

## FELJEGYZÉS „Libás térség fejlesztése” tárgyú EGYEZTETÉSRŐL

Helyszín: Keszthelyi Polgármesteri Hivatal  
Időpont: 2019. január 3.  
Jelen vannak: Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
Dr. Bódis István beruházó megbízottja  
Klie Zoltán tervező  
Leposa Éva főépítészeti asszisztens

Ruzsics Ferenc: köszönti a megjelenteket és egyben jelzi, hogy a januári soros ülésen ismét tájékoztatni kell a testületet az elhangzottakkal kapcsolatban. Javasolja, hogy a 2018. szeptember 25-én kelt főépítészeti levélben felsoroltakat vegyék sorra.

Dr. Bódis István mindezek előtt szót kérve hangsúlyozta, a megoldás érdekli. Szeretné, ha tudnák, hogy neki a befektető érdekeit kell képviselni. Ugyanakkor még nem egyértelmű a beruházás pontos programja. *A végső beruházásról még nincs, pontos elképzelés ezért a levélben felvetett kérdésekre sem tudnak sok esetben nyilatkozni.*

Az előre haladáshoz a következőt javasolja: Kéri a jegyző asszonyt egy vázlatos szerződés tervezet vagy az önkormányzat főbb követeléseit, feltételeit rögzítő felsorolás elkészítésére. Amit majd egy általuk felkérendő jogász végleges formába önt, de a megbízóval minél előbb kell egyeztetniük a fontos alapfeltételeket. Pontosán: Mi az, amit a város önkormányzat feltétlenül, érvényesíteni kíván a településrendezési szerződésben? Azt feltételezi, hogy amennyiben megbízója látja ezt a tervezetet kénytelen lesz színt vallani az elképzeléseiről.

Ruzsics Ferenc: a testület őt felhatalmazta az egyeztető tárgyalás lefolytatására, azonban mégsem sikerül előbbre haladni, mert a főépítészeti levélre a beruházó megbízottakként nem reagálnak. Lehet az egy egyszerű nem-leges válasz is.

Dr. Horváth Teréz: a kért szerződés tervezethez összeírja annak kötelező tartalmi elemeit.

Dr. Bódis István: szeretné jelezni, hogy az ÁFA változásokat követően megbízója *nem valószínű, hogy továbbra is ragaszkodik a lakások építéséhez.* A gépkocsi elhelyezéshez ő maga mindenképpen javasolja a szabályozási tervben rögzíteni a kötelező terepszint alatti gépkocsi tároló kialakítást. A Balaton-parton nem kell a rengeteg autó látványával terepszinten találkozni.

Klie Zoltán: véleménye szerint a beruházás egyébként sem holnap kezdődne, hiszen tudomásul kell venni, hogy a sok időt igénylő rendeletmódosítással is csak nagyon optimális esetben lehet az, hogy 5 éven belül itt egy épület felépüljön.

Ruzsics Ferenc: szeretné jelezni, hogy amikor az önkormányzat ezeket az ingatlanokat 2006-ban értékesítette, akkor a vevő felé különböző kötelezettségek kerültek előírásra. *Ezek a kötelezettségek most nincsenek az új tulajdonos felé jogi úton rendezve. Az önkormányzat nem az új tulajdonossal áll szerződéses jogviszonyban, így közvetlenül nem tudja ezeket a vállalásokat érvényesíteni.*

Dr. Horváth Teréz: ugyanakkor most lehetősége van az önkormányzatnak egy olyan közjogi szerződés megkötésére, amiben minden tisztázva lenne.

Dr. Bódis István: szerinte a különböző kötelezettségek teljesítése (ugyan nem egy szép gesztusként, de) az önkormányzat részéről az építési engedélyben, illetve majd a használatba vételi engedélyben is kikényszeríthető lesz.

## **ZÖLDFELÜLET:**

Ruzsics Ferenc: megkérdeztük a szabályozási terv felülvizsgálatát végző Dr. Kovács Péter településtervezőt a záportározó átminősítésével kapcsolatban.

*Egyértelműen kizárta a lehetőségét a záportározó zöldfelületbe sorolására az ún. vízpart-rehabilitációs tervre hivatkozva. Emellett a város szempontjából is elemezte a megtartás szükségességét.*

Dr. Horváth Teréz: a zöldfelület mértékének változása egyértelműen hátrányosan befolyásolja az önkormányzat pozícióját a vízpart-rehabilitáció során, ugyanis a zöldfelület mérleget biztosítani szükséges, s ezzel egyéb saját beruházási területeinek szempontjából romlanak az esélyei, s ez hátrányos az önkormányzat vagyona szempontjából. Az ugyanakkor egy lehetőség, hogy a tömbön belül a beruházó vásárol egy ugyanilyen nagyságú ingatlant, s azt az önkormányzat részére zöldfelületnek átadja és ezt követően változtatható a saját területének a zöldfelület-nagyság mértéke. Mérlegelni kell neki ez megérné-e? A vízparti rehabilitációs tervben előírt zöldfelület területe pótlás nélkül nem csökkenthető, s ha ez csak úgy az önkormányzat meglévő területének terhére történik, akkor azzal az önkormányzat pozíciója romlik. A képviselő-testület egyébként a 2017-es döntésében erről nem is határozott, ez egy olyan új elem, amely ellentétes a korábbi elvi támogató döntésével.

Klie Zoltán: jól érti-e, hogy a benyújtott telepítési tanulmánytervből ezt a részt akkor kivegye, vagy a testület tudja úgy kezelni, hogy nem kell a terven változtatni?

Dr. Horváth Teréz és Ruzsics Ferenc: *kéri a tervezőt, azért, hogy a testület részére egyértelmű javított tanulmánytervet tudjanak átadni, eszerint dolgozza át a beadott anyagot.*

## **KÖZLEKEDÉS:**

Ruzsics Ferenc: egyértelműsíteni kell, hogy a terület megközelítésére rendelkezésre álló három – a Semmelweis, a Lóczy Lajos és Lovassy Sándor – utcák közül a Lóczy Lajos utcára nem számíthatunk.

Klie Zoltán: van egy érvényes szabályozási terv a területre, ezen előírások szerint a terület már most is beépíthető. Ugyanakkor valóban a beépítéssel közlekedési, forgalmi problémák adódhatnak. *Egyetért azzal, hogy a várhatóan megnövekedett forgalmat a két nagyobb belső gyűjtőútként működő utcára, a Semmelweis és Lovassy utcákra kell terelni.*

## **MAGASHÁZ:**

Klie Zoltán: a magas ház, vagy toronyház építésének lehetőségéhez is kell a vízpart-rehabilitációs tervet módosítani, mivel a jelenleg hatályos központi jogszabályok alapján nem lehet ilyen magasságú épületet tervezni.

Ruzsics Ferenc: az önkormányzat elviekben támogatja az emblemikus épületnek számítható magas ház építését, azonban kérdezi Dr. Bódis Istvánt, hogy ez ügyben sikerült-e az országgyűlési képviselővel, Manning János úrral beszélnie annak érdekében, hogy a szükséges HÉSZ-módosításhoz előbb a vonatkozó törvényt módosítsa a parlament.

Dr. Bódis István: beszélt vele, és a képviselő úr jelezte, hogy először országosan törvényben döntenek majd a legmagasabb épület lehetőségéről és utána lehet Keszthelynek is kérelmezni. Ígéri, hogy most még egyszer találkozni fognak és ismét rákérdez.

Ruzsics Ferenc: kérdezte az ügyvéd úrtól, hogy vállalása szerint a Creagen Befektetési Kft.-vel egyeztetett-e, s a szerződésben vállalt kötelezettségek egyetemleges biztosításához, illetve az önkormányzatnak az egyéb kötelezettségekkel való kiengedéséhez (lásd. elővásárlási jog

törlése) miként viszonyul. Úgy tudja, hogy jogilag még nem került át a tulajdonából az összes ingatlan.

Dr. Bódis István: szerinte már az általa képviselt beruházó a tulajdonos az összes területben, míg a Creagen a mosonmagyaróvári céggel még közösen tulajdonol ingatlanokat. Úgy véli, hogy amint a svájci befektetővel az önkormányzat meg tud állapodni, s a Creagen nem lesz mögöttes felelős, akkor könnyebben lemond majd az önkormányzat felé az elővásárlási jogról. Ezért kéri a jegyző asszonyt a szerződéstervezet mielőbbi elkészítésére, hogy haladni tudjanak a befektetővel. Ebben jogilag is rendezhető lesz a kötelezettségek át-, illetve továbbvállalása.

Keszthely, 2019. 01. 07.

A feljegyzést összeállította:

Leposa Éva főépítési asszisztens

*Leposa É*

