



21.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2019. szeptember 26. napján tartandó rendes nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/1028-190/2019.
Tárgy:	Törökszentmiklós 1128/2, valamint 1129 helyrajzi számú ingatlanok értékesítése
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	1 db Fejlesztési terv, 1 db Főépítési szakvélemény,
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Törökné Pap Edina vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2019. szeptember 20.

Tisztelt Képviselő - testület!

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. július 31-én tartott ülésén a Törökszentmiklós 1128/2, valamint 1129 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről szóló határozati javaslatot nem fogadta el.

Időközben a VALIDO Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 6060 Tiszakécske, Körösi út 18.) fejlesztési tervet nyújtott be az említett ingatlanok fejlesztési elképzelései és céljai bemutatására vonatkozóan. A társaság továbbra is szeretné megvásárolni az ingatlanokat, ezért a fejlesztéseinek megvalósításához a Képviselő-testület támogatását, az ingatlan értékesítéséhez hozzájárulását kéri.

A megvásárolandó területek a vállalkozás saját területén működő Zenit lovarda és leendő rendezvényközpont bővülését segítenék elő. A társaság fejlesztése a meglévő fásított terület gondozását és kellemes közérzet kialakítását tűzte ki célul, amely a város és a lovarda részére is védelmet nyújthat.

A 1128/2 hrsz-ú ingatlanon közösségi terek, játszótér és kiszolgáló épület lenne kialakítva. Az ingatlan határán húzódó Tinóka ér felett egy híd kiépítését tervezik a csónakázótóval történő összekötés és sétány kialakítása érdekében. A 1129 hrsz-ú ingatlanon lovak részére legelő biztosítását, nyári bokszokat és beállókat terveznek. A fejlesztésekkel az odalátogató vendégek jobb kiszolgálását és a minél szebb környezet létrehozását kívánják biztosítani.

A két ingatlan jelenleg a városrendezési terv szerint nem beépíthető, mert zöldterület, ezért a fejlesztésekhez át kell minősíteni. Az átminősítést a város főépítészével és a Képviselő-testülettel egyeztetni kell, mely ezáltal garanciát nyújt a fejlesztés kontrollált megvalósításához. Így a konkrét fejlesztések az Önkormányzattal közösen kerülnének megfogalmazásra.

A fejlesztési tervhez a város főépítésze szakvéleményt adott, mely az előterjesztéshez csatolásra került.

Az ingatlanokra készített értékbecslések szerint a 1128/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 2.100.000.- Ft, a 1129 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 1.900.000.- Ft. Ehhez képest a VALIDO BT a 1128/2 helyrajzi számú ingatlanra 2.500.000 Ft + ÁFA, a 1129 helyrajzi számú ingatlanra 2.500.000 Ft + ÁFA értékű vételi ajánlatot tett.

A 1128/2 hrsz-ú ingatlan területén szennyvízvezeték húzódik, melynek védelme érdekében 548 m² nagyságú területet szennyvízvezetési szolgálmi jog terhel. Mivel az ingatlanon található szennyvíz viziközmű vagyonelem forgalomképtelen vagyonelemek közé tartozik, az adásvétel csak az ingatlan telek részére vonatkozik.

Kérem a fenti előterjesztés és a mellékelt határozati javaslat megvitatását!

Törökszentmiklós, 2019. szeptember 20.


Markót Imre
polgármester

___/2019. () Kt. számú

Határozat

A Törökszentmiklós 1128/2, valamint 1129 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében eljárva a Képviselő testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése értelmében az alábbi döntést hozza:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 5200 Törökszentmiklós, 1128/2 helyrajzi számon felvett kivett zöldsáv megnevezésű, 2 ha 7070 m² területű ingatlant 2.500.000 Ft + ÁFA eladási áron, valamint a Törökszentmiklós 1129 helyrajzi számon felvett kivett zöldsáv megnevezésű, 2 ha 7139 m² területű ingatlant 2.500.000 Ft + ÁFA eladási áron értékesíteni Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. részére. (székhelye: 6060 Tiszakécske, Kőrösi út 18., adószáma: 20601861-2-03)
2. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvételben teljes joggal eljárjon, valamint szükséges szerződéseket aláírja.
3. A Képviselő-testület kéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlanok tulajdonjog - változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: 2019. október 11.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. VALIDO Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6. Irattár

Főépítési állásfoglalás
a
Törökszentmiklós, 1128/2 és 1129 hrsz.-ú belterületi önkormányzati tulajdonú
telek értékesítéséhez

Kérelmező: Köteles Ferenc
VALIDO BT.
6060 Tiszakécske, Körösi u. 18.

Törökszentmiklós Városi településrendezési eszközeit a közigazgatási területen belüli területek területfelhasználását a településszerkezeti tervének és leírásának többször módosított 108/2005 (VI.23.) sz. Képviselő-testületi határozattal alakította ki. A város területének övezeti lehatárolását, szabályozását Törökszentmiklós Városi Önkormányzat a város Helyi Építési Szabályzatáról /HÉSZ/, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról a többször módosított 21/2005 (VI.24.) sz.-ú Ök-i rendelettel döntött.

Az érintett telkek jellemzői a hatályos településrendezési eszközök alapján:

1. 1128/2 hrsz.-ú telek

- településszerkezeti terv szerint: terület felhasználása erdő: /E/
- szabályozási terv szerint beépítésre nem szánt terület, övezete véderdő /Ev/

2. 1129 hrsz.-ú telek

- településszerkezeti terv szerint terület felhasználás: zöldterület /Z/
- szabályozási terv szerint: beépítésre nem szánt terület, övezet: zöldterület /Z/

Ahhoz, hogy a területeken fejlesztési célú meghatározó területű épületek építmények elhelyezhetők legyenek a fenti településrendezési eszközöket módosítani szükséges. Ezen eljárás lefolytatható önállóan az érintett területekre vonatkozó településrendezési eszközök besorolását módosításával. Ezen eljárás lefolytatható önállóan az érintett területekre település rendezési szerződéssel a kérelmező finanszírozása mellett, vagy később átfogó egész város közigazgatási területét érintő felülvizsgálatával, esetleg új településrendezési terv készítésével együtt.

A fejlesztési szándékról – telepítési, beépítési tanulmányterv alapján a Képviselő-testület dönt, vagy településfejlesztési koncepció készítése során hagy jóvá.

Utóbbi eljárás ez évben ajánlat és adatszolgáltatások bekérése mellett kezdődik, de jóváhagyása 2020-2021-re tehető. Településrendezési szerződés esetén az eljárás kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás esetén – erről is a Képviselő-testület dönthet – folyamatos tervezési munkafolyamat és véleményezési eljárás mellett is közel fél év az átfutási idő!

A módosításról az Államigazgatási szervek véleményét és az állami főépítész záró szakmai véleményezése mellett a Képviselő-testület dönt.

Az eljárás lefolytatásához az Államigazgatási szervek adatszolgáltatása, véleménye alapján különböző alátámasztó munkarészekre is szükség lehet előírhatják azokat /pld. környezeti, örökségvédelmi, régészeti, biológiai aktivitás érték, vizsgálat/

A kérelmező által közölt és további lehetséges fejlesztések, melyek kapcsolódhatnak és segíthetik a strandfürdő és környezete, valamint a sportterület további fejlesztési lehetőségeit, vonzását, turisztikai célú tevékenységek kiegészítőjeként településfejlesztési szempontok alapján ezen célú beruházásokat főépítési szempontból támogatom. A területre konkrét településfejlesztési cél eddig nem fogalmazódott meg, fejlesztési tervekben, településfejlesztési koncepcióban és stratégiában nem szerepel.

A véderdő megtartása kérelmező leírása szerint is, ill. annak fejlesztése további védelmet /zaj és levegő/ biztosít az önkormányzati tulajdonú strandfürdő és környezete turisztikai, sport és szabadidős működésére és fejlesztési lehetőségeire.

A Tinóka ér üzemeltetésének – fizikai – műszaki szempontú – feltételeit vizsgálni, ill. biztosítani kell mindkettő telek déli határán.

A telkeket átszelő egyéb közmű vezetékek védőtávolságai ismeretem szerint rendezettek.

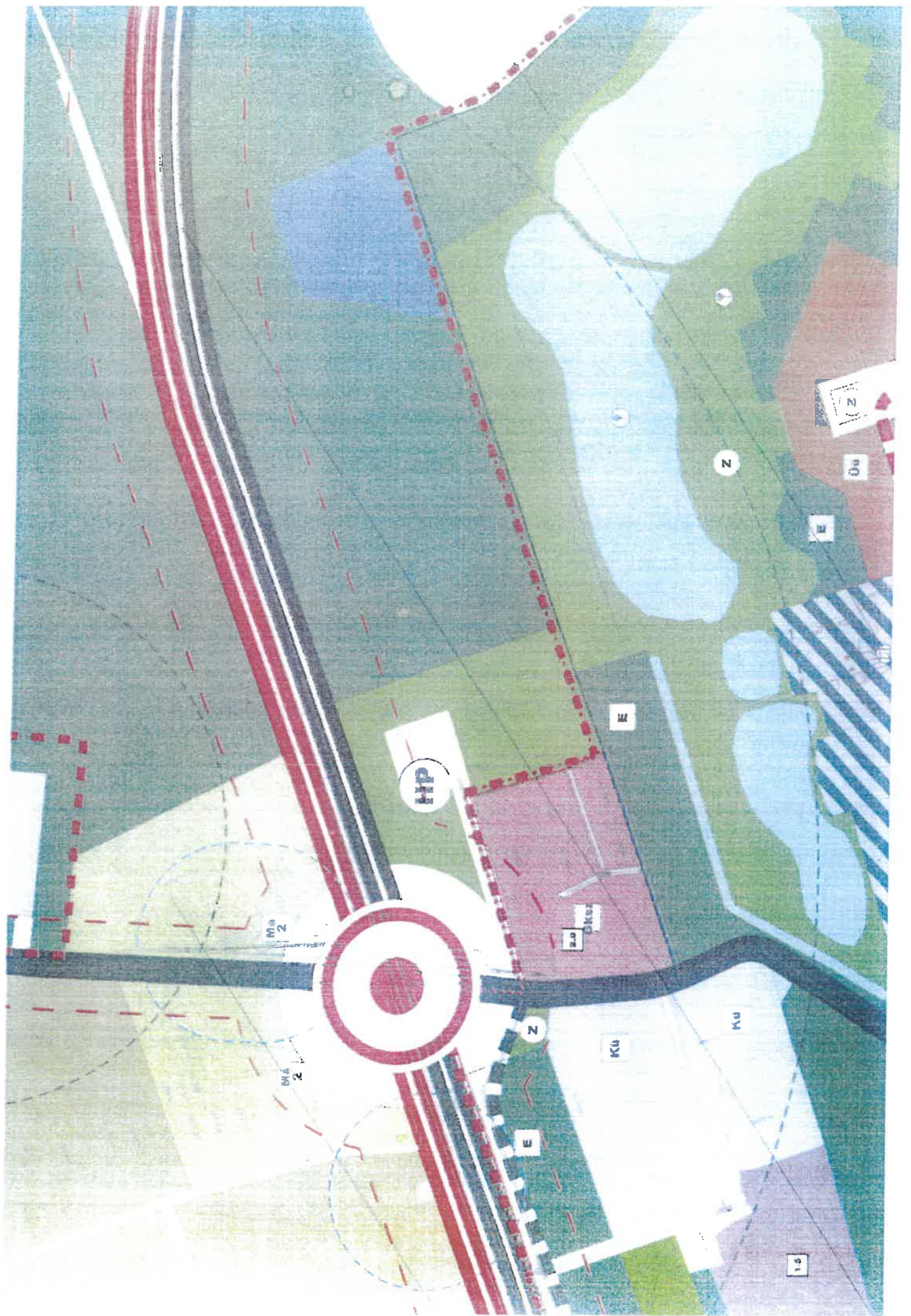
A 1128/2 hrsz.-ú telek eladásával az új tulajdonosnak lehetősége lesz az eddig jogilag megközelíthetetlen /volt Márvány-tanya/ megközelítése saját tulajdonú – korábbi tulajdonos által az erdő területen zúzottkővel kialakított területen – magánút kialakítására, valamint a kialakítandó kapcsolat miatt a 0450/14 hrsz.-ú telek fejlesztésére /bővítés, új építés/ építési engedélyt kaphat. Ezzel egyben a szabályozási terv szerint az 1129 hrsz.-ú telek is út kapcsolattal rendelkezhet.

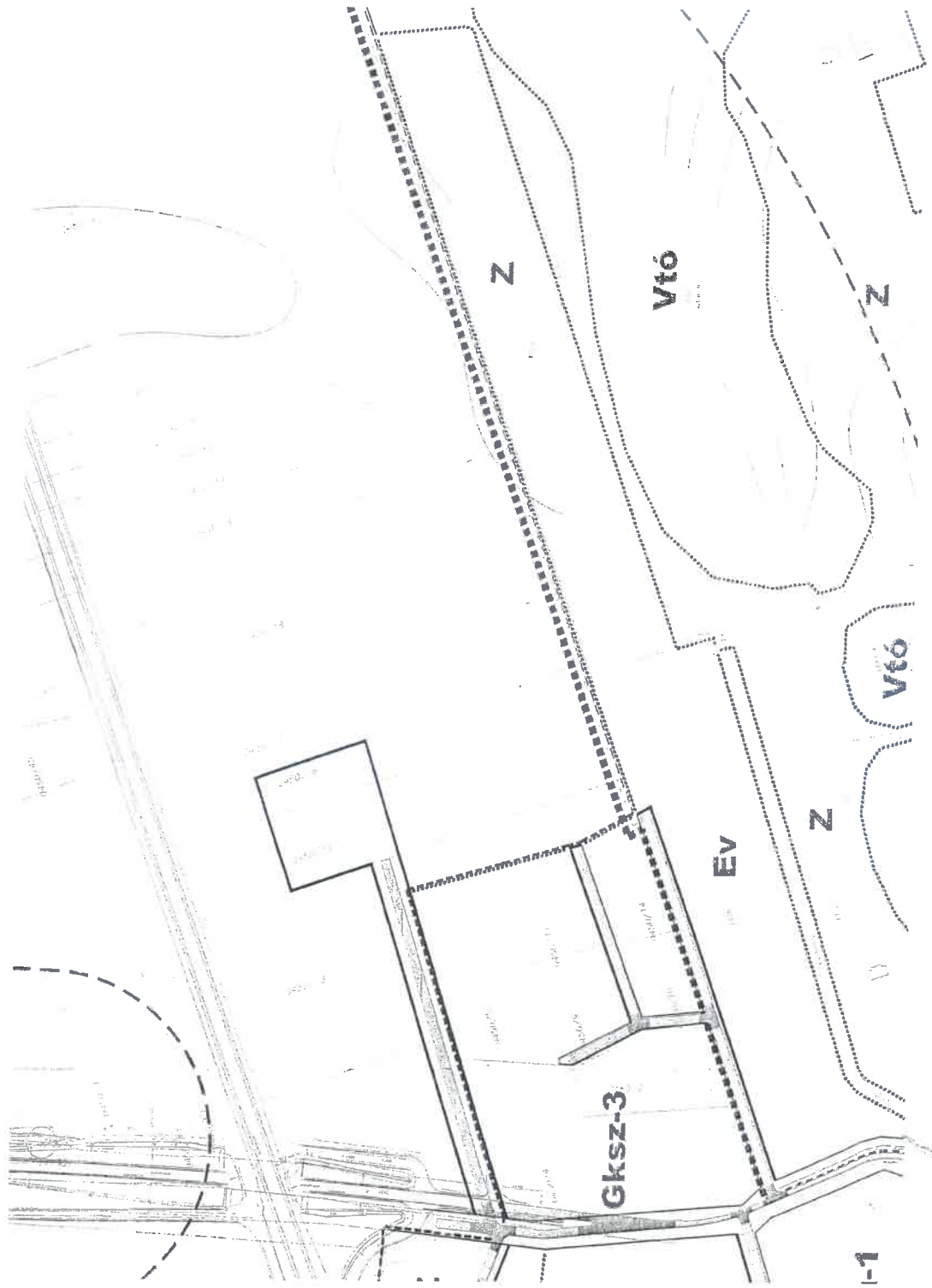
Főépítési állásfoglalásom a telkek piaci, ill. turisztikai fejlesztést támogató árára nem terjed ki.

Törökszentmiklós, 2019. szeptember 20.



Tekse András
városi főépítész





I-1

Fejlesztési terv Törökszentmiklós 1128, 1129 Hrsz számú területekre

Tisztelet Polgármester Úr, Képviselő testület!

Fejlesztési tervünk bevezetőjeként először is szeretném bemutatni a terület tulajdonságait. A terület a város után a Tinóka ér mögött hosszú keskeny sávban helyezkedik el.

Jelenleg 1128-as első részén nyárfák vannak telepítve, amelyet egy tisztás követ. A terület kb 50m széles, amelyet jobbról 6m védősáv a Tinóka ér kezelése miatt, balról 8m a 0450/14 –es telepre történő behajtás miatt szabadon kell hagyni. A területet keresztben átvágja a város fő szennyvízcsatorna hálózata, ezért a terület ezen részének kihasználhatósága korlátozott. Közművekkel teljesen ellátatlanok.

Jelenleg a területek a városrendezési terv szerint nem beépíthető, mert zöld területként szerepel. Mivel a fejlesztéseinkhez át kell minősíteni a területet terveinket, egyeztetni kell a testülettel, a város főépítészével. Ez garanciát nyújt a városnak a kontrolált építéshez. A konkrét fejlesztéseket ezek tudatában tudjuk közösen elkészíteni. Az alábbiakban azért felsorolnám az elképzeléseinket.

A fejlesztésben ezen részében az erdő gondozása és a kellemes közérzet kialakítása a lényeg amely védelmet nyújt a városnak és egyben a lovardának is. A fejlesztés az erdő mögötti tisztásra fókuszálna, a szomszédos telken lévő Zenit lovardára és leendő rendezvényközpont, és szálláshelyek bővülését segítené elő.

Ez a terület szervesen csatlakozna a lovarda és rendezvényház szervezéséhez közösségi terekkel, játszótér és kiszolgáló épülettel. Itt szeretnénk kiépíteni egy hidat a Tinóka ér felet amely összekötné a csónakázó tóval és ezzel egy sétányt szeretnénk kialakítani.

1129-es terület részben rét, részben erdő kivágás utáni torzó. Ezen a részen a lovaknak lenne kialakítva legelő, nyári boksok és beállók.

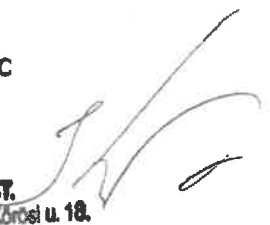
Mind a két terület fejlesztésének, kialakításának a célja, hogy az ide látogató vendégek jobb kiszolgálása és minél szebb környezet létrehozása, kialakítása.

A fejlesztéseink megvalósításához szeretnénk támogatásukat, hozzájárulásukat kérni a terület megvásárlásához.

Tisztelettel

Köteles Ferenc

Valido Bt


VALIDO BT.
6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 18.
Adószám: 20801861-2-03
Szleasz. 11745004-20132850
Tel. 06-76/ 440-854 Fax: 06-76/ 540-138