

Szám: 5/1129/2026.



52. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. május 27-i rendes ülésére

Tárgy:

**Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
15/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése
„Fekete István Liget - Lakópark”**

Előterjesztő:

.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Némethy Andrea
főépítési asszisztens

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Soós Szabolcs Attila
városi főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A VGBH Magyar Házépítő Kft. (képviseli: Halabi Sadek Attila ügyvezető 1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 125. B lház II./1.) 3066 Kutasó, Toldi utca 4. szám alatti társaság (továbbiakban: Beruházó) részéről beruházói szándék merült fel a Keszthely, 5001/2., 5001/3., 5001/4., 5001/5., 5001/6., 5001/8, 5001/9., 5001/10., 5001/11., 5001/16. és az 5001/17. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat érintően. (1. melléklet_kérelem) A Napfény sor – 7327 j. út (Sümegei út) – Bikedi sor által határolt fejlesztési területen a Beruházó saját gyártású, acélvázás technológiával épülő családi házas léptékű fejlesztést kíván végrehajtani. Az épületek a technológiának köszönhetően gyors, akár 5 hónap alatt kulcsrakész állapotban átadhatóak.

A tervezési terület Keszthely Kertváros északi részén, jelenleg jórészt beépítetlen, belterület, mezőgazdasági művelés alatt áll. A hatályos HÉSZ szerint a terület nagy részét érintően nagyobb léptékű (szálló, gyógyszálló, kongresszusi központ, stb. funkció, 3500 m² -es teleknagyság, 10 m-es épületmagasság) beruházás megvalósítására ad lehetőséget, lakásépítés nem megengedett. A terület kisebb részén jelenleg is kertvárosias lakóterületi övezeti besorolás hatályos. A Beruházó kisebb telkeken, önálló lakóegységeket kíván felépíteni. A „Fekete István Liget” elnevezésű lakópark 70-80 építési telek kialakítását irányozza elő, amelynek során a telekosztás úgy kerül meghatározásra, hogy az biztosítsa az optimális beépíthetőséget, ugyanakkor megfelelő méretű zöldfelületek és privát kertek kialakítását is lehetővé tegye, ezáltal elősegítve a lakók magas életminőségét és a természetközeli életmód fenntartását. A tervezés során törekednek arra, hogy az építés átmenetet képezzen a sűrűbb városi szövet és a természetközeli, zöldfelületekben gazdag térségek között, így a fejlesztés során kiemelt jelentőséggel bír az a törekvés, hogy az újonnan kialakítandó lakóterület ökológiailag is illeszkedjen a környezetéhez, megőrizve annak tájkarakterét és természeti értékeit. (2. melléklet_koncepció)

A fejlesztés azért is támogatható, mert a város stratégiai célja az állandó lakók számát növelve fenntartható maradjon a jelenlegi oktatási és egészségügyi intézményrendszer (iskola, óvoda, kórház).

Törekedni kell a beruházási terület terepadottságainak megtartására, a tájba illesztést szem előtt tartva. A projekt során átfogó parkosítási koncepciót kell kidolgozni, melyet a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell, így a később hatályba lépő módosított építési szabályzat kötelező erejűvé teheti.

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 főépítész 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 célszerű létrehozni. Erre is való a tanulmányterv, hogy a fejlesztéshez leginkább megfelelő előírásokról születhessen meg a képviselőtestület végső döntése.

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 településtervezési 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 javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
.../2026. (V. 27.) 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 „Fekete István Liget – Lakópark” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete - önkormányzati forrás biztosítása nélkül - elvi egyetértését adja a Keszthely, 5001/2., 5001/3., 5001/4., 5001/5., 5001/6., 5001/8, 5001/9., 5001/10., 5001/11., 5001/16. és az 5001/17. 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. június 10.

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

Keszthely, 2026. május 20.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Tisztelt Főépítész Úr!

A VGBH Magyar Házépítő Kft. képviseletében Halabi Attila ezúton szeretné kérni a Tisztelt Főépítész Iroda és a Képviselő-testület előzetes állásfoglalását az alábbi ingatlanokat érintő HÉSZ módosítás támogatásával kapcsolatban.

A beruházás a Bikedi sor mentén elhelyezkedő 5001/2, 5001/3, 5001/4, 5001/5, 5001/6, 5001/8, 5001/9, 5001/10, 5001/11, 5001/16 és 5001/17 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

Fejlesztési koncepciónk a „Fekete István Liget” létrehozása, amelyben a kultúra, az építészet és a természet harmonikus egységet alkot. Célunk egy élhető, emberközpontú és esztétikus lakókörnyezet kialakítása, amely hosszú távon értéket teremt Keszthely városának és hozzájárul a település ezen irányú minőségi bővítéséhez.

A fejlesztés elsődleges célja, hogy a jelenlegi VT-10 besorolású területek LKE-1 övezeti besorolásba kerüljenek átsorolásra annak érdekében, hogy családiházak lakóterület jöhessen létre, elsősorban életvitelszerűen ott élni kívánó keszthelyi lakosok számára.

Kérjük a Tisztelt Testület előzetes nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a HÉSZ módosításának támogatásával hajlandó-e együttműködni a beruházás előkészítésében.

Tisztelettel:

VGBH Magyar Házépítő Kft.
képviseletében
Halabi Sadek Attila





Fekete István

— liget —

60+ család

VGBH Magyar Házépítő Kft.

Új városrész



A jelen környezettanulmány célja, hogy átfogó, szakmailag megalapozott képet adjon a Keszthely város közigazgatási területén, a Bikedi sor és Napfény sor közötti fejlesztési terület adottságairól, valamint a tervezett „Fekete István Liget” elnevezésű lakóövezeti beruházás környezeti, településszerkezeti és társadalmi hatásairól, különös tekintettel a fenntarthatósági szempontokra és a városias környezetbe történő harmonikus integrációra.



A cég bemutatása

A VGBH Magyar Házépítő vállalat, egy 2011-ben alapított, 100%-ban magyar tulajdonban lévő, építőipari cégcsoport, amely immár 15 éve elkötelezetten dolgozik a minőségi otthonok és ipari épületek megvalósításán. Szakmai múltunk, saját gyártókapacitásunk és modern technológiánk biztosítja, hogy megrendelőink hosszú távon is elégedettek legyenek választásukkal.

Innovatív szemléletünk, műszaki tudásunk és ügyfélközpontú hozzáállásunk révén mára a modern acélvázazás házépítés meghatározó szereplőivé váltunk Magyarországon. Büszkék vagyunk arra, hogy rendelkezünk saját magyarországi gyártóüzemmel, ahol gyártmányterv alapján C-profilokat, valamint saját fejlesztésű vázszerkezeteket gyártunk. A gyártás minden fázisát mi irányítjuk és felügyeljük. Az ÉMI és NMÉ által is jóváhagyott technológiánk és üzemünk szerkezetei, profiljai európai szintűek.

Az általunk alkalmazott korszerű acélvázazás technológia lehetővé teszi, hogy egy új otthon akár 5 hónap alatt elkészüljön kulcsrakész állapotban, miközben a szerkezet akár 40%-kal jobb energetikai tulajdonságokat kínál, mint a hagyományos építési megoldások. A mögötte álló csapat több évtizedes tapasztalattal rendelkezik a házépítés minden területén.

Megrendelőink nem csupán ügyfelek számunkra, hanem olyan partnerek, akikkel közösen álmodjuk és valósítjuk meg az új otthon minden egyes részletét.



Érintett terület

A vizsgált terület elhelyezkedéséből adódóan Keszthely dinamikusan fejlődő, ugyanakkor még részben beépítetlen övezetéhez tartozik, amely átmenetet képez a sűrűbb városi szövet és a természetközeli, zöldfelületekben gazdag térségek között, így a fejlesztés során kiemelt jelentőséggel bír az a törekvés, hogy az újonnan kialakítandó lakóterület ne csupán funkcionálisan, hanem esztétikailag és ökológiaileg is illeszkedjen a környezetéhez, megőrizve annak tájkarakterét és természeti értékeit.

A projekt keretében létrehozni kívánt „Fekete István Liget” elnevezésű lakópark mintegy 70–80 építési telek kialakítását irányozza elő, amelynek során a telekosztás úgy kerül meghatározásra, hogy az biztosítsa az optimális beépíthetőséget, ugyanakkor megfelelő méretű zöldfelületek és privát kertek kialakítását is lehetővé tegye, ezáltal elősegítve a lakók magas életminőségét és a természetközeli életmód fenntartását.



Tervezési terület

A fejlesztési terület környezeti szempontból kedvező adottságokkal rendelkezik, ugyanakkor a beruházás során kiemelt figyelmet kell fordítani a meglévő zöldfelületek megőrzésére és bővítésére, amelynek érdekében a projekt részét képezi egy átfogó parkosítási koncepció kidolgozása, amely magában foglalja őshonos növényfajok telepítését, árnyékoló fasorok kialakítását, valamint olyan közösségi zöldterek létrehozását, amelyek nemcsak rekreációs célokat szolgálnak, hanem hozzájárulnak a mikroklima javításához és a biodiverzitás növeléséhez is.

Cím

8360 Keszthely, Bikedi sor
hrsz.: 5001/2, 5001/3, 5001/4, 5001/5, 5001/6,
5001/8, 5001/9, 5001/10, 5001/11, 5001/16,
5001/17

Lke-8

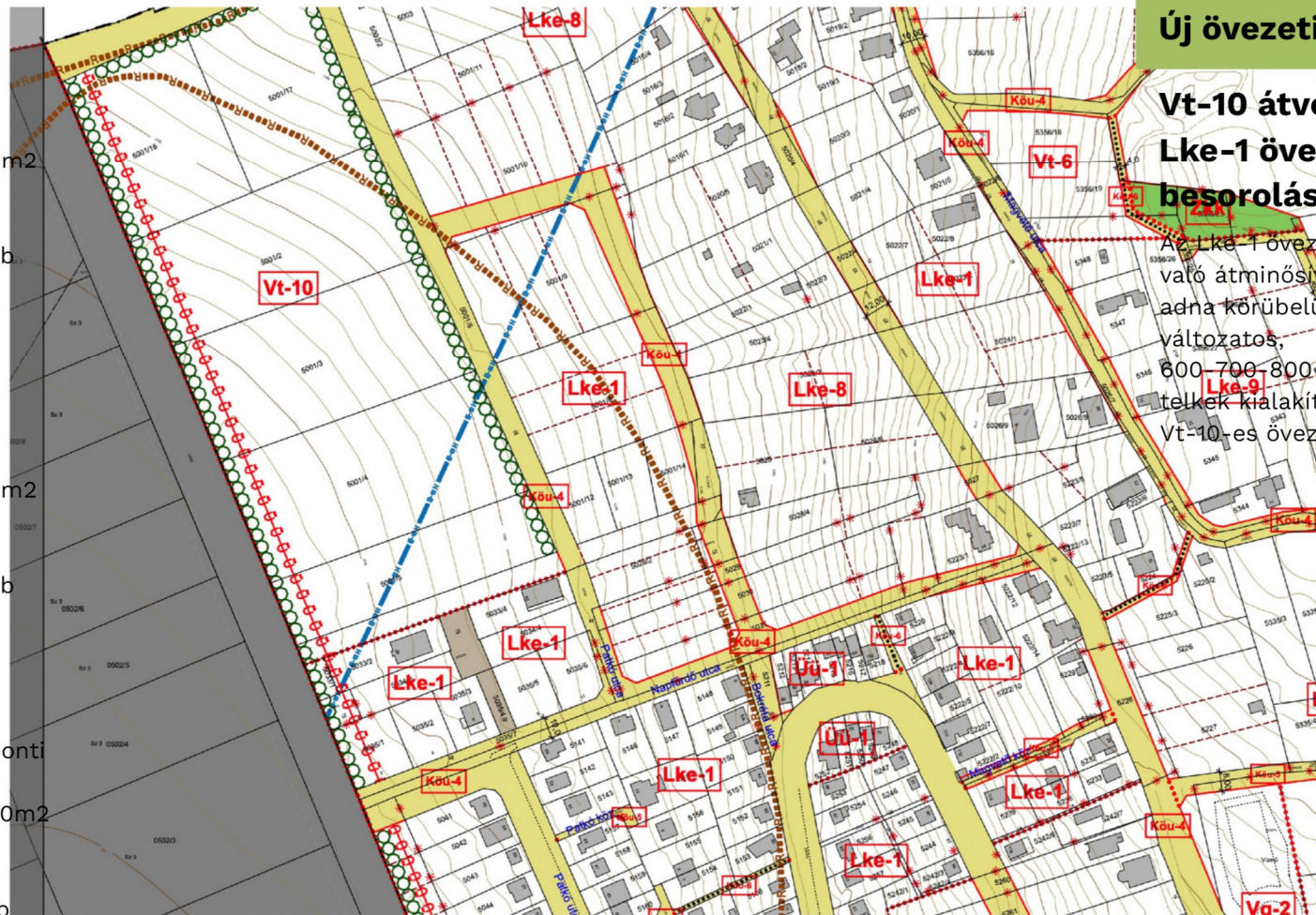
Övezeti besorolás: Kertvárosias
Beépítési mód: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható telek: 900m²
Legnagyobb beépíthetőség: 25%
Legkisebb zöld felület: 50%
Elhelyezhető épületek száma: 2db

Lke-1

Övezeti besorolás: Kertvárosias
Beépítési mód: Kialakult
Legkisebb kialakítható telek: 600m²
Legnagyobb beépíthetőség: 30%
Legkisebb zöld felület: 50%
Elhelyezhető épületek száma: 2db

Vt-10

Övezeti besorolás: Településközponti
Beépítési mód: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható telek: 3500m²
Legnagyobb beépíthetőség: 35%
Legkisebb zöld felület: 40%
Elhelyezhető épületek száma: 1db



Új övezeti besorolás

Vt-10 átvezetése Lke-1 övezeti besorolásra.

Az Lke-1 övezeti besorolásra való átminősítés lehetősége adna körülbelül 48db változatos, 600-700-800-1000m²-es telkek kialakítására a jelenlegi Vt-10-es övezetben.

Építészet

A tervezett építészeti koncepció egyik legfontosabb sajátossága, hogy a kivitelezést végző VGBH Group által kínált többféle családi ház típus révén változatos, ugyanakkor egységes arculatú lakókörnyezet jöhet létre, amelyben a hagyományos modern parasztházak letisztult formavilága, a klasszikus építészeti megoldások időtálló eleganciája, valamint a mediterrán és kortárs modern stílus természetközeli, nagy üvegfelületekkel és természetes anyaghasználattal operáló kialakításai egyaránt helyet kapnak, ezáltal biztosítva, hogy a különböző igényekkel rendelkező lakók személyre szabott, mégis a közösség egészébe illeszkedő otthonokat választhassanak.

További fejlesztések

A lakóövezet funkcionális teljességének biztosítása érdekében a projekt magában foglal kisebb léptékű kereskedelmi és szolgáltató egységek kialakítását is, amelyek lehetővé teszik a mindennapi szükségletek helyben történő kielégítését, ezáltal csökkentve a közlekedési terhelést és erősítve a helyi közösség önellátó képességét, miközben a közösségi terek, például kutyafuttató, játszóterek és pihenőparkok hozzájárulnak a társadalmi kapcsolatok erősítéséhez és az aktív életmód támogatásához.

Miért Fekete István?

A „Fekete István Liget” elnevezés egyben szemléleti irányt is kijelöl, hiszen Fekete István munkásságának természetközpontú értékrendje inspirációként szolgál a tervezés során, amelynek következtében a beruházás nem csupán egy új lakóövezet létrehozását célozza, hanem egy olyan élhető, emberléptékű környezet kialakítását, ahol a természet közelsége és a modern életvitel igényei kiegyensúlyozott módon találkoznak.



Hatásai

Gazdasági

Gazdasági szempontból a beruházás multiplikátor hatása jelentős, hiszen az építési fázisban közvetlenül munkahelyeket teremt, míg az elkészült lakóövezet fenntartása és működtetése során közvetett módon növeli a helyi szolgáltatások iránti keresletet, beleértve a kereskedelmi egységeket, oktatási intézményeket, egészségügyi szolgáltatásokat és egyéb városi infrastruktúrákat, amely összességében a városi gazdaság élénküléséhez vezet. Településszerkezeti szempontból a fejlesztés hozzájárul Keszthely kiegyensúlyozott területi növekedéséhez, mivel a jelenleg alulhasznosított területek bevonásával csökkenti a városszétterülés rendezetlen formáit, ugyanakkor tudatos tervezéssel biztosítja az új lakóövezet szerves kapcsolódását a meglévő infrastruktúrához, amely különösen fontos a közműhálózatok, az úthálózat és a közösségi közlekedés szempontjából.

Környezeti

Környezeti hatásait tekintve a projekt megfelelő megvalósítás esetén nem csupán minimális terhelést jelent, hanem kifejezetten pozitív irányba is befolyásolhatja a városi ökológiai rendszert, mivel a zöldfelületek arányának növelése, a tudatos vízgazdálkodási megoldások alkalmazása és az energiahatékony építészeti technológiák bevezetése révén hozzájárul a fenntartható városfejlesztési célok eléréséhez.

Társadalmi

Társadalmi szempontból a „Fekete István Liget” létrejötte erősíti a közösségépítést, mivel az új lakóövezet kialakítása során létrejövő közösségi terek és szolgáltatások elősegítik a lakók közötti kapcsolatok kialakulását, miközben a magasabb életminőség és az esztétikus környezet hozzájárul a városi identitás erősödéséhez és a helyben maradás ösztönzéséhez.



Összefoglaló

A tervezett beruházás megfelelő tervezési és kivitelezési gyakorlat alkalmazása mellett képes lehet arra, hogy hosszú távon fenntartható, környezetileg kiegyensúlyozott és társadalmilag is értékteremtő módon bővítse Keszthely városszövetét, miközben új, magas minőségű lakókörnyezetet biztosít az ide költözők számára, és példát mutat a természetközeli, integrált városfejlesztési megoldások megvalósítására, továbbá erősíti a Keszthely–Hévíz térség regionális szerepét, mint élhető, vonzó és gazdaságilag dinamikusan fejlődő nyugat-magyarországi központ.



“Az utcán nem járt senki és csendesen álmodni kezdett a város. Először csak sóhajtott, aztán nyújtózkodott, aztán az álom végigszaladt az utcákon, mert egyszerre szükség lett rá mindenütt.”

Fekete István