az Állami Főépítész, hivatkozva arra, hogy a tervezett beruházást akadályozó térségi övezeti lehatárolás módosításával összefüggő adatszolgáltatás csak a helyi építési szabályzat módosítási eljárásában a téradatgazda által biztosított adatszolgáltatás keretében kérhető le, hozzájárulását nem adta meg. Állásfoglalása alapján „a Lechner Nonprofit Kft. – mint illetékes téradatgazda – LTK/2077-2/2025. iktatószámú véleményében hozzájárult a 0207/24 és 0207/104 hrsz-ú telkek kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetéből való törléshez, azonban ez a vélemény önmagában nem jelenti az érintett telkek övezetből való törlését is, *a változást a HÉSZ 13. mellékletében is szükséges átvezetni.*”

A jelenleg hatályos HÉSZ módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.r.) 19. §-a alapján a településrendezési szerződés megalapozásához és építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A beruházó megbízásából Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök elkészítette a tanulmánytervet. (6 . számú melléklet). A telepítési tanulmányterv részletes tartalmi követelményeit a Korm.r. 7. melléklete alapján a települési főépítész határozhatja meg. A HÉSZ módosítás előkészületei során a főépítéssel folyamatos egyeztetések történtek.

Jelen HÉSZ módosítási eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással tervezett lefolytatni.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárásban lefolytatandó véleményezési szakasz elindításához szükséges a főépítész feljegyzés elfogadását tartalmazó önkormányzati képviselő-testületi döntés. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben (7. számú melléklet). A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a bizonyos követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

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

II.

A Royal Homes & Properties Kft. (képviseli: Edelmayer Róbert Mosonmagyaróvár, Lajta szer 31. 2. ajtó) 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 16-17. I./3.) szám alatti társaság részéről beruházói szándék merült fel a Keszthely, 3053/1., 3053/2., 4606., 4605., 4604., 4603., 40601. és a 4602. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok által meghatározott tömböt érintően. A lakóparki beruházás beruházó által tervezett megépítéséhez a helyi építési szabályzat módosítása szükségeltetik. A projekt előkészítése érdekében a beruházó már korábbi években megkereste az ingatlan tulajdonosokat és az Önkormányzatot is. 2023. évben a Képviselő-testület döntött (183/2023. (VII.13.) számú önkorma helyi építési szabályzat módosításának szándékáról, azonban a tervezési folyamat nem indult el. A tervezett beruházás nagyságrendje mindenképpen indokolja a szakági tervek és költségvetés előkészítését, hiszen a megközelítőleg 400 lakást magába foglaló ingatlanfejlesztés jelentős terhet ró a város közműhálózatára, út-infrastruktúrájára, illetve egyéb szempontok alapján is többlet terhelés éri az érintett városrészt.

2024. október 1. napján hatályba lépett a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény idevonatkozó cikkelye, amelynek 92. §-a részletesen rendelkezik a településrendezési szerződés megkötésének feltételeiről. Legfontosabb előfeltétele a képviselő-testület döntésének, a fejlesztő által benyújtandó, telepítési tanulmányterv elkészítése. Ennek ki kell terjednie minden olyan körülményre és költségelemre, amelyek a beruházási cél megvalósításának előfeltételei, vagy következményei. A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a települési főépítés határozza meg a 419/2021. (VII. 15.) számú Kormányrendelet 7. melléklete alapján. Ezen adatok birtokában kezdhetők meg a településrendezési szerződés feltételeiről, a költségviselésről, a szerepvállalásokról, és a határidőkről szóló tárgyalások. Mivel a tervezett fejlesztés igen jelentős mértékű, erre a területre új, önálló, ideillő előírásokat kell létrehozni. Erre is való a tanulmányterv, hogy a fejlesztéshez leginkább megfelelő előírásokról születhessen meg a képviselőtestület végső döntése.

A telepítési tanulmányterv elkészíttetése előtt beruházó építész, illetve utügyi és közműtervezőt kért fel a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának vizsgálatára, továbbá a szükséges infrastrukturális fejlesztési kötelezettségek feltérképezése érdekében. Utügyi tervek, koncepciók kerültek kidolgozásra, illetve önkormányzati szakmai egyeztetések zajlottak (8. számú melléklet). A tervezés jelenlegi fázisában a beruházó megerősítő szándéknyilatkozatot szeretne a tervezett fejlesztések támogatottságáról a Képviselő-testület részéről (9. számú melléklet_kérelem).

A jelenleg hatályos HÉSZ módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.r.) 19. §-a alapján a településrendezési szerződés megalapozásához és építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Ennek birtokában és ismeretében dönt a képviselő-testület a tanulmányterv elfogadhatóságáról és HÉSZ módosításának szándékáról.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
.../2026. (II. 25.) 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 módosításának kezdeményezése című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a 0207/24. és a 0207/104. hrsz-ú ingatlanokon a napelemes kiserőmű létesítése érdekében az építési szabályzat és szerkezeti terv módosítás kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Euroenergy Ganymede Kft. (képviseli: Szücs Ádám 2854 Dad, Fő utca 54.) 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1. szám alatti társasággal kötendő településrendezési szerződés - előterjesztésben foglaltak szerinti tartalommal történő - előkészítésére és aláírására, valamint a kapcsolódó szükséges intézkedések megtételére.
3. A képviselő-testület tudomásul veszi és rögzíti, hogy az 1. pontban megjelölt tervezett HÉSZ módosítás 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. §-a szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint kerül lefolytatásra.
4. A képviselő-testület a Korm.r. 7. § (8) bekezdés előírásainak megfelelően eljárva a 7. § (7) bekezdés a) pontja szerinti, az 59. § (2) d) pontjában nevesített, jelen határozat 1. pontjában rögzített módosításra vonatkozó főépítési feljegyzést az előterjesztés 7. számú melléklete szerint jóváhagyja és elfogadja, a módosítási dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeit az előterjesztés 7. számú mellékletében szereplő főépítési feljegyzés szerinti tartalommal kell elkészíteni.
5. A képviselő-testület rögzíti, hogy jelen döntés végrehajtása során felmerülő valamennyi költség, eljárási díj az Euroenergy Ganymede Kft. (képviseli: Szücs Ádám 2854 Dad, Fő utca 54.) 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1. szám alatti társaságot mint kérelmezőt terheli.
6. 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.

Határidő: kérelmező tájékoztatására és a szerződések aláírására: 2026. április 30.,
illetve folyamatos

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Soós Szabolcs Attila főépítész)

Határozati javaslat II.
.../2026. (II. 25.) 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 módosításának kezdeményezése című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete - önkormányzati forrás biztosítása nélkül - elvi egyetértését adja a Keszthely, 3053/1., 3053/2., 4606., 4605., 4604., 4603., 4601. és a 4602. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat érintő lakóparki beruházás előterjesztésben foglaltak szerinti megvalósításához.
2. A Képviselő-testület a beruházás megvalósíthatósága érdekében támogatja az építési szabályzat és szerkezeti terv módosítás kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint.

Határidő: kérelmező tájékoztatására: 2026. március 10.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Soós Szabolcs Attila főépítész)

Keszthely, 2026. február 18.

Dr. Tóth Gergely
polgármester