

**TERVTANÁCSI EMLÉKEZTETŐ**  
**-KIVONAT-**

A tárgyalás helye: Keszthelyi Polgármesteri Hivatal Díszterem

A tárgyalás ideje: 2019. április 1. 14.00 óra

Jelen vannak:

Nevek:	1.	2.	3.
Riedl Tamás főépítész	x	x	x
Jankovics Tibor tag	x	x	x
Kruppa Nándor tag	x	x	x
Béres Attila tag	x	x	x
Leposa Éva főép. asszisztens	x	x	x
<b>Meghívottak:</b>			
Tamás Attila tervező	x		
Bíró Ferenc beruházó	x		
Tüdő László tervező		x	
Agg Ferenc tervező			x
Farkas Róbert beruházó			x
Ruzsics Ferenc polgármester	x	x	x

## Napirend

**1./ Többlakásos lakóépület tervtanácsai terve- ismételt véleményezés**

Építés helye: Keszthely, József Attila utca 38. 2503/15 hrsz. és 2503/16 hrsz.  
Tervező: Tamás Attila okleveles építészmérnök  
Beruházó: GEANAT KFT  
Székhely: 1114 Budapest Bartók Béla u. 35. 5/1/C

**2./ Társasház és üzlethelyiség tervtanácsai terve**

Építés helye: Keszthely, Deák Ferenc u. 45. 1197/1 hrsz.  
Tervező: Tüdő László okleveles építészmérnök  
Beruházó: ALAPHÁZ KFT  
Székhely: 8300 Tapolca 0311/12 hrsz.

**3/ Társasház előzetes konzultációs tervtanácsi terve**

Építés helye: Keszthely, Festetics György u. 42. sz. 4049, 4048 hrsz.

Tervező: Agg Ferenc, Darabos Géza AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.  
aod@aodkft.huBeruházó: Farkas Róbert Koroninvest Kft. [koroninvestkaposvar@gmail.com](mailto:koroninvestkaposvar@gmail.com)**Napirendi pontok tárgyalása:**

1.	<b>Többlakásos lakóépület tervtanácsi terve, <u>ismételt véleményezés</u></b>	A tervtanácsi tagok létszáma:	3+1 fő
	<b>Keszthely 2503/15, 2503/16 hrsz</b>	A tervtanács határozatképes	
Tervező: Tamás Attila okl. építészmérnök			

**A tervtanácsi tagok összeférhetetlensége:** Nem áll fenn.**A településképi vélemény kérelmezőjének neve, címe/székhelye:****Tervező:** Tamás Attila építész tervező  
2112 Veresegyház Tas u. 8.**A bemutatás / hozzászólás lényeges pontjai:**

A tervező bemutatta a módosított tervet a tervtanács korábbi észrevételeinek tükrében.

1. A telek beépítését az építési hatóság által megfogalmazott építési helyre módosította.
2. Az épület tömegét egyszerűsítette. A 2503/15 hrsz alatti épületek tetőgerincét átforgatta. Ebben a tömbben a garázs feletti rész is beépítésre került.
3. Az utcai kerítés terve is elkészült.

**Tervtanácsi tagok észrevételei és javaslatjai:**

- Az épület tömegének egyszerűsítése, a tetőhajlás szög növelése előnyösen változtatta a külső homlokzati megjelenést.
- Az utcai kerítés „girlandoktól” (a kígyózó mozgástól) mentes legyen. Minden lakóház előtt a két bejárat megszakítja a kerítés felületét, ami amúgy sem hosszú szakasz, ezért kevesebb anyaghasználattal készüljön. A tárolókat amennyiben a kerítés mellé tervezett egységesen kell kezelni. Semmi esetre se legyen a kerítés 1,50m-nél magasabb.
- A homlokzati anyaghasználat mértéktartó legyen, a garázs emeleti beépítésénél esetleg a kő burkolat, eltérő anyaghasználat megjelenhet és el lehetne gondolkodni a lapos tetős lezárásán.
- A belső helyiségeknél a garázs már használhatóvá vált, de továbbra is átgondolandó a földszinti fürdő és lépcső működő képessége.

**Keszthely Város Főépítésze:**

- továbbra is fenntartja véleményét, hogy az épület tömegek formai megjelenése nem a mai kor elvárásait tükrözik, valamint a lakás alaprajzok olyanok, mintha nem működnének.

**A Tervtanács által megfogalmazott összegző vélemény:**

A fenti vélemények alapján a tervtanács támogatja a tervet.

**A tervtanács fenti véleménye: egyhangú: 3 fő**

2.	<b>Társasház és üzlethelyiség tervtanácsi terve Keszthely Deák Ferenc u. 45. 1197/1 hrsz.</b>	A tervtanácsi tagok létszáma:	3+1 fő
	Tervező: Tüdő László építészmérnök	A tervtanács határozatképes	

**A tervtanácsi tagok összeférhetetlensége:** Nem áll fenn.

**A településképi vélemény kérelmezőjének neve, címe/székhelye:**

**Tervező:** Tüdő László építész tervező  
8380 Hévíz Árpád u. 1/A

**A bemutatás / hozzászólás lényeges pontjai:**

A tervező bemutatta a tervet.

4. A társasházi épület a belvárosi foghíjtelek zárt sorú beépítésével, - udvar felé fogazottan- 10 lakás és két utcai üzlet funkcióval tervezett.
5. A szomszédos épületek: északi oldalon magas lábazatú családi ház, déli oldalon háromszintes közintézmény épülete határolja.
6. Az üzletek közvetlenül utcáról megközelíthetőek. A kapualj biztosítja a személyi és gépjármű forgalmat a lakásokhoz. A lakások 45-80 m<sup>2</sup> nagyságúak.
7. A lakásokhoz szükséges gépkocsi elhelyezés, ingatlanon belül részben gépjármű tárolókban, részben nyitott parkoló állásokban történik.

**Tervtanácsi tagok észrevételei és javaslatai:**

- Az utcai tömeg elfogadható. A fekvő ereszes megoldás elegáns, amit az udvari tömegeknél is folytatni kellene.
- Azonban az utcai homlokzat túl sok elemet tartalmaz. Túlzott a függőleges három részre osztás, az utcafront hossza nem indokolja. A rizalit helyzete esetlen, a földszinti nyílászárók eltérő lyukosztásúak. A magas lábazati megjelenést követni kellene. Hiányzik a történeti épületek iránti alázat a homlokzati megjelenésnél.
- Az épület telepítése, túlzó, az udvart/építési telket felszabdálja. A mozgalmas tömeggel sem sikerült jó tájolású kellően szeparált lakásokat létrehozni. Minden lakás helyzete újragondolandó. El lehetne gondolkodni az utcai szárny tetőtér beépíthetőségén.
- A leghátsó tömbben lévő gépkocsi tárolók megközelítése, valamint a túlzott lakásszámhoz szükséges parkoló férőhelyek biztosítása miatt aránytalanul sok a burkolt felület.

**A Tervtanács által megfogalmazott összegző vélemény:**

A fenti vélemények alapján a tervtanács a tervet nem támogatja.

**A tervtanács fenti véleménye: egyhangú: 3 fő**

3.	<b>Tömbbeépítés előzetes tervtanácsi konzultációja</b> <b>Keszthely Festetics György u. 42.sz. 4048 és 4049 hrsz</b>	A tervtanácsi tagok létszáma:	4 fő
	Tervező: Agg Ferenc okl. építészmérnök	A tervtanács határozatképes	

**A tervtanácsi tagok összeférhetetlensége:** Nem áll fenn.

**A településképi vélemény kérelmezőjének neve, címe/székhelye:**

**Tervező:** Agg Ferenc AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.  
8900 Zalaegerszeg Ady u. 2.

**A bemutatás / hozzászólás lényeges pontjai:**

A tervező bemutatta az öt házból álló tömbbeépítést.

1. A tömb a Festetics György, a csárda utca és a napsugár utca által határolt két területen tervezett beépítésre.
2. Az épületek öt lakó/apartman házból állnak, ami cca. 135 egységet tartalmaz egy diszponibilis helyiséggel, szolgáltató résszel (a Csárda és Napsugár utca sarkán) és mélygarázs szinttel. Az épületek építése ütemezéssel történne.
3. A tömb megközelítése a Csárda utca felől lehetséges, a meglévő Festetics utcai csatlakozás vendégbejárat/parkolóként működne. A Napsugár utca felől a mélygarázsba terepszinten lehet bejutni.
4. Az öt tömb által közrefogott udvar medencével, játszó és pihenő térrel kialakított.
5. A beépítés, a zöldfelület az építmény magassági értékek összevetésénél a tervező javaslattal élt a HÉSZ iránymutatásának módosítására. Javasolja a beépítési % csökkentését, az építmény magasság növelésével. Indoklásként a nagyobb zöldfelület kialakítás lehetőségét és a déli szomszédos ingatlanok meglévő nagy magasságú épületek beépítését, ami mellett a tervezett épület sem tűnik magasnak.

**A Tervtanácsi tagok lényeges véleményei:**

**Tervtanácsi tagok észrevételei és javaslati:**

- A tömb alatti tervezett mélygarázs szintet kedvezőnek ítéli a tervtanács.
- A HÉSZ módosítással alapvetően egyetért. A zöldfelület növelése a parkosított tömbbelső és kertek valóban színvonalas beépítést tükröznek.
- Az épületek magassága a Festetics út felőli utcaképben nem zavaróak. A Csárda és Napsugár utcai környezethez viszont lényegesen kisebb épületekkel kellene csatlakozni.
- A Csárda és Napsugár utcai sarkon megjelenő szolgáltató egység az ahhoz tervezett parkoló nem igazán illik az utcaképbe. Annak funkcióját, a hozzá szükséges gépkocsi álláshelyek elhelyezését még át kellene gondolni.
- Az anyaghasználat, a felső szint eltérő burkolata, a részletképzések a tervek továbbdolgozásakor pontosodnak. Az értékálló lakások/apartmanok kialakításához elengedhetetlen a jó minőségű anyaghasználat.
- Felmerült a belső udvari medence használhatósága, szükségessége.

**Keszthely Város Főépítésze:**

- Az elhangzottak ellenére továbbra is úgy érzi, hogy ez a tömb beépítés egy nagyvárosi beépítésre jellemző, ami nem jellemző Keszthely kisvárosi jellegére. A kisebb beépítéssel, nagyobb építménymagasság meghatározással egyetért.

**A Tervtanács által megfogalmazott összegző vélemény:**

A fenti vélemények alapján a tervtanács a tervet továbbdolgozásra, a HÉSZ módosítási kérelmében az építménymagasság növelése és a beépíthetőség csökkentése érdekében elvben támogatja.

**A tervtanács fenti véleménye: egyhangú: 3 fő**

k.m.f.

  
Riedl Tamás főépítész



Összeállította: Leposa Éva  
főépítész asszisztens