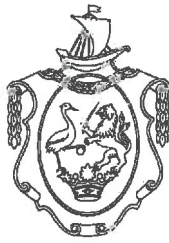


Szám: 5/14-3/2025.



16... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. március 26-ai rendes ülésére

Tárgy:

Kérelem a Keszthely, Lovassy Sándor utca, volt ruhagyár építésügyi szabályozási előírások módosítása iránt

Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Ónodi-Szabó Lajos
városi főépítész

KV

Tisztelt Képviselő-testület!

Az EMA.HU Európai Minőség Ablakgyártó Korlátolt Felelősségű Társaság (Keszthely, Lovassy Sándor utca 8.) részéről 2025. január 20. napján kérelem érkezett Polgármester úrhoz a Keszthely 445/1-5. hrsz-ú ingatlanokat (1. számú melléklet - térkép) érintő településrendezési eszközök módosítása tárgyában. (2. számú melléklet - kérelem)

Kérelmében az ingatlan tulajdonosa kifogásolja, hogy a jelenleg hatályban lévő építési szabályzat és a hozzá kapcsolódó szabályozási terv (Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: HÉSZ/) nem enged elegendő beépítési lehetőséget a tulajdonában lévő beruházási területre, illetve a fejlesztési terület feltárására szolgáló utak szélességét túlzónak, valamint a társaság részére hátrányosnak ítéli meg.

A tulajdonos, kérelme alapján egy nagyvárosias övezeti besorolást lát indokoltnak, mely alapján az ingatlanbefektetőkkel, üzleti partnerekkel, bankokkal folytatott tárgyalások alapján megtérülő befektetést biztosítana az adott területen. A kérelem szerint a 12,5 - 17,5 m épületmagasságú épületet, az ingatlan maximálisan 80 %-os beépítésével, és akár 300 m² -es építési telken lehessen megvalósítani.

A tömb feltárását a kérelmező a meglévő, az önkormányzat tulajdonát képező út, illetve közterület besorolású ingatlanon keresztül oldaná meg, melyek szélessége változó és nem minden szakaszon kielégítő méretű. A kérelem tartalmazza a közművesítésre vonatkozó, ütemezett építéshez igazodó közműépítési kötelezettség lehetőségének biztosítását is.

A keletkező gépjármű elhelyezésre vonatkozóan a társaság lakóegységenként 0,5 db parkolót szeretne létesíteni, részben mélygarázsban, részben felszíni nyitott, vagy fedett parkolóban.

A beadvány a Keszthely, 445/1., 445/2., 445/3., 445/4. és a 445/5. hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás kérelmét is magába foglalja.

Az ingatlan tulajdonjogát az EMA.HU Kft. Keszthely, Lovassy Sándor utca 8. szám alatti társaság (képviseli: Farkas Bálint Hévíz, Vörösmarty utca 50., ügyvezető) 2018. decemberében szerezte meg. 2019. májusában a társaság beadványában kérte az akkor hatályban lévő szabályozási terven (3. számú melléklet) szereplő „útszélesítések”, lesabályozott utak kialakításának felülvizsgálatát, illetve megszüntetését. Tekintettel arra, hogy a korábbi rendezési terv átfogó felülvizsgálata folyamatban volt, ezért a kérelmet abban az eljárásban lehetett elindítani. A társaság kérelmének megfelelően a terület északi részén előirányzott parkoló terület a jelenleg hatályos építési szabályzat szabályozási tervlapján megszüntetésre került, ezzel is növelve a beépíthető terület nagyságát. A tömbbelső feltárását biztosító utak továbbra is szükségesnek voltak javasolva, fenntartva a szabályozási vonalak által kiszabályozott utak szélességét.

2019. év végén újabb beadványában a tulajdonos kérte a beépítési paraméterek (építési hely kiterjesztése, építménymagasság növelése) módosítását, az előzetes egyeztetéseket követően tanulmánytervet csatolt kérelméhez, továbbá az ügy sürgősségére való tekintettel kérte az átfogó rendezési terv-felülvizsgálattól elkülönítve kezelni kérelmét, és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást, az ügy sürgősségi eljárásban történő kezelését. A képviselő-testület a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást nem tartotta indokoltnak. A rendezési terv módosítás külön eljárásban elindult, 2020. júniusában az EMA.HU Kft és az Önkormányzat között létrejött a településrendezési szerződés megkötése. 2021. májusban kelt levelében a tulajdonos kérte a rendezési terv módosítás eljárásának szüneteltetését.

A Keszthely, 445/1-5. hrsz-ú ingatlanokra tervezett beruházás a 2021. évben készült tanulmányterv szerint (4. számú melléklet - helyszínrajz, látványterv) olyan nagy mértékű beruházás, mely jelentősen terhelné környezetét, szükségessé tenné mind a közmű és mind az úthálózati infrastruktúra fejlesztést. A több mint 200 lakás létesítése nyilván a tömb, illetve

környezete közúti forgalmát is növeli. A kérelmező által megjelölt beépítési paraméterekkel rendelkező fejlesztést a korábbi eljárásban is csökkentésre javasolta a településtervező, illetve a szakemberek. Az építménymagasság esetleges növelését a terület beépítettségének csökkentésével, a zöldterületi arány növelésével lehetne kompenzálni, a feltáró–kiszolgáló utak kialakítása továbbra is szükséges, hiszen az út területe nem csak közlekedési felület, hanem magába foglalja a közműsávot, zöldterületi felületet és a csapadékvíz elvezetés helyét is.

Megjegyzendő, hogy a fejlesztési terület műemléki környezetként nyilvántartott, több műemlék épület is található a közelében: Lovassy Sándor utca 6. szám, 446. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan „Majorság, magtár, tehénistálló”, illetve a Lovassy Sándor utca 6/b szám, 445/2. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan „Majorság, víztorony” megnevezéssel.

Az időközben megváltozott jogszabályi háttér miatt a kérelem, illetve a 2019. évben készült telepítési tanulmányterv felülvizsgálata szükséges. Az építésügy egészét átfogó új törvény a magyar építészetéről (2023. évi C. törvény) hatályba lépésével valamennyi ágazati kormányrendelet megújult, továbbá Keszthely Város új helyi építési szabályzata is 2023. évben lépett hatályba.

A területre vonatkozó, jelenleg érvényes főbb beépítési paraméterek:

- 1500 m²-es minimális teleknagyság,
- 80% maximális beépíthetőség,
- minimum 10% zöldfelületi arány,
- minimum 7,5 m, maximum 10 m épületmagasság.

A jelenleg hatályos HÉSZ (5. számú melléklet) szerint a keletkező parkoló igényt (lakásonként 1 db gépjármű várakozóhely) saját területen kell megoldani, továbbá a parkolóigény 50%-át építményben (épület alatt földszinten, mélygarázsban, önálló garázsban) kell megoldani.

A HÉSZ módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm.r.) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint előre láthatóan „településterv általános eljárásban történő módosításával” tervezett lefolytatni.

A Korm.r. szerint:

7. § (1) * A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(2a) * A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.

(3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) * A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településtero módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtero készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

(6) A fejlesztési tero és rendezési tero készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési tero és a rendezési tero megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) * A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtero módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településtero módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településtero módosítása

- a) * jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méreiarányból adódó pontatlanság javítása vagy
- c) * a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: *

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) * Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településtero módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

9. § * A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.

Azaz a HÉSZ módosítás kezdeményezését meg kell előznie egy telepítési tanulmányterv elkészítésének, valamint a településrendezési szerződés megkötésének, melyben rögzítésre kerül, hogy minden felmerülő költség a beruházót terheli; az önkormányzat a HÉSZ módosítási folyamatnak kezdeményezője és az eljárásokban közreműködője lesz. A módosítás önkormányzati forrást nem igényel.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításnak jogszabályi feltételei nem állnak fenn. A Korm.r. szerinti településfejlesztési tero nem határozza meg az adott területet kijelölt fejlesztési akcióterületként.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I.
.../2025. (III. 26.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Kérelem a Keszthely, Lovassy Sándor utca, volt ruhagyár építésügyi szabályozási előírások módosítása iránt” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete nem kívánja kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a Keszthely 445/1; 445/2; 445/3; 445/4; 445/5; 430/70; 433; 444; 440/2; 437 hrsz. (előterjesztés 3. sz. melléklet) alá tartozó ingatlanokat magába foglaló területet.

Határidő: tájékoztatásra 2025. április 10.
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
Ónodi-Szabó Lajos főépítész

Határozati javaslat II.
.../2025. (III. 26.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Kérelem a Keszthely, Lovassy Sándor utca, volt ruhagyár építésügyi szabályozási előírások módosítása iránt” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, Lovassy Sándor utca, volt ruhagyár területének fejlesztése érdekében, a tulajdonos által kért, az előterjesztés 2. számú melléklete szerint Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítása kezdeményezését nem támogatja.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására, továbbá, hogy a HÉSZ jelenlegi előírásait módosító, de a közérdeknek megfelelő beruházási feltételek kidolgozására kezdeményezzen egyeztetéseket a tárgyi ingatlan tulajdonosaival a hatályos jogszabályoknak megfelelő települési tanulmányterv elkészítésével kapcsolatosan.

Határidő: 2. pontra vonatkozóan 2025. július 31.
Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
Ónodi-Szabó Lajos főépítész

Keszthely, 2025. március 12.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

KESZTHELY VÁROS KÉPVISELŐTESTÜLETE

Dr. Tóth Gergely Polgármester úr részére
Kovács Viktória Alpolgármester úrnő részére
8360 Keszthely, Fő tér 1.

KÉRELEM**KESZTHELY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A HRSZ. 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5. INGATLANOKRA VONATKOZÓAN**

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Alpolgármester Asszony!

Nagy örömünkre szolgált, hogy 2024. nov. 25-én bemutathattuk Önöknek a keszthelyi fejlesztési területünket, és így az ott megbeszéltek szerint küldjük a HÉSZ módosítási kérelmünket. Köszönjük, hogy már rögtön első körben ennyire pozitívan és konstruktívan állnak az ingatlanunk fejlesztésének elősegítéséhez.

A Keszthely 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5. helyrajzi számú ingatlanok (a volt ruhagyár területe) a társaságunk 1/1 tulajdonában állnak.

Tény, hogy a terület a jelenlegi állapotában – már hosszú évtizedek óta – méltatlan a környezetéhez és a város egészéhez.

Társaságunk a területet hat éve vásárolta meg. Az azóta eltelt években számtalan kísérletet tettünk és teszünk jelenleg is annak érdekében, hogy az ingatlan fejlesztése Keszthely Városának képéhez igazodóan megvalósuljon. Minden erőfeszítésünk ellenére ebben ezidáig nem jártunk sikerrel, ezért a terület színvonalas hasznosítása érdekében kérjük, hogy rendezési tervmódosítás során szíveskedjenek elfogadni az alábbi kéréseinket, igényeinket.

Az érintett terület:

Rákóczi tér – Ady Endre út – Malom út – Lovassy Sándor utcák által határolt tömb (Hrsz. 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5.)

A területre vonatkozó, **jelenlegi** szabályozási előírások:

V14 (kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi terület)

A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

Javasoljuk, hogy a terület lakó ill. szálláshely szolgáltató célú beépítése esetén az egy egységre számítandó parkolóhely szükségletet 1,5 mértékben határozza meg a HÉSZ.

Beépítési mód: kialakult, (szabadon álló, oldalhatáron álló) és zártosú, szabadon álló

Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %

A megengedett építménymagasság: 9,5 m

Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke: 10 %

Kiszabályozások is történtek a leendő utak részére, ezzel jelentős károkat okozva társaságunknak.

WEB: www.ema.hu • www.ema-fenster.eu

Székhely és központi levelezési cím: H-8360 Keszthely, Lovassy Sándor u. 8.

Adószám: 14588170-2-20 • Unió adószám: HU14588170 • Statisztikai számjel: 14588170-1623-113-20

Cégjegyzékszám: 20-09-069109 • Iparkamarai regisztrációs szám: ZA14588170 • VPID szám: HU 0007470206

Az általunk kért és a fejlesztés megvalósulásához szükséges szabályozási előírások:

Az alábbiakat az elmúlt 6 évben számtalan szálloda tulajdonossal, egészségügyi komplexum üzemeltetővel, beruházóval, professzionális ingatlanfejlesztővel, potenciális üzlettársakkal, bankokkal történt tárgyalások, valamint nagy volumenű és mélyreható piaci elemzések alapján tesszük meg.

Elsődlegesen kérjük, hogy azokat a kiszabályozásokat vonják vissza (azaz állítsák vissza az eredeti állapotra), melyeket a legutolsó HÉSZ módosítás során társaságunk ingatlanjának területéből kiszabályoztak, a leendő utak részére. Az újonnan betervezett utak egyrészt teljesen ellehetetlenítik az ingatlanfejlesztési beruházást (a csökkent terület miatt a megtérülési mutatók nem elfogadhatóak), másrészt mivel az ingatlanra így is két irányból megoldott a behajtás, az új utak teljesen feleslegesek. Harmadrészt – és nem utolsó sorban – a kiszabályozás által az ingatlan piaci értéke jelentősen csökkenne, amely értékcsökkenést az Önkormányzatnak haladéktalanul meg kellene térítenie társaságunk felé.

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln-3)

Az Ln-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

(1) Az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek övezetei a sűrű beépítésű szabadon álló - több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, irodai, továbbá
 - g) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - gd) a lakosság napi igényeit kiszolgáló egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyagtöltő állomás és autómosó önállóan, vagy hozzátartozó kereskedelmi-, szolgáltatási rendeltetés céljait szolgáló üzlettel együtt,
- b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) A kialakítható telek legkisebb mérete: ahol a szabályozási terv a telek bővítésére vonatkozó előírást, javaslatot nem tartalmaz, a kialakult telek mérete tartandó, új telek minimális mérete: 300m².

(5) Beépítési mód: kialakult (szabadon álló, oldalhatáron álló), zártosítva, szabadon álló.

Beépíthetőség: 80 %.

Zöldterület: min. 10 %, ahol szükségserűnek látjuk, hogy ha nemcsak a zöldtető, hanem a gyeprácsos parkolók (vagy bármilyen egyéb, kedvező költségű megoldás) kivitelezése teljes egészében beszámítható lenne a zöldterületbe.

(6) Épületmagasság: 17,5 m

Azért is van feltétlenül szükségünk legalább erre a magasságra, mert jelenleg tárgyalunk egy nemzetközi szállodalánccal is, akik nagyon szigorú alapvető elvárásokat fogalmaztak meg, többek között e téren is.

(7) Gépkocsi parkoló: lakóegységenként 0,5 db. A parkolók mélygarázsban, felszíni nyitott és fedett parkolóknak is kialakíthatók.

Ezen kérésünket arra az előzetes igényfelmérésre alapozzuk, melyet széles körben végeztünk és végeztettünk el, és amelyen közel kettőezer potenciális érdeklődőt szólítottunk meg.

(8) Szintterületi mutató: 5.

A telekalakítással kapcsolatban az alábbi javaslatainkat is kérjük figyelembe venni:

A 445/5. hrsz-ú út besorolási telekből, a 445/6 hrsz részére az épület déli falától számítottan egy 3,0 (három) m széles bejáratot biztosítanánk, a fennmaradó telekrész besorolását viszont kérjük „ipartelep” besorolásra módosítani.

A későbbiekben szándékunkban áll a 445/1-5 hrsz-ú területek összevonása.

A 433 hrsz-ú és a 444 hrsz-ú területek maradjanak a kialakult állapotnak megfelelő telekhatárok között, mivel a meglévő területek megközelítése a jelenlegi állapotban is megfelelően biztosított.

Kérjük, járuljanak hozzá ahhoz is, hogy ha/d kezdődhessen meg úgy az ingatlanfejlesztés kivitelezése, hogy még nem állnak rendelkezésre a teljes közművek, de előírás lehet a fejlesztő számára, hogy mindig az adott beruházási ütem használatba vételéhez minimálisan szükséges közművek kiépítésének meg kell történnie. Azaz, amikor elkészül egy adott beruházási ütem és annak használatba vételi eljárása megkezdődik, ne kelljen kiépítve lennie a teljes beruházáshoz szükséges közműveknek, hanem elegendő legyen mindig csak az adott beruházási ütem használatba vételéhez mindenképpen és minimálisan szükséges közmű ellátottság biztosítása.

Kérjük a Keszthely belterület 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5. hrsz-ú teljes területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani szíveskedjenek, hogy valóban hatékonyan kivitelezhetőek legyenek a majdani beruházások és fejlesztések, amelyek a város és a régió érdekeinek is megfelelnek.

Ezen építési szabályok szerint nagyon jó tömegű, jó arányú és kiváló léptékű épületek valósíthatók meg, amelyek nem terhelik túl a környezetet, de élhető és szerethető épületek lesznek.

Az épületeket elsősorban természetes és környezetkímélő anyagokból terveznénk, az optimális benapozás miatt természetesen világos helyiségek hozhatóak létre, amely mind élettanilag, mind energetikailag ideális.

A telek tájolása ideális, az Ady Endre utca felé (kórház) a keleti oldal, a foci pálya felé a déli oldal, míg a Lovassy utca felé a nyugati oldal. Vagyis egy teljesen ideális beépítést lehet a telekre tervezni a tájolás szempontjából, minimális felület nézne csak északi irányba.

WEB: www.ema.hu • www.ema-fenster.eu

Székhely és központi levelezési cím: H-8360 Keszthely, Lovassy Sándor u. 8.

Adószám: 14588170-2-20 • Uniós adószám: HU14588170 • Statisztikai számjel: 14588170-1623-113-20

Cégjegyzékszám: 20-09-069109 • Iparkamarai regisztrációs szám: ZA14588170 • VPID szám: HU 0007470206

Az előzetes koncepció szerint az épületek hőellátását fűt kutas hőszivattyúval oldanánk meg, a használati helyiségekben mennyezet hűtés-fűtés létesülne. A tetőre kihelyezett napelemek a működéshez szükséges elektromos energia előteremtését biztosítják, így megvalósítható egy nullenergiás ház, amelyben a helyiségeket valós rezsi nélkül lehet használni.

Így egy olyan egészséges és energiatudatos fejlesztés jöhetne létre, amely minden szempontból egyedülálló a piacon, a régióban vetenyitárs nélkül marad.

Elképzeléseink szerint az épületekben okosház rendszert építenénk ki, amely optimalizálja a működést.

A házat vasbeton pillérvázal és sík monolit vasbeton födémminel építenénk, amely lehetővé teszi a gyors és ilyen módon a költséghatékony kivitelezést magas minőségben. A merevítést a liftaknák és a lépcsőházi blokkok végzik.

A fentieket összegezve:

Keszthely belvárosi, de a Balatonhoz mégis közeli telkén egy olyan optimális, méretében ideális fejlesztést lehet megvalósítani, amely hosszútávon például szolgálhat más, hasonló belterületi telkek fejlesztéséhez, és amely az építészeti és műszaki minőségen túl elérheti a beruházó pénzügyi elvárásait is. Jól jár a befektető, de nyer a környék és a város is, így egy relatív ritka win-win szituáció alakul ki, mert egy valós értékteremtés történik, a leendő lakók és használók pedig egy minden szempontból XXI. századi környezetben élhetnek.

Keszthely városa – a korábbi időszakokkal ellentétben – drasztikus és nagyon pozitív irányú fejlődési úton indul el és további komoly fejlődési lehetőség előtt áll: tervezés alatt van a Balaton part és a sétány fejlesztése, a teljes belvárosi terület megújítása. Egy ilyen jövőbe mutató, de mégis a környezetet tisztelő beruházás nagyban növelhetné a város vonzerejét, egyúttal szervesen kapcsolódhatna a településfejlesztési tervekhez, szolgálná a település fejlesztési stratégiai célokat (többek között: állandó lakosság számának növelése, a város lakosságának fiatalítása, a lakosság előregedésének lassítása, turizmus fejlesztése, stb.).

A város történelmi múltja, meglévő adottságai (a kastély, Balaton part, kikötők, Hévíz, Sármelléki reptér, Zalai dombtság, Ausztria és Szlovénia és Horvátország közelsége, a Georgikon, Badacsony) lehetővé teszik, hogy ez az ingatlan fejlesztés mind a város, mind pedig a beruházó számára sikeres legyen, büszkeséget és méltóságot ad az itteni közösségnek.

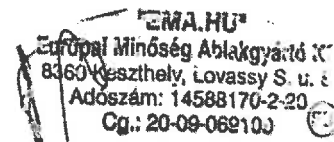
Egy olyan új életminőség jöhet létre vele, amely a szűkebb és tágabb környezetre is kihat, modern, de mégis hagyománytisztelő, harmonikus, nem arrogáns, nem erőszakos, de szép.

Mivel a telek fekvése központi, ezért ideális gyalogtávolságra vannak a különböző szolgáltatások: kórház, ABC, gyógyszertár, bevásárló központ, Balaton part, sportpályák, stb., mégis csendes és nyugodt helyszín.

Egy ilyen színvonalú és szintű, környezettudatos és környezetbe illő fejlesztéshez kérjük az Önök és a Képviselőtestül szíves támogatását a fentiek szerint.

Keszthely, 2025.01.20.

Tisztelettel:



EMA.HU KFT. képv.:
Farkas Bálint ügyvezető

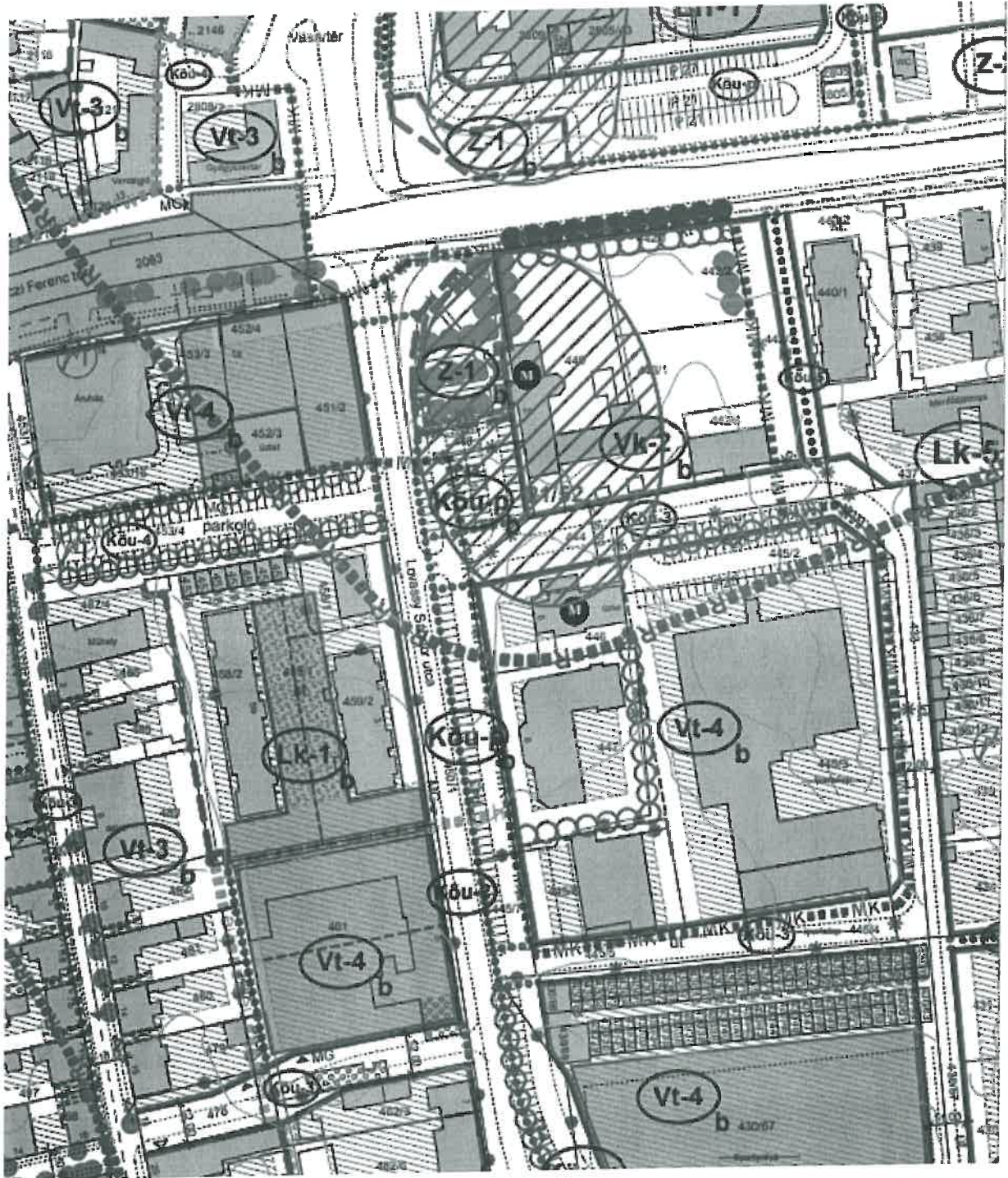
WEB: www.ema.hu • www.ema-fenster.eu

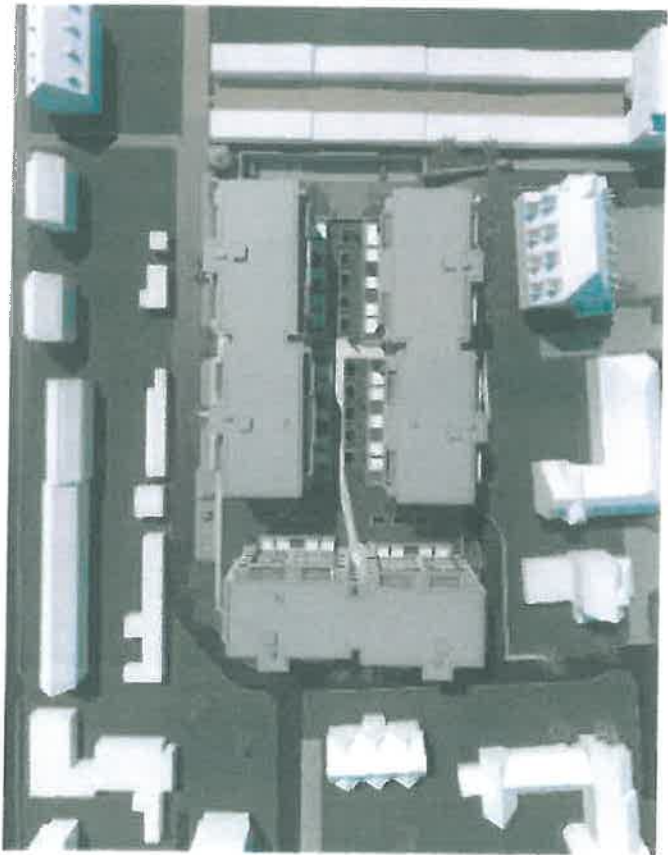
Székhely és központi levelezési cím: H-8360 Keszthely, Lovassy Sándor u. 8.

Adószám: 14588170-2-20 • Uniós adószám: HU14588170 • Statisztikai számjel: 14588170-1623-113-20

Cégjegyzékszám: 20-09-069109 • Iparkamarai regisztrációs szám: ZA14588170 • VPID szám: HU 0007470206

3. m. melléklet



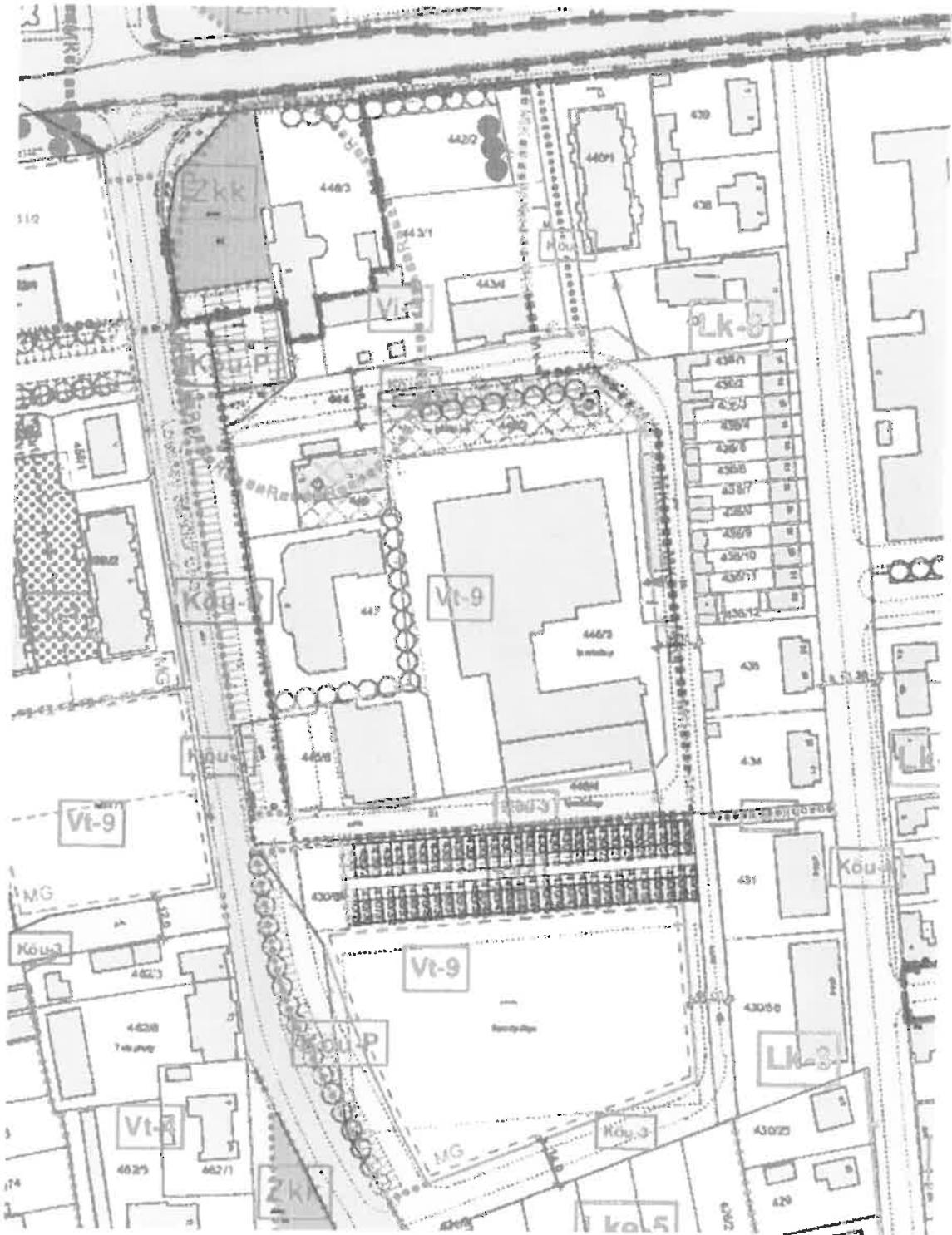


Beépítési terv - Keszthely
Rákóczi tér – Ady Endre út – Malom út –
Lovassy Sándor utcák által határolt térb

2019.09.10

Létfelvétel

08



Építési övezeti jele	a) legalább megengedett legkisebb				maximális beépítettség (szároklatekara vonatkozó érték) (%)	Még lakható minimális zöldfelület (szároklatekara vonatkozó érték) (%)	maximális épület magasság (m)	a) kialakítandó minimális			elhelyezhető épületek száma	felkenként elhelyezhető rendeltetési egységek száma
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítési mód				utcafronton	utóvilágított épületek száma	előkert (m)		
Vt-9	1500	25		Z	80	10	min. 7,5 max. 10,0	max 16,0				

Vt-9	1500	25		Z	80	10	min. 7,5 max. 10,0	max 16,0				
------	------	----	--	---	----	----	-----------------------	----------	--	--	--	--

Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

...

16. Parkolólétesítésre vonatkozó szabályok

18. §

(1)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 alatti földszinten, mélygarázs, önálló garázs) kell elhelyezni:

1. amennyiben a telken az újonnan létesülő lakások száma a 12 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 8 új lakás létesül.
2. amennyiben a telken az újonnan létesülő rendeltetési egységek száma a 18 darabot meghaladja, bővítés esetén legalább 10 új rendeltetés létesül és a rendeltetési egységek legalább fele lakás. A rendeltetési egységek számításánál a tárolókat (beleértve a járműtárolókat) és a 30m²-nél kisebb alapterületű nem lakó rendeltetési egységeket figyelmen kívül kell hagyni.

(2) Telken vagy közterületen 6 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető. 4 parkolóállásonként egy fát kell ültetni a parkolóállások árnyékolása érdekében.

(3) Meglévő építmény bővítése, átalakítása esetén, amennyiben a rendeltetési mód

1. módosul, és legfeljebb 5 rendeltetési egységgel változik, és a parkolászám csökken, vagy a növekmény mértéke maximum 5 db, akkor csak a keletkező gépjármű elhelyezési igény kielégítéséről kell gondoskodni telken belül,
2. módosul, és több mint 5 rendeltetési egységgel változik, vagy a keletkező parkolóigény az 5-öt meghaladja, akkor nemcsak a keletkező többletgepjármű elhelyezési igényről kell gondoskodni, hanem a telken keletkező összes funkcióhoz tartozó szükséges parkolókat is meg kell építeni.

(4) Amennyiben meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása 10 éven belül már megtörtént, az újabb bővítés, átalakítás, rendeltetésének megváltoztatása esetén, nemcsak a keletkező többletgepjármű elhelyezési igényről kell gondoskodni, hanem a meglévő funkcióhoz tartozó parkolóhiány kielégítéséhez szükséges parkolókat is meg kell építeni.

...

¹ A 18. § (1) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

30. §

(10) Vt-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató és rendeltetést tartalmazó épület.
2. Üdültábor és kemping nem helyezhető el.
3. ²A telken lévő összes elhelyezendő lakásszámnak megfelelő gépkocsi parkolóhely telken belül biztosítandó, mélygarázsban is lehet, kivéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem teszik lehetővé. Abban az esetben a gépkocsi elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.

2 A 30. § (10) bekezdés 3. pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2023. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.