



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. február 27-ei soros ülésére

Tárgy:

Keszthely, Lovassy utca és Festetics utca környezetében lévő területek helyi építési szabályainak módosítására vonatkozó kérelmek

Előterjesztő:

.....
Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:

.....
Födelmes Tamás
főépítészeti asszisztens

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Riedl Tamás
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely két frekventált, az elmúlt időszakban beruházásokkal nem érintett területén történő fejlesztési lehetőséggel kapcsolatban kereste meg az önkormányzatot egymástól függetlenül két beruházó társaság.

Mindkét érintett terület fontos szerepet tölt be a város arculati megjelenésében, településszerkezetében, így mindkét helyen fontos egy minőségi fejlesztés elindításának támogatása. További közös jellemző, hogy a területek rendelkeznek érvényes szabályozási előírásokkal. Ezen előírások adta lehetőségeket beruházók megvizsgálták és egyes pontokon módosítási szándékkal kapcsolatban keresték meg a város önkormányzatát.

I. Keszthely 4048/1 hrsz-ú terület, Beruházó: Koroninvest Kft. - Kaposvár

A terület a város déli részén található, a Festetics út mentén, az egyetemi épületekkel szemben. A területen korábban fellelhető elhagyatott, leromlott állapotú 4 szintes épületet a tulajdonosok teljes bontással megszüntették, jelenleg teljesen üresen áll a telek, sokat javítva a korábbi városképen. (1. sz. melléklet).

A terület jelenleg Lk-4 övezeti besorolással rendelkezik, melynek főbb paramétereit és a tulajdonos által kért változtatásokat, valamint a szakmai javaslatunkat a mellékelt táblázat tartalmazza (2. sz. melléklet).

Az előzetes egyeztetéseket követően beruházók elkészítették az előzetes tanulmánytervet. (3. sz. melléklet: *tanulmányterv részlet*)

A tanulmányterv bemutatásra került Keszthely Város Építészeti-Műszaki Tervtanácsának, ahol a bemutatott vázlattervet a tervtanács kiegészítésekkel elvben támogatta. (4. sz. melléklet) Ezt követően kérelmezők pontosították a telepítési tanulmánytervet.

A táblázatból és a telepítési tanulmánytervből látható, hogy az eredeti paraméterek betartása mellett beruházók az építménymagasság paraméterét szeretnék növelni 12,5 méterre. Főépítész szakmai véleménye alapján támogatható az építménymagasság bizonyos mértékű növelése, figyelembe véve a környező beépítettséget, valamint azt a tényt, hogy a mélygarázs földemén megvalósuló zöldtetővel, az azon lévő épülettömbök „érezhető” beépítettsége 33,87 %, mely jóval alatta van az övezetre meghatározottnak. Ebben a beépítési környezetben jó megoldás az épületek magasabb megjelenése, ha az látható beépíttség csökkentést, szellősebb épület elhelyezést eredményez. Fontos megjegyezni, hogy az itt létesülő épületegyüttesnek a Csárda utca város felőli oldalán lévő alacsonyabb, családi házas övezethez is alkalmazkodni kell, mintegy átmenetet képezve a magasabb épületek irányába (5. sz. melléklet).

Önmagában az építménymagasság megemelése viszont veszélyes is lehet, mivel a jogszabályban meghatározott számítási módszer egy „átlagot” határoz meg, így az épületeknek lehet ténylegesen magasabb pontja is. Ezért javasoljuk az építménymagasság kisebb mértékű emelése mellett legyen meghatározva, hogy a homlokzatok magassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 12,5 m-t. Az előterjesztő módosítási javaslatát a 3. sz. melléklet táblázata szintén tartalmazza. A táblázatban szereplő szakmai javaslat a tervezésbe bevont szakemberek véleménye, illetve a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével változhat.

II. Keszthely 445/1; 445/2; 445/3; 445/4 hrsz-ú területek, Beruházó: Európai Minőség Ablakgyártó Kft. - Keszthely

A terület a Lovassy utca és az Ady utca között, a futball pálya északi oldalán, a volt ruhagyár területén található. Ez a terület is leromlott, városképbe nem illeszkedő épületállományból áll. Bontási munkákat itt még nem végeztek. Ezen terület észak-keleti sarkán egy műemléki védettségű víztorony is megtalálható, leromlott állapotban. (6. sz. melléklet).

Erről a beruházásról 2019. augusztus 29-én már tárgyalt a Tisztelt Képviselő-testület, ahol a 205/2019. (VIII. 29.) számú határozatában konkrét paraméterek rögzítése nélkül egyetértett a fejlesztési szándékkal, de nem támogatta a kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítást. (7. sz. melléklet)

A terület jelenleg Lk-4 övezeti besorolással rendelkezik, melynek főbb paramétereit és a tulajdonos által kért változtatásokat a mellékelt táblázat tartalmazza (8. sz. melléklet).

Az előzetes egyeztetéseket követően beruházók elkészítették a telepítési tanulmánytervet. (9. sz. melléklet: *tanulmányterv részlet*)

A tanulmányterv bemutatásra került Keszthely Város Építészeti-Műszaki Tervtanácsának, ahol a bemutatott vázlattervet a tervtanács kiegészítésekkel elvben támogatta. (10. sz. melléklet)

A táblázatból és a telepítési tanulmánytervből látható, hogy az eredeti paraméterek betartása mellett beruházók az építménymagasság paraméterét szeretnék növelni 12,5 méterre.

Továbbá a területüket érintő utak szélességét, az utak hosszát szeretnék megváltoztatni. Az utakkal kapcsolatban a főépítész egyeztetést folytatott le a Városüzemeltetési osztály szakemberével, melynek eredményeként a közterületek alakításával kapcsolatban az alábbi szakmai javaslat született. (11. sz. melléklet)

A főépítész szakmai véleménye alapján támogatható az építménymagasság bizonyos mértékű növelése, figyelembe véve a környező beépítettséget, valamint azt a tényt, hogy a mélygarázs földemén megvalósuló zöldtetővel, az azon lévő épülettömbök „érezhető” beépítettsége alatta van az övezetre meghatározottnak. Ebben a beépítési környezetben jó megoldás az épületek magasabb megjelenése, ha az látható beépíttség csökkentést, szellősebb épület elhelyezést eredményez.

Hasonlóan az I. pontban foglaltakra, itt is főépítész javaslat, hogy az építménymagasság emelése mellett legyen meghatározva hogy a homlokzatok magassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 12,5 m-t. Az előterjesztő módosítási javaslatát a 7. sz. melléklet táblázata szintén tartalmazza. A táblázatban szereplő szakmai javaslat a tervezésbe bevont szakemberek véleménye, illetve a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével változhat.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kötelezettségek és a költségviselés meghatározására az önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv. 30/A. §-ának megfelelően településrendezési szerződést kíván kötni beruházókkal. Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A telepítési tanulmányterv és annak részét képező beépítési terv tartalmára vonatkozóan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete tartalmaz előírásokat.

Mindkét bemutatott telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (6) pontja alapján az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusának megfelel.

Támogató döntés esetén a következő mérföldkövek következnek:

1. településrendezési szerződés feltételeinek meghatározása, aláírása
2. településrendezési eszközök módosításának elkészítése
3. településrendezési eszközök módosításának egyeztetési és elfogadási folyamata *(még legalább 2 alkalommal tárgyalni fogja az eljárás keretében a képviselő-testület az anyagot)*

Az előterjesztés 2020. február 19. napján előzetesen megküldésre került - együttműködési megállapodás, illetve ügyféli jogállás bejelentése alapján - a Keszthelyi Környezetvédő Egyesületnek, valamint a Kisvárosunkért Érdekvédelmi Egyesületnek.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2020. (II. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely, Lovassy utca és Festetics utca környezetében lévő területek helyi építési szabályainak módosítására vonatkozó kérelmek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztésben ismertetett fejlesztési elképzelésekkel a Keszthely, Lovassy utca és Festetics utca környezetében lévő területekre vonatkozóan legfeljebb a 2. számú; a 8. számú és a 11. számú mellékletekben megjelölt mértékig azzal, hogy a kapcsolódó feltételeket és a kötelezettségeket településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés feltételeiről szóló egyeztetés lefolytatására, továbbá felkéri, hogy 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 2020. augusztus 31.

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

Keszthely, 2020. február 19.

Nagy Bálint
polgármester