

KESZTHELY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2023. 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.

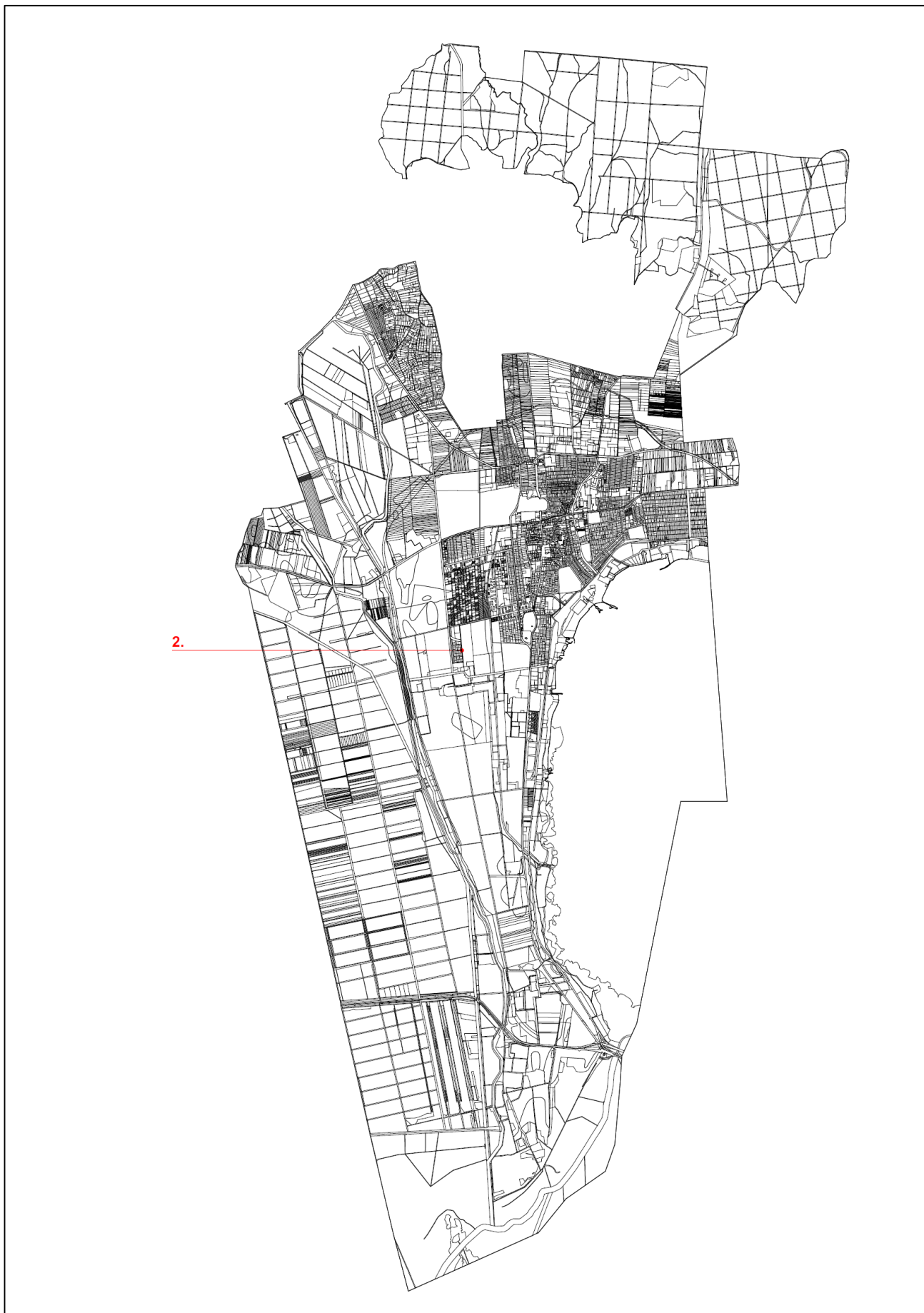
A tervezett módosítások helyszíneit, a módosítás célját várható hatását a következő táblázatok mutatják be.

MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK

Jelen módosítási eljárás az alábbi elemeket tartalmazza:

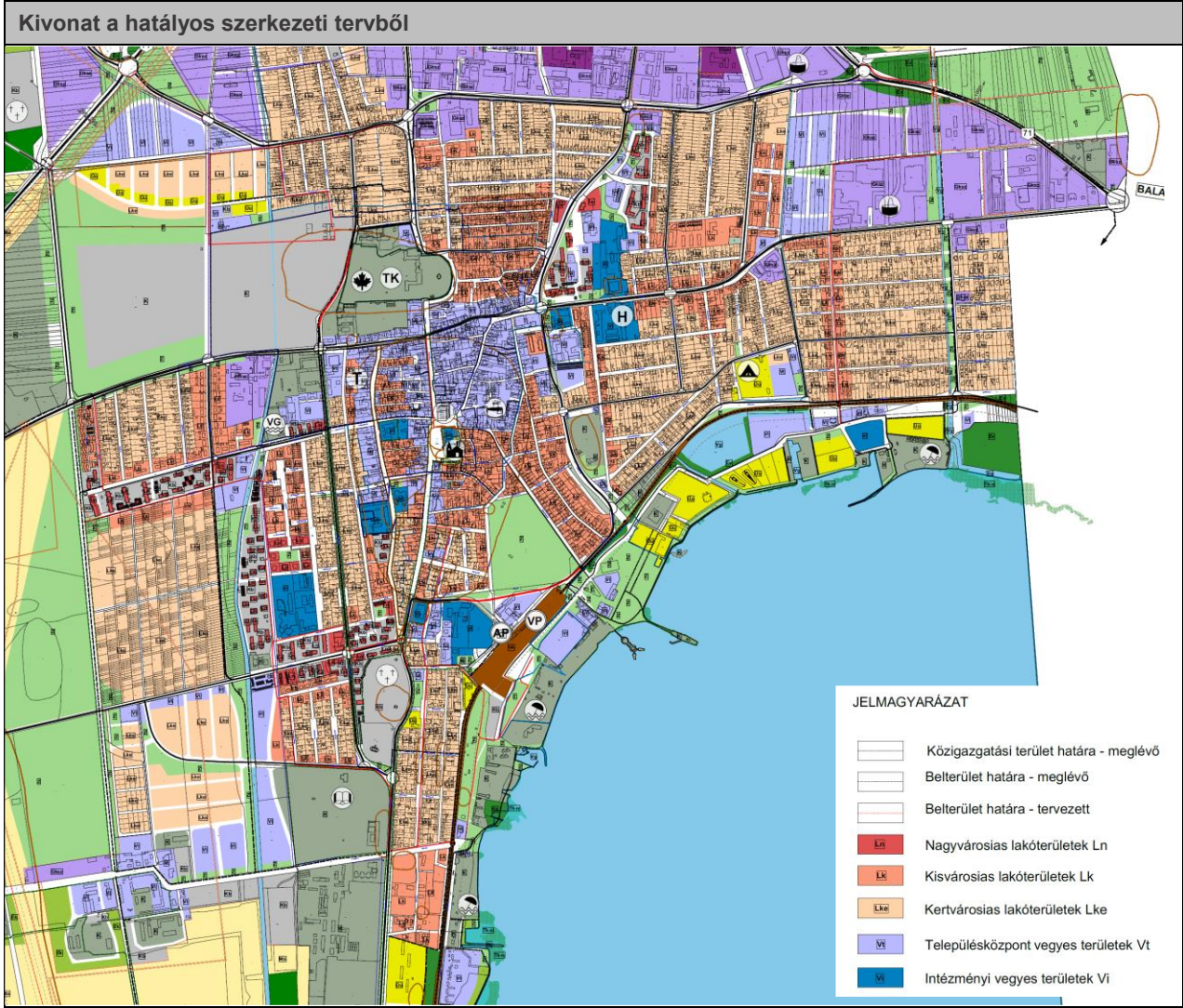
Módosító indítvány sorszáma	Indítványozó	Indítvány rövid leírása
1	Önkormányzat	HÉSZ szöveges előírásainak módosítása az egyes övezetekben előírt, garázs létesítési előírás módosítása
2	Önkormányzat	a Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET HELYSZÍNEI



A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1.	<p>MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: az egyes övezetekben előírt, garázs létesítési előírás módosítása</p> <p>A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA: A hatályos szabályozási előírások a város összes Ln, Lk, és a városközpontot érintő Vt-7 jelű övezetben új építés és bővítés esetén előírják a keletkező parkolóigény garázsban történő elhelyezését. E rendelkezés az országos előírástól lényegesen szigorúbb elvárás. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet a járművek elhelyezésre vonatkozó általános szabályként azt az elvárást rögzíti, hogy azt telken belül kell megvalósítani:</p> <p>Járművek elhelyezése</p> <p><i>42. § (1)[*] Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.</i></p> <p><i>(2)[*] Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.</i></p> <p>Bár a hatályos előírás támogathatónak tűnik, a valóságban az elmúlt évek tapasztalatai alapján, az intenzívebben beépített Ln, Lk, és városközponti területek esetében a területek megújulását nehezítő elvárás, mind helyigénye, mind költsége okán. Az intenzívebben beépíthető területek esetében a telken ténylegesen elhelyezhető beépítettséget az övezetre előírt maximum érték mellett korlátozhatja a minimális zöldfelület biztosítása mellett a járműelhelyezéshez szükséges terület mérete is. A gyakorlatban a parkolók helyigénye (függetlenül, hogy felszänen, vagy épületben kell elhelyezni) gyakran visszahat a beépíthetőségre (csökkenti), ezt mindig a telkek egyedi adottságai határozzák meg.</p> <p>A módosítás célja az előírás szükségességének felülvizsgálata. Javaslatunk az előírás törlése. Mindamellelt, hogy az egyéb országos és helyi szabályok megtartása mellett továbbra is elvárás marad a telken keletkező parkolóigény telken belüli elhelyezése. A Tervezett rendelkezéssel tehát nem nő a közterületek parkolással való terheltsége, a járművek elvárás szerint továbbra is telken belül helyezendők el, különbség abban van, hogy a várakozóhelyek felszíni parkolóként vagy garázként kerülnek kialakításra. Aki továbbra is garázsban kívánja elhelyezni a járművét a lehetősége továbbra is megmarad.</p> <p>A javasolt megoldás az egyes övezetekhez között garázs létesítési elvárást a telken létesített lakások, rendeltetési egységes számához köti.</p>
----	---



Hatályos HÉSZ rendelkezései:

„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 az Ln, Lk, jelű övezetekben, új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő. „

“30.§ (8) Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
- 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 m²-t, akkor több is létesíthető, de az összes lakásnak megfelelő, parkolóhely telken belül biztosítandó.

4. Az övezetben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.

5. Csak a kialakult, megközelítéssel nem rendelkező telkek feltárásához létesíthető teleknyúlvány.

6. Zártsorú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó.

7. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 30 m-es telekmélység esetén;”

HÉSZ tervezett rendelkezései:

„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 az alábbi esetekben a telken keletkező parkolóigény legalább 50%-át építményben (épület alatt, mélygarázs, önálló garázs) kell elhelyezni:**

1. amennyiben a telken a lakások száma a 12 darabot meghaladja,

2. amennyiben a telken a rendeltetési egységek száma a 18 darabot meghaladja, és a rendeltetési egységek legalább fele lakás.

“30.§ (8) Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
- 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 m²-t, akkor több is létesíthető, de az összes lakásnak megfelelő, parkolóhely telken belül biztosítandó.

~~4. Az övezetben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.~~

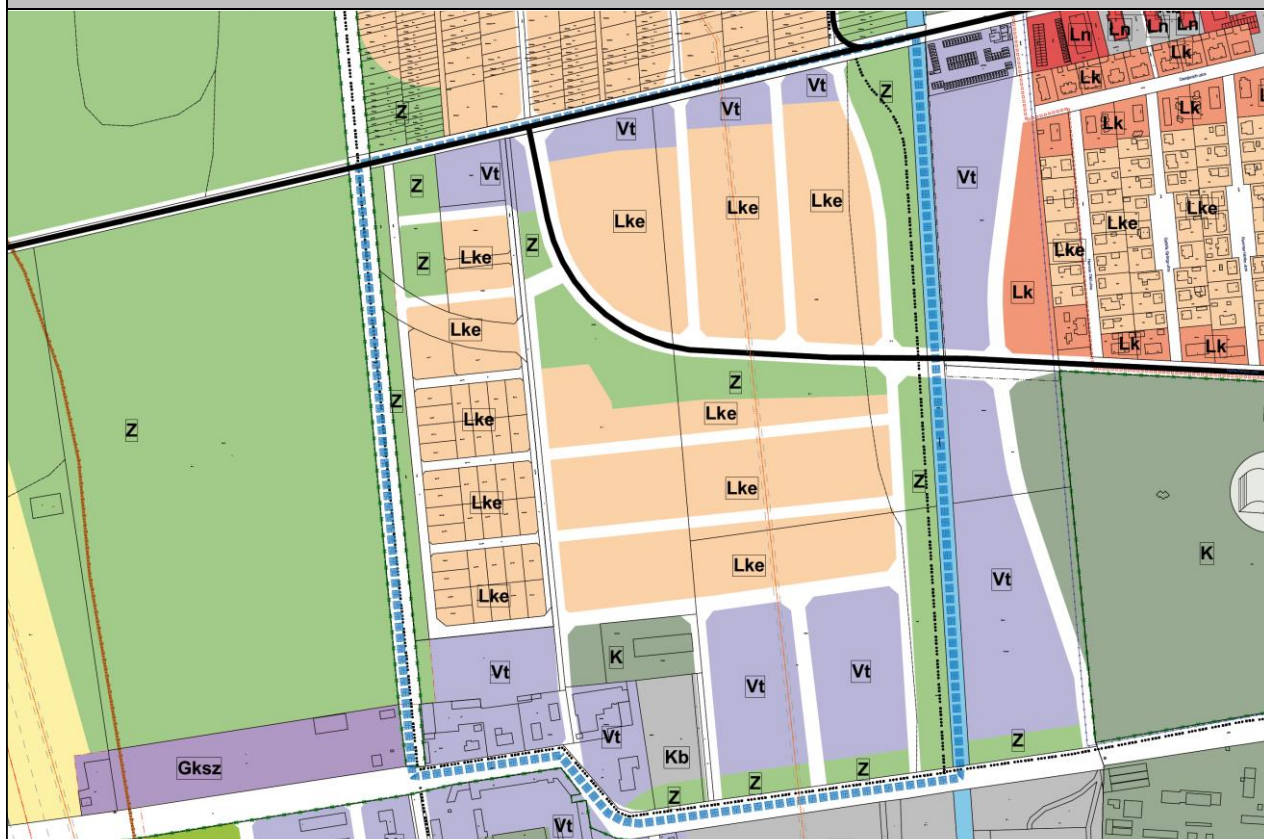
5. Csak a kialakult, megközelítéssel nem rendelkező telkek feltárásához létesíthető teleknyúlvány.

6. Zártsorú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó.

7. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 30 m-es telekmélység esetén;”

2.	<p>MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK a Fenyves allé menti lakóterületek előírásainak módosítása</p> <p>A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA: A Fenyves allé menti, megjelölt terület évtizedek óta lakóterület fejlesztési terület. A terület fejlesztése a közelmúltban indult meg (telekalakítások, közművesítés). A megindult telekalakítások, 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>Az érintett Lke-6 jelű övezetben a hatályos HÉSZ oldalhatáron álló beépítési módot rögzít. A közelmúltban megvalósult telekosztás e beépítési mód mellett minden tömbben 3 saroktelken olyan helyzetet teremt, hogy a telkek építési helye meghatározóan kisebb lesz, mint a tömb többi telkének építési helye. E probléma a beépítési mód szabadon állóvá változtatásával megszűnik a tömb minden telkén közel azonos építési hely alakul ki. A hatályos HÉSZ-ben meglévő Lke-7 övezet tartalmazza a megfelelő paramétereket (a beépítési módon kívül megegyezik az Lke-6 övezettel), javasolt a területet erre az övezetre módosítani.</p> <p>Továbbá igényként merült fel a fenyves allé felőli nagyobb, 8,0 m előkert megtartása, és az egységes utcakép kialakulását támogató, építési vonal rögzítése.</p> <p>Előkert tekintetében az övezeti előírás 5,0 m minimális értéket rögzít. Megoldásként az érintett tömbökben a szabályozási terven rögzítjük az előkert vonalát, a HÉSZ pedig kiegészítjük az alábbiakkal:</p> <p><i>Az Lke-7 jelű övezetben az előkert minimális mérete a szabályozási terven ábrázolt érték. Amennyiben a szabályozási terv nem ábrázolja, az országos előírásokban rögzített érték.</i></p> <p>(azért az országosra van hivatkozva, mert az övezetben nem rögzített, így az országos előírások tartandók be)</p> <p>Továbbá az építési vonalra vonatkozóan az alábbi kiegészítés javasolt az övezetben:</p> <p><i>Az Lke-7 jelű övezetben az előkert közterület felőli határát építési vonalnak kell tekinteni úgy, hogy az épület utcai homlokzatának legalább 3,0, legfeljebb 7,0m-es szakaszának e vonalon kell állnia. 7,0 métert meghaladó épületszélesség az építési hely utcai határvonalától legalább 5,0 méterrel hátrébb létesíthető.</i></p>
----	---

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

