

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. október 28-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

302/2021. (X. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezési szakasz lezárása (Keszthely, Festetics utca, 4048/1.hrsz)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rögzíti, hogy a képviselő-testület 38/2020. (II.27.) számú határozata alapján kizárólag a Keszthely, Festetics utca, 4048/1. hrsz-ú terület képezte a véleményezési eljárás részét, tekintettel arra, hogy a Lovassy utca mellett lévő tömb tulajdonosai, mint az eljárás kérelmezői felfüggesztették a véleményezési tervdokumentáció készítését.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Keszthely, Festetics utca, 4048/1. hrsz-ú terület településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan a 7/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletében nevesített partnerekkel a partnerségi egyeztetés az előírásoknak megfelelően megtörtént.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben leírtakat megismerte, és a határozat MELLÉKLET-ét képező összesítésben foglaltakkal egyetért. A képviselő-testület megállapítja, hogy az egyeztető tárgyalásokon le nem tisztázott vélemény nem maradt. Ennek megfelelően a véleményezési szakaszt lezárja.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntés közzétételére, továbbá arra, hogy a vélemények másolatát, valamint a tervdokumentációt a Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének végső szakmai véleményezésre küldje meg.
5. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az állami főépítési záróvélemény ismeretében a Rendelet módosítására vonatkozó tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Riedl Tamás főépítész)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa

Államigazgatási szervek véleményei:

Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Keszthely, Festetics utca környezetében lévő terület helyi építési szabályainak módosítására irányul az alábbi pontban:

- A Festetics, Csárda és Napsugár utcák által határolt tömbben a szabályozás felülvizsgálata.

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét azok alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A Kr. 16. § (4)-(5) bekezdései alapján a településrendezési eszközök módosításához a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni. A Kr. 9. § és (6) és a 11. § (6) bekezdések alapján a tartalmi elemek részletezettségét a Kr. 1. és 3. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A tervdokumentációhoz a 2.6. fejezetben hivatkozott főépítész feljegyzést nem csatolták, ezt kérem pótolni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a tartalmat meghatározó főépítész feljegyzés a záró dokumentumhoz csatolásra kerül.

III. Környezeti értékelés

A módosítás alátámasztó munkarésze külön környezeti értékelést nem tartalmaz. Tájékoztatom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 1. § (3) bekezdés b) pontja alapján jelen módosítás tekintetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítások eredményeként várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, amely döntéshez a Kvr. 4. § (2) bekezdése alapján ki kell kérni a Kvr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségéről. A Kvr. 4. § (5) bekezdése alapján a kidolgozó a beérkezett vélemények figyelembevételével dönthet a környezeti vizsgálat szükségességéről. Kérem, hogy a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást a véleményezési szakasz lezárását megelőzően szíveskedjenek lefolytatni és dokumentálni.

A környezeti értékelés szükségességről szóló eljárást az önkormányzat a véleményezési szakasz lezárását megelőzően lefolytatta. Az egyeztető tárgyalás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság munkatársa nyilatkozott arról, hogy környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek. A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos véleménykérés anyagát a záró dokumentáció tartalmazni fogja.

Az önkormányzat a válással egyetért, a Bfnp Igazgatóság által az egyeztető tárgyaláson tett nyilatkozat alapján, valamint a felszín feletti beépítettség csökkenése miatt a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 7. § (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezetek elaprózódásának megakadályozása érdekében kérem, a teljes telektömb szabályozását egységesen felülvizsgálni a meglévő, kialakult állapotok és fejlesztési szándékok figyelembe vételével.

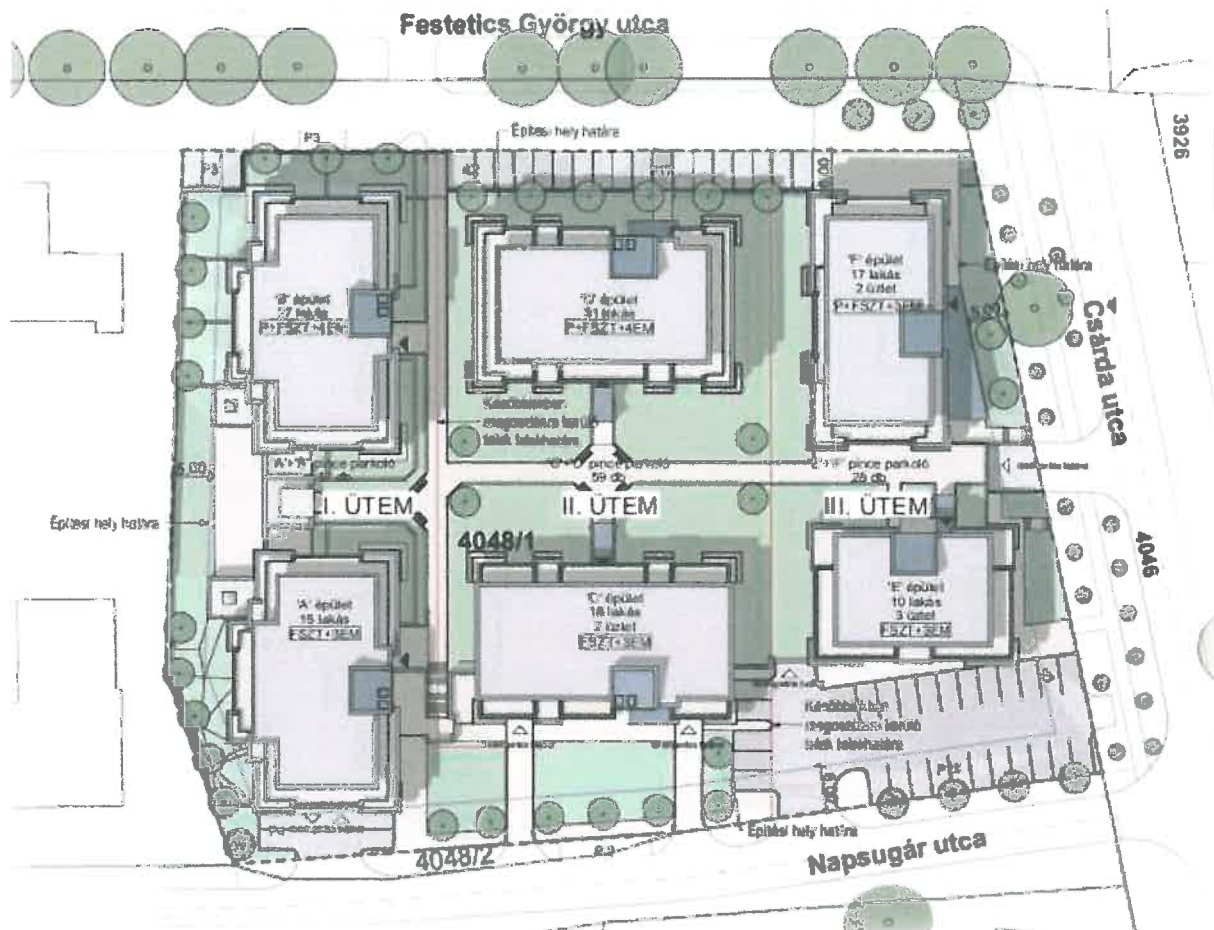
A véleménnyel kapcsolatban a 2021. augusztus 4-ei egyeztető tárgyalás megállapodása alapján jelen módosítás programja csak a Festetics-Csárda-Napsugár utcák és a 4050 hrsz.-ú telek által határolt területet érinti. A véleményben jelzett szabályozási elvvel az önkormányzat egyetért, azonban jelen módosítás során a tervezett beruházás megvalósíthatóságához az eljárás rövid határidőn belül történő lezárása szükséges, mely a teljes tömb területére kiterjedő vizsgálat esetében nem lehetséges, miután a módosítással érintett terület kiterjesztése esetén a véleményezési eljárást újból le kellene folytatni.

A teljes tömbre kiterjedő felülvizsgálatra a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor, melyről az önkormányzat egy korábbi képviselő-testületi határozatban döntött és a tervek elkészítését megrendelte.

Az önkormányzat a megegyezéssel egyetért.

2. Az alátámasztó dokumentáció alapján az érintett telket tovább kívánják osztani a beépítés ütemezett megvalósítása érdekében, azonban a tervezett telekosztás helye nem derül ki az anyagból. A tervezett beépítés helyszínrajzán I-VI. ütemet jeleznek, azonban a szövegben három ütemet és ennek megfelelően a telek három részre osztását említik, kérem ennek tisztázását.

A véleményezési dokumentumban rögzített információk hiányossága kiegészítésre, hibája javításra kerül. A 4048 hrsz.-ú telken tervezett beruházást helyesen három ütemben, három különböző telken tervezni megvalósítani a beruházó, mely három ütemhez telkenként kettő, összesen hat szekció tartozik. A tervezett telekhatárokat feltüntető helyszínrajzzal a tervdokumentáció kiegészítésre kerül.



a tervezett beruházás helyszínrajza

Az önkormányzat a véleményre adott választ elfogadja, egyetért a három ütemben történő építéssel.

3. A tervezett telekosztást kérem a beépítési terv helyszínrajzán bemutatni, és javaslom a szabályozási terven is jelölni – mint javasolt telekhatár. Tájékoztatom, az épületek elhelyezése során a tervezett telekhatárokat is figyelembe kell venni, tervezett épület több ingatlanon átnyúlóan nem helyezhető el. A telek felosztásával kialakuló közbenső telkek már nem tekinthetők saroktelkeknek, ezt kérjük figyelembe venni a tervezett szabályozás kialakításánál is.

A tervezett telekosztás javasolt elemként a szabályozási terven feltüntetésre kerül. A tervezett szabályozás saroktelkek esetében a véleményezésre megküldött dokumentáció szerinti tervezettel azonosan nem határoz meg eltérő szabályozást.

Az önkormányzat a véleménnyel egyetért, az szerepeljen a szabályozási terven.

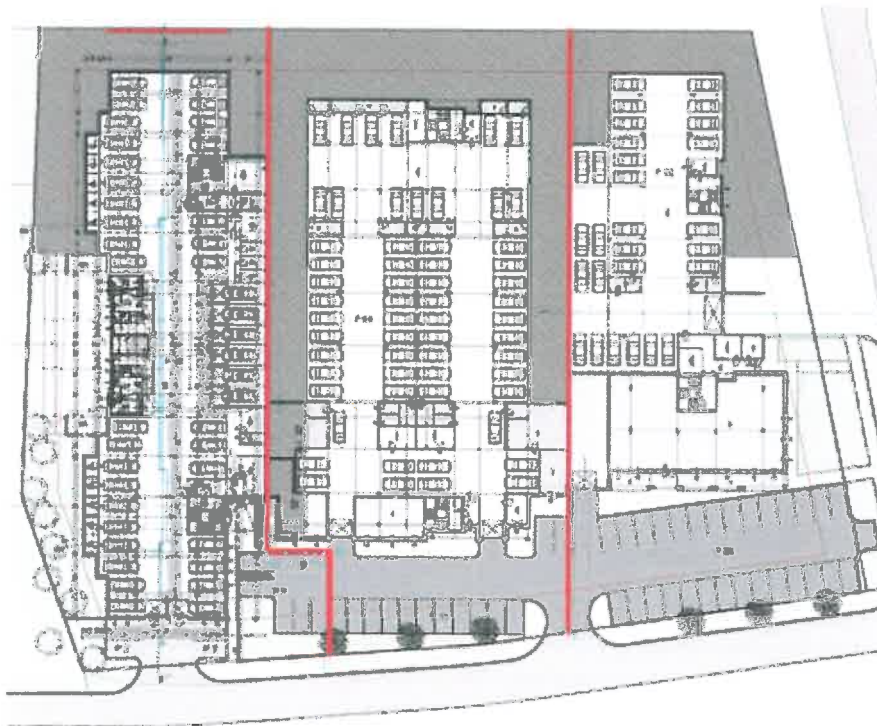
4. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdésére is figyelemmel az új Lk-8 építési övezetre vonatkozó egyes előírásokat (beépítési mód, beépítettség, előkert, oldalkert) kérem egyszerűbben és általánosabban megfogalmazni, hogy az építési övezet a későbbiekben akár egy másik helyszín esetében is alkalmazható legyen. Az előírások megszüvegezésében mellőzni szükséges az utcanevek és helyrajzi számok megjelölését.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az övezetek előírásai az augusztus 4.-én lefolytatott egyeztető tárgyaláson történ megállapodások alapján a következők szerint kerülnek megállapításra:

- A szabályozás módja a helyi építési szabályzat jelenlegi szerkesztése szerint tervezett. A szabályozás során törlésre kerül az utcanevekkel és helyrajzi számmal történő megjelölés.
 - Beépítés módja: zárt sorú; az övezethez kapcsolódó közterület legmagasabb szintje felett szabadon álló
 - Legnagyobb beépítettség mértéke: 40%; az övezethez kapcsolódó közterület legmagasabb szintje alatt 60%
5. Az alátámasztó munkarész és a beépítési terv nem támasztja alá a zárt sorú beépítési mód szükségességét, mivel a helyszínrajz szerint az alaprendelítést tartalmazó épületszintek szabadon álló módon helyezkednek el, a mélygarázs kialakítása és elhelyezkedése pedig nem egyértelmű.

A mélygarázs szintjének bemutatásával az alátámasztó dokumentáció kiegészítésre kerül. A zárt sorú beépítés lehetőségével a szabályozás célja az, hogy a beruházó szándékait támogatva terepszint alatti épületrészként lehetővé tegye a beépítést növelve ezzel a mélygarázs szintjének alapterületét, a lakásokhoz tartozó garázsok és tárolók elhelyezhetőségét. A tervtanácsi bemutatásra megküldött tervek tervezett pinceszinti alaprajza, mely alátámasztja az előzőket a véleményezési dokumentumban szerepeltetésre kerül.

Az önkormányzat a véleménnyel egyetért.



6. A beépítési móddal összefüggésben javaslom az építési hely felülvizsgálatát is. Amennyiben az építési határvonalakat helytől függően egyedileg kívánják meghatározni, úgy javaslom, hogy azt a szabályozási terven rajzilag, kötelező szabályozási elem bevezetésével oldják meg. A HÉSZ övezeti előírásaiban kérem egységesen megállapítani az építési helyet.

A véleményt elfogadva az övezet szabályozási előírásaiból törlésre kerül az utcanevекhez, illetve meglévő telekhatárhoz előkert és oldalkert által meghatározott építési hely lehatárolás és helyette az övezet területére a szabályozási tervben kerül építési hely kijelölésre. A szabályozási terv jelmagyarázata építési hely jelöléssel kiegészül, miután a hatályos szabályozási terven szereplő építési hely jelölés irányadó jellegű.

Az önkormányzat a véleménnyel egyetért.

7. A telek legnagyobb beépítettségét kérem az OTÉK 1. melléklet 114-115. pontjainak figyelembevételével szükséges megállapítani. Az OTÉK 3. § 8. pontja alapján a terepszint alatti építés mértékét az OTÉK 1. melléklet 123. pontjának figyelembevételével kérem meghatározni.

A vélemény első részét az önkormányzat elfogadja, a telek beépítettsége az OTÉK előírásainak figyelembevételével (OTÉK 1. Melléklet 114. 115. Pont) 40%-ban kerül meghatározásra, mely mellett lehetőségként a kapcsolódó közterület legmagasabb szintje alatt a beépíthetőség 60%.

Az egyeztető tárgyalások során tisztázásra került, hogy a tervezett beruházás terveiben szereplő mélygarázs szintje nem terepszint alatti építmény, miután a felépítménnyel nem rendelkező rész szerkezetileg nem önálló építmény. Az OTÉK fogalom meghatározása szerinti szerkezetileg önálló terepszint alatti építmény elhelyezhetőségét, a terepszint alatti építés helyét az önkormányzat az övezetben jelölt építési hely területén javasolja meghatározni. Mértékét pedig úgy állapítja meg, hogy a terepszint alatti építmény és az épület együttes beépítettsége a 60%-ot nem haladhatja meg.

Az önkormányzat a véleménnyel, válasszal egyetért.

8. A legkisebb zöldfelület a hatályos szabályozás szerint a saroktelek esetén 20%, egyéb esetben 40%, azonban az új építési övezetre egységesen 20%-ban állapítják meg, holott a telek felosztásával közbenső telkek is kialakulhatnak, ezzel övezeti szinten csökkentik az előirt legkisebb zöldfelület mértékét. Az alátámasztó dokumentációban foglalt előzmények alapján a módosítás eredeti koncepciója a beépítettség csökkentését és a beépítési magasság növelését irányozta elő, ami a zöldfelület mértékének növelését kívánná meg, ezért javaslom az Lk-8 építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét 40%-ban meghatározni. A nagykiterjedő teremgarázsra figyelemmel tájékoztatom, hogy tetőkertek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. melléklete szerint számíthatók be a telek zöldfelületébe.

Az önkormányzat 2021. szeptember 29.-ei egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész részvételével ismételten tárgyalta a megengedett legkisebb zöldfelület mértékével kapcsolatos szabályozás kérdését. Az egyeztető tárgyaláson született jegyzőkönyvben részletezettek szerint az egyeztető tárgyaláson részt vevő felek kölcsönös egyetértése

mellett az önkormányzat nem kíván változtatni a véleményezésre megküldött tervdokumentációban szereplő minimum 20%-os szabályozás mértékén.

Az önkormányzat a véleménnyel, válasszal egyetért.

9. A dokumentáció 53. oldalán csatolt hatályos szerkezeti tervlap részletet kérem jobb felbontására cserélni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a véleményezési dokumentumban lévő szerkezeti terv részlet cseréjére kerül, melyhez a város főépítésze a megfelelő felbontású tervet biztosítja.

10. A HÉSZ tervezett szövegében az „engedélyezhető” szófordulatot kérem mellőzni, mivel a rendelet nem az engedélyezési eljárást, hanem a kialakítás módját szabályozhatja.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a szabályozás módosításra kerül.

11. A szabályozási terven a tervezési területet érintő szintvonalak egyes helyeken megtörnek, kérem ezeket felülvizsgálni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a területre vonatkozó szintvonalak felülvizsgálatra kerültek. A hatályos terv szintvonalai, valamint a változtatással érintett területen a Lechner Tudásközpont által megküldött szintvonalak eltérése okozza a vonalak törését. Ennek korrigálását nem lehet elvégezni, a Lechner Tudásközpont által megküldött állományt kell hitelesnek tekinteni, a tervezési területen kívül a változtatás nem végezhető el.

A tervlapon szereplő eltérő szintvonalak zavaró hatásának elkerülése érdekében a változtatással érintett területről a szintvonal törlésre kerül.

12. A szabályozási terven a 4048/2 hrsz.-ú leválasztott telekről hiányzik a helyrajzi szám felirat, kérem pótolni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a helyrajzi szám felirat pótlásra kerül.

13. Azonos területfelhasználási egységbe tartozó építési övezetek közötti övezethatár pöttyözött vonallal jelölendő, a szaggatott piros vonal a hatályos jelmagyarázat alapján területfelhasználási egység határa lenne, ami jelen esetben nem releváns.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az övezethatár pöttyözött vonallal kerül jelölésre.

14. Tájékoztatom, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (1) bekezdése alapján a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő településképi követelményeket már nem lehet alkalmazni. Javaslom a helyi építési szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) szereplő településképi követelmények hatályon kívül helyezését.

Az önkormányzat a véleménnyel nem ért egyet, mivel a hatályos HÉSZ-ben ezek a rendelkezések hatályon kívül lettek helyezve a 23/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelettel.

Az önkormányzat e határozatában rögzíti, hogy a településkép védelméről szóló törvénnyel ellentétes szakaszok már korábban a helyi építési szabályzatból törlésre kerültek. További feladat ezzel kapcsolatban nincs.

15. Javaslom a HÉSZ átfogó felülvizsgálatát a már hatálytalan Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény előírásainak és hivatkozásainak módosítása szempontjából is. Tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 93. § (1) bekezdése alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani, a hatályos területrendezési tervekkel való összhang biztosítása érdekében.

Az önkormányzat a város településrendezési eszközeinek teljes közigazgatási területre történő felülvizsgálatát megkezdte. Mivel a város nagy része érintett vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel, melynek felülvizsgálata a 2021. december 31-ig nem fog megtörténni, így az önkormányzaton kívül álló okok miatt a kért határidő nem tartható.

Az önkormányzat a véleménnyel, válasszal egyetért.

16. A tervdokumentációban bemutatott beépítési terv helyszínrajzán megjelenő központi területen olyan funkció kialakítását javaslom, amely egész évben biztosítja a leendő tulajdonosok rekreációs időtöltését. (Jelen esetben a medence fedésének biztosítása.)

A javaslatot az önkormányzat a beruházó felé továbbítja, de ezzel kapcsolatos követelést a szabályozásban nem kíván megfogalmazni.

17. A bemutatott metszeteken lapostetős épületek jelennek meg. Javaslom zöldtető (extenzív) elhelyezését, mely növeli a telek zöldfelületi indexét.

A véleményt az önkormányzat az egyeztető tárgyalásokon megvitatta. Az egyeztető tárgyaláson született döntéssel összhangban az önkormányzat az extenzív zöldtető kialakításának kötelezettségét az építési szabályzatban nem kívánja meghatározni tekintettel arra, hogy bár klimatikus szempontból kedvező lehetne, azonban fenntarthatósága lakó-, illetve üdülő-épületek esetében nehezen biztosítható, továbbá korlátot jelent a megújuló energia hasznosításában, napelemek elhelyezhetőségében.

Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Az államigazgatási hivataltól a módosítással kapcsolatban kettő darab, egymástól eltérő vélemény érkezett. Az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály az önkormányzat által összehívott egyeztető tárgyalásokon nem képviselte magát, a tárgyalással kapcsolatosan előzetes írásos véleményt nem közölt.

Az önkormányzat a bejött vélemények közül a kifogást emelő, Balla Gyula ügyintéző által 2021. június 28-án jegyzett, Berke Tamás építészetvédelmi szakügyintéző által hitelesített véleményt nem fogadja el, miután az a beépítettség intenzitásának növekedését kifogásolta. A megengedett legnagyobb beépítettség növekedésének ténye a tervezett módosítás során nem áll fent. A 4048 hrsz.-ú terület beépíthetősége a jelenlegi és a tervezett szabályozás szerint a Festetics György utca alatti térszinten egyaránt 60%.

Az önkormányzat a Farkas Zsuzsanna ügyintéző által 2021. június 21-én jegyzett, Molnárné Rudas Vivien osztályvezető által hitelesített, kifogást nem emelő véleményt veszi figyelembe.

Az önkormányzat a Molnárné Rudas Vivien osztályvezető által hitelesített véleménnyel egyetért.

A tervdokumentációval kapcsolatban kifogással nem éltek a következő államigazgatási szervek:

- Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
- Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Rendőrkapitányság Keszthely
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Gyenesdiás Község Önkormányzata
- Zalavár Község Polgármestere

Partnerségi egyeztetés:

1.

A településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése során az érintett területen tervezett építkezés beruházója a KBR-IMMO Ingatlanhasználó Kft. kezdeményezte az épületek tervezett magassági korlátozásának megváltoztatását. E kezdeményezés az augusztus 4-ei egyeztető tárgyaláson részt vevők számára nem volt ismert, ezért a módosítás lehetőségének megvitatását az önkormányzat egy második egyeztető tárgyalás keretében kívánta lefolytatni.

A beruházó a tervezéssel megbízott AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-vel elkészítette az általa kezdeményezett módosítás szerinti programtervet, melyet Keszthely Város Tervtanácsán bemutatott, azt a Tervtanács elfogadta. A beruházó által kezdeményezett és a tervtanács által elfogadott változtatás lényege, hogy a szabályozásban korábban megfogalmazott magassági korlátozás a telken tervezett hat szekcióból négy területére vonatkozzon, míg a Festetics utca felőli középső és déli szekció esetén további egy szint elhelyezésére legyen lehetőség.

A beruházó által kezdeményezett módosítást a jelenlévők elfogadták, azt a képviselőtestületi jóváhagyás irányába támogatták.

Az önkormányzat az egyeztető tárgyalás döntésével összhangban elfogadja az övezet véleményezési tervben meghatározott magassági korlátozásának módosítását. A tervezett szabályozást e döntésnek megfelelően úgy kívánja megállapítani, hogy az övezet területének Csárda és Napsugár utcákkal határos szakaszain a véleményezésre megküldött magassági korlátozás szabálya a véleményezési dokumentáció szerinti, míg a Festetics utca felőli, a Tervtanácson elfogadott beépítési terv középső és déli szekciójánál egy szinttel magasabb építést tesz lehetővé. Az övezet eltérő magassági szabályozását területi lehatárolással tervezi rögzíteni a módosított építési szabályzatban. A Tervtanácson jóváhagyott programterv alábbi tervezett utcaképei mutatják be a szabályozásban megfogalmazásra kerülő lehetséges beépítési magasságokat.



Az önkormányzat támogatja az építmény/épületmagasság bemutatott változtatását. Ennek megvalósulása esetén nem kell betartani a 38/2020. (II.27.) számú határozat előterjesztésének mellékletében szereplő, magassággal kapcsolatos kitélt.

2.

Az 1. egyeztető tárgyalás jegyzőkönyv 6. pontja alapján az előkert méretének változtatásáról nem született testületi döntés, valamint nem volt ismert ez a módosítás az államigazgatási szervek előtt, így a 2. egyeztető tárgyaláson került megtárgyalásra. A tervtanács előtt bemutatott tervre alapozva az előkert módosítása támogatható.

Az önkormányzat támogatja az előkert jelzett módosítását.

3.

Az 1. egyeztető tárgyalás jegyzőkönyv 8. pontja alapján a zöldfelület mértékének pontosítása vált szükségessé, mivel a beruházást három ütemre bontva kívánják megvalósítani, szemben az eredeti elképzeléssel, ahol ez egy ütem lett volna. Az egy ütemben történő építés saroktelken valósult volna meg, ahol a zöldfelület mértéke min. 20%. Mivel a három ütemben történő megvalósítás telekosztással is jár, így a három telekből az egyikén lehet 20 % a zöldfelület, a másik kettőn 40% lenne minimum kialakítható. Mivel az ütemezett beépítés nagyobb biztonság mind a beruházó, mind az önkormányzat részére (településképi szempontból), valamint a jelenlegi egy sarki telek zöldfelületi előírása min. 20%, így a zöldfelület mértéke nem sérül, de jogilag rendezni szükséges kizárólag ezen az övezeten belül.

Az önkormányzat egyetért, hogy a kialakuló három telek zöldfelületi mutatója min. a 20%-ot érje el, megegyezően a saroktelek zöldfelületi mutatójával.

4.

A véleményezési anyag változása a véleményezési szakasz partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemény alapján történt, melyet követően kettő egyeztető tárgyalás is meg lett tartva, ahol az érintettek megismerhették a módosítást.

Az önkormányzat a beérkezett véleményt, választ elfogadja.

5.

Az egész tömb területére kiterjedő módosítás megvitatásra került a 2021.08.04-én megtartott 1. egyeztető tárgyaláson, ahol abban a város főépítésze és az állami főépítész munkatársai megegyeztek, hogy marad a jelenlegi, egy telket érintő módosítás. A teljes tömb pedig felülvizsgálatra kerül a folyamatban lévő „nagy HÉSZ” tervezés során.

Az önkormányzat a véleményre adott választ, megegyezést elfogadja.

6.

Állami főépítész észrevételére, hogy miért nem előzi meg időben a partnerségi egyeztetés az államigazgatási véleményezést, az a megállapítás született, hogy a 314/2012. (XI.8.) korm.rendelet 38. §-a egyértelműen megfogalmazza az eljárás menetét, melynek jelen eljárás megfelelt. Nincs ilyen jogszabály, mely megkövetelné azt, hogy a partnerségi egyeztetés időben előzze meg az államigazgatási egyeztetést. Az eddigi gyakorlat is minden esetben ezt támasztja alá.

Az önkormányzat a véleményre adott választ elfogadja.