

TERVEZŐI ÉSZREVÉTELEK
az 1/1-85/2018. sz. Előterjesztéshez
a 2018. 06. 11.-i rendkívüli ülésre

Tárgy: a 185/2017.. (VI. 29.) sz.-ú képviselő-testületi határozat végrehajtásával kapcsolatban.

Szám: 1/1 - 85/2018.



2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. június 11-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

Tájékoztató a 185/2017. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat végrehajtásával kapcsolatban

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítették:

.....
Leposa Éva
főépítész asszisztens

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

I.) „A 185/2017. (VI. 29.) határozat meghozatala óta megtett intézkedések:”

Ehhez a ponthoz az alábbi megjegyzésem van:

6/9/2018

Gmail - Balaton-part Libás



Zoltán Klie <kliezoltan@gmail.com>

Balaton-part Libás

1 üzenet

Klie Zoltán <kliezoltan@gmail.com>

2018. május 17. 1:59

Címzett: Ruzsics Ferenc <polgarmester@keszthely.hu>

Másolatot kap: Főépítész <foepitesz@keszthely.hu>, Leposa Éva <foepiroda@keszthely.hu>, Bodis István <bodis43@gmail.com>, ralf klaus <raifklaus@bluewin.ch>

Ruzsics Ferenc Polgármester Úr részére!

Kedves Polgármester Úr!

Mellékelten küldöm a Balaton-part Libás térség fejlesztési telepítési tanulmánytervét.

Üdvözlettel:

Klie Zoltán építész

Klie Zoltán É/1 20-0058; TT/1 20-0058


okl. építészmérnök

vezető tervező, településtervező

8314 Vonyarcvashegy, Berzsenyi D. utca 19/b.

Tel.: + 36 70 312 94 64

e-mail: kliezoltan@gmail.com

 **Telepítési tanulmány.pdf**
8093K

A fenti e-mail kivonatból látszik, hogy a tanulmánytervet a Polgármester Úrnak 2018. május 17.-én, 1:59-kor küldtem el e-mail-ben, nem május 22.-én! Még aznap, 2018. május 17.-én 7.45 –kor személyesen átadtam a Polgármester Úrnak 2 papír tervpéldányt!

A „hiányosságokról” az alábbiakban írok.

„A teljesség igénye nélkül, a telepítési tanulmányterv:”

1. pont: ÚTÜGYI szempontból:

Nem ismerem a 2006-ban kötött szerződés tartalmát, előírt útnyomvonalat, ütemezést, stb.

Nincs építkezés a megbízásom tárgyát képező 3795/6; 3795/14; 3795/16; 3795/18; 3795/20 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

Organizációs tervet akkor lehet készíteni, ha egy induló beruházáshoz már a kiviteli tervek is készen vannak! **Mivel még nincs tervezési program, ez valahol a távoli jövőben van!**

Az „**5. A beépítés várható infrastrukturális igényei**” természetesen a Szabályozási terv úthálózatát ábrázolja. Ez a rendezési tervi előírás, ezt kell tartani!

MIVEL MÉG NINCS TERVEZÉSI PROGRAM, NEM IS ÁBRÁZOLHAT MÁST!

Az érvényes Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási tervet az önkormányzat képviselő-testülete egy településfejlesztési koncepció (és számos államigazgatási egyeztetés) alapján fogadta el. Így az ott szabályozott útvonalak (utak) nyilván megalapozottak, ezt egy telepítési tanulmányterv nyilván nem bírálhatja felül.

Ha valamelyik telken elindul egy befektető által kezdeményezett konkrét tervezés, akkor is a mostani rendezési tervben meghatározott úthálózatot kell használnia. Gondolom, akkor jöhet szóba az utakkal kapcsolatos beruházói köteleességek és feladatok rögzítése az önkormányzattal.

2. pont: KÖZMŰVEK:

A közművek **a vízjogi engedéllyel rendelkező** közmű törzshálózat alapján van a tanulmánytervben szerepeltetve. Ennek része a csapadékvíz alaphálózat is. Ez van a tervben.

Konkrét fejlesztés elindulásakor kell foglalkoznia a majdani tervezőknek pl. a csapadékvizek kérdéseivel.

3. pont: ÉPÍTÉSZET:

A „**Tű szerű**” **emblemikus építmény egy tervezői – beruházói ötlet!** Ezt a gondolatot, ötletet már a 185/2017. (VI. 29.)-i testületi ülés is elfogadta, magáévá tette, hiszen a határozat mellékletében is rendelkezik róla. Azt természetesen mindenki tudta és tudja ma is, hogy a jelenlegi Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési szabályozási előírásaiba nem illeszthető be. **Ez az ötlet (épület) csak úgy valósulhat meg, ha az önkormányzat (Város) is akarja** és a törvényhozóknál eléri a most változás előtt álló Balatoni törvény ilyen értelmű megváltoztatását. Ha a város nem támogatja, akkor nem lesz ilyen építmény!

Felhívom a Tisztelt előterjesztést készítő figyelmét arra, hogy a 3. fejezet „Alapelvek” fejezetrészben az ingatlan tulajdonosa (illetve képviselője) által írt levélből van idézve (ezért van idézőjellel és dőltbetűvel szedve)! Ezt a levelet a befektető / beruházó még **jóval a testületi ülés döntése előtt írta!** Itt az általa kért rendezési tervi módosításokat fogalmazta meg, tehát semmilyen „**összemosásról**” nem lehet szó!

A fejezet további részeiben tömbönként pontosan le vannak írva az **alapelvek**, melyek a **testületi határozattal mindenben megegyeznek!**

A 6. fejezet azt vizsgálja, hogy a tervezett rendezési tervi paraméterek megváltoztatásával az érintett területet környezeti szempontból milyen intenzitás-változás érheti. Ha a fejezet nem érhető, szívesen ismertetem szóban is.

TERMÉSZETESEN EZ IS EGY FIKCIÓ, MERT MINT MÁR FENTEBB IS ÍRTAM, NINCS TERVEZÉSI PROGRAM, ÍGY MINDEN FELTÉTELEZÉSEN ALAPUL! A VIZSGÁLAT A RENDEZÉSI TERV ELŐÍRÁSAI SZERINTI MAXIMÁLISAN KIHASZNÁLT PARAMÉTEREKET FELTÉTELEZ, AMI TERMÉSZETESEN NEM ÉLETSZERŰ.

A telepítési tanulmányterv a 314/2012-es Kormányrendelet tartalmi követelményei alapján készült.

Az utolsó fejezetben leírt kérdések nem válaszolhatók meg részletesebben, mert **NINCS TERVEZÉSI PROGRAM!** Nem tudjuk, milyen épületek fognak épülni, nem ismerjük a funkciójukat.

Azt nem értem, hogy a környező lakóterületek sorsa, Zámor jövője, kapcsolódó infrastruktúra kérdések miért itt vannak feltéve? A jelenleg hatályos Keszthelyi Építési Szabályzat 2009. X. 15.-én lett a Képviselő-testület által jóváhagyva! 2009-ben nem aggódott a Város, hogy mi lesz a környező városrészekkel? Ez a terület már több mint 30 éve fejlesztésre van kijelölve, régóta ismertek a városrendezési kérdések, feladatok. Több terv is született a telektömbök beépítésére, de még egy sem valósult meg.

A jelenlegi tervezéssel érintett területen nincs **építési tilalom**, elméletileg már eddig is beépülhetett volna. A **befektető / beruházó által most kért változtatások** (a Képviselő-testület által tavaly meghatározott paraméterek), valamint a **jelenlegi hatályos előírások** között **MINIMÁLIS A KÜLÖNBSÉG!!!**

	Hatályos szabályozás	Módosítások
A	40% * 7,5m	43% * 8,0m
B	30% * 8,0m	43% * 12,5m
C	30% * 8,0m	30% * magasház
D	40% * 7,5m	43% * 12,5m
E	30% * 8,0m	30% * 8,0m

Ezt a 6. fejezet pontosan bemutatja.

ÖSSZEFOGLALVA:

A települési tanulmányterv azért készült, mert az érintett terület tulajdonosa, **KLAUS-SEA-BALATON INVESTMENT Kft.** üzleti megfontolások alapján a jelenlegi Településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte.

A Képviselő-testület a rendezési terv módosítás döntés előkészítésére kérte, hogy a befektető készítsen egy telepítési tanulmánytervet.

A telepítési tanulmánytervet a befektető megbízásából készítettem. A terv készítéséhez nem állt rendelkezésre konkrét tervezési program, ezért a tanulmányterv a rendezési tervek előírásainak figyelembe vételével és egy 2016-17-ben készített beépítési tanulmány (Jankovics Tibor) elképzelésein alapult.

Vonyarcvashegy, 2018. 06. 09.

Klie Zoltán építész tervező