

ELŐTERJESZTÉS

a Sós és Sós Építő és Szolgáltató Kft. (4251 Hajdúsámson, Zöldfa u. 10.) rendezési terv módosítási kérelme ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúsámson Város Önkormányzata **Képviselő-testülete a 105/2016. (III.31.) öh. sz. határozatában a 2408/4 hrsz-ú**, valóságban Hajdúsámson Zöldfa utcában található belterületi ingatlan **értékesítésével kapcsolatosan** az alábbiakban foglaltak szerint **döntött:**

„Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – elhatározza, hogy a tulajdonában álló Hajdúsámson, 2408/4 hrsz.-ú ingatlant az ingatlanszakértő által meghatározott nettó 601 Ft/m² forgalmi értéken értékesíti a jelen határozatban rögzített feltételekkel:

Az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelet 18. § (7) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékáról az elővásárlásra jogosult Magyar Államot (képviselésében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t, 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) tájékoztatja. Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogával nem él, az ingatlant Sós és Sós Építőipari Kft. (székhelye: 4251 Hajdúsámson, Zöldfa u. 10. szám) részére értékesíti.

Az értékesítés érdekében vevővel az ingatlanra vonatkozó telekalakításra, a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására, az ingatlan művelési ágának megváltoztatására vonatkozóan megállapodást köt, **melyben vevő vállalja:**

- a **IV. sz. kút leválasztása miatt a terület megosztásával és ingatlan-nyilvántartásával kapcsolatos földmérési feladatok elvégzését és annak járulékos költségeit,**
- az ingatlan művelési ágának saját költségén történő módosítását,
- a **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához szükséges tanulmányterv elkészíttetését.**

Az Önkormányzat vállalja a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását a vevő által elkészített tanulmányterv alapján azzal, hogy a terület „zöldterület jellegét” a vevő a későbbiekben is köteles megtartani.

Amennyiben az egyeztetési eljárás során bármely szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a vevő semmilyen kártérítési igényel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.”

A Magyar Állam (képviselésében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) által 2016. július hó 27. napján tett nyilatkozatában foglaltak szerint a 2408/4 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető **elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.**

Fentiek alapján a 2408/4 hrsz-ú belterületi ingatlan vonatkozásában **az adás-vételi szerződés előkészítése folyamatban van.** Hajdúsámson Város Önkormányzata (képviseli: Antal Szabolcs polgármester), mint Eladó (továbbiakban: Eladó) – Hajdúsámson, Szabadság tér 5. – és Sós és Sós Építő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: Sós Sándor István ügyvezető), mint Vevő, (továbbiakban: Vevő) közötti adás-vételi szerződés tervezetének 4./ pontjában az alábbi kikötések kerültek rögzítésre:

„Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó a Vevővel az ingatlanra vonatkozó telekalakításra, a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására, az ingatlan művelési ágának megváltoztatására vonatkozóan megállapodást köt, melyben Vevő vállalja:

- a **IV. sz. kút leválasztása miatt a terület megosztásával és ingatlan-nyilvántartásával kapcsolatos földmérési feladatok elvégzését és annak járulékos költségeit,**
- az ingatlan művelési ágának saját költségén történő módosítását,
- a **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához szükséges tanulmányterv elkészíttetését.**

Az Önkormányzat vállalja a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását a Vevő által elkészített tanulmányterv alapján azzal, hogy a terület „zöldterület jellegét” a Vevő a későbbiekben is köteles megtartani. Amennyiben az egyeztetési eljárás során bármely szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a Vevő semmilyen kártérítési igényrel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.”

A szerződéstervezet 4./ pontjának Vevőt terhelő kötelezettségek teljesítésének **vonatkozásában Vevő a telekalakítási engedélyezési eljárást elindította, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához szükséges Telepítési Tanulmánytervet elkészítette és becsatolta.**

A **Sós és Sós Építő és Szolgáltató Kft.** településrendezési tervmódosítási kérelmének megalapozásához becsatolt **Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint:**

„**Sós és Sós Építő és Szolgáltató Kft.** Hajdúsámson belterületének délkeleti szélén található, önkormányzati tulajdonú 2408/4 Hrsz-ú területet meg kívánja vásárolni az önkormányzattól, és idegenforgalmi-rekreációs célú területet alakítani ki rajta.

A vállalkozó célja olyan beruházás megvalósítása, amely az egész település érdekeit is szolgálja. A „Szolgabíró udvar” elnevezésű projekt keretében kialakításra kerülne:

- egy borospincesor (különböző tájegységek boraival)
- szabadidőpark- játszótér- futópálya
- Nyári színházi aréna 400-600 fős (második ütemben)

A hatályos Településrendezési terv a területet „Eg”-jelű (gazdasági erdő) területfelhasználásba, illetve övezetbe sorolja, ahol jelenleg semmilyen építmény nem helyezhető el.

A tervezett idegenforgalmi- rekreációs funkciók megvalósításához beépítésre szánt különleges terület kijelölése, és önálló építési övezet- övezeti szabályok kidolgozása ajánlott.

„Kid-3” jelű (idegenforgalmi hasznosítású különleges terület) új előírásokat tartalmazó övezet kijelölése javasolt, a speciális igények és elvárások miatt.”

A fentiekben hivatkozott szerződés tervezet 4./ pontjában Eladót terhelő kötelezettség figyelembevételével a Településrendezési Terv módosításának kötelezettsége és annak költsége: 400.000.- Ft. + ÁFA, azaz négyszázezer forint + ÁFA az Eladót terheli. A Településrendezési terv módosításának költségét a településrendezési terv készítőjének (CÍVISTERV Városrendező és Építész Iroda Bt – Debrecen; Széchenyi u. 8.) - „Tervezési ajánlata” tartalmazza.

A településrendezési terv módosításának előkészítése során bevonásra került a települési főépítész, aki a tervezett módosítással kapcsolatosan szakmai kifogást nem emelt.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy a Sós és Sós Építő és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4251 Hajdúsámson, Zöldfa u. 10. szám) kérelmének helyt adva a Településszerkezeti Tervben és a Helyi Építési Szabályzatban, valamint a Szabályozási Tervben a 2408/4 hrsz-ú ingatlant a jelenlegi „Eg.” (Gazdasági erdők) besorolású területből „Kid-3” jelű (idegenforgalmi hasznosítású különleges terület) területre módosítja.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete a módosítás Településrendezési tervben történő módosításához max. 400.000.- Ft. + ÁFA, azaz négyszázezer forint + ÁFA összegű fedezetet biztosít az önkormányzat 2016. évi a költségvetésében a fejlesztési céltartalékból történő átcsoportosítással.

Az előirányzat átcsoportosítás a soron következő testületi ülésen tárgyalandó költségvetési rendelet módosításában kerüljön átvezetésre.

Amennyiben az egyeztetési eljárás során bármely szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a kérelmező semmilyen kártérítési igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

Képviselő-testület felkéri a polgármestert a rendezési terv módosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére, valamint arra, hogy a döntésről a kérelmezőt, valamint a településtervezőt tájékoztassa.

Határidő: tájékoztatásra: 2016. 08. 19.

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. augusztus 3.



Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához **minősített** többség szükséges

Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Jogi és Szervezési Osztály:	Bagolyiné Szűcs Mariann osztályvezető	
Jegyző:	Dr. Danku József	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	