



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. február 24-ei soros ülésére

Tárgy:

A Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezése a Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpontot érintően

Előterjesztő:

.....
Nagy Bálint
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:

.....
Riedl Tamás
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2021. szeptember 17-ei ülésén tárgyalta „A Balaton-part fejlesztési program tervezési feladataira kiírt közbeszerzési eljárás lezárása” című előterjesztést, melynek keretében a képviselő-testület a „Keszthely Balaton-part városfejlesztési komplex program tervezése” tárgyú közbeszerzési eljárás 2. ajánlati része vonatkozásában megállapította, hogy az eljárás nyertese az Arker Stúdió Kft. ajánlattevő.

A képviselő-testület 252/2021. (IX.17.) számú határozata alapján Keszthely Város Önkormányzata és a közbeszerzésen nyertes tervező között Tervezési szerződés került aláírásra a sport és szabadidőközpont tervezési tevékenységre vonatkozóan, 3/214-97/2021 iktatószámmon 2021. szeptember 28-án.

A szerződéshez kapcsolódóan a tervezők 2022.január 18-án akadályközlést jelentettek be, mely szerint az elkészített építési engedélyezési tervek a hatályos rendezési terv előírásaival ütköznek. (1. sz. melléklet) A tervezők az akadályközlésben a tervezési fázisban előkerülő hátrányos megkötések kapcsán kérik a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását, a projekt minőségi megvalósulásához szükséges mértékben. (1. sz. melléklet).

A módosítási javaslatok között megfogalmazásra került többek között, hogy figyelemmel arra, hogy a Keszthely 3828 hrsz-ú telek (Vt övezet) minden szöglete közforgalomra meg lesz nyitva, a közparkokkal, sétányokkal, stranddal élő kapcsolat fog kialakulni, ennek kapcsán nincs értelme elő-, oldal, és hátsókerületet szabályozni. A gyalogos tengelyeket (fősétányokat) közterületként javasolt szabályozni, hogy azok közcélra beépíthetők legyenek.

A terület kiemelt fejlesztési terület jellegére tekintettel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: EljR.) lehetőséget biztosít arra, hogy a HÉSZ-re vonatkozó módosítási igény rövidebb időtartamú eljárás keretében kezelhető legyen amellet, hogy a kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítás egyéb előnyöket/hátrányokat nem tartalmaz, az EljR. 32.§ (6) bek. c) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése ez esetben **tárgyalásos eljárás szerint** történik.

Figyelemmel arra, hogy a HÉSZ módosítása Keszthely Város Önkormányzata városfejlesztési komplex programjának előkészítése érdekében történik, a módosítással kapcsolatban felmerülő költségeket az önkormányzat biztosítja azzal, hogy a fedezet az önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 5/2022. (II.11.) önkormányzati rendeletében rendelkezésre áll.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2022. (II. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezése a Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpontot érintően” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a Keszthely, Balatonpart városfejlesztési komplex program keretében megvalósuló sport- és szabadidőközpont megvalósítását érintő környezetben az építési szabályzat módosítás kezdeményezését az előterjesztésben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület az 1. pontban foglaltak alapján Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 33. § (3) bekezdése alapján egyetért Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet és a 184/2002. (VI. 27.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Keszthely Város Szerkezeti Terve módosításának kezdeményezésével.
3. A képviselő-testület a helyi építési szabályzat, valamint a szerkezeti terv módosításával kapcsolatos költségeket az önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 5/2022.(II.11.) önkormányzati rendelete terhére biztosítja.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő betérjesztéséről gondoskodjon, továbbá felhatalmazza a módosításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. május 27.
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Riedl Tamás főépítész)

Keszthely, 2022. február 15.

Nagy Bálint
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata
8360 Keszthely, Fő tér 1
Nagy Sándor Bálint
polgármester részére

Iktsz: 003/2022
JSZ: 30-2179/2021

Tárgy: „Keszthely Balatonpart városfejlesztési komplex program tervezése” 2. ajánlati rész Sport és szabadidőközpont (wellness zóna) akadályközlő levél.

Tisztelt Beruházó, Tisztelt Megrendelőnk!

A közöttünk 2021.09.28-án létrejött tervezési vállalkozási szerződés folyamatos beruházói egyeztetés alapján elkészítettük a tárgyi beruházás koncepcionális vázlattervét, melynek elkészítése során több ízben és folyamatos beruházói és városüzemeltetői egyeztetések során a terv folyamatosan fejlődött és változott, magával hozva olyan szükséges és fontos változásokat, amelyek a projekt értékét növelték. A jóváhagyott koncepció tervek alapján kidolgoztuk az építési engedélyezési szintű terveket, melyeket az „MK” Műemléki környezet miatt két tervtanács is tárgyalta.

Területi tervtanács, Zalaegerszeg 2022.01.06

A tervtanács a tervet a soron kívül ülésén 2022. január 06.-án tárgyalta, ahol a strand területén épülő projekt elemeket elfogadta, a Sport és szabadidő központ funkciójú főépületre számos építő jellegű észrevételt tett. Alapvetően kérte a beruházót a tervezett beruházás tervezési határait kitolni a környező ingatlanokra is!

Városi tervtanács, Keszthely 2022.01.17.

A területi tervtanácson javaslatait beépítve a tervezők a Sport és szabadidő központ épületét benyújtották tervtanácsai véleményezésre, melyet Keszthely város tervtanácsa soron kívül ülésén 2022. január 17.-én tárgyalta. A tervtanács támogatta a tervet azonban a tervezési program és tervezési terület kiterjesztésével annak tovább tervezésére tett javaslatot a terv tovább dolgozásával.

A szerződés szerint elkészítettük és leszállítottuk koncepció tervet, valamint az építési engedélyezési terveket, amellyel a szerződés szerinti I. első mérföldkő teljesült.

Felhívom a T. megrendelőnk figyelmét, hogy az elkészített építési engedélyezési tervek a hatályos rendezési terv előírásaival ütköznek. Keszthely településrendezési tervének módosítása szükséges, ahogy ez a közbeszerzésifelhívásban is rögzítésre került.

Rendezési tervi módosítási igények összefoglalása:

A 3828 hrsz-ú telek (Vt övezet) minden szöglete közforgalomra meg lesz nyitva, a közparkokkal, sétányokkal, stranddal élő kapcsolat fog kialakulni, ennek kapcsán

- nincs értelme elő-, oldal, és hátsókerteret szabályozni, az akadályozza a térrendszer kialakítását. Mindhárom előírt mérete legyen: 0 m, az építési hely a telekhatár (övezeti határ).
- Törölni kell a telek D-i részén lévő kötelező zöldet, mert szintén akadályozza a térrendszer kialakítását és a tervezett funkciók telepítését.
- Be kell építeni a szabályozásba, hogy a strand, a Vt övezet és a közterületek használati határa „összefolyhat” De az övezetre előírt rendeltetések nem változnak. (Pl. Strand övezetében nem lehet lakás és üdülő, a Sport- Szabadidő övezetében igen.)
- Az övezeti határ nem módosul, a beépítésre vonatkozó előírások sem változnának. (beépítettség, zöldfelületi mutató). Az épületmagasságot a spotpálya telkén jó lenne 1,0 m-rel megemelni.

- Parkolószám felezésre kerül meghatározott parti zónában, meghatározott rendeltetések esetén. Pl. a szobaegység/ 1 parkoló nem csökkenthető.
- Nyitott, mobil lefedésű vendéglátó teraszokra nem kell parkolót számítani. Előírt parkolószám 200 (400) m-en belül elhelyezhető.
- A gyalogos tengelyeket (fősétányokat) közterületként kellene szabályozni, hogy azok közcélra beépíthetők legyenek, kisajátíthatóak. Itt nincs a maradványtelkekre elő, oldal, hátsókert (lásd büfésor, strand, focipálya telke)

Amennyiben ez a Vt övezeten keresztül is szabályozva lesz a sétány, akkor a fölé építés lehetőségét biztosítani kell (kapu létesíthető), tűzoltó jármű számára min.3,60 min belmagasság tűzoltósággal egyeztetve. Meg kell vizsgálni, hogy a MÁV területen a közparkoló létesítése, és annak megközelítése nem sérti-e a hatályos szabályozást, pl. közparkba benyúlás.

A főépítésiroda felé a rendezési terv módosításhoz meg fogjuk küldeni az alátámasztó munkarészként a végleges beépítési tervünket annak paramétereivel, ami alapján lehet majd módosítani a szabályozási terve előírásait, övezeti besorolás módosítása nélkül összevont eljárásban.

A kiviteli tervek feldolgozását megkezdjük, azonban az előzőek alapján a szerződés 112. napján ezúton jelezzük az akadályközlésünket, miszerint a tervezési szerződés szerinti 135. napra a kiviteli terveket nem fogjuk tudni leszállítani, mivel a rendezési terv módosításáig nem lehet benyújtani az építési engedély kérelmet. A hatályos jogszabályok szerint azt meg kell előznie az építési engedély határozat kiadása, melyről a kiviteli terv készítője tervezőnyilatkozatban is nyilatkozik, hogy a tervdokumentáció megfelel az építési engedély határozatban foglaltaknak.

Kérjük a T. megrendelőnket az akadályközlésünk szíves elfogadására. A tervezési munkánk során Keszthely Város érdekeit képviselve:

Kaposvár, 2022. január 18.

Tisztelettel:

Lőrincz Ferenc Lőrinc
Vezető tervező, ügyvezető