



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. június 11-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

**Tájékoztató a 185/2017. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat
végrehajtásával kapcsolatban**

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítették:

.....
Leposa Éva
főépítészeti asszisztens

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 185/2017. (VI. 29.) határozatával döntött arról, hogy Ralf Klaus megbízásából eljáró dr. Bódis István kérelmére a Keszthely, Libás térségben található egyes ingatlanok vonatkozásában – legfeljebb az előterjesztés mellékletében megjelölt mértékig – elviekben egyetért az ingatlanokat érintő helyi építési szabályzat módosításának majdani kezdeményezésével amennyiben a beruházó az önkormányzat által megfogalmazott, vonatkozó feltételeket teljesíti. Az előterjesztésben foglalt szakmai javaslatokra, valamint az azt tárgyaló képviselő-testületi ülésen elhangzott hozzászólásokra figyelemmel, a képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert arra, hogy a kérelmező, valamint a Creagen Befektetési Kft. képviselőjével (dr. Bódis István meghatalmazottal) folytasson egyeztető tárgyalásokat, melynek eredményeként a feltételeket és kötelezettségeket rögzítő dokumentumokat – a beruházó által elkészített telepítési tanulmánytervet, valamint a kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét – jóváhagyásra terjessze a képviselő-testület elé (1/a -c. sz. mellékletek: előterjesztés, jegyzőkönyvkivonat, határozat-kivonat).

I.) A 185/2017. (VI. 29.) határozat meghozatala óta megtett intézkedések:

- 2017. július 3-án a képviselő-testület döntése postázásra került dr. Bódis István részére, melyet július 11-én átvett. A kísérőlevélben a főépítész kérte, hogy minden érintett tulajdonos megbízásából kezdeményezzen egyeztető tárgyalást a testületi döntésre figyelemmel (2/a. sz. melléklet).

- Figyelemmel arra, hogy meghatalmazott nem reagált fenti levélre, 2017. augusztus 14-én kelt levélben ismételten felhívtuk dr. Bódis István figyelmét arra, hogy amennyiben továbbra is érdekli a beruházókat az ingatlanok fejlesztése, egyeztetési szándékkal kezdeményezzen tárgyalást, jelöljön meg e célra számára megfelelő időpontokat (2/b. sz. melléklet).

- Ezt követően végül 2017. augusztus 21-én került sor az *első egyeztető tárgyalás* lefolytatásra, melyen a beruházók részéről az általuk megbízott dr. Bódis István mellett részt vett Klie Zoltán tervező is. Az egyeztető tárgyaláson rögzítésre került, hogy az érintett beruházóknak milyen, az önkormányzat által elvárt feltételeket, ehhez kapcsolódó kötelezettségeket szükséges teljesítenie. Az egyeztetésen elhangzottak lényeges tartalma, a vállalt konkrét feladatok megjelölésével együtt feljegyzésben került rögzítésre, és a megbízott részére 2017. augusztus 29-én megküldésre került (3. sz. melléklet emlékeztető megküldése).

Erre figyelemmel a megbízott feladataként került rögzítésre:

- A Creagen Befektetési Kft.-vel megkötendő, az önkormányzat tulajdonában lévő, keszthelyi 3795/13, 3795/17, 3795/19 és 3795/21 hrsz-ú ingatlanokat érintő, a Libás térségre 2006 évben megkötött megállapodásokra figyelemmel fennálló elővásárlási és előbérleti jog megszüntetésére, az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási törlésére vonatkozó nyilatkozat beszerzése. Ehhez kapcsolódóan az önkormányzat részéről a hivatal által 2016. novemberében az akkori adatokon alapulva elkészített szerződéstervezet átadásra került (4. sz. melléklet szerződéstervezet).
- Lényeges feltételként került meghatározásra az önkormányzat szakemberei részéről, hogy a beruházással bármely szempontból (az épületek működését később kiszolgáló, valamint az építkezéshez igénybevételekre kerülő) érintett utak vonatkozásában az önkormányzat által a beruházótól elvárt a – Creagen Kft. eladó jogelődjének részéről a 2006 évben megkötött megállapodásokban vállalt kötelezettségek betartásával történő – körültekintő és részletes tervezés, az ezzel kapcsolatos konkrét beruházói kötelezettségvállalás és a kivitelezés során az azt betartó tevékenység folytatása.

Ugyancsak ezen elvárások fogalmazódtak meg az önkormányzatot képviselő résztvevők részéről a parkolóhelyek kialakítása, valamint a csapadékvíz-elvezetésére vonatkozóan. Az épületek funkciójának és épületmagasságának, valamint az ingatlanok beépíthetőségének meghatározásával kapcsolatban pedig megerősítésre került a képviselő-testület döntése, miszerint legfeljebb két tömb vonatkozásában tudja támogatni a lakásépítést hangsúlyozva a térség idegenforgalmi jelentőségét, az önkormányzat ezzel kapcsolatos gazdasági érdekét, valamint a Zámor városrész infrastrukturális fenntarthatóságát, a Balaton-part természet-közeli, emberléptékű arculata megtartásának igényét. Mindezen feltételeknek és kötelezettségeknek konkrétan és egyértelműen megfogalmazva, a vonatkozó kormányrendelet előírásainak megfelelő részletezettséggel kell megjelennie a beruházó által elkészíttetésre kerülő telepítési tanulmánytervben, amely alapján kerülhet kidolgozásra a felek által megkötendő településrendezési szerződés tervezete.

- Figyelemmel arra, hogy az egyeztetést követően a megbízott részéről vállalt feladatok elvégzésével kapcsolatos intézkedés nem történt, 2017. december 20-án az önkormányzat tájékoztató levélben fordult a beruházó megbízottja felé, aki tájékoztatta az önkormányzatot Klie Zoltán tervezővel megkötött megbízási szerződésről. A megbízott tervező és Riedl Tamás főépítész folyamatos szakmai egyeztetéseit követően végül 2018. március 28-án került sor a felek képviselőinek második egyeztető tárgyalására, ahol ugyancsak megerősítésre kerültek a korábbi egyeztetésen elhangzott önkormányzati kérések, befektetési vállalások és feladatok.

- Erre figyelemmel Klie Zoltán tervező részéről 2018. április 11-én elektronikus levélben megküldésre került néhány tervezési térképszelvény, beépítési látványkép, alaptérkép kivonat, szabályozási tervrészlet, melyek azonban még mindig nem a képviselő-testület által meghatározott tartalommal készültek el, ugyanakkor mindemellett nem került megküldésre a szükséges telepítési tanulmányterv sem.

- A tervező részéről 2018. május 22-én végül aztán benyújtásra került egy **„Keszthely, Libás-térség telepítési tanulmányterv 2018.”** megjelölésű dokumentum, amely azonban továbbra is az alábbi hiányosságokkal bír, s így az önkormányzat érdekeire figyelemmel alkalmatlan a képviselő-testület által történő jóváhagyásra (5. sz. melléklet: tanulmányterv).

A teljesség igénye nélkül, a telepítési tanulmányterv:

- **ÚTÜGYI** szempontból: nem tartalmazza az eredeti (2006-ban megkötött) szerződésben előírt útnyomvonal kiépítéseket, azok ütemezését – vizsgálva a területet megközelítő utak állapotát, az építés ideje alatt használható és a végleges beépítést követő szakaszokra. (Az egyeztető tárgyaláson elhangzott, hogy az építkezéshez vezető utak használatát organizációs terven vizsgálni kell.¹)

¹ „Ruzsics Ferenc: A Lóczi Lajos és a Bajcsy-Zsilinszky utcai kereszteződésre közös megoldást kell találni az itt lakók érdekében és a beruházást később használók érdekében is. Több variációt is vizsgáltunk: 1. egyirányúsítás, 2. tiltás, hogy nem lehet átmenni autóval, 3. északi irányú árokfedés, ami bizony még így is elég szűk. Ettől a vasúti átjáró kérdése nem oldódik meg.

Két végpontja van ennek a területnek, a Lovassy utca (a vasúti átjáró) és a Semmelweis út. Ezeket kellene rendbe rakni. A Semmelweis utcánál a szélesség adott, a Helikon Szálló előtt körforgalmi útcsatlakozás lenne a szerencsés, amihez viszont szűk a hely. Kérdés: Tud-e a befektető az Önkormányzattal együttműködve területet vásárolni a biztonságos körforgalom megvalósítása érdekében. Figyelembe kell venni, hogy várhatóan a nagyobb forgalom keleti irányból fog ehhez a csomóponthoz érkezni.

Klie Zoltán: A telepítési tanulmányt a Korm. rendelet szerint tartalmaznia kell az infrastruktúra hálózatra történő vizsgálatot, amiben az útkérdés is vizsgálva lesz.

Ruzsics Ferenc: Az önkormányzat szakemberei szerint a várható beruházáshoz nem elegendő a korábban megtervezett és méretezett infrastruktúra (út, közmű,...) hálózat, ezért azt a tényleges terhelésnek megfelelően kell az új beruházásoknak megfelelően méreteztetni.

Klie Zoltán: A telepítési tanulmányterv ezt a kérdést is tisztázni fogja.”

A telepítési tanulmányterv mindezt nem vizsgálja és az „5. A beépítés várható infrastrukturális igényei” elnevezésű fejezete a szabályozási előírások általános tartalmú megjelölésén kívül nem tartalmaz erre vonatkozóan sem rövidebb, sem bővebb bemutatást, kötelezettségvállalást.

- **KÖZMŰVEK**, különösen a csapadékvíz elvezető rendszer vonatkozásában: Javasolt, hogy a jelenlegi túlterhelt önkormányzati rendszertől teljesen függetlenül kiépített rendszer létesüljön. Ennek indoka, hogy a városi rendszer jelenleg is túlterhelt a megnövekedett burkolt felületek (kevesebb szikkasztó felület) és megnövekedett kapacitás, bekötések miatt, továbbá a megváltozott időjárási viszonyok, valamint a tervezett mélygarázsok veszélyeztettsége miatt is. Mindez egyidejűleg katasztrófavédelmi kérdés is. Erre vonatkozóan sem tartalmaz a tanulmányterv megnyugtató módon javaslatot, ezzel kapcsolatos vállalást.
- **ÉPÍTÉSZETI** szempontból: a tanulmányterv nem vizsgálta az ún. „Tű-szerű”, emblematikus épület (magas-ház) lehetséges elhelyezését a Balaton-törvény és a vízpart-rehabilitációs terv tükrében. A tanulmányterv emellett több ponton is pontatlan, mivel például a 3-as pontban az építhető építménymagasságot a képviselő-testület döntésével szemben 12,5 m-ben jelöli meg és összemossa az A és a B tömb építménymagasságát az „alapelvek” megfogalmazásában, a 6. pontban pedig nem érthető, hogy hogyan számolja a beépíthető területek növekedési intenzitását, stb.

A fentiekben megfogalmazott önkormányzati elvárásokon felül a telepítési tanulmányterv részletes tartalmi követelményeire vonatkozóan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet tartalmaz előírásokat (6. sz. melléklet: jogszabálykivonat).

Mindezek alapján összességében elmondható, hogy a megküldött telepítési tanulmányterv egyfelől nem felel meg teljes mértékben a vonatkozó kormányrendelet előírásai szerinti tartalmi követelményeknek, másfelől nem mutatja be kellő részletezettséggel a telepítés, beépítés várható környezeti hatásait, a tervezési terület környezetét egyoldalúan, csupán a vízpart és a szomszédos vízparti területek felőli nézetből vizsgálja, és a terület súlyához, fontosságához mérten aránytalanul keveset és szűkszavúan tesz említést a településrész, a lakókörnyezet számára lényeges, a Zámor városrész jövőjét, az egész település arculatát meghatározó épületek létesítésének, azok funkciójának szükségességéről, valamint a működést kiszolgáló infrastruktúra (utak, csatornahálózat, stb.) kiépítésének konkrét módjáról, hiányzik továbbá a döntéshez szükséges mélységben a várható hatások, változások és egyben az ehhez kapcsolódó vállalások bemutatása is.

Összefoglalva a képviselő-testület 185/2017. (VI. 29.) határozatában megfogalmazottakkal szemben:

- **jelenleg nem áll rendelkezésre jóváhagyásra alkalmas telepítési tanulmányterv,**
- **a megbízott nem csatolta a Creagen Befektetési Kft.-nek az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó elővásárlási és előbérleti jogosultságokról lemondó nyilatkozatait,**
- **erre figyelemmel pedig – a vonatkozó beruházói kötelezettségvállalások konkrét megjelölésének hiányában – a településrendezési szerződés jóváhagyásra alkalmas tervezetének előkészítésére mindezidáig nem kerül(hetet)t sor.**

II.) Figyelembe veendő, lényeges előzmény:

A Libás térség fejlesztési területeivel kapcsolatban lényeges felidézni azt a körülményt, hogy a képviselő-testület 131/2006. (V. 05.) számú határozata alapján – az önkormányzat számára a terhek miatt nem egészen kedvező feltételekkel, a beépítési kötelezettség végrehajtása szempontjából pedig nehezen kikényszeríthető módon – 2006. május 29-én adásvételi szerződés jött létre Keszthely Város Önkormányzata eladó és a Creatura ImmoBilia Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. vevő között az önkormányzat tulajdonában lévő, a Libás térségben elhelyezkedő keszthelyi 3795/6, 3795/9, 3795/10, 3795/14, 3795/16, 3795/18 és 3795/20 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan. A szerződés 4. pontja szerint a vevő ugyan vállalta az általa megvásárolt területek hatályos szabályozási terv szerinti 10 éven belüli beépítését, mely beépítésre azonban a megjelölt határidőben nem került sor. A szerződés 20. pontjában arra is vállalt kötelezettséget, hogy a hatályos szabályozási terv szerinti, és az önkormányzat tulajdonában maradó utakat (beleértve a kerékpárutakat is) és sétányokat, azok tartozékait, továbbá a megvásárolt ingatlanok ellátását szolgáló közműveket a saját költségén megépíti, valamint térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja az út felépítményeket. A szerződés 28. pontjában a vevő egyidejűleg tudomásul vette azt is, hogy amennyiben az általa megvásárolt ingatlanokat értékesíti, úgy az új tulajdonos a vevővel azonos feltételekkel köteles teljesíteni az általa vállalt kötelezettségeket.

Az önkormányzat számára – amellett, hogy a térség fejlődésében érdekelt – fontos szempont, hogy a 2006-ban már rögzített beruházói kötelezettségeket továbbra is fenntartsa, az önkéntes teljesítés elmaradása esetére pedig azok kikényszeríthetőségét immár megfelelő módon szabályozza. Mindemellett az adóbevétel és gazdasági fellendülést jelentő, elvárt beruházás elmaradása miatti bevételkiesés okán, az önkormányzati ingatlanokra korábban e várakozás folytán engedett elővásárlási, előbérleti joggal történő megterhelés alóli mentesülés is a jelenlegi helyzetben lényeges elérendő cél.

A fentiekre figyelemmel, a személyes tárgyalások során egyeztetett feltételekkel a beruházónak el kell készítenni a jóváhagyásra alkalmas telepítési tanulmánytervet, nyilatkoznia kell az általa vállalt kötelezettségekről, meg kell határozni a településrendezési szerződés feltételeit, majd azt be kell nyújtani kérelem formájában az önkormányzat részére. Az önkormányzat képviselő-testülete ezután 30 napon belül dönt a tanulmánytervről, a szerződésről, valamint a településrendezési eszközök módosításának konkrét, a vonatkozó jogszabályok szerinti kezdeményezéséről. Ezt követően pedig önálló építési szabályzat módosítási eljárás keretében, avagy a benyújtás idejétől függően a jelenleg folyamatban lévő, átfogó HÉSZ-módosítás során, azzal egyidejűleg kerülhet sor a véleményezési, partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatására, valamint arra figyelemmel történő módosítás elfogadására.

Az érintett ingatlanok tulajdoni viszonyait és a hivatkozott terheket bemutató tulajdoni lapokat a 6. sz. melléklet tartalmazza. Ezen dokumentumok közül a jelenleg építés alatt álló ún. „bárkaépületnek” a II/1. megjelölésű, keszthelyi 3795/26 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó közhiteles tulajdoni lapjából képet kaphat a képviselő-testület arról, hogy az ezen a területen értékesítendő lakásingatlanok milyen vevői körben (gazdasági társaságok, külföldi magánszemélyek és a középkorú magyar vidéki állampolgárok) keresettek, s mennyire várható a lakás funkció engedélyezésétől a település fogyasztó állandó lakosságának növekedése, a fiatal családok megtelepedése. A településrész jövőbeni hosszú távra kiható fejlődési irányát meghatározza a képviselő-testület döntése. Az érintett területet, annak tulajdonosi szerkezetét átfogóan mutatja be a 8. sz. melléklet szerinti térkép.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
.../2018. (VI. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Tájékoztató a 185/2017. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat végrehajtásával kapcsolatban” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tájékoztatót tudomásul veszi azzal, hogy továbbra is fenntartja a 185/2017. (VI. 29.) határozatában megfogalmazottakat és felkéri a polgármestert, hogy az abban megjelölt dokumentumokat azok rendelkezésre állását követően jóváhagyásra terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: folyamatos, illetve 2018. december 31.
Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(főépítész,
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2018. június 8.

Ruzsics Ferenc
polgármester