KESZTHELY, LIBÁS-TÉRSÉG

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2018. 08.

TARTALOMJEGYZÉK

Keszthely, Libás-térség
telepítési tanulmányterv

Aláírólap

1. Az érintett terület bemutatása
    1.1. Tervezési terület I. fénykép
    1.2. Tervezési terület II. fénykép
    1.3. Tervezési terület III. fénykép
    1.4. Tervezési terület IV. fénykép
2. A tervezési terület és a környezet bemutatása
    2.1. Hatályos szabályozási terv
    2.2. Tervezési térkép
    2.3. Környezet
    2.4. Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv
3. A módosítás során elérendő célok
    3.1. Képviselő-testületi döntés
    3.2. Szabályozási módosítási paraméterek
4. Javaslat a szabályozás módosítására
    4.1. Jelenlegi beépítési paraméterek
    4.2. Tervezett beépítési paraméterek
5. A beépítés várható infrastrukturális igényei:
    5.0. Közmű- és útépítés ütemezés
    5.1. Közlekedési fejlesztések - térkép
    5.2. Vízi közmű fejlesztések - térkép
    5.3. Gáz hálózatfejlesztés - térkép
    5.4. Elektromos energiahálózat fejlesztés - térkép
    5.5. Libás e-közmű térkép
6. Környezeti változások várható hatásai
7. Beépítési tanulmány
    7.1. Beépítési terv - tanulmány
    7.2. Látványterv - tanulmány I. - nézet a vízfelület felől
    7.3. Látványterv - tanulmány II.
    7.4. Látványterv - tanulmány III.
    7.5. Látványterv - tanulmány IV.

ALÁÍRÓLAP

Keszthely, Libás-térség
telepítési tanulmányterv

Településtervező:

.....
Klie Zoltán É/1 20-0058; TT/1 20-0058
8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19/b.

Építész munkatárs:

.....
Pikó Gábor É 20-0281
8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19/b.

Közművek: (út, víz, csatorna, csapadékvíz, gáz)

.....
Sümegi Gábor VZ-T 20-0636
8315 Gyenesdiás, Pethő utca 2.

Közművek (villamos):

.....
Németh Béla Kábelműhely Kft.
8360 Keszthely, Tomaji sor 42.

Vonyarcvashegy, 2018. 05. 16.

1. Az érintett terület bemutatása:

A tervezéssel érintett terület Keszthely északkeleti Balaton parti sávjában fekszik. A terület elnevezése "Libás" térség. Nevét feltehetőleg az egykori Libás szabad-strand helyén lévő liba úsztató helyről kapta.

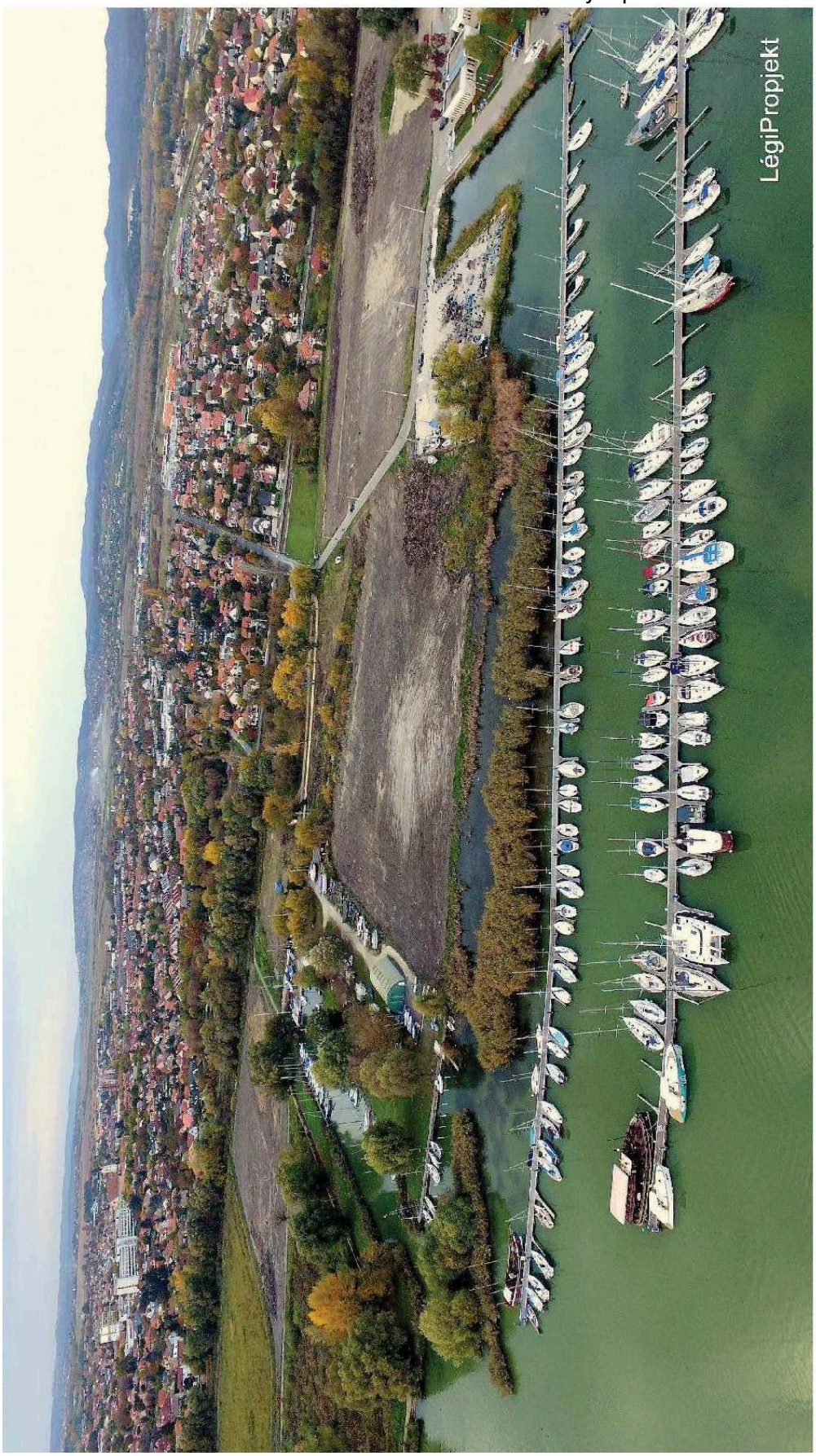
A parti sávot a vasútvonal és a Balaton partvonal közötti terület határozza meg. Ez a terület a kevés beépítetlenül maradt keszthelyi parti rész egyike.

A Libás térség hasznosítási törekvései 1985-ben indultak meg. Ekkor kezdődött el a vitorlás kikötő építése. A környező területek hasznosítása, értékesítése így hosszú múltra tekint vissza. A földrészletek többször tulajdonost cseréltek, a mostani tervezéssel érintett 5 ingatlan tulajdonosa komoly, magas színvonalú területhasznosításban gondolkodik.

A terület a Balaton nyugati végének, a tó legpatinásabb városának még hasznosítás előtt álló parti részén helyezkedik el, ezért rendkívül értékes a hely.

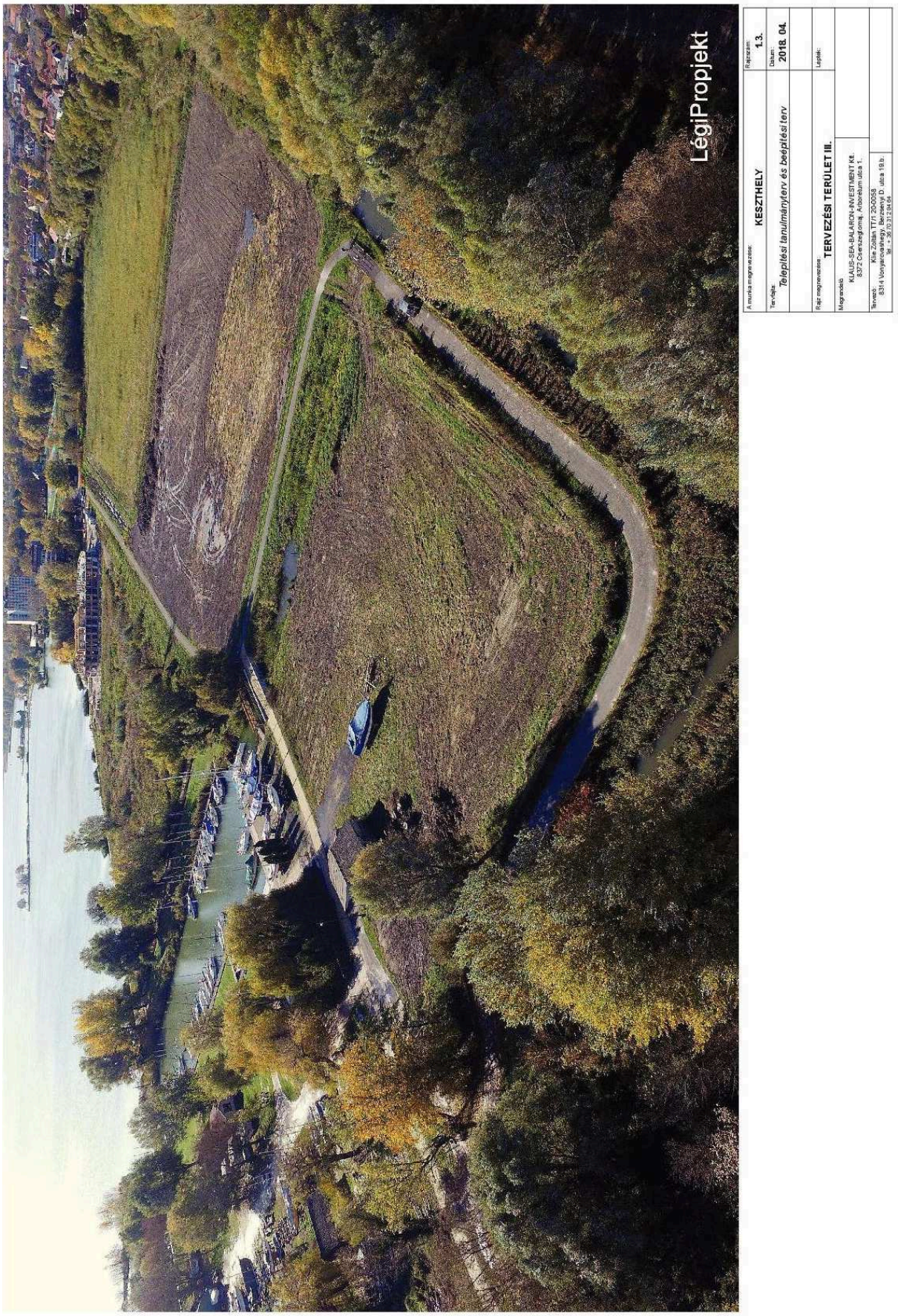
1.1. Tervezési terület fénykép I.

1.2. Tervezési terület fénykép II.

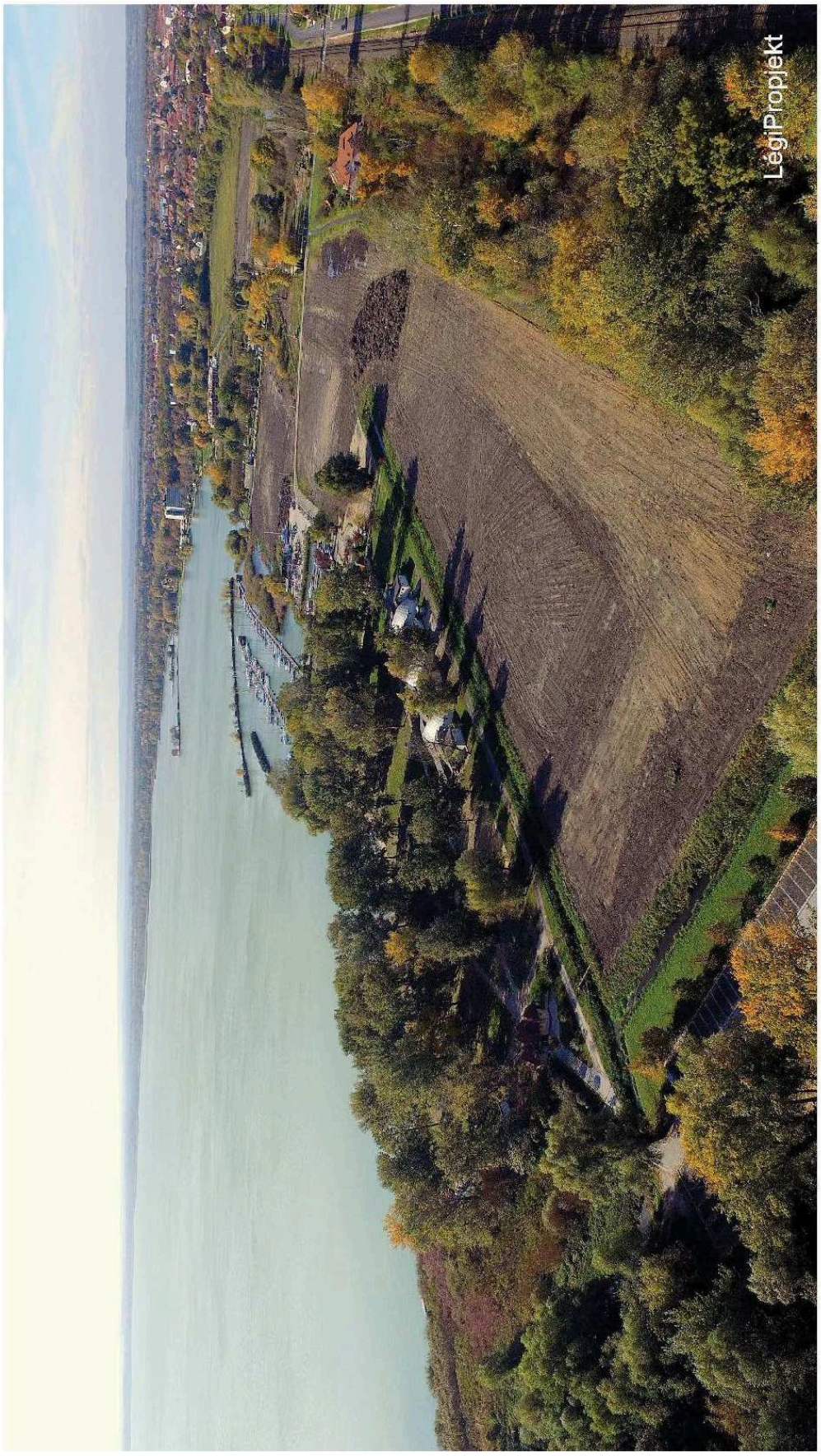


A munka megnevezése:	KESZTHELY
Terv típus:	Településsi tanulmányterv és beépítési terv
Rajz megnevezése:	TERVEZÉSI TERÜLET II.
Rajzszám:	1.2.
Dátum:	2018. 04.
Lépték:	
Megrendelő:	KLAUS-SEA-BALATON-INVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Arborétum utca 1.
Tervező:	Kiss Zoltán TT/I: 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19/b tel.: + 36 (0) 312 84 64

1.3. Tervezési terület III.



1.4. Tervezési terület IV.



A munka megnevezése: KESZTHELY	Rajzszám: 1.4.
Tervfajta: Településsi tanulmányterv és beépítési terv	Dátum: 2018. 04.
Rajz megnevezése: TERVEZÉSI TERÜLET IV.	Lépték:
Megrendelő: KLAUS-SEA-BALARON-INVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Arborétum utca 1.	
Tervező: Kis Zoltán TT/I 29-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19 b. tel.: +36 20 312 84 64	

2. A tervezési terület és a környezet bemutatása

Az ingatlanok: 3795/6; 3795/14; 3795/16; 3795/18; 3795/20 helyrajzi számok.

A tervezési területet északról a vasútvonal, keletről a Keszthelyi övcsatorna, délről a Balaton partvonala, nyugatról a JAVSE vitorlásklub illetve a záportározó vízgazdálkodási területe határolja.

A vasútvonaltól északra eső térség a Zámor városrész, kertvárosias beépítéssel.

A parti részen üzemel a város egyik legnagyobb strandja, a Libás strand (egykori szabad-strand).
Mellette az egyre jobban kiépített, 150 hajót befogadni képes vitorlás kikötő és létesítményei helyezkedik el. A mindenki számára szabadon bejárható vízfelőli mólóról a kikötő nyüzsgő élete belátható.
A következő létesítmény a fent említett JAVSE vitorlásklub belső kikötő öblével.
A klub után a parton van 5 építési telek, melynek nyugati telkén épül egy 4 szintes lakóépület (40 lakás és üzletek). A többi telken még további 4 db fog épülni.

A terület közepén halad végig a Balatoni körút kerékpár útja.

A térség megközelítése:
- a Semmelweis utca felől, vasúti átkelőn keresztül. Itt jelenleg egy parkoló felület van és a strand keleti bejárata.
- a Lóczy Lajos utca felől, vasúti átkelőn keresztül. ezen az úton érhető el a két vitorlás kikötő.
- a Helikon szálló irányából, a Lovassy utca felől.

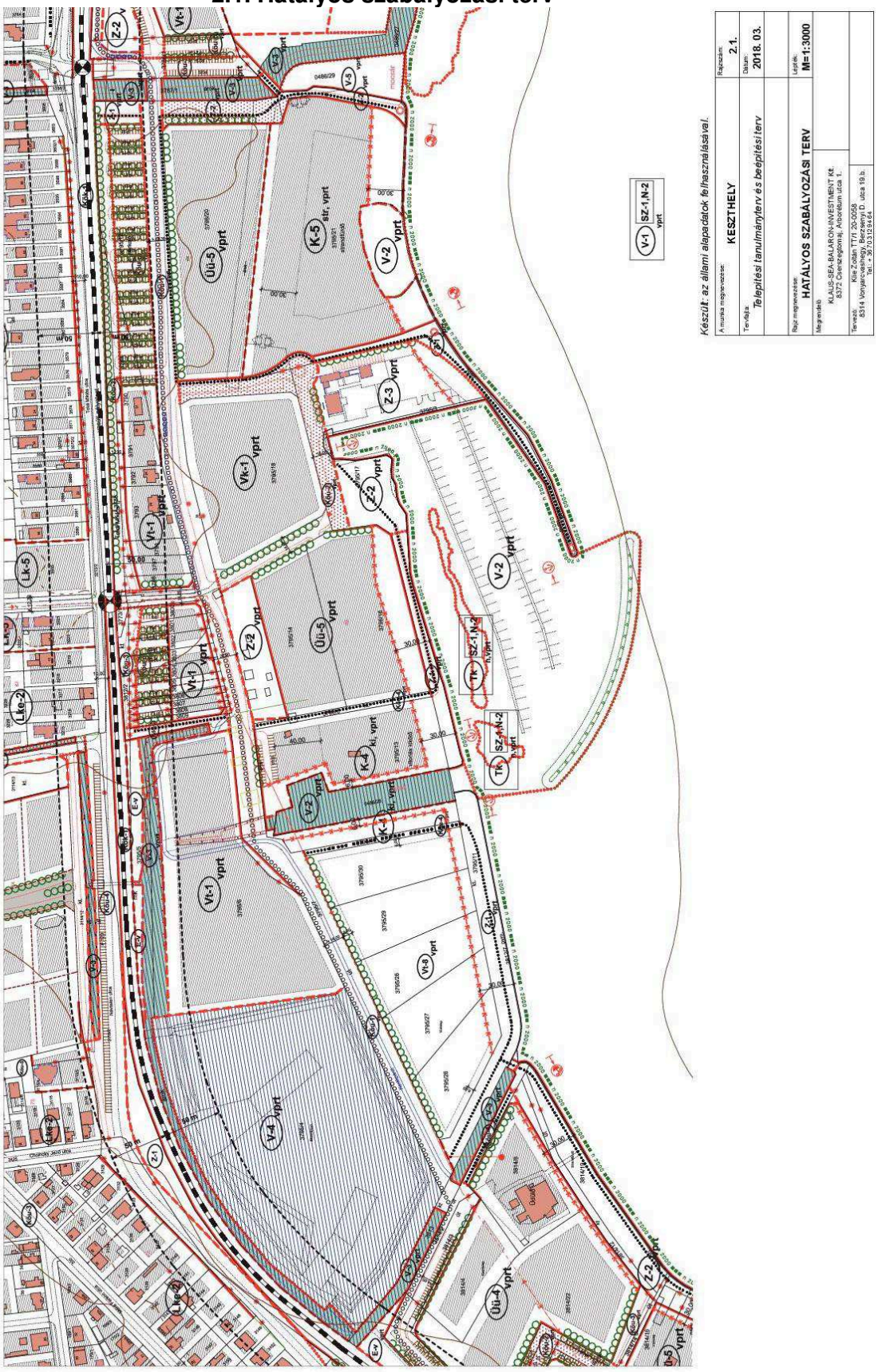
A tervezési terület határán van egy vízgazdálkodási terület - záportározó, mely megépítése óta soha nem telet meg esővízzel!

A régi Büdös árok a város keleti részének régi csapadékvíz elvezető csatornája, mely jelenleg a terület közepén átlósan halad keresztül - részben csővezetékben, részben nyíltárokban.

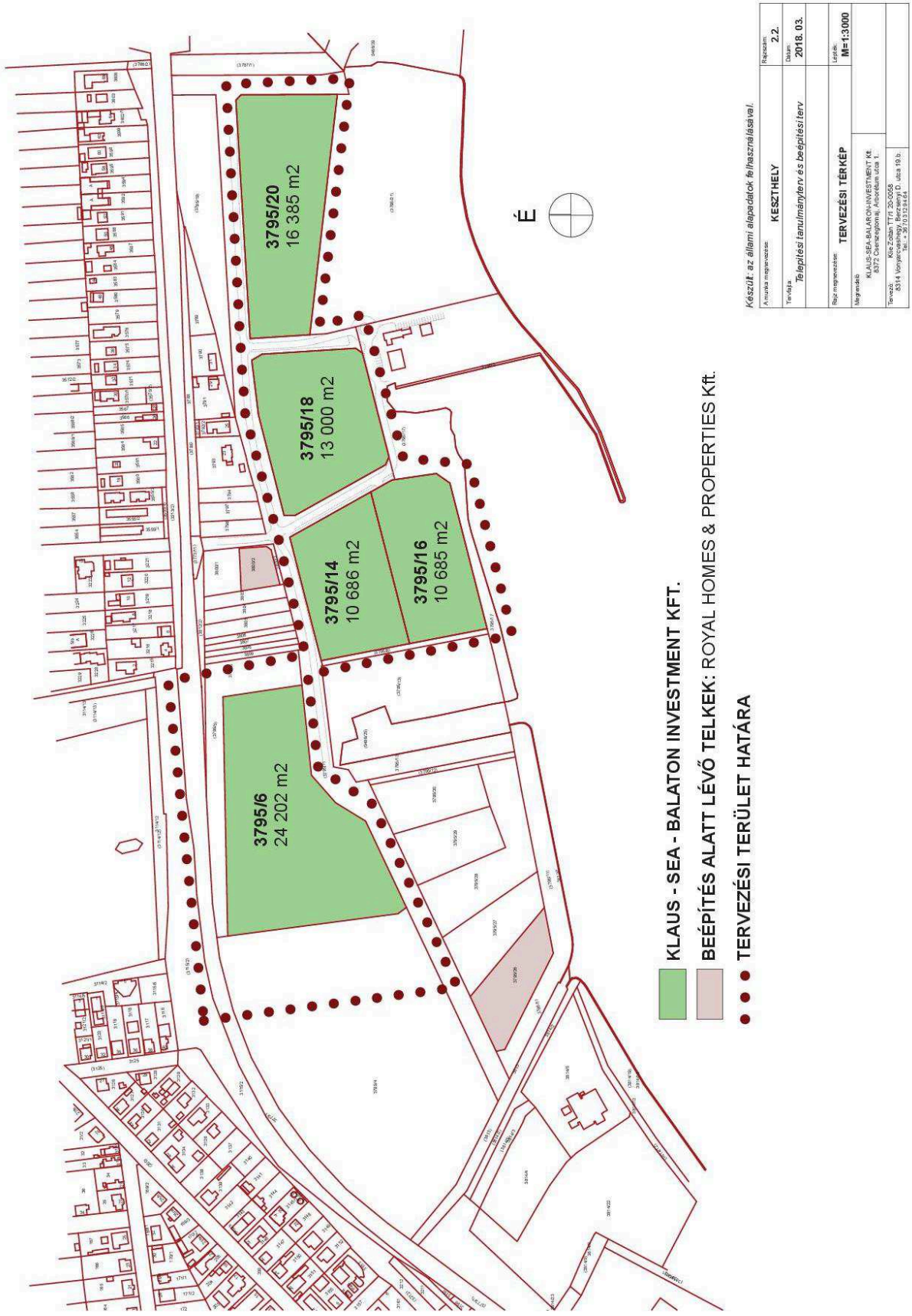
A jelenlegi tulajdonos által birtokolt ingatlanok ki lettek tisztítva, a csalitosban sok hulladék volt, pl. autóroncs is). Most az érintett 5 ingatlan rendben van.

A Keszthelyi móló előtti térről egy parti sétány vezet a területre, a sétány végpontja a vitorlás kikötő.

2.1. Hatályos szabályozási terv



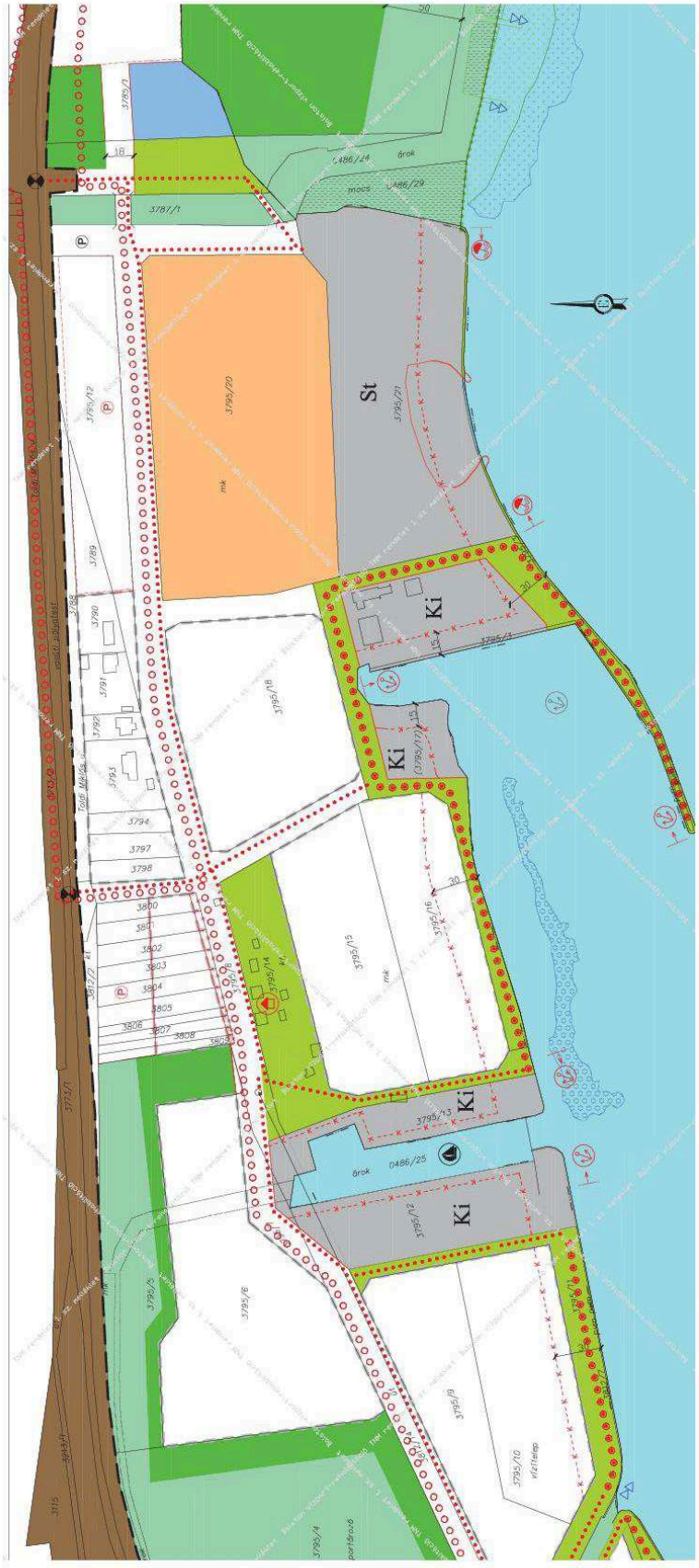
2.2. Tervezési térkép



álásával.

A munka megnevezése: **KESZTHELY**	Rajzszám: **2.3.**
Tervfajta: *Telepitési tanulmányterv és beépitési terv*	Dátum: **2018. 03.**
Rajz megnevezése: **KÖRNYEZET**	Lépték:
Megrendelő: KLAUS-SEA-BALARON-INVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Arborétum utca 1.	
Tervező: Klie Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19.b. Tel.: + 36 70 312 94 64	

2.4.Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv



Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

A munka megnevezése: KESZTHELY	Rajzszám: 2.4.
Tervfajta: Telepítési tanulmányterv és beépítési terv	Dátum: 2018. 04.
Rat Környezetterv BALATON VÍZPART-REHAB. TANULMÁNYTERV	Lapméret:
Megrendelő: KÁLIÓ-SEA-BALATON-BEVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Kossuth utca 1.	
Tervezők: Kiss Zoltán TT/1 200558 8314 Vonyarcvashegy, Rákóczi U. utca 19.b. Tel.: +36 70 313 84 64	

3. A módosítás során elérendő célok

A befektető az ingatlanok hasznosításával az alábbi célokat fogalmazta meg:
"Alapelvek:

- többnyire (nem csak) lakások építése, mely során olyan vonzó beépítés jön létre, amilyen még nincs a Balatonon. A lakásszám ésszerű nagyságát a terület "eltartó képessége", a megfelelő komfort biztosítása, a túlépítettség elkerülése, a terület vonzerejének megtartása, stb. határozza meg;

- a szükséges (OTÉK szerinti) gépkocsik elhelyezését a terepszint alatt kívánom megoldani felszín alatti teremgarázsokkal. (Lakásonként 1,3 gépkocsi-szám elhelyezése a cél.) A felszínen nem kívánok autó parkolókat elhelyezni, egyáltalán autót látni a minél nagyobb zöldterület és vonzó környezet kialakíthatósága érdekében;

- a rendelkezésre álló telkeim közül az egyiken (hrsz.: 3795/16) egy keszthelyi (balatoni) hangsúlyt adó magasházat kívánok építeni alacsony beépítettséggel. A magasház tetején kilátóval, ahonnan a Balaton nyugati medencéje (akár Tihanyig), Keszthely, Zala megye környező dombjai és a Keszthelyi hegység belátható lesz. A "tű szerű" építmény egyedülálló megjelenésével igazi, vonzó élményt ad a városnak, de a város sziluettjét nem befolyásolja. Ennek megvalósítását rendezési terven erre a telektömbre vonatkozóan egy különleges építési övezet létrehozása tenné lehetővé;

- a 3795/20 hrsz.-ú telken a az építménymagasságot kérem kis mértékben növelni (~10 m) az építési övezet megtartásával;

- a 3795/14; 3795/6 hrsz.-ú telkek célszerű beépítése érdekében kérem a beépíthető terület nagyágát 43 %-ban, az építhető építménymagasságot 12,5 m-ben meghatározni.

- a 3795/18-as hrsz.-ú telken kérem a beépíthető terület nagyságát szintén 43 %-ban meghatározni 12,5 m-es építmény magassággal.

- a gépkocsik elhelyezésére alkalmas terepszint alatti teremgarázsok kialakítása érdekében a terepszint alatti beépíthető területet kérem növelni 75 %-ra."

(Idézet a befektető leveléből.)

A tömb: 3795/6 hrsz.
A beépíthető terület nagysága 40-ről 43 %-ra növekedne. Az építmény magasság 7,5 m-ről 8,0 m-re növekszik.

B tömb: 3795/14 hrsz.:
A telken lévő 0,35 ha-os zöldterületet meg kell szüntetni (át kell helyezni). A zöldterület az új helyen nagyobb lesz. Egységesen a beépíthető terület 30-ról 43 %-ra növelni. A beépítési magasság 8,0 m-ről 12,5 m-re növekedne.

C tömb: 3795/16 hrsz.
A telken egy hangsúlyos magasház kerülne elhelyezésre, amely egyedülálló megjelenésével Keszthely emblematikus parti építménye tudna lenni. A beépíthető terület nagysága nem növekszik, csak az építménymagasság növekszik: ~ 25 szint magasság.

D tömb: 3795/18 hrsz.
A beépíthető terület nagysága 40-ről 43 %-ra változik, az építménymagasság nem változna. Lakások építése is lehetővé válna.

E tömb: 3795/20 hrsz.
A tömbben a beépíthető terület és az építménymagasság nem tud változni.

A cél, hogy mind az **5 ingatlanon a gépkocsik a térszín alatt legyenek elhelyezve, egyetlen parkoló gépkocsi se legyen a felszínen!** Ezzel mindenütt zöldterület lesz az épület és a szükséges gyalogos felületeken kívül. Ennek érdekében a terepszint alatti beépíthető területet növelni kell az építési helyen belül.

3.1. Képviselő-testületi döntés

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2017. június 29-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

185/2017. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Keszthely, Libás térség építési szabályainak módosítására vonatkozó kérelem"** című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben megjelölt kérelemmel legfeljebb a módosított 3. sz. mellékletben megjelölt mértékig elviekben egyetért azzal, hogy a vonatkozó feltételeket és a kötelezettségeket telepítési tanulmánytervben, valamint településrendezési szerződésben kell rögzíteni. Erre figyelemmel a képviselő-testület felkéri a polgármestert arra, hogy a telepítési tanulmányterv részleteiről, a településrendezési szerződés feltételeiről egyeztető tárgyalásokat folytasson a kérelmezővel és a Creagan Befektetési Kft. képviselőivel, és az egyeztetés alapján a kérelmező által elkészített telepítési tanulmánytervet, valamint a településrendezési szerződés tervezetét jóváhagyásra terjessze a képviselő-testület elé.

2. A képviselő-testület rögzíti, hogy jelen döntés végrehajtása során felmerülő valamennyi költség, eljárási díj kérelmezőt terheli.

Határidő: folyamatos, illetve 2017. december 31.
Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Riedl Tamás főépítész,
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles:
Tóth Ibolya
testületi referens

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogi és Szervezési Osztály

Keszthely, a Balaton fővárosa

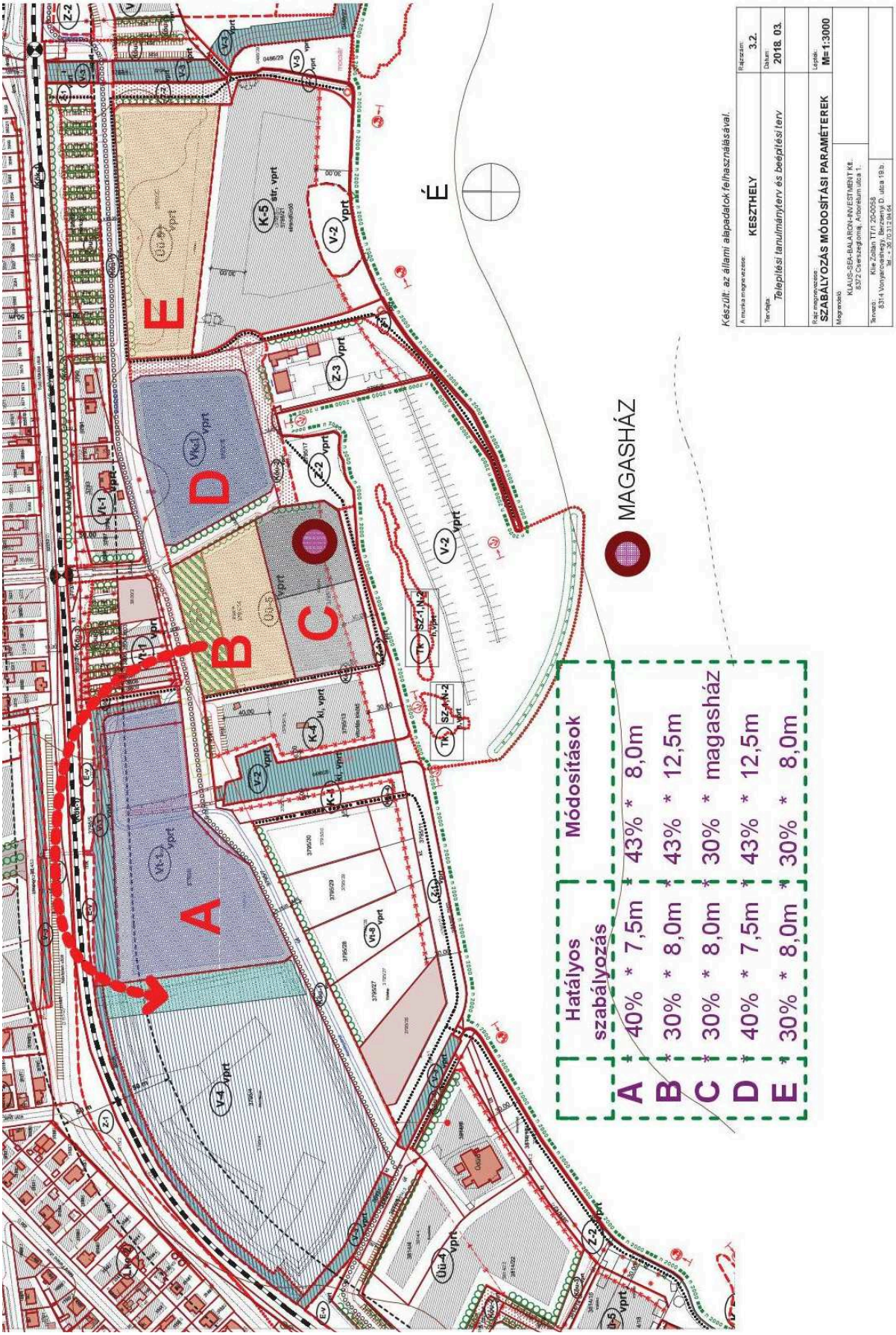
3. sz. melléklet

Jel	Hrsz		Jelenleg hatályos	Beruházó kérése	Általunk legfeljebb javasolt
1	3795/6	beépítettség	40%	43%	43%
		építménymagasság	7,5 m	12,5 m	8,0 m
		zöldfelület	40%		tényleges 40%
		funkció	**lakóépület,** szálláshely szolg.	**lakóépület**	**lakóépület,** szálláshely szolg. +korábbi egyéb
2	3795/16	beépítettség	30%	alacsony beép.	30%
		építménymagasság	8,0 m	27 emelet (80-100 m) tetején kilátóval	Meghatározni egy építési helyet, ahol elhelyezhető a magasház. Csak itt lehet nagyobb az építménymagasság, külön telekre javasolt kisszabályozni.
		zöldfelület	60%		tényleges 60%
		funkció	üdülőépület, szálláshely szolg.	**lakás** is lehessen	csak szálláshely szolg. +korábbi egyéb
3	3795/14	beépítettség	30%	43%	43%
		építménymagasság	8,0 m	12,5 m	Ezen a területen engedném a 12,5 métert, mivel a vele szomszédos I-D területen már jelenleg is ez van.
		zöldfelület	60%		tényleges 60%
		funkció	üdülőépület, szálláshely szolg.	**lakás** is lehessen	csak szálláshely szolg. +korábbi egyéb

Jel	Hrsz		Jelenleg hatályos	Beruházó kérése	Általunk legfeljebb javasolt
4	3795/18	beépítettség	40%	43%	43%
		építménymagasság	12,5 m	12,5 m	12,5 m
		zöldfelület	40%		tényleges 40%
		funkció	szálláshely szolg. tulajdonos, személyzet részére lakás is	**lakóépület**	Szálláshely szolgáltatás + **lakás** +korábbi egyéb

5	3795/20	beépítettség	30%	30%	30%
		építménymagasság	8,0 m	10,0 m	8,0 m
		zöldfelület	60%		tényleges 60%
		funkció	szálláshely szolg. üdülőépület	**lakóépület**	Szálláshely szolg; +korábbi egyéb

3.2. Szabályozási módosítási paraméterek



4. Javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozás módosítására vonatkozó javaslatok a Képviselő-testület 185/2017. (VI. 29.) számú határozat 3. sz. mellékletében megjelöltek szerint készültek.

Ennek megfelelően a következő módosítási javaslatok készültek:

A tömb:

A *jelenlegi* főbb szabályozási paraméterek:

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
A 3795/6	**2,42 ha**	lakóépület; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület	**40 %**	**7,5 m**

Javaslat a szabályozás módosítására

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
A 3795/6	**2,42 ha**	lakóépület*; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület	**43 %**	**8,0 m**

** lakásszám korlátozás nélkül*

A befektető szándéka szerint *minden gépkocsi a terepszint alatt helyezendő el*, nincs felszíni parkoló.

A *terepszint alatt beépíthető terület az építési helyen belül 75 %.* Ez a felszín alatti gépkocsik elhelyezése miatt szükséges.

B tömb:

A *jelenlegi* főbb szabályozási paraméterek:

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
B 3795/14	**0,35 ha**	zöldterület	**4 %**	**6,0 m**
B 3795/14	**0,72 ha**	üdülőépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi	**30 %**	**8,0 m**

Javaslat a szabályozás módosítására

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
B 3795/14	**1,07 ha**	kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület	**43 %**	**12,5 m**

A befektető szándéka szerint *minden gépkocsi a terepszint alatt helyezendő el*, nincs felszíni parkoló.

A terepszint alatt beépíthető terület az építési helyen belül 75 %. Ez a felszín alatti gépkocsik elhelyezése miatt szükséges.

A **B** tömbben jelenleg lévő **Z** zöldterületet át kell helyezni a terület nyugati szomszédságában lévő záportározó területére (3795/4 hrsz.).
A **V-4$_{vprt}$** vízgazdálkodási terület funkciója "záportározó". Ez a létesítmény már legalább 25 éve készen van, de víz még soha nem jutott be a "tározóba". Ezért célszerű lenne legalább egy részét zöldterületként használni. A tervezett funkciója ettől még megmaradhatna, de legalább hasznosítva lenne. (Véleményem szerint akár az egész terület is lehetne zöldterület!)
A **B** tömbben lévő zöldterület: 0,35 ha
A javasolt új zöldterület: > 0,50 ha.

C tömb:

A *jelenlegi* főbb szabályozási paraméterek:

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
C 3795/16	**1,07 ha**	üdülőépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi	**30 %**	**8,0 m**

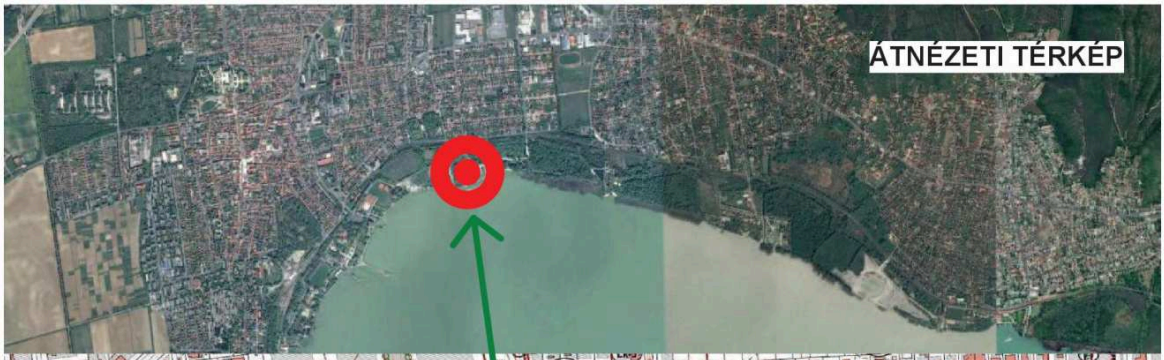
Javaslat a szabályozás módosítására

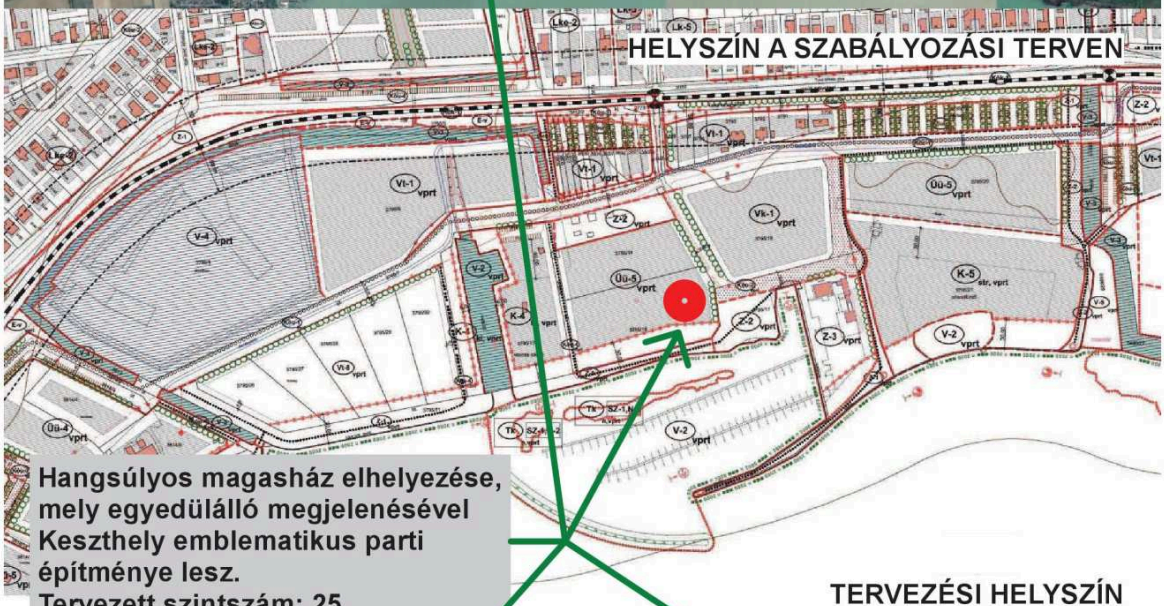
TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
C 3795/16	**1,07 ha**	üdülőépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi	**30 %**	**Magasház**

A befektető szándéka szerint *minden gépkocsi a terepszint alatt helyezendő el*, nincs felszíni parkoló.

A terepszint alatt beépíthető terület az építési helyen belül 75 %. Ez a felszín alatti gépkocsik elhelyezése miatt szükséges.

A magasház elhelyezésére a terven jelölt helyen egy külön építési helyet lehet / kell kijelölni.





Hangsúlyos magasház elhelyezése, mely egyedülálló megjelenésével Keszthely emblematikus parti építménye lesz.
Tervezett szintszám: 25.

TERVEZÉSI HELYSZÍN

KLIE ZOLTÁN ÉPÍTÉSZ 2018.

D tömb:

A *jelenlegi* főbb szabályozási paraméterek:

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
D 3795/18	**1,30 ha**	igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény	**40 %**	**12,5 m**

Javaslat a szabályozás módosítására

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
D 3795/18	**1,30 ha**	lakóépület*; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény	**43 %**	**12,5 m**

** lakásszám korlátozás nélkül*

A befektető szándéka szerint *minden gépkocsi a terepszint alatt helyezendő el*, nincs felszíni parkoló.

A terepszint alatt beépíthető terület az építési helyen belül 75 %. Ez a felszín alatti gépkocsik elhelyezése miatt szükséges.

E tömb:

A *jelenlegi* főbb szabályozási paraméterek:

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
E 3795/20	**1,64 ha**	üdülőépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi	**30 %**	**8,0 m**

Javaslat a szabályozás módosítására

TÖMB	TÖMB TERÜLET	ELHYELYZHETŐ FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
E 3795/20	**1,64 ha**	üdülőépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (apartmanház); egyházi, oktatási, egészségügyi	**30 %**	**8,0 m**

A befektető szándéka szerint *minden gépkocsi a terepszint alatt helyezendő el*, nincs felszíni parkoló.

A terepszint alatt beépíthető terület az építési helyen belül 75 %. Ez a felszín alatti gépkocsik elhelyezése miatt szükséges.

Az érintett területen - Libás térség - a jelenleg szabályozott közterületek, közlekedési területek természetszerűleg nem változnak.

A tervezett fejlesztés megvalósítása, kiépítése hosszú időintervallumban valószínű: 10-15 év. A telkenkénti fejlesztések ütemezetten fognak megvalósulni, telekről - telekre. Az ingatlanok beépítésének alapfeltétele a közlekedési és közmű hálózatok fejlesztése, kiépítése.

A jelen telepítési tanulmányterv Képviselő-testület általi elfogadását követő lépések:

1) Az ingatlan tulajdonosa (befektető) településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal (1997. évi LXXVIII törvény 30/A § szerint).

2) A telepítési tanulmánytervben meghatározott célok és feladatok megvalósulása érdekében az Önkormányzat kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv módosítását. A HÉSZ módosítás a 314/2012 Kormányrendeletben előírt eljárási rend szerint valósítható meg: partnerségi egyeztetés, államigazgatási szervekkel való egyeztetés, stb.

Jelen telepítési tanulmányterv és beépítési terv a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készült.

A most készülő - tervezés alatt lévő - Balatoni törvény Településrendezési Szabályzatában a magasház helyét biztosító terület szabályozásánál az Önkormányzatnak jeleznie kell a törvényalkotó felé, hogy a város egy magasházat akar elhelyezni a terven jelölt helyen!

A jelenlegi fejlesztési területre készült egy

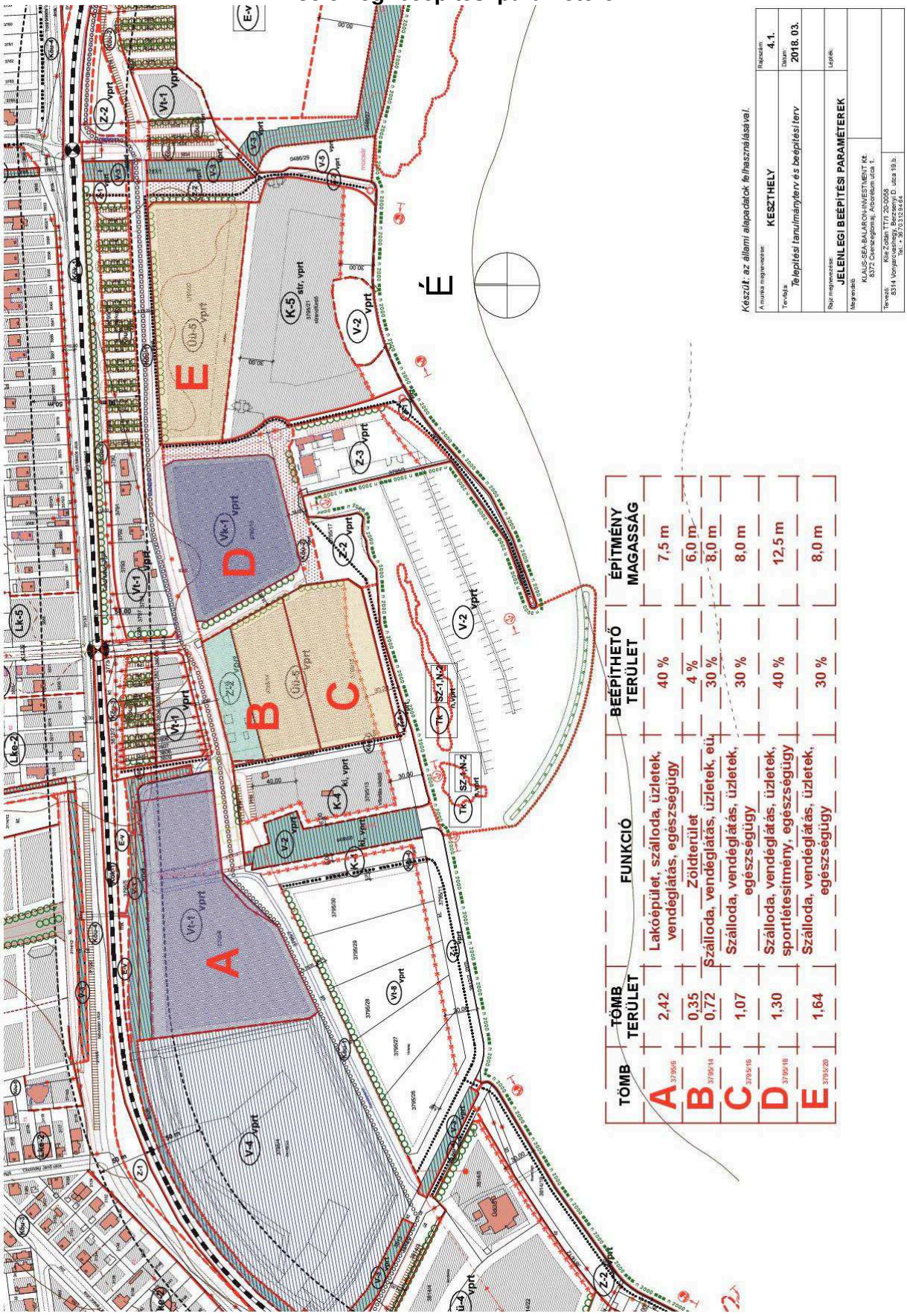
"Keszthely "Libás strand térsége" fejlesztési terület közlekedési és közmű infrastruktúra ellátása"

kiviteli terv.

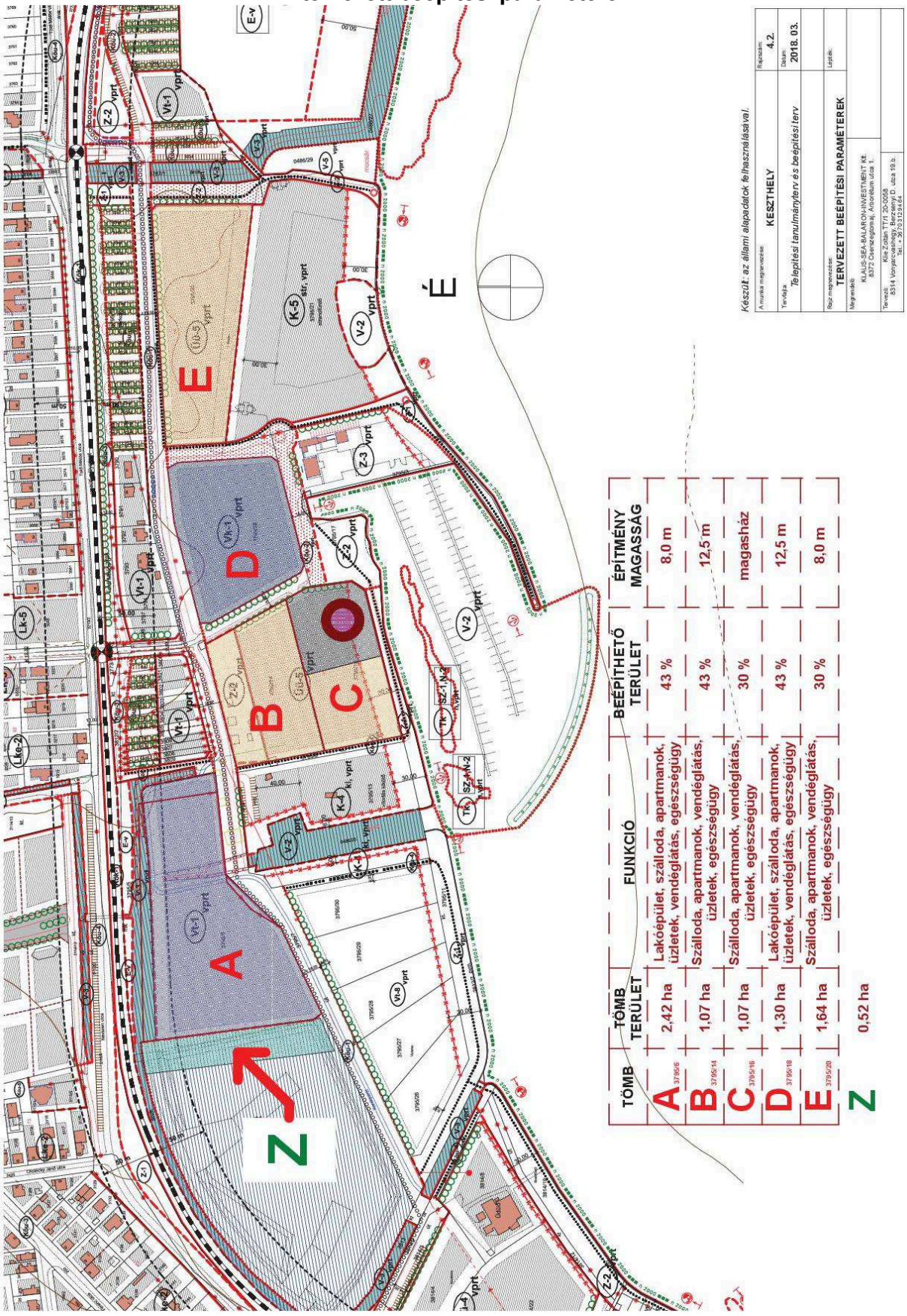
A kiviteli terv alapján a Nemzeti Közlekedési Hatóság által 2009. október 05.-i dátummal a **Keszthely, Libás strand térségének fejlesztése út és közműépítés építését** engedélyezte. (Iktatószám: KA/2299-17/2009.)

A Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 6015-1/8/2009 sz. alatt **vízjogi létesítési engedélyt** adott.

4.1. Jelenlegi beépítési paraméterek



4.2. tervezett beépítési paraméterek



TÖMB	TÖMB TERÜLET	FUNKCIÓ	BEÉPÍTHETŐ TERÜLET	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG
A 3795/6	2,42 ha	Lakóépület, szálloda, apartmanok, üzletek, vendéglátás, egészségügy	43 %	8,0 m
B 3795/14	1,07 ha	Szálloda, apartmanok, vendéglátás, üzletek, egészségügy	43 %	12,5 m
C 3795/16	1,07 ha	Szálloda, apartmanok, vendéglátás, üzletek, egészségügy	30 %	magasház
D 3795/18	1,30 ha	Lakóépület, szálloda, apartmanok, üzletek, vendéglátás, egészségügy	43 %	12,5 m
E 3795/20	1,64 ha	Szálloda, apartmanok, vendéglátás, üzletek, egészségügy	30 %	8,0 m
Z	0,52 ha			

5. A beépítés várható infrastrukturális igényei

Előzmények:

A megbízó az érintett területen hosszú távon partmenti lakások, szállodák, apartmanházak üdlők, stb. megvalósítását tervezi. A projekttel érintett ingatlanok: 3795/6; 3795/14; 1795/16; 3795/18 és 3795/20.

A vízi közművek a fejlesztési terület közelében lehetővé teszik a vízellátást, szennyvizek, csapadékvizek elvezetését. A gázellátás és a villamosenergia-ellátás is biztonságosan megoldható

A közlekedési infrastruktúra és a közművek kiépítése az épülő lakóház építése kapcsán már kiépítés alatt áll.

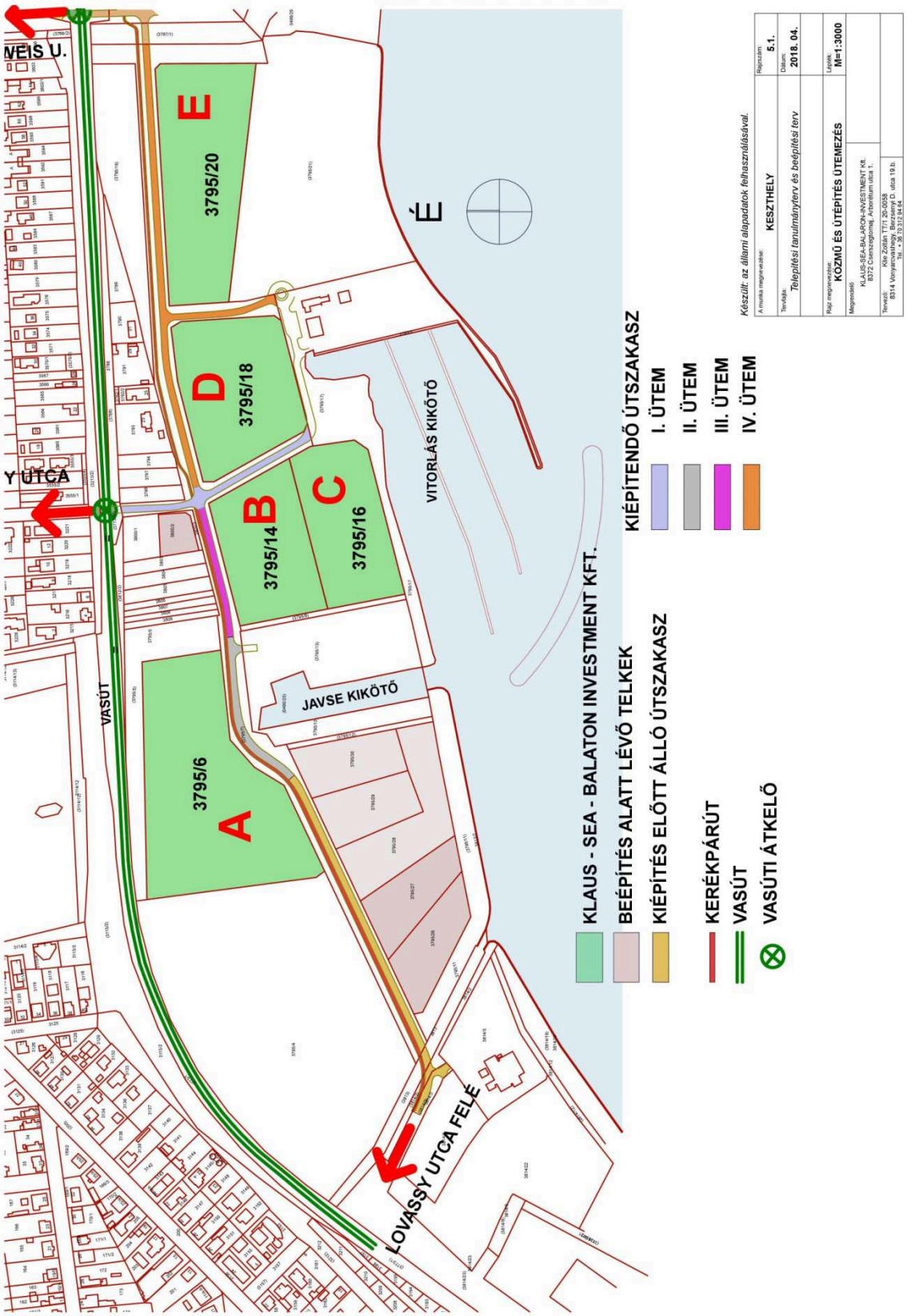
A célterületen a kialakítandó utak és közművek az előírások (és a hatályos településrendezési eszközök) alapján kialakíthatóak.

Ütemezés:

A fejlesztési terület logikus beépítési üteme:

- I. ütem: "D" tömb (hrsz.: 3795/18). Ez a tömb már minimális infrastruktúra fejlesztéssel is elindulhat.
- II. ütem: "A" tömb (hrsz.: 3795/6). A megközelítés itt is viszonylag egyszerű, a közművek és az út kiépítése nyugat felől folytatódhat.
- III. ütem: "B" és "C" tömbök (hrsz.: 3795/14; 3795/16). A "B" és a "C" tömbök előtti úton a közmű fejlesztés és az út tovább épül. A magasház építést viszonylagos nagyobb alapozási munkái miatt célszerű indítani.
- IV. ütem: "E" tömb (3795/20). A közművek és az út végig kiépül, így itt is lehet építkezést folytatni.

5.0. Közmű- és útépítés ütemezés



Közlekedésfejlesztés

A fejlesztéssel érintett területen a Keszthely Város Rendezési Tervében jelölt helyeken és módon, útügyi előírások és az engedélyezett kiviteli tervek szerint közutakat kell megvalósítani. A terület nyugati oldalánál a 3795/26 hrsz. ingatlanon épülő lakóház északi oldalán, egy közel 300 fm hosszú útszakasz már kiépítés előtt áll.

A többi utat a szükséges közművek és egyéb infrastrukturális fejlesztése befejezése után célszerű megvalósítani. Az útszakaszok mellett részleges egyoldali járdák is épülnek.

Az útcsatlakozásokat a Lóczy utca és a Semmelweis utca felé, továbbá a Lovassy utca felé ki kell alakítani.

A Semmelweis utca jelenlegi keresztmetszete korszerűsíthető, szabályozási szélessége 14,0 m. Az út nyomvonala szükség szerint bővíthető, igaz csak az út mentén futó zöldterület rovására.

A Lóczy utca beépült lakóterületen vezet, jelenlegi szabályozási szélessége 12,30 m., nem bővíthető.

A térség harmadik megközelítési lehetősége a város felől a Lovassy utca. Ez a nyomvonal a keszthelyi Balaton-part fő csatlakozási pontja, a Libás térség kiszolgálásában is részt tud venni.

Mindhárom csatlakozási pont a vasútvonalon keresztül vezet át szintbeli átkeléssel.

Az ingatlanokhoz a későbbiekben előírás szerinti kapubehajtók is létesülnek majd.

A közutak tervezési osztályba sorolása az „Út 2-1.201:2004 Közutak tervezése” szabványban leírtak szerint (lásd kiviteli terv).

Az fejlesztési terület teljes kiépülése esetén számított maximális lakásszám: 793 db. A területen megjelenő maximális gépkocsi szám: 793 db lakás × 1,3 = 1031 gépkocsi, (ha minden lakásban mindenki benn tartózkodik).

A fejlesztési terület beépítettségi szintjéhez tartozó építés alatti forgalomnövekedés:

Építés alatti forgalom		
Hrsz.:	tgk forduló / év	tgk forduló 3 évre számítva
3795/6	704	2112
3795/14	308	924
3795/16	308	924
3795/18	374	1122
3795/20	506	1518
összesen:	**2200**	**6600**

Az építési forgalom növekedést az utak pályaszerkezetének méretezésénél figyelembe kell venni.

A fejlesztési terület beépítettségi szintjéhez tartozó távlati átlagos napi forgalomnövekedés:

Távlati átlagos napi forgalom	
Hrsz.:	ÁNF
3795/6	128
3795/14	66
3795/16	34
3795/18	79
3795/20	105
üzletek, éttermek	90
összesen:	**522**

Vízellátás

A 3795/7 hrsz. úton - A Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 6015-1/8/2009 sz. alatt kiadott **vízjogi létesítési engedélyt** módosítása alapján megoldható.

Számított vízigény:

"A" tömb:	245 lakás	(4 fő/lakás)	>	147,0 m3/d
"B" tömb:	128 lakás	(4 fő/lakás)	>	76,8 m3/d
"C" tömb:	66 lakás	(4 fő/lakás)	>	39,6 m3/d
"D" tömb:	152 lakás	(4 fő/lakás)	>	91,2 m3/d
"E" tömb:	202 lakás	(4 fő/lakás)	>	121,2 m3/d
Üzletek:			>	36,3 m3/d
	A fejlesztési terület várható vízigénye:			**512,1 m3/d**
				17,8 l/s óracsúcsban

A 6015-1/8/2009 sz. alatt kiadott vízjogi létesítési engedélyben a számolt vízigény a fejlesztési területen 589,9 m3/d. Tehát az engedélyben szereplő víznyomócső kapacitása a mostani fejlesztési terület kapacitását ki tudja elégíteni.

Tehát az ingatlanok tűzi- és ivóvízellátása a 3795/7 hrsz. utat érintő NÁ160 mm átmérőjű PE ivóvízvezetékről megoldható.

A tűzoltás vízigényeit a 9/2008.(II.22.) ÖTM Rendelet alapján föld feletti tűzcsapokról lehet majd biztosítani (4 db NA 100).

A DRV Zrt. helyi közműszolgáltató, a tervezett létesítmények vízigényeit mennyiségileg és minőségileg is ki tudja elégíteni.

Szennyvízelvezetés

A létesítményekben csak kommunális szennyvíz keletkezik.

A tervezett szennyvízelvezetés részben DN200 KG PVC gravitációs szennyvízcsatornákkal, részben D160 PE nyomóvezetékekkel oldható meg. A befogadó a nyugati oldalon Lovassy utca irányában meglévő DRV Zrt. kezelésében lévő szennyvízátemelő, a keleti oldalon pedig a Semmelweis utcai szennyvízátemelő.

A keletkező szennyvizeket a 3795/7 hrsz. úton kiépítendő gravitációs- és nyomóvezetékeken keresztül lehet a befogadókhoz juttatni.

Épül:

"SZ-I-O jelű gravitációs csatorna	*NA300 KG-PVC csőből*	*247 m*
	NA250 KG-PVC csőből	*220 m*
	NA250 KG-PVC csőből	*134 m*
SZ-I-I jelű gravitációs csatorna	*NA200 KG-PVC csőből*	*281 m*
SZ-I-2 jelű gravitációs csatorna	*NA200 KG-PVC csőből*	*148 m*
SZ-2-0 jelű gravitációs csatorna	*NA200 KG-PVC csőből*	*310 m"*

(Idézet a vízjogi létesítési engedélyből.)

Az előírások szerint a vezetékeken tisztítóaknákat és bekötéseket kell létesíteni.

Csapadékvíz-elvezetés

Épülő vízilétesítmények

CS-1-0 jelű csatorna (Büdös árok 0+383 - 0+673 szelvények között 290 m hosszon kiváltásra, új nyomvonalon átépítésre kerül)

Befogadó:	Keszthelyi övárok 0+084 km szelvénye	
Átmérője, anyaga, hossza:	D 100 ROCLA R100 T	542,50 fm
Fenékesése:	0,15 ‰	

CS-1-1 jelű csatorna

Befogadó:	CS-1-0 jelű csatorna 10. sz. aknája	
Átmérője, anyaga, hossza:	D50 beton	102,00 fm
Fenékesése:	3,0 ‰	

CS-1-2 jelű csatorna

Befogadó:	CS-1-0 jelű csatorna 5. sz. aknája	
Átmérője, anyaga, hossza:	D50 beton	98,50 fm
Fenékesése:	3,0 ‰	

CS-1-3 jelű csatorna

Befogadó:	CS-1-0 jelű csatorna 7. sz. aknája	
Ármérője, anyaga, hossza:	NA300 KG-PVC	157,00 fm
Fenékesése:	5,0 ‰	

CS-2-0 jelű csatorna

Befogadó:	0486/25 hrsz-ú árok (V-1 árapasztó)	
Átmérője, anyaga, hossza:	D50 beton	168,00 fm
Fenékesése:	3,0 ‰	

CS-3-0 jelű csatorna

Befogadó:	3813 hrsz-ú árok (V-2 árapasztó)	
Átmérője, anyaga, hossza:	D50 beton	150,00 fm
Fenékesése:	3,0 ‰	

A Büdösárok 3795/20, 3595/18 és 3595/14 hrsz. alatti nyílt és zárt szakasza megszüntetésre kerül.

(Idézet a vízjogi létesítési engedélyből.)

Gázellátás

A helyi szolgáltató az E.ON Zrt. Az ingatlanok gázellátása a Lóczy Lajos utca felől, a vasútvonal- és töltés keresztezésével megoldható. A 3795/7 hrsz. úton - gázhálózat-bővítés engedélyes terv készítését követően, az előzetesen a beépítési terület gázigényeit kielégítő - törzshálózat és bekötővezetékek megvalósíthatóak

Az E.ON Zrt. helyi közműszolgáltató, a tervezett létesítmények gázigényeit mennyiségileg és minőségileg is ki tudja elégíteni.

Villamosenergia-ellátás

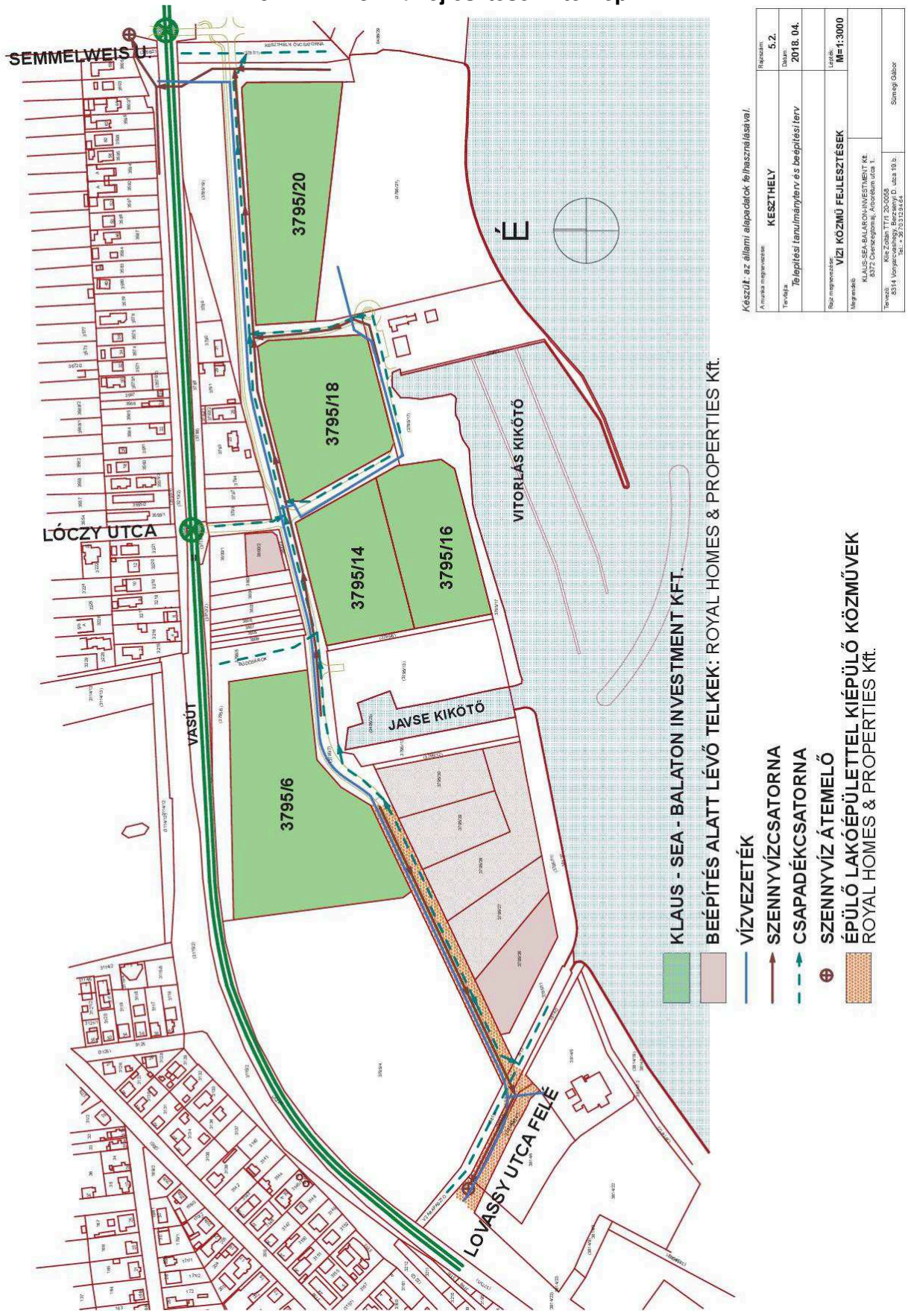
A helyi szolgáltató az E.ON Zrt. Az inagtalanok villamosenergia-ellátása a Lóczy Lajos utca felől, a vasútvonal- és töltés keresztezésével megoldható. A 3795/7 hrsz. úton - elektromoshálózat-bővítés engedélyes terv készítését követően, az előzetesen a beépítési terület áramigényeit kielégítő - törzshálózat és bekötővezetékek megvalósíthatóak.

Az E.ON Zrt. helyi közműszolgáltató, a tervezett létesítmények áramigényeit mennyiségileg és minőségileg is ki tudja elégíteni.

A tervezett ingatlanok beépítéséhez külön-külön trafóállomás (630/20 kV-os) kiépítése szükséges a meglévő 20 kV-os hálózatról. A hajókikötő szomszédságában lévő trafót ellátó 20 kv-os hálózat helyett új hálózat építése szükséges.

5.1. Közlekedési fejlesztések - térkép

5.2. Vízi közmű fejlesztések - térkép



5.3. Gáz hálózatfejlesztés - térkép

5.4. Elektromos hálózat fejlesztés

HÍRKÖZLÉS
SZÉNHIDROGÉN
VILLAMOSENERGIA
VÍZELLÁTÁS
VÍZELVEZETÉS

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

A munka megnevezése: **KESZTHELY**	Rajzszám:: **5.5.**
Tervfajta: *Telepitési tanulmányterv és beépitési terv*	Dátum: **2018. 04.**
Rajz megnevezése: **LIBÁS E-KÖZMŰ TÉRKÉP**	Lépték: **M=1:5000**
Megrendelő: KLAUS-SEA-BALARON-INVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Arborétum utca 1.	
Tervező: Klie Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19.b. Tel.: + 36 70 312 94 64	

5.5. Libás e-közmű térkép

6. Környezeti változások várható hatásai

A javasolt szabályozási változások néhány ponton módosítják a beépítési paramétereket.

Beépíthető terület nagyságok módosítása:

A tömb: 3795/6 hrsz. 24 202 m2

A beépíthető terület 3 %-al növekszik:	40-ről 43 %
Jelenleg beépíthető terület:	9 680 m2
A telekre számított többlet beépített terület:	726 m2
A beépítési intenzitás növekedés maximális értéke:	3 %

B tömb: 3795/14 hrsz. 10 686 m2

A jelenleg beépíthető terület:	2160 m2
A módosítás után beépíthető terület:	4601 m2(+ 2441)
A beépítési intenzitás növekedés maximális értéke:	47 %

C tömb: 3795/16 hrsz. 10 685 m2

Jelenleg beépíthető terület:	3206 m2

A beépíthető terület nem növekszik.

A beépítési intenzitás nem növekszik.

D tömb: 3795/18 hrsz. 13 000 m2

A beépíthető terület 3 %-al növekszik:	40-ről 43 %
Jelenleg beépíthető terület:	5200 m2
A telekre számított többlet beépített terület:	390 m2
A beépítési intenzitás növekedés maximális értéke:	3 %

E tömb: 3795/20 hrsz. 16 385 m2

A jelenleg beépíthető terület:	4 915 m2

A beépíthető terület nem növekszik.
A beépítési intenzitás nem növekszik.

Összességében: a beépíthető területek intenzitása 14 %-al növekednek.

Hasznos alapterület maximális feltételezett növekedése:

A tömb: 3795/6 hrsz. 24 202 m2

Jelenlegi becsült nettó alapterület (3 szinttel számítva):	21 780 m2
A becsült többlet nettó alapterület (3 szinttel számítva):	**1633 m2**

B tömb: 3795/14 hrsz. 10 686 m2

Jelenlegi becsült nettó alapterület (3 szinttel számítva):	4860 m2
A becsült többlet nettó alapterület többlet (4 szinttel számítva):	**2463 m2**

C tömb: 3795/16 hrsz. 10 685 m2

Jelenlegi becsült nettó alapterület (3 szinttel számítva): 7223 m2
A becsült többlet nettó alapterület (25 szinttel számítva): **777 m2**

D tömb: 3795/18 hrsz. 13 000 m2

Jelenlegi becsült nettó alapterület (4 szinttel számítva): 15 600 m2
A becsült többlet nettó alapterület (4 szinttel számítva): **1560 m2**

E tömb: 3795/20 hrsz. 16 385 m2

A hasznos alapterület nem növekszik.
A jelenlegi hasznos alapterület (3 szinttel számítva): 11 060 m2
A hasznos alapterület intenzitás nem növekszik.

Összességében: a hasznos alapterületek intenzitása 10,5 %-al növekednek.

Zöldterületek alakulása:

A tervezéssel érintett területen minden gépjármű a terepszint alatt lesz elhelyezve. Ez azt jelenti, hogy a telkek szabadon maradt területein nem lesznek parkoló felületek. Ez azt eredményezi, hogy az előírt minimális zöldfelületek telkenként átlagosan 15-20 %-al növekszik.

*Így a teljes területre számított zöldfelület növekmény: **15 000 m2**.*

Környezeti fejlesztés:

A Libás térség jelenlegi területe rendezetlen. A tervezési terület rendbe lett rakva, ki lett tisztítva, de nincs rajta tervezett zöldfelület, környezet.

A tervezett fejlesztés megvalósítása, kiépítése hosszú időintervallumban valószínű: 10-15 év. A Libás térség tömbönkénti fejlesztésével egy olyan értékes terület alakulhat ki, mely a város, városrész hosszú távú fejlődését biztosítja:

- rendezett és ápolt környezet jön létre;
- a város adó és egyéb bevételei tartósan növekednek;
- a megvalósult létesítmények (lakások, apartmanok, szállodák, éttermek, üzletek, stb.) számos munkahelyet teremt a városban;
- növekszik a Balaton-part idegenforgalmi vonzereje;
- stb.

Környezetvédelem

(idézet a "Keszthely "Libás strand térsége" fejlesztési terület közlekedési és közmű infrastruktúra ellátása" kiviteli tervből. Tervező: UNITEF-SZALAMANDRA MÉRNÖKI IRODA Kft.)

"A tárgyi fejlesztési területekre az elvi építési engedély megkérése kapcsán külön Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (EVD) készült 2007. januárjában, melyhez 2007. márciusában kiegészítés készült a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által megfogalmazott kérdéseket megválaszolva. Ez tartalmazza az építkezéssel kapcsolatos, valamint a végleges állapotra vonatkozó zajvizsgálatot, környezetterhelésre és környezet-igénybevételre vonatkozó hatásvizsgálatokat, mely alapján az alábbi megállapításokat tették:

• Talaj, földtani közeg: Az építés során a tervezett beruházás nyomvonalán a talaj letermelésre kerül. A termőréteg megőrzéséről gondoskodnak. Talajszennyezés rendes üzemi körülmények között nem lesz.
Az üzemeltetés a talaj igénybevételével nem jár, a talajba szennyező anyag közvetlen vagy közvetett bevezetése nem történik.
• Felszín alatti vizek: Az építés során a felszín alatti vizek igénybevétele az alapozáskor és a közműfektetéskor esetleg szükséges víztelenítésen (talajvízszint-süllyesztés, nyiltvíztartás) kívül nem történik. A tervezett létesítmények teljes közművel (vízellátás, szennyvízelvezetés) épülnek meg, működésük a felszín alatti vizek minőségére semmilyen veszélyt nem jelent. A talajvíz alatt elhelyezkedő vízadók a felszíni szennyeződésekkel szemben védettek. Az üzemelés időszakában a területen felszín alatti vízkivételt nem terveznek, a felszín alatti vizekbe szennyező anyag kibocsátás nem történik.
• Felszíni vizek: A tervezési terület csatornázásának célja a csapadékvizek szabályozott levezetése, és a Balaton vízminőségének védelme. A beavatkozás hatásterülete tehát jóval nagyobb a vizsgált vízgyűjtő területnél, kedvező hatása pedig – a területhasználatra vonatkozó előírások betartása esetén – egyértelműen érvényesül, elsősorban azáltal, hogy az elfolyó vizek egy természetes nádas szűrőmezőn át jutnak a tóba.
• A légkör terhelése és zajhatások: Az építés során por keletkezik, valamint a munkagépek kibocsátásával, illetve a szállítási útvonalon az építőanyagot szállító járművek hatásával kell számolni. Az építéskor keletkező légszennyező- és zajhatások a technológiai fegyelem betartása esetén nem haladják meg a jogszabályi határértékeket. Az üzemelés során az épületek fűtését és melegvíz ellátását szolgáló kazánokból összesen 18 pontforrásából kerülnek légszennyező anyagok a légkörbe. A fűtés, az elszívás és a légkondicionálás okozta légszennyező hatás összes emissziója nem magas (szénmonoxid az egész a területen: max. 0,0274 kg/h, nitrogénoxidok az egész területen: max. 0,153 kg/h), ezért a terület immissziós állapotában változást gyakorlatilag nem okoz.
A használat következtében kialakuló gépjárműforgalom légszennyező anyag kibocsátása és zajterhelése nem nagyobb a jogszabályok által megengedettnél.
• Hulladékok: A kommunális szilárd hulladékot a közszolgáltató szállítja el. A kommunális folyékony hulladék (szennyvíz) befogadója a közcsatorna. A veszélyes hulladék a szabadtéri parkolóknál és a pincegarázsban keletkezhet. A keletkező veszélyes hulladék: ásványolaj-víz keverék. Ezt a veszélyes hulladékokra vonatkozó előírások szerint kell kezelni.
• Élővilág: A Balaton parti sávja az ökológiai hálózat különösen értékes elemeként nagyon fontos szerepet tölt be a természetben. Ennek a funkciónak az elvesztése ökológiai szempontból lényegesen nagyobb problémát vet fel, mint maga az élőhelyvesztés, mely a terület viszonylag szerény területi kiterjedését figyelembe véve akár jelentéktelennek is tekinthető. A terület, bár tájképi és botanikai szempontból nem volt igazán kedvező a sűrű füzes-nyáras állomány, ökológiai jelentősége nagy volt. Ebből sokat vesztett a 2005-2006. telén történt fakivágások miatt. Ennek ellenére természetvédelmi szempontból nem lenne kívánatos, hogy a terület teljesen elvesszen az élővilág számára. A tó ökoszisztémaként való működésének megőrzése érdekében nagyon fontos, hogy a tervezett beruházás területének legalább bizonyos részei természetközeliek maradjanak (legalább "lépegető kő" maradjon). A fellelhető élőhely-típusok gazdag állatvilág számára nyújtanak búvó-, táplálkozó-, és fészkelőhelyet. Kiemelkedő jelentőségűek a közvetlen vízparti sávok és természetvédelmi szempontból a 3795/6 hrsz terület magas természetességi állapotú részei. Ezekből kedvező lenne minél nagyobb területet természetközeli állapotban megőrizni. Annak érdekében, hogy a terület az ökológiai hálózat számára ne vesszen el teljesen, bizonyos részei "élhetőek" maradjanak a spontán flóra- és fauna tagjai számára, az egyes területekre (a tervezett beruházásokat is figyelembe véve) összeállított javaslatokat adtak meg. Ezeket figyelembe véve természetvédelmi szempontból elfogadhatóak a tervezett beruházások."

Összefoglalva:

1.) A beépíthető területek intenzitása 14 %-al növekszik;
2.) A hasznos alapterületek növekménye 10,5 %;
3.) A zöldterületek a jelenlegi szabályozáshoz képest **15 000 m2**-el növekednek (jelenleg 30 000 m2 az összes elméleti zöldterület).
4.) A környezet minőségi fejlődésen megy keresztül a mostani rendezetlen helyzethez képest.
5) A teljes fejlesztési terület kiépülése esetén az összes lakos-szám bővülés (4 fő / lakást figyelembe véve) 3172 főt jelentene. Ez azonban csak egy fikció.

A reális szám lakásonként 2,5 fő , ami 1983 plusz lakost jelent (abban az ideális helyzetben, ha mindenki bejelentkezik a városba állandó lakosként).
A lakások várhatóan nagyrészt külföldi állampolgárok tulajdonában lesz, így az egyidejűséget számítva a lakásszámból adódóan **maximum 800-900 fő többlet - egy időben itt tartózkodó - személlyel** kell számolni a körzetben.

Mindezeket figyelembe véve a szabályozási elemek változása nem gyakorol kedvezőtlen hatást a környezetre, mert a zöldterület növekmény minden többlet paramétert bőven ellensúlyoz. Ez köszönhető a befektető azon alapvető szándékának, hogy gépjármű nem fog a felszínen parkoló felületek kiépítésével megjelenni.

A FENTI SZÁMÍTÁSOK AZON FELTÉTELEZÉSEN ALAPULNAK, HOGY A TELEKTÖMBÖK A SZABÁLYOZÁSI TERV ÁLTAL MEGADOTT PARAMÉTEREK MAXIMÁLIS KIHASZNÁLÁSÁVAL ÉPÜLNEK BE!

2018. június 19.-én történt egy egyeztetés (1 sz. melléklet), melyről készült feljegyzést és összefoglalót a Polgármester Úr június 29.-én megküldte.

A jelen telepítési tanulmány a feljegyzésben idézett (megbeszélt) szempontok alapján - a jelenlegi befektetői szándékok ismeretében - ki lett egészítve.

A levélhez csatolt "összefoglaló"--ban leírtak így nem hangzottak el a megbeszélésen. Az összefoglalóban jelzett kívánalmak a további tervezési szakaszokban fognak megvalósulni. Az ott leírtakat nem lehet a tervezés jelen fázisában számon kérni, a felvetett kérdések még a jövőbe mutatnak.

A befektetőnek mindössze az a kérése, hogy a 2017. június 29.-i 185/2017. (VI. 29.) sz. Kt. határozat 3. sz. mellékletében foglalt (és ígért) rendezési terv módosításokat az önkormányzat elindítsa.

Vonyarcvashegy, 2018. 08. 31.

Klie Zoltán építész

7. Beépítési tanulmány

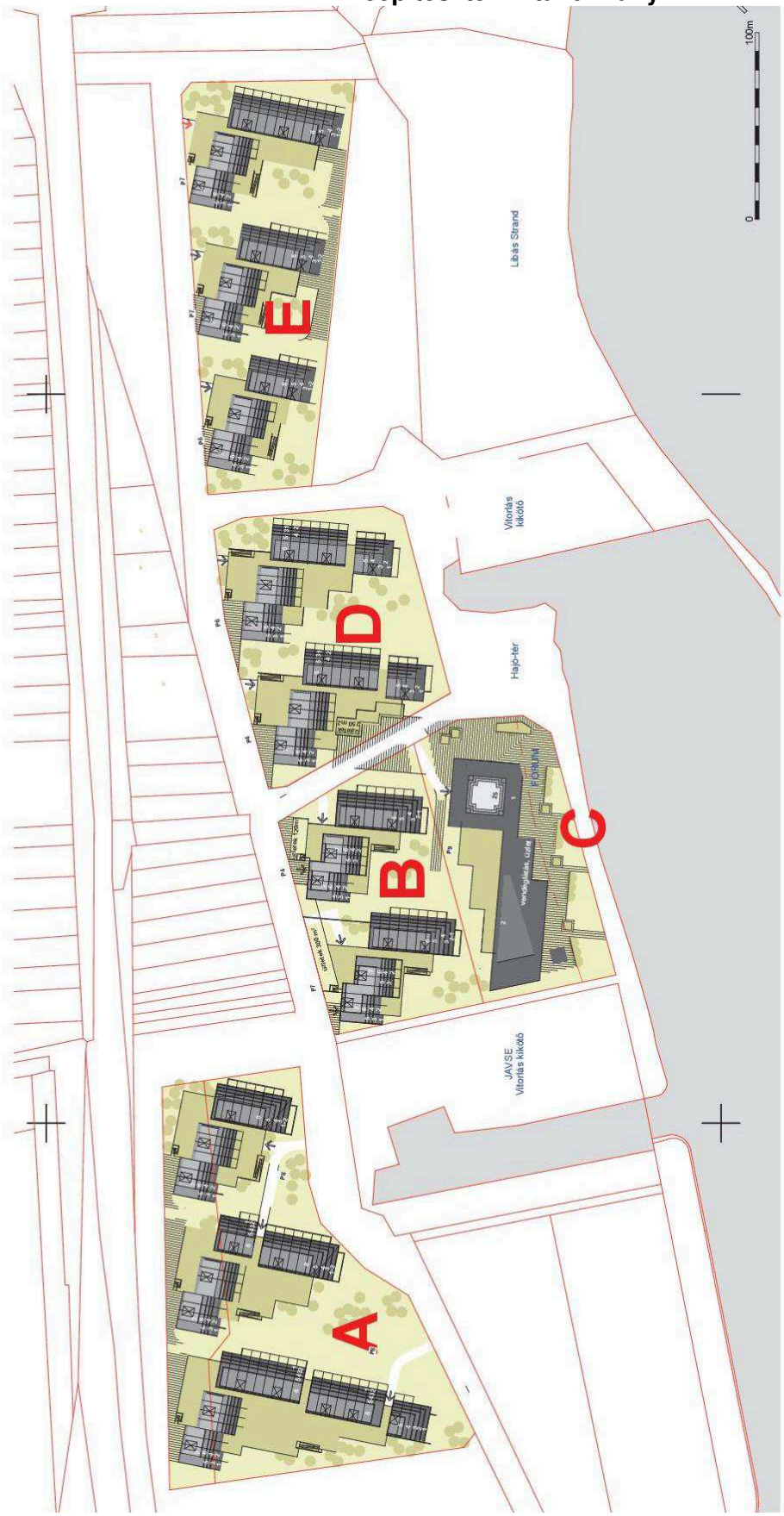
A beépítési tanulmány Jankovics Tibor és Deák László építészek munkája. Egy elképzelt programon alapult a tervezés, ez azt vizsgálja, hogy a telkek teljes beépítésével milyen beépítési forma, látvány képzelhető el a tervezési területen.

Nincs tervezési program, a beépítési terv fikción alapul.

A telkek ütemezett fognak beépülni, hosszabb időtávot feltételezve (10-15 év).

A tanulmánytervből azonban leszűrhető az a következtetés, hogy az 5-6 szintes épületek a környező táj sziluettjében egyáltalán nem tűnnek nagynak, magasnak: a környező fák és a háttérben megjelenő táj léptékében. Ez jól szemrevételezhető: a keszthelyi mólóról figyelve a tervezési terület környezetét, a most épülő lakóépület a 4 szinttel egyáltalán nem tűnik magasnak!

7.1. Beépítési terv - tanulmány



Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

A munka megnevezése: KESZTHELY	Rajzszám: 7.1.
Tervfajta: Telepítési tanulmányterv és beépítési terv	Dátum: 2018. 04.
Rajz megnevezése: BEÉPÍTÉSI TERV - TANULMÁNY	Lépték: M=1:2000
Megrendelő: KLAUS-SBA-BALATONINVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Alsóréti utca 1.	
Tervező: Kiss Zoltán T'11 25-0568 8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19.b. Tel.: +36/30/3139464	Szerzők: Jánkovics Tibor, Deák László építészek

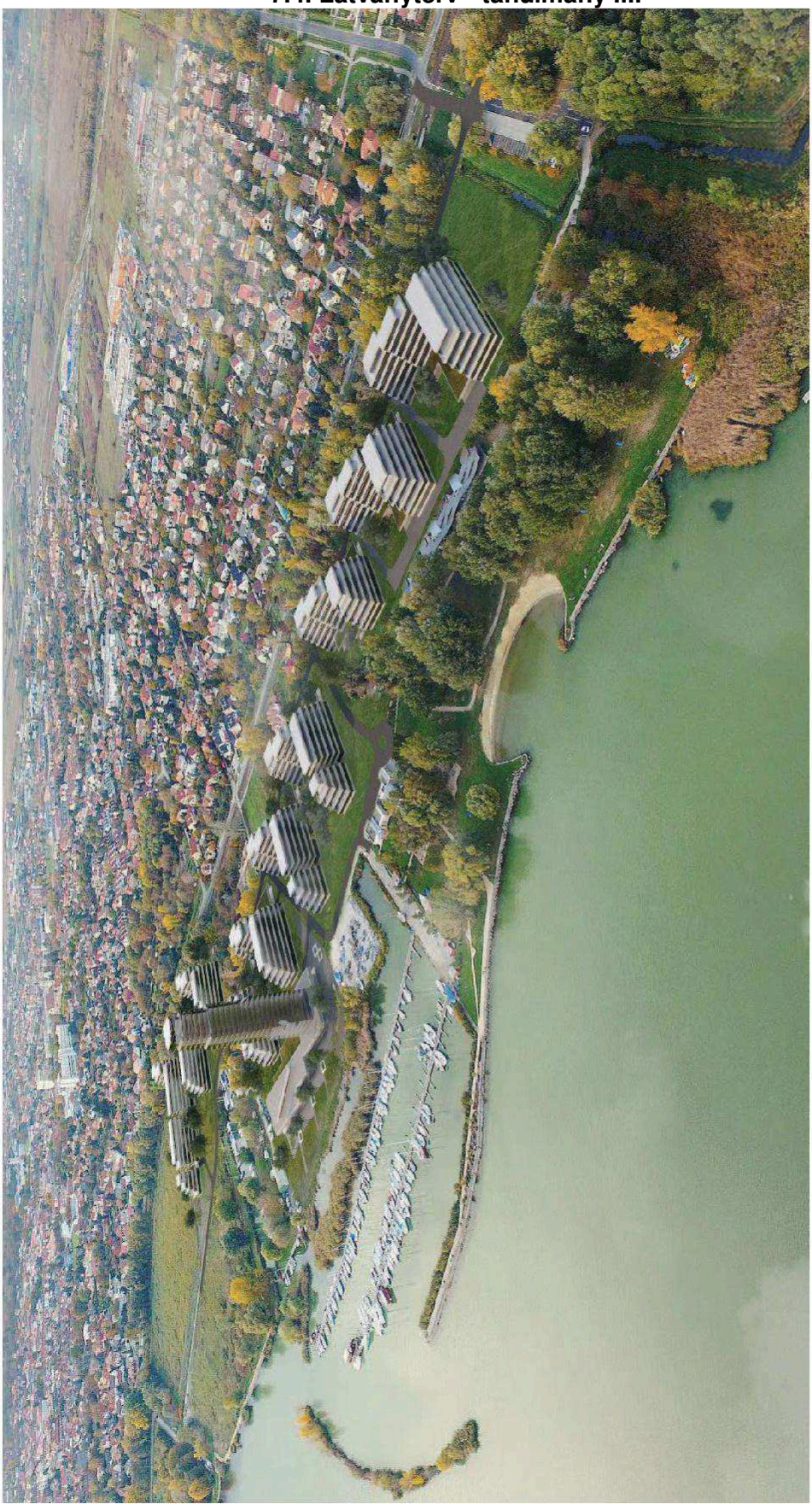
7.2. Látványterv - tanulmány I. nézet a víz felől

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

A munka megnevezése: **KESZTHELY**	Rajzszám: **7.2.**
Terváljа: *Telepítési tanulmányterv és beépítési terv*	Dátum: **2018. 04.**
Rajz megnevezése: **LÁTVÁNYTERV - TANULMÁNY I.**	Lépték:
Megrendelő: KLAUS-SEA-BALARON-INVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Arborétum utca 1.	
Tervező: Kile Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19.b. Tel.: +36 70 312 94 64	

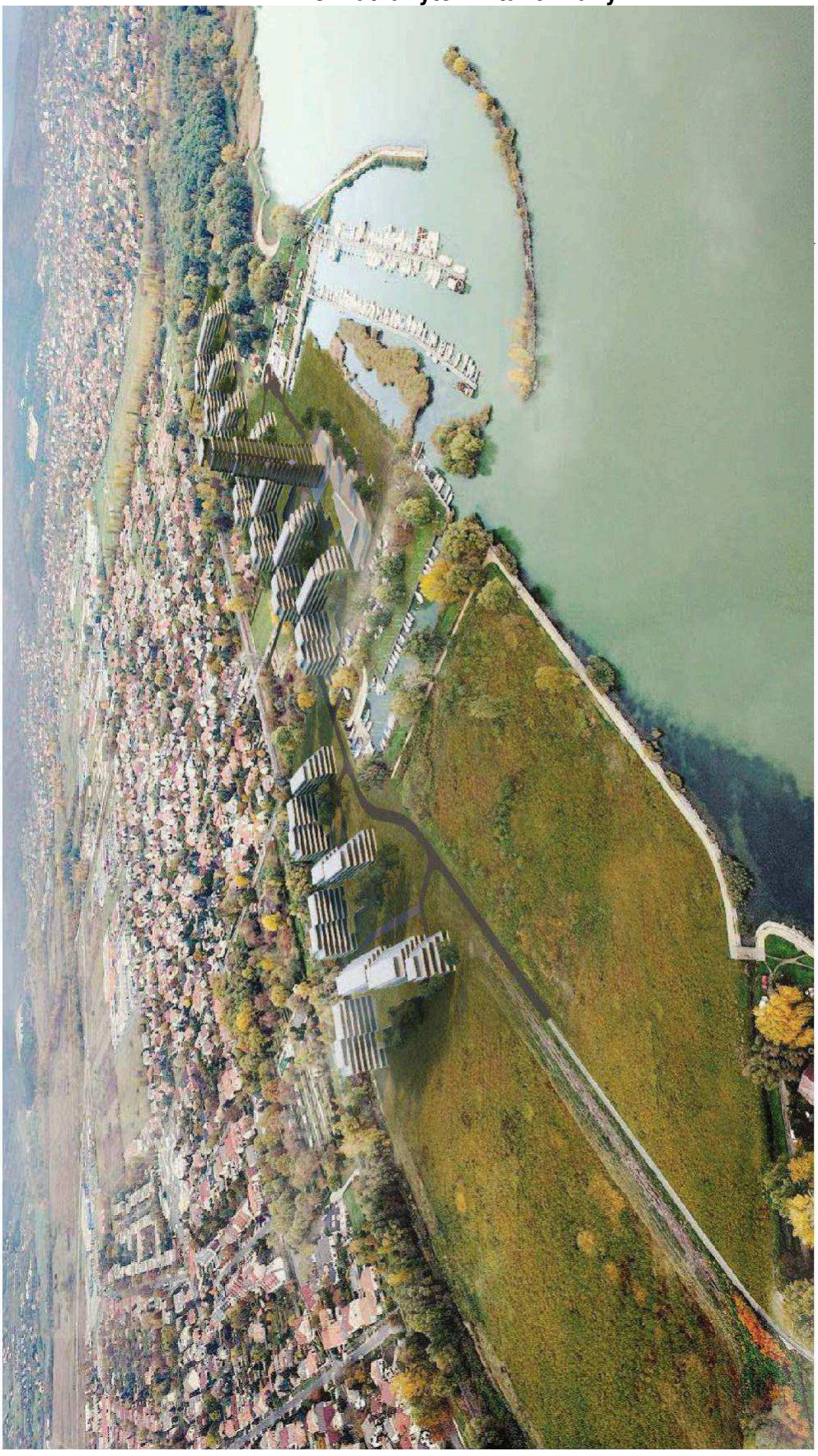
7.3. Látványterv - tanulmány II.

7.4. Látványterv - tanulmány III.



A munka megnevezése: KESZTHELY
Rajzszám: 7.4.
Tervfajta: Településsi tanulmányterv és beépítési terv
Dátum: 2018. 04.
Rajz megnevezése: LÁTVÁNYTERV - TANULMÁNY III.
Lépték:
Megrendelő: KLAUS-SEA-BALATON-INVESTMENT Kft. 8372 Cserszegtomaj, Akácfa utca 1.
Tervező: Kiss Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Bercsényi D. utca 19.b. Tel.: + 36703129464

7.5. Látványterv - tanulmány IV.



A munka megnevezése:	Rajzszám: 7.5.
KESZTHELY	
Tervfázis:	Dátum:
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv	2018. 04.
Rajz megnevezése:	Léptékb:
LÁTVÁNYTERV - TANULMÁNY IV.	
Megrendelő:	
KLAUS-SEA-BALATON-INVESTMENT Kft. 8312 Zalaszentgrót, Alsóvám utca 1.	
Tervező:	
Kiss Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Petőfi sétány D. utca 19.b tel.: + 36703139464	

1. sz. melléklet:

KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma: 5/15-6/2018. *ügyintéző neve:* Kiss Csaba főépítész
tárgy: Libás térség fejlesztése *ügyintéző telefonszáma:* +36 83 505 580

KLAUS-SEA-BALATON-INVESTMENTS Kft.
Ralf Klaus ügyvezető részére

Hévíz
Jókai u. 16.
8380

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Ezennel megküldöm Önnek a 2018. június 19-ikei egyeztetésről készített

- feljegyzést (1. melléklet) és
- az ez alapján készült összefoglalót (2. melléklet).

Kérem, az ebben foglaltakat áttanulmányozni, és az önkormányzat kéréseit – elsősorban a tervezői háttéranyagok tekintetében - teljesíteni szíveskedjen. Ahhoz, hogy az önkormányzat a fejlesztési igényeket támogatni tudja, az általunk kért szakmai háttéranyagokra feltétlenül szükség van.

Keszthely, 2018. június 29.

Együttműködését megköszönve, tisztelettel:

KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

Ruzsics Ferenc
polgármester

Jelen levelet és mellékleteit megkapják a tárgyi megbeszélésen résztvevők.

1. melléklet

FELJEGYZÉS EGYEZTETÉSRŐL

kivonat a hangfelvétel alapján

Helyszín:	Keszthely Polgármesteri Hivatal
Időpont:	2018. június 19.
Tárgy:	Keszthely Libás térség fejlesztési elképzeléseivel kapcsolatos HÉSZ módosítás feltételei

Jelen vannak:	Ruzsics Ferenc	polgármester
	Kiss Csaba	főépítész
	Riedl Tamás	építész (volt főépítész)
	Tóth Zoltán	városüzemeltetési ügyintéző
	Dr. Bódis István	beruházó megbízottja
	Klie Zoltán	tervező
	Leposa Éva	főépítészi asszisztens

Ruzsics Ferenc Polgármester: Köszönti a megjelenteket. Kéri a feleket, hogy járuljanak hozzá hangfelvétel készítéséhez. Beleegyezését mindenki megadta.

Ruzsics Ferenc: Emlékeztetőül elmondta, hogy a korábbi befektetőkkel a szerződéses jogviszonyban rögzítésre kerültek, hogy az ő feladatuk az utak közművek és a kerékpár utak kiépítése és a tervek elkészítése. A tervek elkészültek és tartalmazzák, hogy a befektetőknek mit kell saját költségén kiépíteni. Ezeket a terveket felül kell vizsgálni, a jelenlegi, tervezett intenzívebb beépítés okán. Az utak és azok csatlakozási pontjának kiépítését vizsgálni kell. A benyújtott településképi tanulmány terv erről nagyon visszafogottan nyilatkozik.

Dr. Bódis István: Igen, beszerezték a teljes dokumentációt a Creagen Befektetési Kft-től. Ezen paraméterek felülvizsgálata folyamatban van az építész tervező Klie Zoltán által. Ez a befektető érdeke is.

Ruzsics Ferenc: Klie Zoltánt tájékoztatja, hogy tudomása van róla, hogy megkapták a Creagen Befektetési Kft-től a korábbi terveket. Kéri, hogy a lakóegységek megjelenésével azok számának tükrében ezeket a terveket vizsgálja felül az új befektető megnövekedett beépítési igényére.

Klie Zoltán: Az egész területre van egy engedélyezett vízjogi terv, ezt a DRV-től tudja. Engedélyezett közmű és útterv. Ezek az akkor érvényes szabályozási tervnek megfelelően, a feltételezett beépítési struktúra alapján készültek. Most ezeket az engedélyezett terveket (közmű és útterv) próbáljuk úgy interpolálni, (bővíteni, fejleszteni) hogy megnézzük milyen fejlesztést igényel. El kell mondani, hogy még a befektető is bizonytalan, hogy pontosan mit is fog egyes területekre építeni (hotel, lakás, idősek otthona, egészségügyi intézmény…). Megegyezünk, hogy a maximális lakás nagyságra nézzük meg az igényeket.

Riedl Tamás: Számára nem érthető, ha a befektető nem tudja, pontosan mit akar akkor miért nem elég neki a jelenlegi előírások paraméterei szerinti beruházási lehetőség. Például akkor honnét tudja, hogy nem elég a 40%-os beépítés és miért ragaszkodik a 43%-hoz.

Dr. Bódis István: El kell mondania, hogy a jelenlegi befektető nem rendelkezik nagy befektetői múlttal. Ez számára is problémát jelent, az érdekei képviseletében. A befektető

más múlttal rendelkezik, más jogszabályi környezethez szokott. Ha egy nagy összeget kíván befektetni akkor mi is értsük meg, hogy szinte bármit el tud képzelni a saját ingatlanának hasznosítására. Egy leegyszerűsített módon gondolkodik. A profitképzés nem egyszerű egy építési befektetésnél. Tudja a Tamás által jelzett dolgot, hogy eltelt két év és valóban nem történt hatásos előrelépés. Meg kell értenünk, hogy ahogy az Önkormányzat sem döntheti el, hogy kinek adja el a telkét, akkor el kell fogadni, hogy egy ilyen gondolkodású befektető érkezhet. Az önkormányzat képviselő testülete jelentősen megfaragta az ő elképzelését, akkor neki az építésszel kell megtalálni azt a módot, hogy a befektető elképzeléseit hogy lehet mégis megvalósítani.

Kiss Csaba: Azt látom, hogy az önkormányzat próbál partner lenni, de szeretnénk látni, hogy a befektető pontosan mit akar. Az önkormányzat meghúzta a határokat, de azon belül partner tudna lenni. Ehhez látnunk kell egy kidolgozott anyagot, amiben a nagyságrendek is tükröződnek.

Ruzsics Ferenc: A befektető, amikor megvásárolta a telket már akkor láthatta a lehetőségeket. Említi Jankovics Tibor befektetői tanulmánytervét ami rendkívül intenzív. Abban nem tud partner lenni az önkormányzat, de ebben az esetben kért változások befogadásához nagyrészt jóváhagyását adta. Most várunk egy olyan anyagot, ami a nyitott kérdésekre egyértelmű választ ad, pontosan felsorolva a kötelezettség vállalásokat. Ld.: a parkolók elhelyezése, ami terepszint alatti, amit a tanulmányterv nem kezel, és a kötelezettség vállalás sem jelenik meg. A szakma kéri a lakásszámhoz rendelt út keresztmetszet ellenőrzését, az utak teherbíró képességének vizsgálatát. A csomópontok vizsgálata, a Helikonszálló előtt, a Semmelweis utcánál, valamint hogy, hogy fogjuk korlátozni a Lóczy Lajos keskeny utca forgalmát. A főépítész által megfogalmazott különböző kéréseket, amit az anyagnak tartalmaznia kell, ezeket kell rögzíteni augusztus végéig, ahhoz, hogy a testület ezt szeptemberben tárgyalni tudja.

Klie Zoltán: A közlekedéshez: tételezzük fel az 1000-1500 lakásszámot. Ehhez jön a Libás strand forgalma. Egy esemény - mint a Pünkösdi regatta - is emeli a forgalmat. Ezek azok a kiindulási pontok, ami viszonylag jól számolhatók. Korábbi szabályozás próbálkozott, hogy a vasút és Balaton között ne engedjünk forgalmat. Ez nem megvalósítható, de az ígérhető, hogy Magyarországon szinte egyedülállóan a parkoló térszín alatti lesz, autók nem fognak megjelenni a felszínen. A közműkiépítések korrektül ki vannak találva. Ott azt kell megnézni, hogy a keresztmetszeteken kell e bővíteni. Természetesen ennek is meg kell nézni a költségvonzatát. A jelenlegi „hajóház" építésénél látszik, hogy elindult a közműépítés. Szerződésben kell rögzíteni, hogy meg kell építeni a közműveket. A településrendezési szerződés, csak arra szól, hogy a befektető vállalja a rendezési terv módosításának költségeit, a testület pedig vállalja, hogy a rendezési tervvel kapcsolatos bonyolítást lefolytatja. Ebbe a szerződésben nem lehet beletenni az egyéb vállalásokat, hanem egy harmadik szerződés lenne, ami a tanulmányterv alapján konkrétan tartalmazza a vállalásokat a kivitelezésre vonatkozóan.

Riedl Tamás: Már kötöttünk így szerződést egy másik fejlesztés esetében. A két szerződés aláírása egy időben kell, hogy legyen.

Ruzsics Ferenc: Igen ez nem megy egymás nélkül. Keszthely majd 20.000 lakóssal bír. Jó lenne pontosítani a lakásszám növekedést. A szállodai férőhely növekedést.

Klie Zoltán: Ezt mindenképpen rögzíteni kell. Kéri, hogy a magas ház építésének lehetőségében segítsen az önkormányzat. Hisz ilyen építésének a lehetősége nincs benn a Balatoni törvényben. Ha az Önkormányzat befogadja ezt a gondolatot, a hangsúlyos épület építését a Balaton partján, - ami így Keszthelyen lehet-, akkor a törvényhozót be kell vonni.

Ruzsics Ferenc: Kétféle módon lehet indítani, ennek a változtatását.

1. Ha az önkormányzat kezdeményezi, akkor minden féle partnerségi úton, véleményezési eljáráson, egyeztetések során mehet.
2. Az országgyűlési képviselő által is lehet, aki a parlament munkaszervezetével tudja ezt a változtatást elindítani. Egyszerűbb eljárásnak tűnik.

Dr. Bódis István: Értettem, felveszem a kapcsolatot az országgyűlési képviselővel.

Klie Zoltán: A helyi építési szabályzat módosításában ez a legnehezebb pont. Az üdülő övezetben megmaradtak az üdülő terület paraméterei. A zöldfelületek cseréjére ugyan még nincs döntés, de egyszerűen mehet hisz önkormányzati területre kerül az új zöld terület.

Riedl Tamás: De erre nincs döntés.

Ruzsics Ferenc: Tartok attól, hogy a záportárolóra zöld terület megjelölés kerüljön úgy, hogy a svájci befektető tulajdonába lévő területről kikerüljön a zöld terület megnevezés. Ezt nem ismerik a testületi tagok. Erre nem volt testületi döntés, de szükséges egy újabb döntés.

Klie Zoltán: A testületi ülésen ez nem merült fel?

Riedl Tamás, Ruzsics Ferenc: Erről nem volt szó a testületi anyagban.

Klie Zoltán: Az építész véleményem az, hogy ez a záportározó egy haszontalan terület. A zápor nem megy bele, és igazából nincs hasznosítva. Lehetne egy igazi városi zöld felület, park. Ha mégis belemegy, a zápor akkor sincs baj.

Ruzsics Ferenc: A Balaton vízállását figyelve ez előbb-utóbb víz alatt lesz. A cél az, hogy a városi területekről lezúduló víz ne közvetlenül menjem a tóba. Ehhez kapcsolódva, a csapadékvíz elvezető rendszer megfelelőségét fontos vizsgálni.

Klie Zoltán: Az teljesen újra van tervezve. Új nyomvonalon jelenik meg az új keresztmetszetű csapadékvíz csatorna.

Ruzsics Ferenc: Volt egy befektetői szándék régebben, hogy cölöpökön álló házak épülnek a záportározóba. Ez nem valósult meg. A zöld terület csere, áthelyezés nagyon elgondolkodtató, majd szakemberek döntik el annak lehetőségét.

Klie Zoltán: A zöld terület kialakítása a Balatoni tv. előírásai miatt szükséges. A koncepció arra figyel, hogy 10% legyen.

Ruzsics Ferenc: Ismét leszögezi, hogy a korábbi testületi ülésen erről nem volt szó.

Klie Zoltán: A testület most még csak arról fog dönteni, hogy elindítja-e a rendezési terv módosítását vagy sem.

Ruzsics Ferenc: Ez a döntés nem megy a testület zöld felület cseréjére vonatkozó döntése nélkül.

Klie Zoltán: Ezt a tanulmánytervbe akkor is bele kell vennem. A tanulmányterv két megoldandó problémája a zöldfelület cseréjének testületi döntése, valamint a magasház épület megvalósításának törvényi lehetősége.

Kiss Csaba: A magas házzal kapcsolatban szeretném mondani, hogy ha országgyűlési képviselő úr elé szeretnék ezt a kérdést vinni, akkor ehhez egy komoly tanulmányterv szükséges. Az önkormányzatnak garanciát kell kapnia arra, hogy ott egy jó magas ház tud megvalósulni.

Klie Zoltán. A jó magas házra garancia a város.

Kiss Csaba: Erre a város nem garancia. Erre az a garancia, aki már csinált jó magas házat.
Riedl Tamás: 2017 júniusa óta beszélgetünk ugyanazokról a dolgokról.

Dr. Bódis István: Uraim, kérem a türelmet és megértést a lépésről-lépésre haladáshoz. Ezek a tanulmányok hatalmas pénzbe kerülhetnek. A befektető addig, amíg nem látja, a befektetés pontos lehetőségét addig nem tud és akar sok pénzt beleölni. A Jankovics Tibor tanulmány terve egy koncepció. Nem tudom, hogy akarja megvalósítani. Nem tudom azt ígérni, hogy egy komoly tanulmányt megfinanszírozzon a befektető. Ehhez leülök tárgyalni a képviselő úrral is, a magasház ügyében. A magasház a Jankovics Tibor koncepciója, aminek a megvalósítási lehetőségéhez én megpróbálok utat keresni. Tudomásom szerint már ő is beszélt erről a képviselő úrral.

Ruzsics Ferenc: A főépítész úr előzetes tervi javaslattal segíteni kívánt. Logikus, hogy egy komoly anyaggal a kezében a képviselő úr könnyebben tud érvelni a törvénymódosítás mellett Keszthelyre vonatkozóan.

Kiss Csaba: Igen valóban ennek van egy költsége, amit a befektető kockázatként kell, felvállaljon. Nem vázlattervet kell csinálni, hanem alátámasztani adatokkal, érvekkel, hogy Keszthelynek miért is lenne jó egy emblematikus épület.

Ruzsics Ferenc: Foglaljuk össze a képviselők részére szükséges becsatolandó anyagot.

Riedl Tamás: Összefoglalva: A fejlesztési területnek a város felöli megközelítését, hogy oldják meg. A Lóczi utcára, Lovassy utca és a Semmelweis utca felöl. A közműellátottság tekintetében a pontos igényt kell vizsgálni. A beépítések ütemezése és ahhoz csatlakozó út és közműigények kiépítése.

Tóth Zoltán: A felügyelőség kiadta az engedélyt az út megépítésére. Az önkormányzat partner abban, hogy az építési ütemnek megfelelően történjen az út és közművek kiépítése. Az organizációs terv alatt egy olyan ütemezési tervet ért, ami tudja szakaszolni a beruházásokat. Az összes közmű, út és kerékpárút kiépítésével. A mélygarázsos rendszernél felhívja a figyelmet, hogy a jelenlegi városi csapadékvíz hálózatra kockázatos a rendszer terhelése. Nem javasolt. Fontos átgondolni, mivel Keszthely legmélyebb területéről van szó.

Ruzsics Ferenc: Jól érti, hogy azt kell, javasoljuk, hogy önálló csapadékvíz elvezetési rendszert építsen ki a befogadóig?

Dr. Bódis István: Számára érthetetlen, hogy van egy érvényes szabályozási előírás, amivel már akár építhetnek is. Várja a szakmai befektetőket, akikkel pénzügyi vonatkozását is vizsgálják ezeknek a város részéről felmerülő javaslatoknak.

Klie Zoltán: Számára is érthetetlen, hogy miért nem kezd el a befektető a jelenlegi előírásoknak megfelelően építkezni. Azt a választ kapta, mikor feltette a kérdés: számára egy pecsétes papír szükséges, hogy amit szeretne az biztosan építhető.

Dr. Bódis István: Valószínű a befektető pénzügyi szempontokból még gondolkozik.

Ugyanakkor be kell látnia, hogy a szakértői segítségre szüksége van.

Ruzsics Ferenc: Köszönöm, hogy egyértelművé vált, hogy a befektető továbbértékesítésben gondolkozik, üzleti céllal vásárolta az ingatlanokat. Az önkormányzat szerződéses biztosítékot fog kérni, ami a beruházások infrastrukturális kiépítését garantálja, a használatba vételt megelőzően.

Riedl Tamás: Továbbra is kérjük a beruházáshoz csatlakozó parti sávok kezelését. A kerékpár utak melletti fásítást, további növénytelepítést. A mélygarázsok terepszint alatti kiépítése műszakilag átgondolandó, ezért a kiemelést is meg kell fontolni. A kerítések parti sáv melletti megjelenését is rögzíteni kell. A legfontosabb a közmű és út kiépítések tervezése.

Klic Zoltán: A gépkocsi beállások zöld tetős kialakítása értékes zöldfelületként kell, megjelenjen. Kerítést nem szeretnének. Kérem, hogy az anyag összeállítását követően egy egyeztető tárgyalásra a végleges benyújtást megelőzően még jöjjünk össze.

Ruzsics Ferenc: Egyetért. Szeretnénk ezt az elkészült koncepciót augusztus elején leegyeztetni, hogy teljes egyetértésben tudjuk a testület elé beterjeszteni.

Kelt: Keszthelyen, 2018. június 26-án.

Összeállította:

Kiss Csaba
főépítész

és

Leposa Éva
főépítészi asszisztens

2. melléklet

ÖSSZEFOGLALÓ
a tárgyi egyeztetés önkormányzati álláspontjáról

Helyszín: Keszthely Polgármesteri Hivatal
Időpont: 2018. június 19.
Tárgy: Keszthely Libás térség fejlesztési elképzeléseivel kapcsolatos HÉSZ módosítás feltételei

Jelen voltak:		
	Ruzsics Ferenc	polgármester
	Kiss Csaba	főépítész
	Riedl Tamás	építész (volt főépítész)
	Tóth Zoltán	városüzemeltetési ügyintéző
	Dr. Bódis István	beruházó megbízottja
	Klie Zoltán	tervező
	Leposa Éva	főépítészi asszisztens

Ahhoz, hogy a Polgármester a befektető által szorgalmazott - a hatályos szabályozáshoz képest - megnövekedett befektetői-, terület-fejlesztési igényeket támogatni tudja, az alábbi háttéranyagok, tanulmányok, szerződéstervezetek - tervező és befektető általi - kidolgozására van szükség:

1. Kérünk a beruházás nagyságrendjével kapcsolatban egy átgondolt a későbbiekben is vállalható beruházói vagy tervező becslést arról, hogy mely ingatlanokra konkrétan milyen funkciójú épületek épülnek. Kérjük ezen épületek funkció megoszlását funkciótól függően m2 vagy darabszám tekintetében kimutatni (pl: várhatóan hány m2 vendéglátó funkció vagy hány hotelszoba vagy hány lakás építése várható épületenként stb.). Kérjük ingatlanonként megbecsülni, hogy hány szintes épületeket kívánnak megvalósítani (terepszint alatti és terepszint feletti szintek száma).
2. Kérünk információt arról, hogy a nagy lakásszám (800 vagy akár 1000 lakás) megépülése esetén - a jelenlegi lakosság 10-20 %-nak megfelelő új lakost jelent - a megnövekedett ellátási igények (pl.: élelmiszer bolt, éttermek, fodrász, egyéb szolgáltatások megjelenése) kiépülésére szándékoznak-e a megvalósuló épületekben lehetőséget nyújtani ezekre alkalmas funkciójú épületrészek kialakításával.
3. Szeretnénk tudni, hogy készült-e felmérés vagy becslés arról, hogy milyen korösszetételű vásárlói kör jelenhet meg a nagyszámú lakásokban.
4. Kérünk ágazati elvárásoknak megfelelően kidolgozott, a telkeken megvalósítandó egyes épületek várható elhelyezkedéséről beépítési vázlatokat; valamint a gyalogos-, kerékpáros-, gépjármű forgalmi kapcsolatokról - megfelelő szakmai tartalmakkal alátámasztott - tanulmányterveket.
5. Kérjük a megnövekedett beépítési igényekre tekintettel a terület város felőli (Borbás Vince sétány felől, Lóczy Lajos út és a vasúti átjáró felől, Semmelweis utca felől) megközelíthetőségének igazolását szakmai háttéranyagokkal alátámasztva. Ezzel összefüggésben kérjük területfejlesztéssel érintett terület, valamint az ehhez vezető utak tekintetében a - várhatóan - sűrűsödő gépjármű-, gyalogos-, és kerékpáros forgalom nagyságának megbecsülését, szakmai háttéranyagokkal alátámasztva.
6. Kérünk egy tervezői nyilatkozatot arról, hogy az 1. pont szerint meghatározott nagyságrendek alapján számított közműfejlesztések (beleértve a csapadékvíz elvezetés problematikáját is) az egész beruházás tekintetében kiépíthetőek-e. Ehhez kérjük a közműkezelőkkel történt egyeztetésekről készült jegyzőkönyveket vagy a

közműkezelők idevonatkozó nyilatkozatait. Kérünk egy egyeztetési anyagot a várható technikai megvalósítás részleteiről.

7. Kérünk egy megvalósítási vázlatot a fejlesztési területhez csatlakozó parti sétány, zöldterületek, fásítások kialakításáról.
8. Kérünk egy tanulmányt arról, hogy az 1. pontban meghatározott nagyságrendek alapján a korábban egyeztetett 1,3-as szorzóval megvalósítandó parkoló-szükséglet a terepszint alatt a kért és az 1. pont szerint igazolt nagyságrendben megvalósítható-e. Szeretnénk információt arról, hogy történtek-e előzetes geotechnikai vizsgálatok, készült-e ezzel kapcsolatban geotechnikai szakvélemény (ezekre beruházónak a költségek tervezésekor egyébként is szüksége lenne). Amennyiben a becsült értékek és a geotechnikai realitások alapján a terepszint alatti gépjármű-elhelyezés mégsem valósulhat meg vagy részben nem valósulhat meg, akkor kérünk javaslatokat a terepszint feletti elhelyezés megoldására, akár többféle lehetőség felvázolásával.
9. Az ingatlanokon megjelenő kerítésekkel kapcsolatban szeretnénk információt kapni. Terveznek-e kerítéseket, ha igen, akkor hová, milyen módon. Az egyes telkeken kialakítandó parkosítás közhasználatú lesz-e, ezen parkosítások ápolása, kezelése kinek a feladata lesz?
10. Kérjük, hogy tervező jogszabályi utalásokkal igazolja, hogy az általa felvetett zöldterület csere vagy zöldterület kialakítás egy hivatalos eljárásban keresztülvihető.
11. Külön megvalósíthatósági tanulmányt kérünk a magasház tekintetében minimum az előző pontokban leírt részletességgel, az épület egyedi jellegéből adódó speciális kiegészítésekkel. Mindenképpen fontosnak tartanánk egy előzetes tűzvédelmi egyeztetést. Kérjük a tanulmányt kiegészíteni olyan szakmai és beruházói érvekkel, amelyek alátámasztják ezen épület Keszthely városában való megvalósulását.
12. Kérjük, hogy a szóba került két vagy három szerződéstervezetet kidolgozni szíveskedjenek.

Az előzőekben felsorolt pontok - esetleges jogszabályi előírásokon túli - maradéktalan teljesítése nagyon fontos. A beruházó által benyújtott szakmai anyag alapján fog dönteni a képviselő-testület, ez az anyag fog részt venni civil egyeztetésen. A beruházással kapcsolatban lehet sajtóvisszhang, tehát mindenképpen prioritás egy sok oldalról körbejárt, igényesen (kiadvány-szerűen) megszerkesztett anyag összeállítása, melynek az önkormányzati egyeztető felületeken meg kell jelennie. Az önkormányzat az előzőekben felsorolt és a korábbi tárgyalásokon is ismertetett részletességű anyagok birtokában tud felelős döntést hozni, és tudja a kért településrendezési eszközökben történő változtatásokat támogatni.

Kérjük a vonatkozó jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelő környezeti hatásvizsgálati anyagok-, telepítési tanulmányterv-, településrendezési szerződés(ek) és egyéb kapcsolódó szakmai anyagok tervezeteinek elkészítését.

Kelt: Keszthelyen, 2018. június 27-én.

Kiss Csaba
főépítész