



## KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

**ügyirat száma:** 5/54-.../2021.  
**tárgy:** Meghívó egyeztető  
tárgyalásra

**ügyintéző neve:** Födelmes Tamás  
**ügyintéző telefonszáma:** 83/505 580

**Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda,  
az érintett szomszédos települési önkormányzatok,  
valamennyi illetékes államigazgatási szerv és  
Zala Megyei Önkormányzat részére!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 39. § (1) bekezdése alapján meghívom a

### **2021. szeptember 29-én 10:00 órakor kezdődő ISMÉTELT EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRA**

**Helyszíne:** Keszthely Város Önkormányzata, Díszterem  
**Cím:** 8360 Keszthely, Fő tér 1.

#### Az egyeztető tárgyalás témája:

Keszthely, 4048/1 hrsz.-ú alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása. A véleményezési szakasz során a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda ZA/010/81-2/2021. ügyiratszámú véleményében módosításokat, javításokat kért. Ezen módosításokkal kapcsolatos kérdések tisztázására 2021.08.04-én már volt egy egyeztető tárgyalás, melyen újabb kérdések merültek fel. A kérdések megoldására ismételten egy egyeztető tárgyalást hívtunk össze a fent jelzett időpontra.

Mellékelten megküldjük a korábbi tárgyalás jegyzőkönyvét.

A korábbi véleményezési dokumentum továbbra is elérhető a következő címen:  
<https://www.keszthely.hu/ftp/Foepitesz/telepulesrendezes/Keszthely%20velemenyezesi%2004-26.pdf>

Keszthely, 2021. szeptember 22.

Tisztelettel



**Nagy Bálint**  
polgármester

*Keszthely, a Balaton fővárosa*

*Handwritten signature*

## Jegyzőkönyv

### **a Keszthely Festetics – Csárda – Napsugár utcák által határolt tömbre vonatkozó szabályozás módosításának véleményezési eljárás keretében 2021. szeptember 29-ére Keszthely Város Polgármestere által összehívott egyeztető tárgyalásról**

Jelen vannak: Jelenléti ív alapján

Dátum: 2021. Szeptember 29 10 óra

Helyszín: Keszthely Város Önkormányzata Hivatalos helyisége

Riedl Tamás Városi Főépítész köszöntötte a megjelenteket. A jelenlévőket tájékoztatta arról, hogy a Festetics – Csárda – Napsugár utcák által határolt tömbre vonatkozó szabályozás módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalásra az augusztus 4-ei tárgyalás le nem zárt kérdéseinek megvitatása érdekében kerül sor.

A köszöntést követően Agg Ferenc településtervező az alábbi nyitott kérdéseket ismertette:

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 elkészítette az általa kezdeményezett módosítás szerinti programtervet, melyet Keszthely Város Tervtanácsán bemutatott, azt a Tervtanács 2021. július 19-én elfogadta. A beruházó által kezdeményezett és a tervtanács által elfogadott változtatás lényege, hogy a szabályozásban korábban megfogalmazott magassági korlátozás a telken 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.

Agg Ferenc településtervező tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az övezet eltérő magassági szabályozását területi lehatárolással tervezi rögzíteni a módosított építési szabályzatban.

2.

Az augusztus 4.-ei egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének 6. Pontjában nyitott maradt a Csárda utca felőli előkert mértékének szabályozása. A tervezett változtatás szerint az övezet Csárda utcai frontján a hatályos szabályozásban szereplő 6 méteres előkerthez képest 5 méteres előkert szerepel. Agg Ferenc településtervező a jelenlévőkkel ismertette a változtatás indokát, miszerint a Csárda utca déli oldalán az útburkolat és a telekhatár között jelenleg széles, a járda mindkét oldalán kialakított zöldterületi sáv és fasor található. Így az épületek Csárda utca irányába 1 méterrel történő elmozdítása a térfalak közötti távolságot érdemben nem érintik. A beruházás megvalósításához készített, a tervtanácson jóváhagyott programterve szerint az 5 méteres előkert szabályozása csak az ott kialakításra kerülő két épület északnyugati sarkait érinti, így az előkert csökkentése csak e két épületsarok esetében szűkíti a térfalak közötti területet. Indokolt az előkert csökkentése azért is, mivel az épületek és a Csárda utcai járda közötti előkert területe az épület földszinti funkcióiból adódóan a közforgalom számára megnyitott, jellemzően burkolt terület. Indokolt annak érdekében is, hogy az övezeten belül az egyes szekciók közötti távolság növelhető legyen, a szabadon álló szekciók tágasabb elhelyezésére legyen lehetőség.

A jelenlévők a tervezett szabályozást támogatták és azt képviselőtestületi jóváhagyásra ajánlják.

3.

Az augusztus 4.-ei egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének 8. pontjában nyitott maradt a változtatással érintett területen a zöldfelület legkisebb mértékének szabályozása. Az egyeztetés során elhangzott, hogy az önkormányzat képviselő testületének 2020. II. 27.-ei indító határozata a zöldfelület minimális mértékét a hatályos szabályozásnak megfelelően saroktelek esetén 20%-ban javasolta megállapítani. A változtatást kezdeményező indító határozat közbenső telekre vonatkozóan nem javasolt szabályozást, miután az akkori beruházói program az övezet területét egy telekként kívánta beépíteni,

hasznosítani. A megváltozott beruházói szándék miatt telekosztás és közbenső telek kialakítása tervezett. A véleményezésre megküldött dokumentáció ezen előzmények alapján az övezet területén a megengedett legkisebb zöldfelület mértékét 20%-ban javasolja megállapítani sarok és közbenső telek esetén egyaránt.

Agg Ferenc településtervező javasolta, hogy ezt a szabályozást az egyeztető tárgyaláson jelenlévők támogassák a következő indok alapján:

- A helyi építési szabályzat rögzíti, hogy az OTÉK előírásai szerint elhelyezendő járművek számára épületet kell létesíteni, mely szabályozás következtében az általános épületszintnél nagyobb alapterületű terepszint alatti teremgarázst kell létesíteni. A terepszint alatti teremgarázs földmémén fenntarthatóan alkalmazható, növényzettel intenzíven beültethető 40-80 cm termőréteg létrehozásának van optimális lehetősége, mely zöldterület az OTÉK 5. melléklete alapján csak 40%-ban számítható be a területi mérlegbe. A tervezett és tervtanácson véleményeztetett beépítési javaslat a 20%-nál lényegesen több zöldfelületet tervez kialakítani, mely az előzőekben említettek szerint a területi mérleget csak kismértékben befolyásolja.

Tájékoztatotta a jelenlévőket arról, hogy a tervtanácson bemutatott programterv a tervezett telekosztást követően a zöldfelület mértéke a déli telek esetén 30,03%, a középű telek esetében 26,6% és az északi telek esetében 20,16%.

Béres Attila okleveles építészmérnök a Keszthelyi Városvédő Egyesület képviselőjében javaslatot tett az épületek tetőzetének extenzív zöldterülettel történő kialakítására, illetve ilyen irányú szabályozás bevezetésére.

Agg Ferenc településtervező tájékoztatást adott arról, hogy e kérdésről az augusztus 4.-ei tárgyaláson szó esett, és az extenzív zöldtető kialakításának kötelezését az egyeztető tárgyalás elvetette, miután annak fenntarthatósága lakó-, illetve üdülő-épületek esetében nehezen biztosítható, továbbá korlátot jelent a megújuló energia hasznosításában, napelemek elhelyezhetőségében.

A jelenlévők a zöldfelület legkisebb mértékének 20%-ban történő szabályozását elfogadták és azt képviselőtestületi jóváhagyásra ajánlották.

Az Állami Főépítész részéről kérdésként merült fel, hogy milyen okból kifolyólag változott a véleményezési anyag. A Városi Főépítész tájékoztatta a jelenlévőket, hogy lakossági észrevétel érkezett a partnerség egyeztetés során.

Az egyeztetés során az Állami Főépítész javasolta, hogy az egész tömb területére kiterjedő, átfogó szabályozási felülvizsgálatra kerüljön sor. Korábbi, 2021. 08.04-én tartott egyeztető tárgyalás során megvitatásra került a kérdés az Állami Főépítész munkatársaival, így elfogadásra került a jelenlegi tervezett állapot. Riedl Tamás főépítész tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatát az önkormányzat megrendelte, a változással érintett terület tömbjére vonatkozó szabályozás felülvizsgálatára a város teljes területére kiterjedő új terv készítésekor fog sor kerülni.

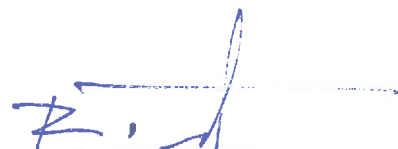
Eljárási problémákat vetett fel az Állami Főépítész, mely szerint szerencsésebb lett volna, a partnerségi egyeztetésnek megelőznie az államigazgatási szervek megkeresését. Mivel a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése ezt nem követeli meg, így az egyeztetési eljárás jogi értelemben megfelelő.

Keszthely, 2021. szeptember 29.

Összeállították:



Agg Ferenc  
Településtervező



Riedl Tamás  
Mebízott Főépítész

