Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi Közrendvédelmi és Településfejlesztési Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 1036/3 és 1037/4 hrsz.-ú ingatlanok eladására vonatkozó versenytárgyalás eredményéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 164/2018. (VI. 28.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy versenytárgyalás útján együttesen értékesíti a tulajdonát képező berettyóújfalui 1036/3 hrsz.-ú, 2783 m^2 nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágú, valamint a berettyóújfalui 1037/4 hrsz.-ú, 1902 m^2 nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlanokat. A versenytárgyaláson az induló eladási ár nettó 35.300.000 Ft-ban, illetve 24.200.000 Ft-ban, együttesen nettó 59.500.000 Ft-ban lett meghatározva. A versenytárgyalási kiírásban az alábbi feltételek kerültek meghatározásra: az ingatlanok köznevelési intézmény létesítése céljából együttesen értékesíthetők.

A versenytárgyalásra 2018. július 10-én került sor. A versenytárgyaláson egyetlen érdeklődő, a korábban vételi szándékot bejelentő Tiszántúli Református Egyházkerület (4026 Debrecen, Kálvin tér 17.) jelent meg.
A Tiszántúli Református Egyházkerület elfogadta az 1036/3 hrsz-ú ingatlan esetében a nettó 35.300.000 Ft, az 1037/4 hrsz-ú ingatlan esetében pedig a nettó 24.200.000 Ft, összesen nettó 59.500.000 Ft induló eladási árat, melynek megfizetését az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül vállalja.
A Tiszántúli Református Egyházkerület országos óvodafejlesztési program keretében a Szivárvány Református Óvoda elhelyezését biztosítaná az ingatlanon új óvoda megépítésével. Az óvoda kialakításához szükséges a szabályozási terv módosítása és az érintett ingatlanok összevonása.

A telekalakítási eljáráshoz szükséges földhivatali adatszolgáltatás során a 1036/3 hrsz-ú ingatlan területe hibahatáron túli felmérési, térképészeti és területszámítási hibát mutatott.
A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Berettyóújfalui Járási Hivatala az 1162-3/2018.sz. határozatával elrendelte az 1036/3 hrsz-ú ingatlant érintő felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítását, melynek eredményeként az ingatlan területe a változás előtti 2783 m^2 helyett 2888 m^2-re változott.
A Tiszántúli Református Egyházkerület, mint egyetlen pályázó nyilatkozott arról, hogy a megnövekedett területtel is meg kívánja vásárolni az ingatlant, megfizeti a m^2 arányos (105

m2-re eső, nettó 1.333.500 Ft) vételártöbbletet.

A mellékelt szabályozási terv részleten látható, hogy az ingatlanok jelenleg Ki (Különleges intézményi) zónába tartoznak. A településszerkezeti terven meghatározott területfelhasználási cél a 348/2011.(XII.20.) önkormányzati határozat szerint:
„Ki-gyógyvízhasználathoz kötődő kereskedelmi szálláshely és szolgáltató épület elhelyezését biztosító övezet"
Az oktatási, nevelési intézmények a 253/1997.(XII.20) Korm. rendelet (OTÉK) 16-17.§-a alapján Településközpont terület (VT), vagy Intézményi terület építési zóna területén helyezhetők el.
Az ingatlanok nyugati, Népliget utcai telekrészét érinti egy kötelező szabályozási vonal, mely szerint a telkek mintegy 5,00 m széles telekrészét közlekedési célú közterület biztosítására a Népliget utcához kell csatolni. Ezen előírás végrehajtása az érintett ingatlanok beépíthető területét kb. 300-320 m2-rel csökkentené.

Az ingatlanokon tervezett óvodaépítés megvalósíthatósága érdekében az érintett építési övezetre vonatkozó településszerkezeti tervet, valamint a szabályozási előírásokat felülvizsgálni, szükség szerint módosítani kell.
A módosítási eljárás során meg lehet vizsgálni az útszélesítés szükséges mértékét, valamint módosítani lehet a kialakuló építési telek beépíthetőségének optimális paramétereit.
Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a településrendezési eszközök módosítására is vonatkoznak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9.§-ban leírtak.
A rendezési terv módosításával kapcsolatos határozat így elvi döntés, mely alapján az érintettek tudomására lehet hozni a rendezési terv módosításának szándékát, a tervező számára megbízás adható a szükséges tervmódosítás kidolgozására és elindítható a véleményezési eljárás, melybe az érdekelt államigazgatási szerveket be kell vonni, a partnerségi egyeztetést le kell folytatni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozzon döntést arról, hogy az Önkormányzat a szabályozási terv módosítását követően a belterület 1036/3 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület és a belterület 1037/4 hrsz.-ú ingatlanokokat együttesen nettó 60.833.500- Ft áron értékesíti a Tiszántúli Református Egyházkerület részére.
A vételár tartalmazza a település rendezési eszközök szükséges módosításának, valamint a módosított szabályozási terv előírásainak megfelelő telkek kialakításának (megosztás, összevonás) költségeit.
A településrendezési eszközök módosításának szakmai szempontból jelenleg akadálya nem látható, ezért az erről szóló önkormányzati határozat jóváhagyását javaslom.
Az előterjesztéshez két határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2018. augusztus 21.

Muraközi István
polgármester

1. Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a szabályozási terv módosítását követően értékesíti a tulajdonát képező berettyóújfalui 1036/3 hrsz.-ú, 2888 m^2 nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant nettó 36.633.500 Ft, valamint a berettyóújfalui 1037/4 hrsz.-ú, 1902 m^2 nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant nettó 24.200.000 Ft áron, azaz együttesen nettó 60.833.500 Ft áron a Tiszántúli Református Egyházkerület (4026 Debrecen, Kálvin tér 17.) részére, a versenytárgyalási kiírásban meghatározott szerződéses feltételekkel. Vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő harminc napon belül megfizeti. A vételár tartalmazza a település rendezési eszközök szükséges módosításának, valamint a módosított szabályozási terv előírásainak megfelelő telkek kialakításának (megosztás, összevonás) költségeit.
Az adás-vételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

Határidő: azonnal
Felelős: Muraközi István polgármester

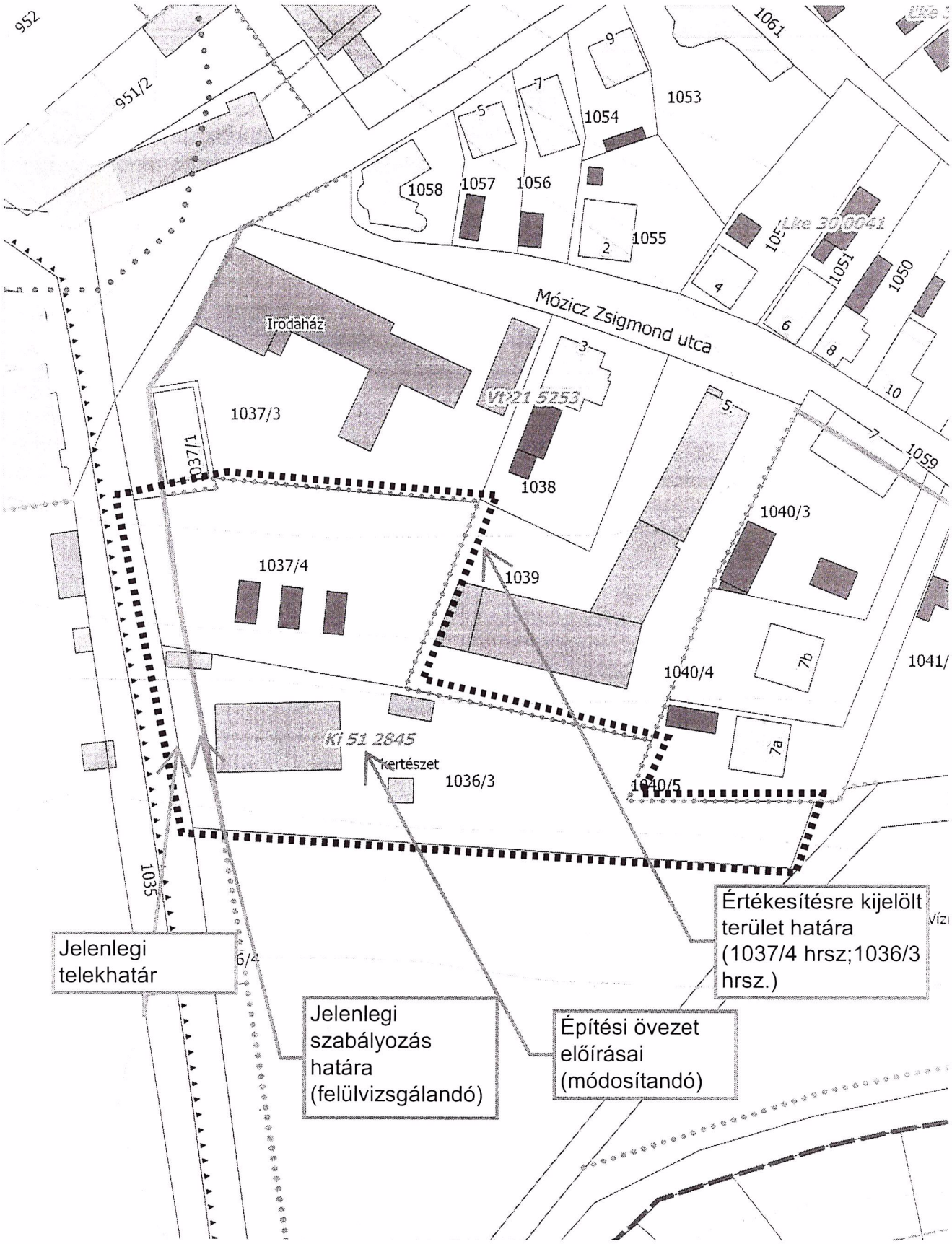
2. Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, 1036/3 hrsz.-ú, valamint a 1037/4 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan az érvényes építési övezeti előírások felülvizsgálatával, a terület településközponti, vagy intézményi övezeti besorolásúvá történő módosításával kapcsolatban a 294/2004. (VI.30).sz. Önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv, valamint a 33/2004.(XII.03.)sz. Önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási terv módosítását támogatja és hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a tervezési szerződés megkötéséhez.

Határidő: folyamatos
Felelős: Muraközi István polgármester

Berettyóújfalu szabályozási terv - részlet

1.sz. melléklet



1:1 000