

# KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN**

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK  
ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ

**2 0 2 3. AUGUSZTUS**

## ELŐZMÉNYEK

Keszthely Város hatályos településrendezési tervei 2022-ben készültek el. A hatályos településrendezési eszközök az 36/2022. (III.30.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről.

Keszthely Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 1. számú módosítása kettő módosító indítványt tartalmaz.

A módosítások tartalma (Helyi Építési Szabályzat szöveges rendelkezéseinek pontosítása, valamint szabályozási terv pontosítása építési hely ábrázolásával) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet alapján egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható.

A módosítás az E-TÉR felületen történik, melyben első lépés a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről.

A hatályos településrendezési eszközök közül jelen eljárásban a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítások a szerkezeti tervet nem érintik.

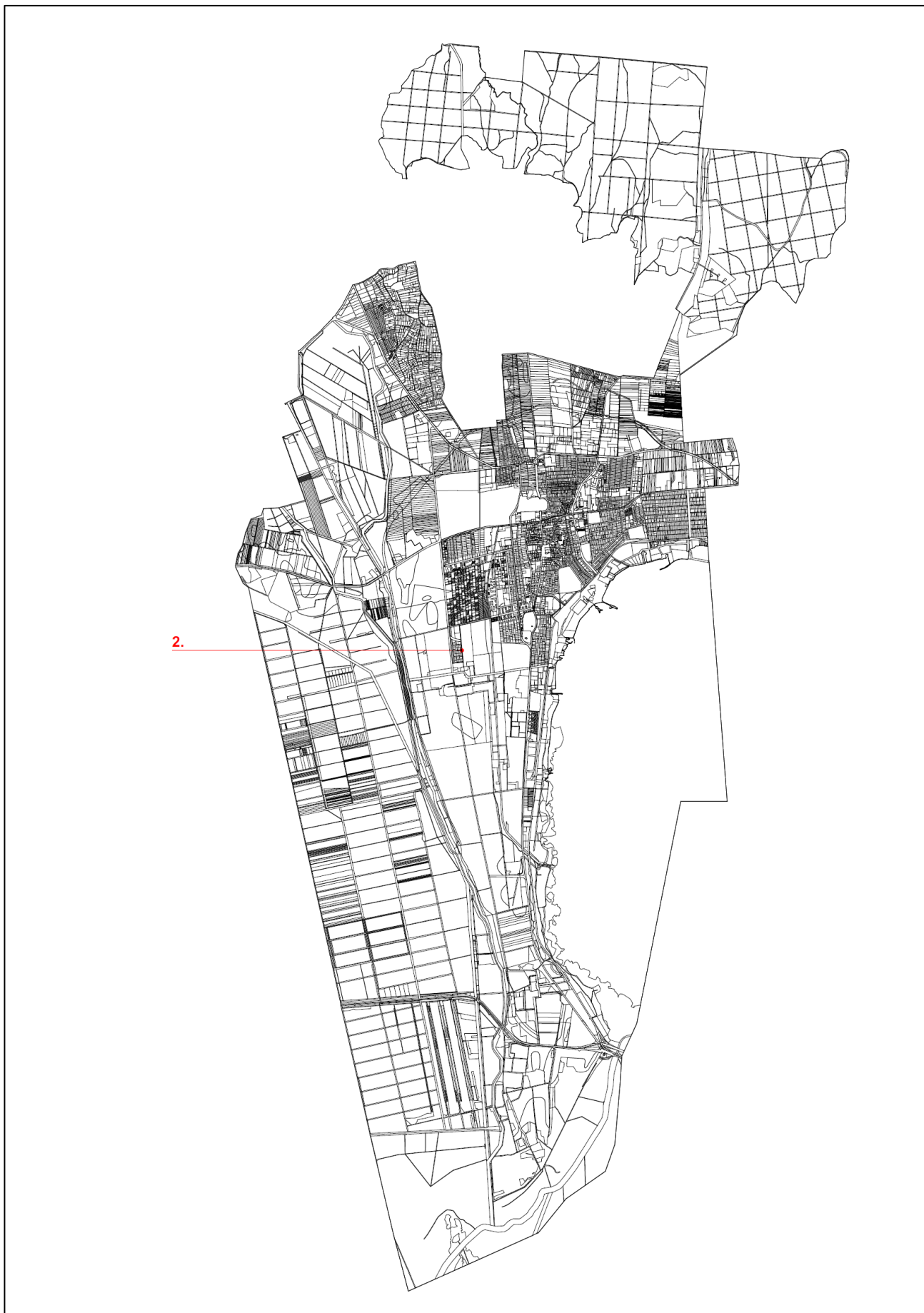
A tervezett módosítások helyszíneit, a módosítás célját várható hatását a következő táblázatok mutatják be.

## MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK

Jelen módosítási eljárás az alábbi elemeket tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	Indítványozó	Indítvány rövid leírása
1	Önkormányzat	HÉSZ szöveges előírásainak módosítása az egyes övezetekben előírt, garázs létesítési előírás módosítása
2	Önkormányzat	a Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása

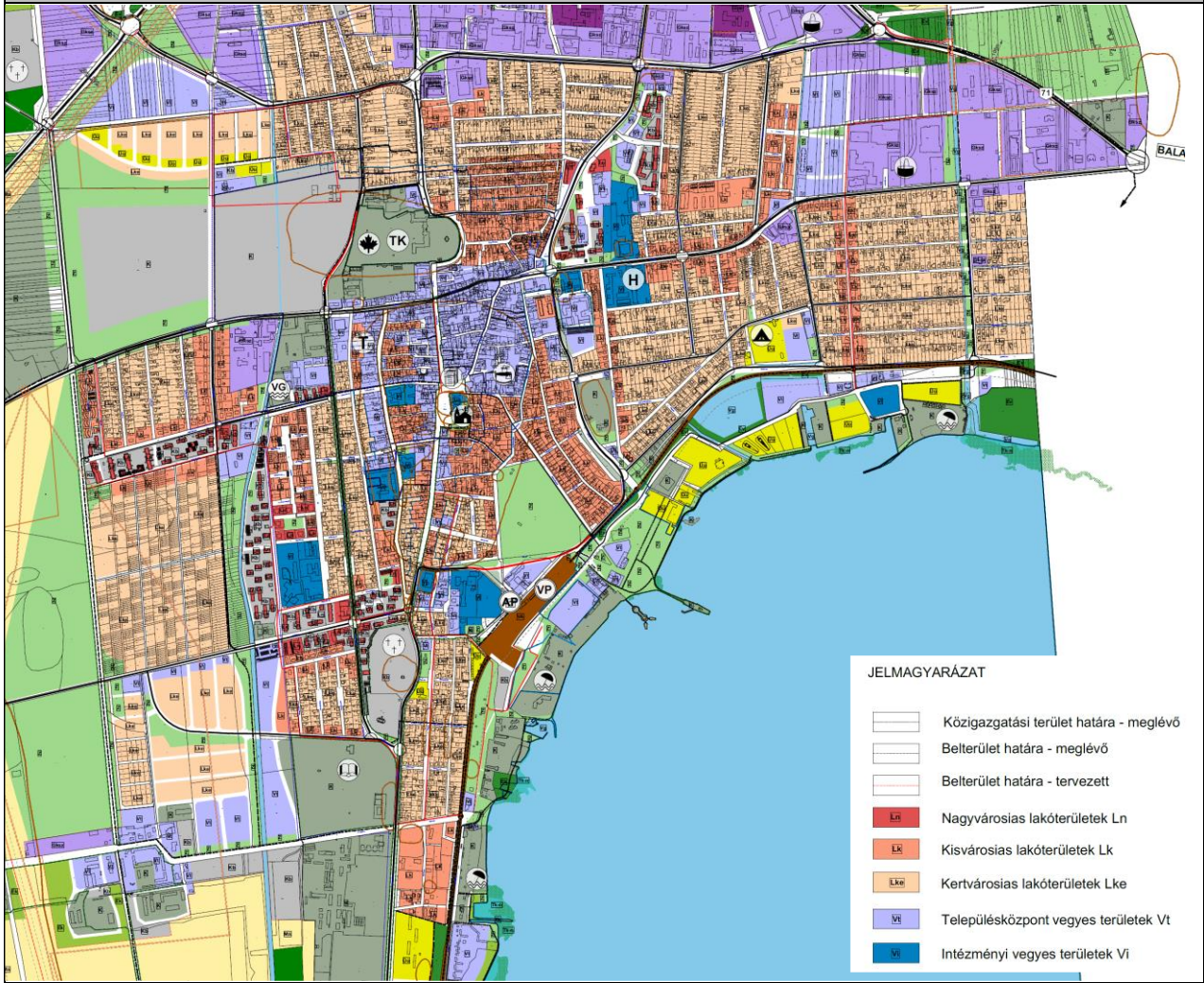
## A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET HELYSZÍNEI



## A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
1.	<p><b>MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK</b> HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: az egyes övezetekben előírt, garázs létesítési előírás módosítása</p>
	<p><b>CÉL - VÁRHATÓ HATÁS</b> Keszthely Ln, Lk és egyes belvárosi Vt övezeteiben új rendeltetési egységek kialakítása során a hatályos HÉSZ előírásaként rögzíti, hogy a járműelhelyezést garázsban kell megoldani. Ezen, országos szabályoktól lényegesen szigorúbb előírás, az elmúlt évek tapasztalatai alapján hátráltatja, egyes esetekben ellehetetleníti egyes területek fejlesztését. A módosítás során az országos előírásoknak megfelelő számú járműtárolás telken belüli elhelyezése továbbra is általános követelmény marad, de a járművek garázsban való elhelyezésének követelménye feloldásra kerül.</p>
<p>Hatályos HÉSZ rendelkezései:</p> <p>„18.§ (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. Továbbá <b>az Ln, Lk, jelű övezetekben, új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.</b> „</p> <p><u>“30.§ (8) Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:</u></p> <p>1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:</p> <p>a) igazgatási, iroda, b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület. 2. üdültábor nem helyezhető el. 3. Telkenként legfeljebb 4 lakás létesíthető, kivéve, ha a telek mérete meghaladja 800 m<sup>2</sup>-t, akkor több is létesíthető, de az összes lakásnak megfelelő, parkolóhely telken belül biztosítandó. <b>4. Az övezetben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.</b> 5. Csak a kialakult, megközelítéssel nem rendelkező telkek feltárásához létesíthető teleknyúlvány. 6. Zárt sorú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó. 7. 0,0 m-es hátsó kert lehet a ≤ 30 m-es telekmélység esetén;”</p>	

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



<b>A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI</b>	
<b>2.</b>	<p><b>MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK</b> a Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása</p> <p><b>CÉL - VÁRHATÓ HATÁS</b> A Fenyves allé menti, megjelölt terület évtizedek óta lakóterület fejlesztési terület. A terület Fenyves allé menti részének fejlesztése a közelmúltban indult meg (telekalakítások, közművesítés). A megindult fejlesztések felvetették, hogy az újonnan kialakuló lakóterület településképi megjelenése okán a HÉSZ és a településképi rendelet előírásainak pontosítása, módosítása szükséges.</p> <p>Keszthely Város Önkormányzata képviselő testülete a területre a 16/2023. (III.31.) számú önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat mondott ki, az új szabályok elfogadásáig.</p> <p>A terület szabályozási (és településképi) felülvizsgálatának célja, hogy a történelmi településkarakterhez minél inkább illeszkedő lakóterület alakulhasson ki. A módosítás várhatóan az előkertek vonalának, esetleg építési helynek a rögzítését, építési vonal rögzítését, ezekhez kapcsolódó egyéb előírások pontosítását jelenti.</p> <p><b>Kivonat a 16/2023. (III.31.) számú önkormányzati rendeletről:</b></p> <p><i>„Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) és 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</i></p> <p><i>1. § Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely város településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a Keszthely közigazgatási területén 6003, 6004, 6005, 6006/1, 6006/2, 6006/3, 6006/4, 6006/5, 6008, 6009, 6010, 6011/1, 6011/2, 6011/3, 6011/4, 6011/5, 6011/6, 6011/7, 6011/8, 6011/9, 6011/10, 6011/11, 6011/12, 6011/13, 6011/14, 6011/15, 6011/16, 6011/17, 6011/18, 6011/19, 6011/20, 6011/21, 6011/22, 6011/23, 6011/24, 6011/25, 6011/26, 6011/27, 6011/28, 6011/29, 6011/30, 6011/31, 6011/32, 6011/33, 6011/34, 6011/35, 6011/36, 6011/37, 6011/38, 6011/39, 6011/40, 6011/41, 6011/42 hrsz-ú ingatlanokra a vonatkozó szabályozási terv készítésének időszakára és annak hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendel el.</i></p> <p><i>2.§ A változtatási tilalom az 1. §-ban meghatározott területre a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási terv, továbbá a településképi védelméről szóló 22/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításának hatályba lépése időpontjáig áll fenn.</i></p> <p><i>3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.”</i></p>

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

