

Aszód Város Önkormányzat Polgármesterétől

2170 Aszód, Szabadság tér 9.

Telefon: 28/500-666 fax: 28/400-575 E-mail: aszod.titkarsag@aszod.hu Web: www.aszod.hu

Előkészítésben közreműködött: Uti Csabáné osztályvezető

Csáky Júlia osztályvezető

Vasas Andrea vagyongazdálkodási ügyintéző

Előterjesztés

az Aszód, külterület 028/3 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásával/bérlésével kapcsolatos kérelem ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Helyi lakos és mezőgazdasági vállalkozó - egy „Hagyományőrző Látvány-tanya” megvalósításához - az Aszód külterület, 028/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan megvásárlásával/bérlésével kapcsolatban nyújtott be kérelmet az Önkormányzathoz.

Az érintett 028/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 100%-ban önkormányzati tulajdonú, a földhivatali nyilvántartás szerint rét megnevezésű (min.o.: 4,5), 31.839 m² területű, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2012. (XI.13.) számú önkormányzati rendelet 3. melléklete alapján az önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az érdeklődő a vételár ismeretének hiányában a 3,1839 ha-ból 1 ha-ra egyértelmű vásárlási szándékát, a maradék 2,1839 ha-ra tartós bérlési szándékát jelezte. Abban az esetben, ha a teljes terület vételára a felfejlesztési projektet nem terheli meg, úgy az egész területet (3,1839 ha-t) meg kívánja vásárolni.

A pályázatból és saját erőből megvalósítani kívánt tanyán az érdeklődő a tervek szerint magyar őshonos állatokat tartana, szaporítana. Tevékenységéhez tartozna a vegyszer nélküli zöldségtermelés, a hagyományos módszerrel történő takarmány betakarítás. Non-profit program keretében otthont adna a Galga-menti települések óvodáinak, iskoláinak tanulmányi kirándulásához. Szolgáltatási körébe tartozna hétféle családi programok, céges tréningek lebonyolítása, hagyományos módszerrel látvány disznóvágás, magyar hintón való utazás, a magyar őshonos állatok, a Galga-menti népviselet bemutatása stb.

Az ingatlan kérelemben megjelölt célra való alkalmassága kivizsgálásra került:

1) A 14/2011. (V.10.) Ör. sz. rendelettel jóváhagyott Aszód Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) szerint:

➤ Az ingatlan az M-gy övezetben fekszik.

Az M-gy jelű övezetre vonatkozó előírásokról a HÉSZ 106. §-a rendelkezik:

„(1) Az M-gy jelű övezet a mezőgazdasági rendeltetésű gyp- és rétfelületek, legelők, kaszálók területének övezete.

(2) Az övezetben kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés.

(3) Az övezetben csak az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztéshez, állattenyésztéshez, továbbá termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el, a telkek gépjárművek történő megközelítésének biztosítása mellett.

(4) Gyp, rét, legelő művelési ágú mezőgazdasági területek beépítése az OTÉK előírásai alapján történhet, jelen rendeletben foglalt előírások figyelembevételével.”

➤ A terület hasznosításakor az általános övezeti előírásokon túlmenően egyéb feltételeknek is meg kell felelni, mivel az ingatlan „Felszín alatti vízvédelmi terület”-en, illetve „Országos ökológiai folyosó magterület”-en fekszik.

A Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelemről a HÉSZ 116. §-a rendelkezik:

„(1) A város szabályozási terven jelölt felszín alatti vízvédelmi területei

a) az Aszód – Bagi vízkivételi bázis, és

b) a külterületen lévő záportározó területe.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területek jelenlegi állapotukban megőrizendő, beépítésük vízbázis – védelem miatt nem engedélyezett.”

A Természetvédelemről a HÉSZ 120. §-a rendelkezik:

„(1) A szabályozási terv jelöli - a Duna – Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján meghatározott konzultált és pontosított:

a) az országos ökológiai hálózat magterületének, és

b) az országos ökológiai folyosó pontosított lehatárolását.

(2) A (1) bekezdés szerint - a szabályozási terven jelölt - természetvédelemmel érintett területegységek felhasználásakor jelen rendelet előírásain túl, a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt előírásokat kell figyelembe venni.

(1) Az (1) bekezdés szerinti területeken - a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásait betartva - kizárólag az e területek fenntartását szolgáló építmény, köztárgy helyezhető el, illetve a művelési ág szerinti használat lehetséges.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken kizárólag a művelési ágnak megfelelő tevékenység folytatható, azaz:

a) gyep (gyep- és rétfelületek, legelők, kaszálók területe), nádas területek (nádas, mocsaras, vizenyős területek) és üzemtervezett erdőterületek más művelési ágba – a természetvédelmi hatóság engedélye alapján - sorolhatók,

b) fásítás, erdősítés honos fajokkal természetes elegyarányban történhet.”

2) A 2015.05.05-én lekért tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartásba a HÉSZ szerinti „Felszín alatti vízvédelmi terület”-re, illetve „Országos ökológiai folyosó magterület”-re vonatkozó jogi jelleg ténye nincs bejegyezve.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm.rendelet 2. § (3) bekezdése alapján a védelem érdekében a felszín alatti vízbázis esetében a védőidomot és védőterületet belső, külső, valamint hidrogeológiai védőövezetekre osztva kell meghatározni, kijelölni, kialakítani, és fenntartani. A 3. § (2) bekezdése szerint a hidrogeológiai védőidom, illetve védőövezet – a Korm.rendelet 2. számú melléklete szerinti - „A”, „B” és „C” védőzónákból áll. A különböző védőövezetekre/védőzónákra eltérő használati korlátozások vonatkoznak (részleteit 123/1997. (VII.18.) Korm.rendelet 5. számú melléklete tartalmazza). Jelenleg azonban nem ismert, hogy az érintett ingatlan mely védőövezetbe/védőzónába tartozik.

3) Az Origo Centrum Ingatlanforgalmazó Bt. (székhely: 2682 Püspökhatvan, Béke út 27.) által kiadott forgalomképeség megállapításáról szóló nyilatkozata szerint:

➤ A tárgyban ingatlant forgalomképes, az ingatlanpiaci forgalomképessége azonban csak a tulajdoni lapon feltüntetett művelési ág (rét) vonatkozóan érvényes.

➤ A kérelemben megjelölt funkció - „Hagyományőrző Látvány-tanya” – megvalósítására az ingatlan a jelen művelési ág besorolása miatt alkalmatlan, alátámasztását az 1996. évi LIII. törvényi szabályozás, illetve a HÉSZ 14/2011. jóváhagyott módosítása igazolja.

Az új művelési ág változás földhivatali bejegyzéséhez a HÉSZ módosítása, a területileg illetékes szakhatóságok elvi véleményezése, és gyakorlati hozzájárulása szükséges.

Fentiekre tekintettel szükséges:

1. Az érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatainak rendezése a valós állapotnak megfelelően. Ennek érdekében fel kell venni a kapcsolatot az illetékes szakhatóságokkal, meg kell kérni az átvezetéshez szükséges dokumentumokat. Szükség esetén a HÉSZ módosítása.
2. A fentiek tisztázását követően felül kell vizsgálni az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2012 (XI.13.) önkormányzati rendeletet. Adott esetben – a korlátozásokra tekintettel - az ingatlan üzleti vagyoni körből a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körbe történő átsorolásáról kell dönteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Aszód, külterület 028/3 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásával/bérlésével kapcsolatos kérelemről szóló előterjesztést megtárgyalta és az ismertetett dokumentumok alapján az alábbi határozatot hozta:

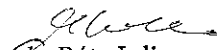
1. Az érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatainak rendezése szükséges a valós állapotnak megfelelően. Ennek érdekében fel kell venni a kapcsolatot az illetékes szakhatóságokkal, meg kell kérni az átvezetéshez szükséges dokumentumokat. Szükség esetén a HÉSZ módosítása.
2. A fentiek tisztázását követően felül kell vizsgálni az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2012 (XI.13.) önkormányzati rendeletet. Adott esetben – a korlátozásokra tekintettel - az ingatlan üzleti vagyoni körből a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körbe történő átsorolásáról kell dönteni.
3. Felkéri a polgármestert, hogy kérelmezőt értesítse a Képviselő-testület döntéséről.

Felelős: polgármester a Városüzemeltetési és Műszaki Osztály, valamint a Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály útján

Határidő: azonnal, illetve értelem szerint

Aszód, 2015. június 11.

Látta:


Dr. Bóta Julianna
jegyző

