



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. december 16-ai soros ülésére

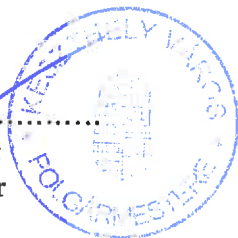
*Tárgy:*

A Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.)  
önkormányzati rendelet módosítása  
(Keszthely Festetics utca, 4048/1. hrsz)

(rendelettervezet)

*Előterjesztő:*

  
.....  
Nagy Bálint  
polgármester



*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

.....  
Riedl Tamás  
mb. főépítész

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelete módosítására vonatkozó előterjesztéseket az elmúlt időszakban több alkalommal tárgyalta. A módosítás kezdeményezését megindító képviselő-testületi határozat két külön területen történő módosításról döntött, de időközben a Lovassy utca mellett lévő tömb tulajdonosai 2021. május 4-én kérték a rájuk vonatkozó eljárás felfüggesztését, így ez a terület nem képezi a településrendezési eszközök módosításának tárgyát.

A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (3) bekezdés szerint teljes eljárással történt.

Az eljárás során megtörtént partnerségi egyeztetések, valamint az államigazgatási egyeztetések véleményezési szakasza lezárásra került 2021. október 28-án a 302/2021. (X. 28.) számú képviselő-testületi határozattal. (1. sz. melléklet)

A képviselő-testület döntését követően a végleges tervdokumentáció megküldésre került a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda részére. Az állami főépítész 2021. december 6-ai dátummal megküldte részünkre a ZA/010/81-8/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményét, melyben a részre megküldött tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelt, javasolta a módosítás képviselő-testület elé történő beterjesztését és a képviselő-testület által történő elfogadását. (2. sz. melléklet)

A rendelettervezethez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat és indokolás az előterjesztés 3. sz. mellékletét képezi.

A rendelet-tervezet módosítása előzetesen megküldésre került - együttműködési megállapodás, illetve ügyféli jogállás bejelentése alapján - a Keszthelyi Környezetvédő Egyesületnek, valamint a Kisvárosunkért Érdekvédelmi Egyesületnek.

## Tisztelt Képviselő-testület!

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

### **HATÁROZATI JAVASLAT** **.../2021. (XII. 16.) sz. képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosítása (Keszthely Festetics utca, 4048/1. hrsz) (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009.(X. 15.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezésével egyetért és Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014.(X.24.) önkormányzati rendelet 33.§ (2) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal  
Felelős: Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Riedl Tamás mb. főépítész)

Keszthely, 2021. december 10.

Nagy Bálint  
polgármester

**RENDELETTERVEZET**  
**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
 .../2021.(....) önkormányzati rendelete  
 a Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló  
 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Keszthely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 40. § (1) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

**1.§** Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9. melléklet B-10 szelvényének jelen rendelet 1. mellékletében „tervezési terület határ”-ként meghatározott területe szabályozásának normatartalma helyébe jelen rendelet 1. mellékletében „tervezési terület határ”-ként meghatározott terület szabályozásának normatartalma lép.

**2. §** A Rendelet 5.§ (6) bekezdés 1.2. pontja a következők szerint módosul:

„5. § (6) Az igazgatási terület beépítésre szánt területei

1. lakó-,

1.1. nagyvárosias lakó-, Ln-1, Ln-2, Ln-2 b jelű,

1.2. kisvárosias lakó-, Lk-1, Lk-1b, Lk-2, Lk-2b, Lk-3, Lk-3b, Lk-4, Lk-4b, Lk-5, Lk-5b, Lk-6, Lk-6b, Lk-7, Lk-7b, Lk-8 jelű,

...”

**3. § (1)** A Rendelet 6. §- a az alábbi (15a) bekezdéssel egészül ki.

„6. § (15a) Az Lk-8

Z	40 (60)
11	2400

jelű övezet nagytelkes lakóövezet, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 11 métert meg nem haladó építménymagasságú, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. 

<b>Elhelyezhető funkció:</b> a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportlétesítmény
--
2. 

<b>A közművesítettség mértéke:</b> 5.§ (2) bekezdés szerint.
--
3. 

<b>A telekalakítás lehetőségei</b>	
	Legkisebb területe 2400 m <sup>2</sup>

A kialakítható telek	Legkisebb utcai homlokvonala	25 m
----------------------	------------------------------	------

4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
szabadon álló; az övezethez kapcsolódó közterület legmagasabb szintje alatt zártosú	40 %; az övezethez kapcsolódó közterület legmagasabb szintje alatt 60 %	a telek területének 20 %-a

5.

A beépítés paraméterei	
Megengedett legkisebb	
előkert	oldalkert
szabályozási terven jelölt építési hely alapján	szabályozási terven jelölt építési hely alapján

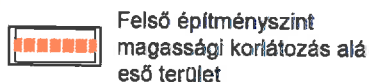
6.

A beépítési magasság	
építménymagasság	felső építményszint magassága
11 méter	A szabályozási terven a „Felső építményszint magassági korlátozása alá eső terület”-en az épületek, illetve az önálló főbejárattal rendelkező épületrészek (szekciók) legfelső, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építményszintjének a felső szintek megközelítésére szolgáló főbejárat előtti közterületi járda szintjétől számított padlószint magassága nem lehet több 11 méternél.

7.

<b>Vonatkozó védelmi kategóriák:</b> 21/40 számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a 4048/1 hrsz-ú telket.
--

(2) A Rendelet 9. melléklet B-10 szelvénye jelmagyarázatának „Irányadó elemei” táblázata kiegészül az alábbi jelöléssel:



4. § (1) Jelen rendelet 2022. január 17. napján lép hatályba.

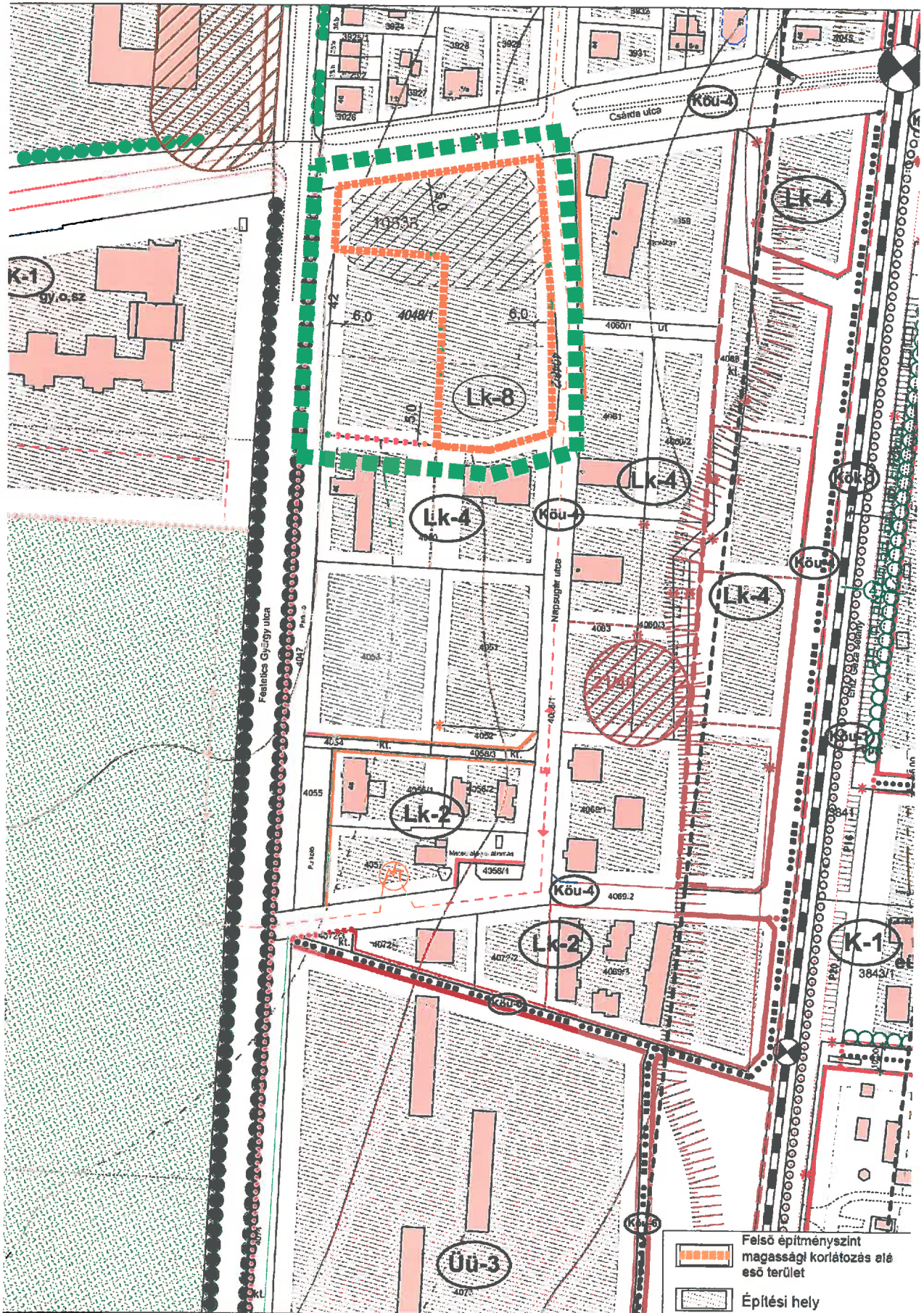
(2) Jelen rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Nagy Bálint  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

1. melléklet: Tervezési terület határ



Tervezett szabályozási terv

M:1:2000 A számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek 101

Tervezési terület határa





KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2021. október 28-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

302/2021. (X. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezési szakasz lezárása (Keszthely, Festetics utca, 4048/1.hrsz)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rögzíti, hogy a képviselő-testület 38/2020. (II.27.) számú határozata alapján kizárólag a Keszthely, Festetics utca, 4048/1. hrsz-ú terület képezte a véleményezési eljárás részét, tekintettel arra, hogy a Lovassy utca mellett lévő tömb tulajdonosai, mint az eljárás kérelmezői felfüggesztették a véleményezési tervdokumentáció készítését.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Keszthely, Festetics utca, 4048/1. hrsz-ú terület településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan a 7/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletében nevesített partnerekkel a partnerségi egyeztetés az előírásoknak megfelelően megtörtént.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben leírtakat megismerte, és a határozat MELLÉKLET-ét képező összesítésben foglaltakkal egyetért. A képviselő-testület megállapítja, hogy az egyeztető tárgyalásokon le nem tisztázott vélemény nem maradt. Ennek megfelelően a véleményezési szakaszt lezárja.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntés közzétételére, továbbá arra, hogy a vélemények másolatát, valamint a tervdokumentációt a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének végső szakmai véleményezésre küldje meg.
5. 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 záróvélemény ismeretében a Rendelet módosítására vonatkozó tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Riedl Tamás főépítész)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Nagy Bálint sk.  
polgármester

A kivonat hiteles

Tóth Ibolya  
testületi referens



## Államiigazgatási szervek véleményei:

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája

### II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Keszthely, Festetics uca környezetében lévő terület helyi építési szabályainak módosítására irányul az alábbi pontban:

- A Festetics, Csárda és Napsugár utcák által határolt tömbben a szabályozás felülvizsgálata.

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezését azok alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A Kr. 16. § (4)-(5) bekezdései alapján a településrendezési eszközök módosításához a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni. A Kr. 9. § és (6) és a 11. § (6) bekezdések alapján a tartalmi elemek részletezettségét a Kr. 1. és 3. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A tervdokumentációhoz a 2.6. fejezetben hivatkozott főépítész feljegyzést nem csatolták, ezt kérem pótolni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a tartalmat meghatározó főépítész feljegyzés a záró dokumentumhoz csatolásra kerül.**

### III. Környezeti értékelés

A módosítás alátámasztó munkarésze külön környezeti értékelést nem tartalmaz. Tájékoztatom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 1. § (3) bekezdés b) pontja alapján jelen módosítás tekintetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítások eredményeként várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, amely döntéshez a Kvr. 4. § (2) bekezdése alapján ki kell kérni a Kvr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségéről. A Kvr. 4. § (5) bekezdése alapján a kidolgozó a beérkezett vélemények figyelembevételével dönthet a környezeti vizsgálat szükségességéről. Kérem, hogy a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást a véleményezési szakasz lezárását megelőzően szíveskedjenek lefolytatni és dokumentálni.

**A környezeti értékelés szükségességéről szóló eljárást az önkormányzat a véleményezési szakasz lezárását megelőzően lefolytatta. Az egyeztető tárgyalás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság munkatársa nyilatkozott arról, hogy környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek. A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos véleménykérés anyagát a záró dokumentáció tartalmazni fogja.**

**Az önkormányzat a válasszal egyetért, a Bfnp Igazgatóság által az egyeztető tárgyaláson tett nyilatkozat alapján, valamint a felszín feletti beépítettség csökkenése miatt a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**



1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 7. § (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezetek elaprózódásának megakadályozása érdekében kérem, a teljes telektömb szabályozását egységesen felülvizsgálni a meglévő, kialakult állapotok és fejlesztési szándékok figyelembe vételével.

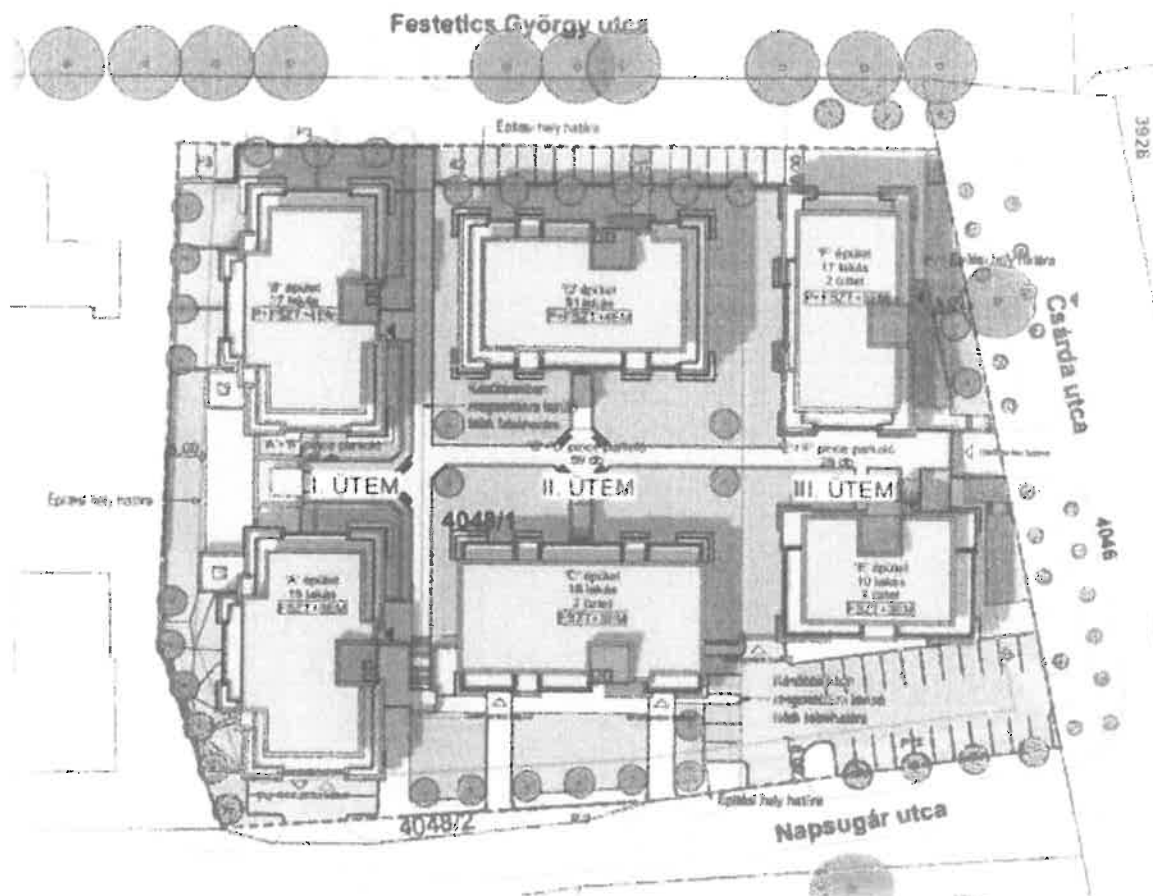
**A véleménnyel kapcsolatban a 2021. augusztus 4-ei egyeztető tárgyalás megállapodása alapján jelen módosítás programja csak a Festetics-Csárda-Napsugár utcák és a 4050 hrsz.-ú telek által határolt területet érinti. A véleményben jelzett szabályozási elvvel az önkormányzat egyetért, azonban jelen módosítás során a tervezett beruházás megvalósíthatóságához az eljárás rövid határidőn belül történő lezárása szükséges, mely a teljes tömb területére kiterjedő vizsgálat esetében nem lehetséges, miután a módosítással érintett terület kiterjesztése esetén a véleményezési eljárást újból le kellene folytatni.**

**A teljes tömbre kiterjedő felülvizsgálatra a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor, melyről az önkormányzat egy korábbi képviselő-testületi határozatban döntött és a tervek elkészítését megrendelte.**

**Az önkormányzat a megegyezéssel egyetért.**

2. Az alátámasztó dokumentáció alapján az érintett telket tovább kívánják osztani a beépítés ötemezeti megvalósítása érdekében, azonban a tervezett telekosztás helye nem derül ki az anyagból. A tervezett beépítés helyszínrajzán I-VI. ötemet jeleznek, azonban a szövegben három ötemet és ennek megfelelően a telek három részre osztását említik, kérem ennek tisztázását.

**A véleményezési dokumentumban rögzített információk hiányossága kiegészítésre, hibája javításra kerül. A 4048 hrsz.-ú telken tervezett beruházást helyesen három ütemben, három különböző telken tervezi megvalósítani a beruházó, mely három ütemhez telkenként kettő, összesen hat szekció tartozik. A tervezett telekhatárokat fejtüntető helyszínrajzzal a tervdokumentáció kiegészítésre kerül.**



a tervezett beruházás helyszínrajza

**Az önkormányzat a véleményre adott választ elfogadja, egyetért a három ütemben történő építéssel.**

3. A tervezett telekosztást kérem a beépítési terv helyszínrajzán bemutatni, és javaslom a szabályozási terven is jelölni – mint javasolt telekhatár. Tájékoztatom, az épületek elhelyezése során a tervezett telekhatárokat is figyelembe kell venni, tervezett épület több ingatlanon átmúlóan nem helyezhető el. A telek felosztásával kialakuló közbenső telkek már nem tekinthetők saroktelkeknek, ezt kérjük figyelembe venni a tervezett szabályozás kialakításánál is.

**A tervezett telekosztás javasolt elemként a szabályozási terven feltüntetésre kerül. A tervezett szabályozás saroktelkek esetében a véleményezésre megküldött dokumentáció szerinti tervvel azonosan nem határoz meg eltérő szabályozást.**

**Az önkormányzat a véleménnyel egyetért, az szerepeljen a szabályozási terven.**

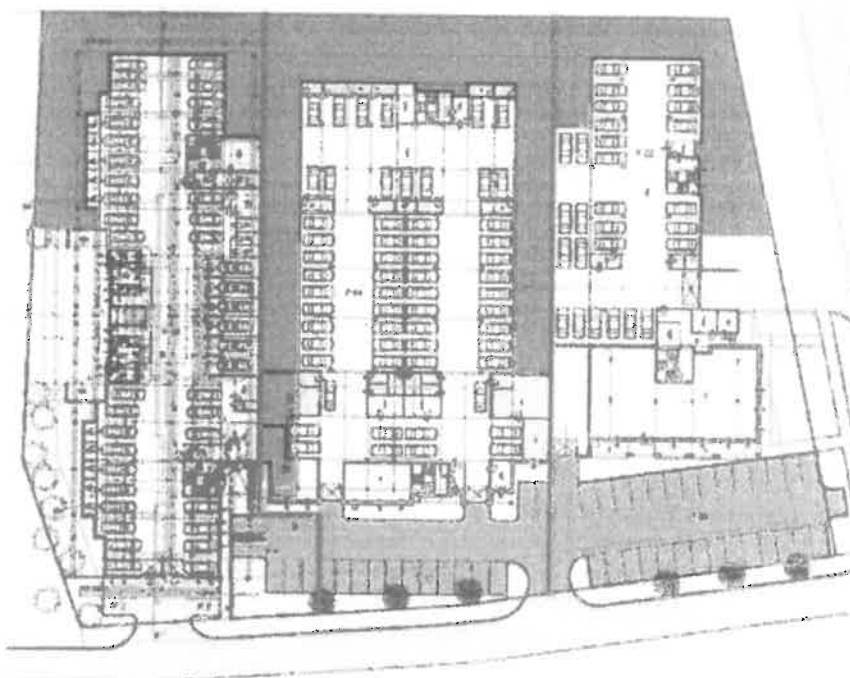
4. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdésére is figyelemmel az új Lk-2 építési övezetre vonatkozó egyes előírásokat (beépítési mód, beépítettség, előkert, oldalkert) kérem egyszerűbben és általánosabban megfogalmazni, hogy az építési övezet a későbbiekben akár egy másik helyszín esetében is alkalmazható legyen. Az előírások megszövegezésében meilőzni szükséges az utcanevek és helyrajzi számok megjelölését.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az övezetek előírásai az augusztus 4.-én lefolytatott egyeztető tárgyaláson történő megállapodások alapján a következők szerint kerülnek megállapításra:

- A szabályozás módja a helyi építési szabályzat jelenlegi szerkesztése szerint tervezett. A szabályozás során törlésre kerül az utcanevekkel és helyrajzi számmal történő megjelölés.
  - Beépítés módja: zárt sorú; az övezethez kapcsolódó közterület legmagasabb szintje felett szabadon álló
  - Legnagyobb beépítettség mértéke: 40%; az övezethez kapcsolódó közterület legmagasabb szintje alatt 60%
5. Az alátámasztó munkarész és a beépítési terv nem támasztja alá a zárt sorú beépítési mód szükségességét, mivel a helyszínrajz szerint az alaprendeltetést tartalmazó épületszintek szabadon álló módon helyezkednek el, a mélygarázs kialakítása és elhelyezkedése pedig nem egyértelmű.

A mélygarázs szintjének bemutatásával az alátámasztó dokumentáció kiegészítésre kerül. A zárt sorú beépítés lehetőségével a szabályozás célja az, hogy a beruházó szándékait támogatva terepszint alatti épületrészként lehetővé tegye a beépítést növelve ezzel a mélygarázs szintjének alapterületét, a lakásokhoz tartozó garázsok és tárolók elhelyezhetőségét. A tervtanácsi bemutatásra megküldött tervek tervezett pinceszinti alaprajza, mely alátámasztja az előzőket a véleményezési dokumentumban szerepeltetésre kerül.

Az önkormányzat a véleménnyel egyetért.



6. A beépítési móddal összefüggésben javaslom az építési hely felülvizsgálatát is. Amennyiben az építési határvonalakat helytől függően egyedileg kívánják meghatározni, úgy javaslom, hogy azt a szabályozási terven rajzilag, kötelező szabályozási elem bevezetésével oldják meg. A HÉSZ övezeti előírásaiban kérem egységesen megállapítani az építési helyet.

A véleményt elfogadva az övezet szabályozási előírásaiból törlésre kerül az utcanevekhez, illetve meglévő telekhatárhoz előkert és oldalkert által meghatározott építési hely lehatárolás és helyette az övezet területére a szabályozási tervben kerül építési hely kijelölésre. A szabályozási terv jelmagyarázata építési hely jelöléssel kiegészül, miután a hatályos szabályozási terven szereplő építési hely jelölés irányadó jellegű.

**Az önkormányzat a véleménnyel egyetért.**

7. A telek legnagyobb beépítettségét kérem az OTÉK 1. melléklet 114-115. pontjainak figyelembevételével szükséges megállapítani. Az OTÉK 3. § 8. pontja alapján a terepszint alatti építés mértékét az OTÉK 1. melléklet 123. pontjának figyelembevételével kérem meghatározni.

A vélemény első részét az önkormányzat elfogadja, a telek beépítettsége az OTÉK előírásainak figyelembe vételével (OTÉK 1. Melléklet 114. 115. Pont) 40%-ban kerül meghatározásra, mely mellett lehetőségként a kapcsolódó közterület legmagasabb szintje alatt a beépíthetőség 60%.

Az egyeztető tárgyalások során tisztázásra került, hogy a tervezett beruházás terveiben szereplő mélygarázs szintje nem terepszint alatti építmény, miután a felépítménnyel nem rendelkező rész szerkezetileg nem önálló építmény. Az OTÉK fogalom meghatározása szerinti szerkezetileg önálló terepszint alatti építmény elhelyezhetőségét, a terepszint alatti építés helyét az önkormányzat az övezetben jelölt építési hely területén javasolja meghatározni. Mértékét pedig úgy állapítja meg, hogy a terepszint alatti építmény és az épület együttes beépítettsége a 60%-ot nem haladhatja meg.

**Az önkormányzat a véleménnyel, válasszal egyetért.**

8. A legkisebb zöldfelület a hatályos szabályozás szerint a saroktelek esetén 20%, egyéb esetekben 40%, azonban az új építési övezetre egységesen 20%-ban állapítják meg, holott a telek felosztásával közbenső telek is kialakulhatnak, ezzel övezeti szinten csökkentik az előírt legkisebb zöldfelületi mértékét. Az alátámasztó dokumentációban foglalt előzmények alapján a módosítás eredeti koncepciója a beépítettség csökkentését és a beépítési magasság növelését irányozta elő, ami a zöldfelület mértékének növelését kívánná meg, ezért javaslom az Lk-8 építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét 40%-ban meghatározni. A nagyterjedő teremgarázsra figyelemmel tájékoztatom, hogy tetőkertek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. melléklete szerint számíthatók be a telek zöldfelületébe.

Az önkormányzat 2021. szeptember 29.-ei egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész részvételével ismételten tárgyalta a megengedett legkisebb zöldfelület mértékével kapcsolatos szabályozás kérdését. Az egyeztető tárgyaláson született jegyzőkönyvben részletezettek szerint az egyeztető tárgyaláson részt vevő felek kölcsönös egyetértése

mellett az önkormányzat nem kíván változtatni a véleményezésre megküldött tervdokumentációban szereplő minimum 20%-os szabályozás mértékén.

**Az önkormányzat a véleménnyel, válasszal egyetért.**

9. A dokumentáció 53. oldalán csatolt hatályos szerkezeti tervlap részletet kérem jobb felbontásra cserélni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a véleményezési dokumentumban lévő szerkezeti terv részlet cseréjére kerül, melyhez a város főépítésze a megfelelő felbontású tervet biztosítja.**

10. A HÉSZ tervezett szövegében az „engedélyezhető” szófordulatot kérem mellőzni, mivel a rendelet nem az engedélyezési eljárási, hanem a kialakítás módját szabályozhatja.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a szabályozás módosításra kerül.**

11. A szabályozási terven a tervezési területet érintő szintvonalak egyes helyeken megtörnek, kérem ezeket felülvizsgálni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a területre vonatkozó szintvonalak felülvizsgálatra kerültek. A hatályos terv szintvonalai, valamint a változtatással érintett területen a Lechner Tudásközpont által megküldött szintvonalak eltérése okozza a vonalak törését. Ennek korrigálását nem lehet elvégezni, a Lechner Tudásközpont által megküldött állományt kell hitelesnek tekinteni, a tervezési területen kívül a változtatás nem végezhető el.**

**A tervlapon szereplő eltérő szintvonalak zavaró hatásának elkerülése érdekében a változtatással érintett területről a szintvonal törlésre kerül.**

12. A szabályozási terven a 4048/2 hrsz.-ú leválasztott telekről hiányzik a helyrajzi szám felirat, kérem pótolni.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, a helyrajzi szám felirat pótlásra kerül.**

13. Azonos területfelhasználási egységbe tartozó építési övezetek közötti övezethatár pöttyözött vonallal jelölendő, a szaggatott piros vonal a hatályos jelmagyarázat alapján területfelhasználási egység határa lenne, ami jelen esetben nem releváns.

**A véleményt az önkormányzat elfogadja, az övezethatár pöttyözött vonallal kerül jelölésre.**

14. Tájékoztatom, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (1) bekezdése alapján a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő településképi követelményeket már nem lehet alkalmazni. Javaslom a helyi építési szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) szereplő településképi követelmények hatályon kívül helyezését.

**Az önkormányzat a véleménnyel nem ért egyet, mivel a hatályos HÉSZ-ben ezek a rendelkezések hatályon kívül lettek helyezve a 23/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelettel.**

**Az önkormányzat e határozatában rögzíti, hogy a településkép védelméről szóló törvénnyel ellentétes szakaszok már korábban a helyi építési szabályzathoz törölni kerültek. További feladat ezzel kapcsolatban nincs.**

15. Javaslom a HÉSZ átfogó felülvizsgálatát a már hatálytalan Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény előírásainak és hivatkozásainak módosítása szempontjából is. Tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 93. § (1) bekezdése alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani, a hatályos területrendezési tervekkel való összhang biztosítása érdekében.

**Az önkormányzat a város településrendezési eszközeinek teljes közigazgatási területre történő felülvizsgálatát megkezdte. Mivel a város nagy része érintett vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel, melynek felülvizsgálata a 2021. december 31-ig nem fog megtörténni, így az önkormányzaton kívül álló okok miatt a kért határidő nem tartható.**

**Az önkormányzat a véleménnyel, válasszal egyetért.**

16. A tervdokumentációban bemutatott beépítési terv helyszínrajzán megjelenő központi területen olyan funkció kialakítását javaslom, amely egész évben biztosítja a leendő tulajdonosok rekreációs időöltését. (Jelen esetben a medence fedésének biztosítása.)

**A javaslatot az önkormányzat a beruházó felé továbbítja, de ezzel kapcsolatos követelést a szabályozásban nem kíván megfogalmazni.**

17. A bemutatott metszeteken lapostetős épületek jelennek meg. Javaslom zöldtető (extenzív) elhelyezését, mely növeli a telek zöldfelületi indexét.

**A véleményt az önkormányzat az egyeztető tárgyalásokon megvitatta. Az egyeztető tárgyaláson született döntéssel összhangban az önkormányzat az extenzív zöldtető kialakításának kötelezettségét az építési szabályzatban nem kívánja meghatározni tekintettel arra, hogy bár klimatikus szempontból kedvező lehetne, azonban fenntarthatósága lakó-, illetve üdülő-épületek esetében nehezen biztosítható, továbbá korlátot jelent a megújuló energia hasznosításában, napelemek elhelyezhetőségében.**

**Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

**Az államigazgatási hivataltól a módosítással kapcsolatban kettő darab, egymástól eltérő vélemény érkezett. Az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály az önkormányzat által összehívott egyeztető tárgyalásokon nem képviselte magát, a tárgyalással kapcsolatosan előzetes írásos véleményt nem közölt.**

**Az önkormányzat a bejött vélemények közül a kifogást emelő, Balla Gyula ügyintéző által 2021. június 28-án jegyzett, Berke Tamás építéshatósági szakügyintéző által hitelesített véleményt nem fogadja el, miután az a beépítettség intenzitásának növekedését kifogásolta. A megengedett legnagyobb beépítettség növekedésének ténye a tervezett módosítás során nem áll fent. A 4048 hrsz.-ú terület beépíthetősége a jelenlegi és a tervezett szabályozás szerint a Festetics György utca alatti térszínten egyaránt 60%.**

**Az önkormányzat a Farkas Zsuzsanna ügyintéző által 2021. június 21-én jegyzett, Molnárné Rudas Vivien osztályvezető által hitelesített, kifogást nem emelő véleményt veszi figyelembe.**

**Az önkormányzat a Molnárné Rudas Vivien osztályvezető által hitelesített véleménnyel egyetért.**

**A tervdokumentációval kapcsolatban kifogással nem éltek a következő államigazgatási szervek:**

- Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
- Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Rendőrkapitányság Keszthely
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Gyenesdiás Község Önkormányzata
- Zalavár Község Polgármestere

## Partnerségi egyeztetés:

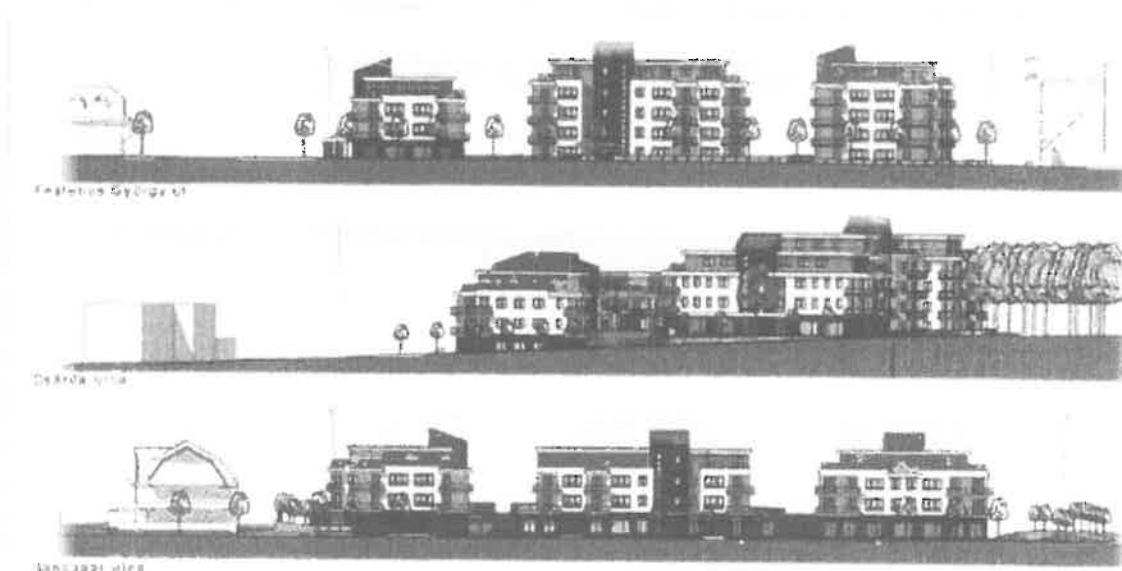
1.

A településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése során az érintett területen tervezett építkezés beruházója a KBR-IMMO Ingatlanhasznosító Kft. kezdeményezte az épületek tervezett magassági korlátozásának megváltoztatását. E kezdeményezés az augusztus 4-ei egyeztető tárgyaláson részt vevők számára nem volt ismert, ezért a módosítás lehetőségének megvitatását az önkormányzat egy második egyeztető tárgyalás keretében kívánta lefolytatni.

A beruházó a tervezéssel megbízott AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-vel elkészíttette az általa kezdeményezett módosítás szerinti programtervet, melyet Keszthely Város Tervtanácsán bemutatott, azt a Tervtanács elfogadta. A beruházó által kezdeményezett és a tervtanács által elfogadott változtatás lényege, hogy a szabályozásban korábban megfogalmazott magassági korlátozás a talken tervezett hat szekcióból négy területére vonatkozzon, míg a Festetics utca felőli középső és déli szekció esetén további egy szint elhelyezésére legyen lehetőség.

A beruházó által kezdeményezett módosítást a jelenlévők elfogadták, azt a képviselőtestületi jóváhagyás irányába támogatták.

Az önkormányzat az egyeztető tárgyalás döntésével összhangban elfogadja az övezet véleményezési tervben meghatározott magassági korlátozásának módosítását. A tervezett szabályozást e döntésnek megfelelően úgy kívánja megállapítani, hogy az övezet területének Csárda és Napsugár utcákkal határos szakaszain a véleményezésre megküldött magassági korlátozás szabálya a véleményezési dokumentáció szerinti, míg a Festetics utca felőli, a Tervtanácson elfogadott beépítési terv középső és déli szekciójánál egy szinttel magasabb építést tesz lehetővé. Az övezet eltérő magassági szabályozását területi lehatárolással tervezi rögzíteni a módosított építési szabályzatban. A Tervtanácson jóváhagyott programterv alábbi tervezett utcaképei mutatják be a szabályozásban megfogalmazásra kerülő lehetséges beépítési magasságokat.



Az önkormányzat **támogatja** az építmény/épületmagasság bemutatott változtatását. Ennek megvalósulása esetén nem kell betartani a 38/2020. (II.27.) számú határozat előterjesztésének mellékletében szereplő, magassággal kapcsolatos kitélt.



2.

Az 1. egyeztető tárgyalás jegyzőkönyv 6. pontja alapján az előkert méretének változtatásáról nem született testületi döntés, valamint nem volt ismert ez a módosítás az államigazgatási szervek előtt, így a 2. egyeztető tárgyaláson került megtárgyalásra. A tervtanács előtt bemutatott tervre alapozva az előkert módosítása támogatható.

**Az önkormányzat támogatja az előkert jelzett módosítását.**

3.

Az 1. egyeztető tárgyalás jegyzőkönyv 8. pontja alapján a zöldfelület mértékének pontosítása vált szükségessé, mivel a beruházást három ütemre bontva kívánják megvalósítani, szemben az eredeti elképzeléssel, ahol ez egy ütem lett volna. Az egy ütemben történő építés saroktelken valósult volna meg, ahol a zöldfelület mértéke min. 20%. Mivel a három ütemben történő megvalósítás telekosztással is jár, így a három telekből az egyikken lehet 20 % a zöldfelület, a másik kettőn 40% lenne minimum kialakítható. Mivel az ütemezett beépítés nagyobb biztonság mind a beruházó, mind az önkormányzat részére (településképi szempontból), valamint a jelenlegi egy sarki telek zöldfelületi előírása min. 20%, így a zöldfelület mértéke nem sérül, de jogilag rendezni szükséges kizárólag ezen az övezeten belül.

**Az önkormányzat egyvetért, hogy a kialakuló három telek zöldfelületi mutatója min. a 20%-ot érje el, megegyezően a saroktelek zöldfelületi mutatójával.**

4.

A véleményezési anyag változása a véleményezési szakasz partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemény alapján történt, melyet követően kettő egyeztető tárgyalás is meg lett tartva, ahol az érintettek megismerhették a módosítást.

**Az önkormányzat a beérkezett véleményt, választ elfogadja.**

5.

Az egész tömb területére kiterjedő módosítás megvitatásra került a 2021.08.04-én megtartott 1. egyeztető tárgyaláson, ahol abban a város főépítésze és az állami főépítész munkatársai megegyeztek, hogy marad a jelenlegi, egy telket érintő módosítás. A teljes tömb pedig felülvizsgálatra kerül a folyamatban lévő „nagy HÉSZ” tervezés során.

**Az önkormányzat a véleményre adott választ, megegyezést elfogadja.**

6.

Állami főépítész észrevételére, hogy miért nem előzi meg időben a partnerségi egyeztetés az államigazgatási véleményezést, az a megállapítás született, hogy a 314/2012. (XI.8.) korm.rendelet 38. §-a egyértelműen megfogalmazza az eljárás menetét, melynek jelen eljárás megfelelt. Nincs ilyen jogszabály, mely megkövetelné azt, hogy a partnerségi egyeztetés időben előzze meg az államigazgatási egyeztetést. Az eddigi gyakorlat is minden esetben ezt támasztja alá.

**Az önkormányzat a véleményre adott választ elfogadja.**



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/010/81-8/2021.	Tárgy:	Keszthely településrendezési eszközeinek módosítása záró szakmai vélemény
Ügyintéző:	Takács Anna	Eljárás típusa:	teljes eljárás
Telefon:	92/511-048	Hiv.sz.:	5/54-57/2021
E-mail:	<a href="mailto:takacs.anna@zala.gov.hu">takacs.anna@zala.gov.hu</a>		

**Nagy Bálint polgármester úr részére  
Keszthely Önkormányzata**

*Elektronikus úton továbbítandó!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Keszthely településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 40. § (2) a) pontja alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

**I. Előzmények**

Keszthely Város Önkormányzata 38/2020.(II.27.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékáról. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetését a Kr. 36. § szerinti teljes eljárás keretében történt.

Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Riedl Tamás települési főépítész közreműködésével látja el.

A tervdokumentációval kapcsolatban az illetékes államigazgatási szervek véleményét kikérték, a terv partnerségi egyeztetését lefolytatták. A véleményezési szakasz során az államigazgatási szervek részéről beérkezett vélemények egyes pontjai kapcsán fennálló kérdések és a partnerségi észrevételek tisztázása érdekében 2021. augusztus 4-én és 2021. szeptember 29-én egyeztető tárgyalásra került sor, amelyen a fennálló kérdések tekintetében egyezség született. A véleményezési szakaszt az önkormányzat 302/2021 (X.28.) számú képviselő-testületi határozatával lezárta. Az átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2021. november 26-án benyújtotta a végső szakmai véleményezési szakaszra.

**II. A tervdokumentáció tartalma**

A tervdokumentáció a Keszthely, Festetics u. – Csárda u. – Napsugár u. által határolt tömbben a szabályozás módosítására irányul.

A végső szakmai véleményezési szakaszra benyújtott javított tervdokumentáció a véleményezési szakaszban keletkezett vélemények, illetve az egyeztető tárgyalások jegyzőkönyveinek

---

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.  
Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: [allamifoeptesiz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@zala.gov.hu),  
Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

megfelelően átdolgozott alátámasztó munkarészeket, a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, valamint a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat és előzményiratokat a Kr. 40. § (1) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

### III. Záró szakmai vélemény

A fentiek alapján 2021. november 26-án benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

A Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket az elfogadásukat követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, továbbá a jóváhagyásukról szóló jegyzőkönyvvel együtt, hitelesített digitális formátumban meg kell küldeni vagy elérhetővé kell tenni a Lechner Tudásközpont, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv számára. Amennyiben az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2021. december 6.

Dr. Siffer Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Lengl Zoltán**  
állami főépítész

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>A Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosítása (Keszthely Festetics utca, 4048/1.hrsz)</b>			
<b>Rendelettervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
Nincs	Nincs	Érintett szakhatóságok által kiadott dokumentumban rögzített	Nem jelentős	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges:</b> város fenntartható fejlődését elősegítő, támogató beruházások megvalósítása miatt				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> nagy beruházás ütemezhetőségének ellehetetlenülése, kisebb beépítettség létrejöttének elmaradása				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem jár további pénzügyi kötelezettséggel	

## INDOKOLÁS

A Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosítása  
(Keszthely Festetics utca, 4048/1.hrsz)

### Általános indokolás

Az ütemezhetőség biztosítja a beruházási szakaszok külön-külön történő teljes megvalósítását, ezzel a félbemaradt építkezések nagyobb eséllyel elkerülhetőek. Továbbá a terepszint feletti épületek alapterülete az épületek magasságának növelése mellett csökken, ezzel javul az élettér minősége.

### Részletes indokolás

1. §- hoz  
Az érintett terület szabályozásának meghatározása a szabályozási tervben
2. §- hoz  
Az Lk-8 jelű övezet beillesztése a kisvárosias lakóövezet keretei közé.
3. §- hoz  
Az Lk-8 jelű övezetre vonatkozó szabályozás előírásainak meghatározása.
4. §- hoz  
Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.