



3. sz. melléklet

## KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

**ügyirat száma:** 3/586-4/2017.  
**tárgy:** Libás térség fejlesztése  
**melléklet:** egyeztető tárgyalás emlékeztetője

**ügyintéző neve:** Riedl Tamás főépítész  
**ügyintéző telefonszáma:** 83 / 505 580

Dr. Bódis István

Keszthely

Móra Ferenc u. 50/a.

8360

Tisztelt dr. Bódis István Úr!

Mellékletben megküldöm Önnek a 2017. augusztus 21-én megtartott egyeztető tárgyalás emlékeztetőjét a Libás térségben történő fejlesztés tárgyában.

Kérem, hogy a projekt mielőbbi megindulását elősegítve a *Keszthely Közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról* szóló 32/2009.(X.15.) önkormányzati rendelet módosítását megelőző *Településrendezési szerződés* alapját képező *Telepítési tanulmánytervet* készítse el és nyújtsa be. A képviselő testület a tanulmányterv tartalmáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül dönt, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján.

A telepítési tanulmányterv tartalma megtalálható a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében.

Keszthely, 2017. augusztus 29.

Tisztelettel  
  
Ruzsics Ferenc  
polgármester

## FELJEGYZÉS EGYEZTETÉSRŐL

Helyszín: Keszthely Polgármesteri Hivatal  
Időpont: 2017. augusztus 21.  
Jelen vannak: Ruzsics Ferenc polgármester  
Riedl Tamás főépítész  
Tóth Zoltán városüzemeltetési ügyintéző  
Dr. Bódis István beruházó megbízottja  
Klie Zoltán tervező

Ruzsics Ferenc Polgármester: Köszöni a megjelenést, örül, hogy a tárgyalásokat, azok előkészítését érdemben tudják folytatni.

Dr. Bódis István úr kéri a következő laccímre küldeni az értesítéseket:

Pontos laccím: 8360 Keszthely Móra Ferenc u. 50/a (email: bodis 53@gmail.com)

Ruzsics Ferenc: Feltételezi, hogy a testületi határozat a kezükbe került, ismerik annak a feltételrendszerét. A különböző építmény magasságokat hajlandó a testület változtatni, és egy esetben a 4-es számmal jelölt övezetben a lakóépület építéséhez is hozzájárul akkor, ha a tárgyalások eredményre vezetnek.

Legfontosabb pont: Elkezdtek egy tárgyalást a Szalontai úrral, a Creatura Üdülőkft-vel, készítettek egy megállapodás tervezetet, ami arra vonatkozik, hogy az eredeti szerződésben leírt kötelemből kiengedik az önkormányzatot. A megállapodás tervezetet részükre elküldték, de arra válasz máig nem érkezett. Feltételezik, hogy a svájci fejlesztő érdeklődése miatt, illetve a szerződéskötések miatt.

Annyi tudomásukra jutott, hogy az 5-ös számú ingatlan még nincs az új vevő nevéen.

Dr. Bódis István: Igen, ismerik, és így volt.

Dr. Horváth Teréz, jegyző: Elmondta, hogy voltak adásvételi szerződések és még egy ingatlan van, ami tulajdonjog fenntartása miatt nem került az új tulajdonos nevére.

Amikor egyeztettünk a Szalontai Úrékkal, mi még nem láttuk a Creagen Befektetési Kft-nek, sem a mosonmagyaróváriakkal kötött szerződést sem a svájci úrral kötött szerződését.

Viszont tájékoztatást kaptunk, hogy az Önkormányzatnak a Creatura Üdülőkft-vel (Creagen Befektetési Kft. jogelődje) kötött szerződésében a vevői és a vevő jogutódjára vonatkozó kötelezettségekkel tisztában vannak az új vevők is. (pl. útkialakításra gondolok)

Ellenben az önkormányzat részére bejegyeztetett elővásárlási jogok felett még ők opponálnak. Erre egy megállapodás tervezetet készítettünk a tavalyi évben. Megígérték, hogy ezt átolvassák. Ez egy nyilatkozat tervezet, amiben a mosonmagyaróvári tulajdonosok hozzájárulnak ahhoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező strand, JAVSE kikötő és a korábbi BAHART jacht kikötő területen törlésre kerüljön, az Önkormányzati elővásárlási joga. Ez a megállapodás anno 2016-ban készült. Azóta semmi visszajelzés nem érkezett.

Dr. Bódis István: Tisztelettel vállalja, hogy átbeszéli Istvánnal és a svájci ügyféllel, ezt a tervezetet mivel ő az összekötő.

Csütörtökön, majd utána ezt jelzi a polgármesternek.

Jegyző: Ezt aktualizálni kell.

Dr. Bódis I. : Igen, természetesen.

Ruzsics Ferenc: A munkaértekezlet és testületi ülésen elhangzott az építkezéshez vezető utak használatát organizációs terven vizsgálni kell. Ez szezonálisan vizsgálandó.

Abban egyetértés van, hogy ingatlanon belül csak szint alatti gépkocsi tároló építhető.

Dr. Bódis I. : Igen, természetesen.

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 vannak ennek a területnek, a Lovassy (a vasúti átjáró) és a Semmelweis út. Ezeket kellene rendbe rakni. A Semmelweis utcánál a szélesség adott, a Helikonszálló előtt körforgalmi útsatlakozás 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 tanulmánynak 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.

Ruzsics Ferenc: A terület nagyon érzékeny a csapadékvízre. Itt csak olyan megoldás fogadható el, ahol a városi hálózattól teljesen függetlenül van elvezetve az itt keletkező csapadékvíz a befogadóig.

A kettős vápának a medrét is fel kell újítani, azt le kell kövezni. Javasolt továbbá a Via hotel melletti árok fedett zárt rendszerűvé tétele.

Dr. Bódis István: Elsősorban tényeket kell vizsgálni és nem indulati alapokon döntést hozni. Félő, hogy az idő múlásával a beruházási igény intenzitása is növekszik.

Ruzsics Ferenc: Meg kell találni a város és a befektetők közös érdekét a beruházás érdekében. Sajnálja a sajtóban megjelent téves információt, miszerint a hivatal nem kívánja a befektető megjelenését a térségben. Csupán a térségben lakók érdekeit is képviselni kívánják.

Vissza kíván térni a korábban már többször elmondottakra. Furcsa gondolkozás az, amikor egy beruházó ekkora hatalmas összeget úgy beruház, hogy az éppen regnáló városvezetést nem kérdezi meg az aktuális előírásokról. Amennyiben ő ettől eltérő beruházást kíván megvalósítani, akkor hozzá tudnak-e járulni az ő terveihez. Ezt milyen mértékben tudja a város vezetés segíteni. Megkérdezés nélkül megvásárolja az ingatlanokat, aztán ha az önkormányzat nem tudja maradéktalanul kielégíteni az elképzeléseit, akkor inkább nem épít. Igaz, hogy benne áll a pénze, de még az is jobban megéri, mintha nyereség nélkül valósítaná meg a beruházást.

Klie Zoltán: Két helyen van, hogy lakást szeretnének a befektetők.

Ruzsics Ferenc: a testület úgy döntött, hogy a már meglévő egy tömbön kívül még egy esetben tudja elképzelni a lakás funkció beépítési lehetőséget.

A kettős tömbbe mindenki a szálloda lehetőség mellett voksolt, a Balaton parti fekvése miatt.

Dr. Bódis I.: Tapasztalatai szerint a világban a gazdag emberek két féle irányban mennek. Az egyik a természetes környezet, a másik a nagyon rendezett környezetet keresi. Azt gondolja az általa képviselt befektető is meg fogja érteni, hogy a rendezett környezetért szükségesek még további befektetések a területbe.

Számára sem az-az irányvonal, hogy megkezdett építkezés torzóként félbe maradjon a parton.

Klie Zoltán: Továbbra is a lakásépítési lehetőségek számát szeretné, ha növelnék. Első sorban a toronyház lenne fontos.

Ruzsics Ferenc: A testület a funkciók eldöntésénél határozottan a két tömb lakásépítési lehetőséget tudja elfogadni.

Riedl Tamás főépítész: A HÉSZ módosítását meg kell, előzze egy településrendezési szerződés az önkormányzat és a beruházó között, ezt pedig meg kell, hogy előzze egy telepítési tanulmányterv. Amit korábban bemutatottok az egy jó látványterv, de nem felel meg a tanulmánytervi követelményeknek.

Keszthely, 2017. 08. 22.

Összeállította: Riedl Tamás és Leposa Éva