

2. számú előterjesztés

határozati javaslat – egyszerű többség
rendeletmódosítás – minősített többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2017. október 12-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: A Katona József utcában kialakításra kerülő építési telkekkel kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Katona József utcai ingatlan építési telekként történő kijelölése

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 157/2016. (III.31.) számú határozatával döntött az építési telkek értékesítési feltételeiről.

Az előterjesztésben már bemutatásra került a Katona József utcában, a Dombóvári Ifjúsági Sporttelep déli részén található, építési telkeknek kialakítható terület. A terület lakóterületként való hasznosítása érdekében megtörtént a szabályozási terv módosítása, ami júniusban hatályosult. Ezt követően vált lehetővé a telekalakítási eljárás megindítása, amelynek első lépéseként elbontásra került a faöltöző. Az öltöző, mint épület ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránti eljárás az előterjesztés készítésének időpontjában is folyamatban van. Második lépésként – a jogerős földhivatali döntés birtokában – történhet meg a telkek kimérése és a kialakítandó, 2 x 8 db beépítetlen terület, valamint az út földhivatali átvezetése. A teljes folyamat lezárása november közepére várható.

A kialakításra kerülő építési telkek a városközpont közelében, családi házas övezetben helyezkednek el, így valószínűsíthetően azok értékesítése nem fog nehézséget okozni az önkormányzatnak. A kialakításra kerülő beépítetlen területek a helyi építési szabályzat szerint az Lke-1 övezetbe vannak sorolva, ami elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagykeres lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Az építési telek fogalmát az áfa törvény építési telekre vonatkozó, 259. § 7. pontja írja le, e szerint:

„építési telek: az olyan

- a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy *önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról* gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,
- b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.”

Az önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel történő közvetlen, zöldfelület vagy termőföld sérelme nélküli megközelítés lehetősége fennállhat attól függetlenül is, hogy azon a magánúton az úttest fizikai megvalósítása még nem történt meg. Az önkormányzat

által tervezett közüzalékos út gépjármű-közlekedésre alkalmas, így elégséges.

Építési engedély akkor adható, lakóépület építésére vonatkozó egyszerű bejelentés akkor tehető, ha a telkek kialakítása megtörténik, a telekalakítási eljárás nyomán a változás átvezetésre kerül.

Az értékesítésre szánt építési telkek jellemzői:

- területük 665 és 755 m² között változik,
- az északi telkeken, a földbe ágyazva megy keresztül az ún. strandi árok, melyek miatt szolgalmi jog kikötése szükséges,
- a déli telkeken – egy kivételével – nyílt árok van, de ennek funkciója a közúton történő csapadékvíz elvezetésével megszűnik.

A Gördülő Fejlesztési Terv részeként fog megvalósulni a létrejövő lakóterületen az ivó- és a szennyvízhálózat kiépítése 2018-ban 15-15 millió Ft nettó költségen. A vízjogi engedélyeztetési eljárás már folyamatban van. Ezt követően kerülhet sor a tervezésre és kivitelezésre vonatkozó eljárás lefolytatására, majd ennek nyertese által történik meg a közüzemek kiépítése, melynek eredményeképp az érintett területen létrejövő lakóingatlanok mindegyike ellátásra kerül ivó- és szennyvízbeállással.

Az ingatlanok villamos-energia, a gáz,- telefon, internet kiépítésével kapcsolatban a szolgáltatók levél formájában megkeresésre kerültek, amelyben az önkormányzat felhívta a figyelmet az új építési telkek kialakítására.

A villamos-energia és gázcsatlakozás a Katona József, illetve a Báthori utcában kiépült, rákötés lehetséges.

Az építési telkek megvételére folyamatosan lehet ajánlatot tenni, az önkormányzat nem bonyolít külön értékesítésre irányuló versenyeztetési (pályázati) eljárást. A vagyonrendelet szerint a polgármester átruházott hatáskörben dönt a Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű építési telkek értékesítéséről. A telkeket nem terheli beépítési kötelezettség.

A vagyonrendelet alapján építési telek: a képviselő-testület által építési telekként történő értékesítésre kijelölt beépítetlen terület.

A dombóvári 1414/11 hrsz.-ú, kivett sporttelep az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoni körébe tartozik. A vagyonrendelet szerint a korlátozottan forgalomképes vagyonelem a rendeltetése és hozzá kapcsolódó önkormányzati feladatkör sérelme nélkül használható és hasznosítható, a hasznosítás és a használatba adás csak a képviselő-testület döntésével lehetséges az általa kikötött funkciónak megfelelően. E szerint a létrejövő telkek forgalomképessé (üzleti vagyonba) történő átsorolása nem szükséges.

Amennyiben a Képviselő-testület az ingatlanokat építési telkeknek jelöli ki, meg kell határozni azok forgalmi értékét is. A vagyonrendelet 23. § (2) e) pontja szerint a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben dönt az építési telkek árának

meghatározásáról, és inflációkövető felülvizsgálatáról.

Fentiek alapján kérem, az alábbi határozati javaslat támogatását.

Határozati javaslat
a Katona József utcában található Dombóvári Ifjúsági Sporttelep területén
telekalakítással létrejövő beépítetlen területek építési teleknek történő
kijelöléséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Katona József utcában található, dombóvári 1414/11 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan déli részén telekalakítással létrejövő 16 db beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat a telekalakítási eljárás befejezése után építési teleknek jelöli ki.

Határidő: 2017. november 30. – honlapon történő közzététel

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

II. Építési telkek értékesítéséhez kapcsolódó támogatási rendelet módosítása

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 30/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendeletével döntött az építési telkek értékesítéséhez kapcsolódó támogatásról.

A rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő,

a) Döry Hugó utcában található dombóvári 3815 és 3816 hrsz.-ú;

b) Juhász Gyula utcában található 2882 és 2883 hrsz.-ú;

c) Konda-völgyi dombóvári 4644/1-30 hrsz.-ú

építési teleknek kijelölt ingatlanok vásárlásához igényelhető támogatásokat szabályozza.

A Juhász Gy. utcai telkek 2017 februárjában eladásra kerültek, így ezen telkek törlésre kerülhetnek a rendeletből.

A Katona József utcában, a DIS déli részén kijelölésre kerülő 16 db építési telek értékesítését nagyban megkönnyítené, ha az arra jogosultak vissza nem térítendő támogatást igényelhetnének az önkormányzattól, ezért javaslom a rendelet hatályát kiterjeszteni a létrejövő telkekre.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem.

Az önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:

1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik. Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása.

2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendelet módosításának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztrációban változás nem következik be.

4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazása nem igényel többlet szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi forrást.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítás elfogadása nem szükségszerű, nincs törvényi kötelezettség.

A fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendelettervezet elfogadását.

Szabó Loránd
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete
az építési telkek értékesítéséhez kapcsolódó támogatásról szóló
30/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az építési telkek értékesítéséhez kapcsolódó támogatásról szóló 30/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya azon Európai Unió tagállamok állampolgáira (a továbbiakban: igénylő) terjed ki, akik az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm.rendeletben meghatározott támogatotti körbe tartoznak és Dombóvár város közigazgatási területén, Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonát képező alábbi ingatlanokon

a) Dőry Hugó utcában található dombóvári 3815 és 3816 hrsz-ú;

b) dombóvári 1414/11 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan déli részén telekalakítással létrejövő 16 db beépítetlen terület; vagy

c) Konda-völgyi dombóvári 4644/1-30 hrsz-ú

kívánnak lakóházat építeni, vagy új lakást vásárolni feltéve, hogy Dombóvár városában lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy munkahellyel rendelkeznek.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

A Juhász Gyula utcában található 2882 és 2883 hrsz-ú építési telkek a rendelet megalkotása óta értékesítésre kerültek, viszont a DIS telken kialakításra kerülő építési telkek bekerülnek a támogatási körbe.

A 2. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.