*A határozati javaslat elfogadásához*

***egyszerű*** *többség szükséges,*

*az előterjesztés* ***nyilvános ülésen tárgyalható****!*

*171. számú előterjesztés*

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 21-én

16 órakor megtartandó RENDKÍVÜLI ülésére

Döntés Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról szóló önkormányzati határozat 3. számú módosításáról

|  |
| --- |
| **Előterjesztő:** Dr. Bozsolik Róbert polgármester**Készítette** : Bozsolik Zoltán mb. városüzemeltetési irodavezető  **Törvényességi ellenőrzést végezte:** Dr. Firle-Paksi Anna aljegyző**Tárgyalja:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 2023.09.21. |

***Tisztelt Képviselő-testület!***

A volt malom területén kialakítandó kereskedelmi egység műszaki paraméterei pontosításra kerültek. Az előterjesztés készítésekor még nem állt rendelkezésre a végleges változat. A minimális zöld felület biztosítása érdekében a beruházó a sportpályára levezető út (767/4 hrsz) egészének, valamint a 767/2 hrsz egy (mintegy 70 m2 nagyságú területű) részének a fejlesztésbe történő bevonását kéri. A kereskedelmi egység közlekedési csomópontjának kialakítása akkor oldható meg szabványosan, ha a sportpályára levezető út és az 56. számú főút csatlakozása megszűnik. Az eladást megelőzően szükséges még magánúttá minősíteni, majd beépítetlen területté módosítani a rendeltetését.

767/2 hrsz, kivett közterület forgalomképtelen 2 766 m2

nyilvántartási nettó érték 27 660,-Ft --- (10,-Ft/m2)

767/4 hrsz, kivett közút forgalomképtelen 823 m2

nyilvántartási nettó érték 279 088,-Ft – (339,-Ft/m2)

1. Az értékesítéshez szükséges – a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Közl. tv.) 32. § (3) bekezdése alapján – a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályának a helyi közutak magánutakká minősítéséről szóló határozata.

A Közl. tv. végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 23/A. §-a alapján az út átminősítéséhez szükség van az átadó (önkormányzat) és az átvevő (V&Periko Kft.) közötti előzetes megállapodásra, amely rendelkezik az átadás feltételeiről, az átmeneti intézkedésekről, valamint az átadás-átvétellel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.

Az előzetes megállapodás tervezete jelen előterjesztés mellékletét képezi.

1. Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. április 26. napon megtartott ülésén többek között döntött Bátaszék Város Településrendezési terv 2. számú módosításának megindításáról (107/2023.(IV.26.) önk-i hat.).

A Képviselő-testület 2023. május 24-ei ülésén Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 1. számú módosításáról döntött (140/2023.(V.24.) önk.-i határozatával).

A Képviselő-testület 2023. augusztus 2-ai ülésén Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 2. számú módosításáról döntött (165/2023.(VIII.02.) önk.-i határozatával). A 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 3. számú módosításáról is szükséges dönteni, hogy a jelenlegi önkormányzati tulajdonú területek a kereskedelmi egységgel azonos építési övezetbe kerüljenek.

Átjárási szolgalmi jog bejegyzését kell kezdeményezni annak érdekében, hogy a sportpályára történő lejutás (739/1 hrsz. kivett spottelep) biztosított legyen minden időpontban. Továbbá rögzíteni kell az építés ideje alatti lejutási lehetőséget, valamint azt, hogy a beruházás meghiúsulása esetén az önkormányzati út eladott részének visszavásárlása megtörténhessen.

***1.sz H a t á r o z a t i j a v a s l a t :***

**a bátaszéki 767/4 hrsz-ú ingatlan és a 767/2 hrsz-ú ingatlan egy része értékesítésének előkészítésére**

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a bátaszéki külterületi 767/4 hrsz-ú ingatlan és a 767/2 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesíthetővé válását elviekben támogatja az alábbi feltételekkel:

aa) átjárási szolgalmi jog bejegyzése mellett a kereskedelmi egység területére,

ab) a 739/1 hrsz ingatlan megközelítési lehetőségének biztosítása a gépjármű és gyalogos forgalom számára a kivitelezés ideje alatt és az átjárási szolgalmi jog bejegyzéséig,

ac) a beruházás meghiúsulása esetén 767/4 hrsz-ú ingatlan és a 767/2 hrsz-ú ingatlan egy részének visszavásárlási jog biztosítása mellett,

ad) továbbá amellett, hogy a telekmegosztás, valamint az adás-vétel során felmerülő minden költség a V & PERIKO Kft.-t terheli,

1. felkéri a polgármestert, hogy a megvásárolni kívánt ingatlanok vonatkozásában minimum nettó 1000 Ft/m2 vételárra tegyen javaslatot;
2. felkéri a Bátaszék Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy - a b) pontban foglalt vételár kérelmező általi elfogadása esetén - az értékesítést megelőző előkészítési munkát kezdje meg.

*Határidő:* 2023. október 31.

*Felelős:* dr. Bozsolik Róbert polgármester

 *( b) pont végrehajtásáért)*

 dr. Firle-Paksi Anna aljegyző

 *( c) pont végrehajtásáért)*

*Határozatról értesül:*  V & PERIKO Kft.

 Bátaszéki KÖH Városüzemeltetési Iroda

 Bátaszéki KÖH Pénzügyi Iroda

 irattár

***2.sz H a t á r o z a t i j a v a s l a t :***

**a 767/4 hrsz-ú helyi közút magánúttá minősítéséhez szükséges előzetes megállapodás jóváhagyására**

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a 767/4 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlanokra kötendő és ezen út magánúttá minősítéséhez szükséges előzetes megállapodást V & PERIKO Kft.-vel – a határozat melléklete szerinti tartalommal – jóváhagyja;
2. felhatalmazza a polgármestert az előzetes megállapodás aláírására.

*Határidő:* azonnal

*Felelős:* Dr. Bozsolik Róbert polgármester

 (a szerződések aláírásáért)

*Határozatról értesül:* V & PERIKO Kft.

 Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda

 irattár

***3.sz H a t á r o z a t i j a v a s l a t :***

**Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozat 3. számú módosítására**

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) *Bátaszék Város Településrendezési tervének 2. számú módosításáról* szóló 107/2023. (IV. 26.) önkormányzati határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:
	* 1. a Határozat) (1) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

*„(1) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a város Településrendezési Tervét a következő pontok szerint módosítani kívánja:

*1. a Bátaszék belterületi 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,*

*2. a Bátaszék belterületi 1973/113 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása, a vele északnyugati irányból szomszédos földrészletek telekegyesítése céljából,*

*3. a Bátaszék belterületi 61/10 hrsz-ú (V-1 és Gip-2) földrészlet ~25 m2, és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészlet ~220 m2 alapterületű részeinek ipari gazdasági területbe sorolása, a két földrészlet telekhatár-rendezése céljából,*

*4. a Bátaszék belterületi 748, 749/1, 767/4 és 767/2 hrsz-ú földrészletek intézményi területbe sorolása az érintett földrészletek telekegyesítése, és azon kereskedelmi létesítmény építése céljából, továbbá a 744/20, 749/2 és 750 hrsz-ú földrészleteket érintő beültetési kötelezettséggel érintett terület módosítása, kereskedelmi egység parkolóhelyeinek kialakítása céljából (módosítva a 140/2023. (V. 24.) és jelen önkormányzati határozatokkal),*

*5. a Bátaszék belterületi 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet, a rajta található árok partéleitől számított 3-3 m-es távolságon túl eső részeinek kertvárosias lakóterületbe sorolása, a velük közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,*

*6. (törölve a 165/2023. (VIII. 2.) önkormányzati határozattal),*

*7. a Bátaszék belterületi 716/98 hrsz-ú (KÖu-5) földrészlet kertvárosias lakóterületbe és vízgazdálkodási területbe sorolása a tényleges területfelhasználásnak megfelelően, valamint a vele nyugatról közvetlenül szomszédos földrészletek telekhatár-rendezése céljából,*

*8. a város arra egy alkalmas részén - amennyiben az a módosítás alá vont területekhez kapcsolódóan nem megoldható - zöldterületet vagy védelmi célú erdőt jelöl ki Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés céljából,*

*9. a HÉSz-ben lévő fogalom-meghatározások pontosítása, esetleges elírások, vagy hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.”*

* + 1. a Határozat (2) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép,

*„(2) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont előírása alapján a következő földrészletekkel bővíteni kívánja a település beépítésre szánt területét, egyben igazolja, hogy az indoklásban szereplő használati célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület:*

*a) 46/21 és 46/25 hrsz-ú (V-2) földrészletek*

*Indoklás: Fenti földrészleteken lezárt víznyerő kutak találhatók, emiatt ezek vízgazdálkodási területbe sorolása indokolatlan. Az Önkormányzat értékesíteni kívánja a földrészleteket a szomszédos ingatlan-tulajdonosok (46/26 és 46/22 hrsz.) számára.*

*b) (törölve a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal),*

*c) 61/10 hrsz-ú (V-1 és GIp-2) és a 61/27 hrsz-ú (V-1) földrészletek*

*Indoklás: A 61/27 hrsz-ú földrészlet ~220 m2 alapterületű része, és a 61/10 hsrz-ú földrészlet ~25 m2 alapterületű része kerül új beépítésre szánt területbe, melynek célja a 61/10 hrsz. alatt működő telephely valós terület-használatának rendezése az ingatlan-nyilvántartásban.*

*d) 261/46 hrsz-ú (V1) földrészlet*

*Indoklás: Fenti földrészletet az Önkormányzat értékesíteni kívánja a területtel szomszédos ingatlan-tulajdonosok számára, a számos esetben valós terület-használatnak megfelelően.*

*e) (törölve a 140/2023. (V. 24.) önkormányzati határozattal),*

*f) 767/2 és 767/4 hrsz-ú földrészlet (módosítva jelen önkormányzati határozattal)*

*Indoklás: A 744/20, 748, 749/1, 749/2, 750 és 767/1 hrsz-ú földrészletekre tervezett kereskedelmi létesítmény megvalósíthatósága érdekében, az építési telek minimális zöldfelületi fedettségének biztosítása érdekében szükséges a 767/2 hrsz-ú földrészlet egy részét és a 767/4 hrsz-ú földrészletet a fenti földrészletekkel azonos építési övezetbe sorolni. Egyéb, a fejlesztési területtel szomszédos beépítésre szánt területek bevonása a projektbe nem lehetséges.”*

1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdése szerinti véleményezési szakasz kezdeményezésével egyidejűleg jelen döntést is töltse fel az E-TÉR egyeztető felületre.

*Határidő:* 2023. december 15.

*Felelős*: dr. Bozsolik Róbert polgármester

*Határozatról értesül:* Bátaszéki KÖH városüz. iroda

 Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda

 irattár