



Kiszombor Nagyközség Polgármesterétől

6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8.

Tel/Fax: 62/525-090

E-mail: ph@kiszombor.hu

Üsz.: 122-4/2020.

Tárgy: Tájékoztatás elővásárlási jog
bejegyzésével kapcsolatban

Mell.: 1 pld. rendezési terv részlet

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

KISZOMBOR

Tisztelt Képviselő-testület!

Bajnóczi János önkormányzati képviselő egyéni képviselői indítványt terjesztett a Képviselő-testület elé, melyben az alábbiakat kéri:

„A Képviselő-testület az Önkormányzat Településszerkezeti Tervébe illessze bele távlati településrendezési célként a Vályogos partján kialakítandó szabadidő központot. A majdan kialakítandó szabadidő központ hasznára válna a település lakosságának, a faluba látogató turizmusnak és a közösség érdekeit szolgáló stratégiai célnak. Ennek hosszabb távon való megvalósítása érdekében kérem, az Oszlanczi család Óébai úton lévő ingatlantulajdonára elővásárlási jog bejegyzéséről határozatot hozni.”

A beadványban szereplő ingatlan pontos címe, Kiszombor, Óébai úti tanyák 76., hrsz-a: 05545/2, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése „kivett tanya”.

Az egyéni képviselői indítványban az önkormányzati képviselő javaslatot tesz arra vonatkozóan, hogy az Építési törvény előírásai szerint kerüljön bejegyzésre az ingatlanra elővásárlási jog.

A 19/2002. (XI. 26.) KKÖT. rendeletével jóváhagyott jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Terve a fenti ingatlant mGk területi övezetbe sorolja, mely alapján az ingatlan mezőgazdasági üzemi terület. A HÉSZ 11. §-a ezen övezeti besorolással érintett ingatlanok esetében az alábbiakról rendelkezik:

„(1) A **mezőgazdasági üzemi** terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető

a./ a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó, koncentrált elhelyezést igénylő üzemi épületek,

b./ az OTÉK 19. § (2)–(3) és 20. § (4)–(5) bekezdéseiben felsorolt létesítmények.

(3) Övezeti besorolás: **kialakult** – jele **mGk**.

(4) Az **mGk** jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén a következő előírásokat kell figyelembe venni:

Beépítési mód: **szabadon álló**,
legalább 10,0 m elő-, 4,0 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: **40,0 %**
Építménymagasság **min. 3,0 m, max. 7,5 m**, de 4,5-7,5 m között az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság 200 m² szintterületig max. 4,50 m, 400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² szintterület fölött max. 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **25,0 %**
A telekterület nagysága **min. 3.000 m²**, szélessége **min. 20m**.

(5) A (4) pontban felsorolt határértékek közül a max. 7,5 m építménymagasságnál – **technológiai kötöttségek miatt** – az építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet, megfelelően bizonyított műszaki indokok alapján (pl. víztorony, siló, stb.)”

Ezen a mezőgazdasági üzemi területen helyezkedik el az egyéni képviselői indítványban megjelölt ingatlan, amely a tulajdoni lap másolat szerint 1152 m² alapterületű „kivett tanya”, melynek jelenleg 6 fő különböző tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa van, továbbá a ingatlannyilvántartásban terhelésként összesen 253.771,- Ft került végrehajtási jogként bejegyezésre.

A jelenleg hatályos HÉSZ előírásai szerint a fenti ingatlanon szabadidőközpont kialakítása nem lehetséges.

A jelenleg érvényben lévő Településrendezési Terv felülvizsgálatára a központi rendelkezés értelmében 2021. december 31-ig kell minden települési önkormányzatnak a szükséges intézkedéseket megtennie.

A Településrendezési Terv módosításának vagy új terv készítésének munkálatait csak településrendező mérnöki képesítéssel rendelkező személy végezheti. A Terv elkészítésének átfutási ideje legalább 9 hónap, a jelenlegi árakon várható bekerülési költsége 2 millió Ft.

Az Önkormányzatnak arra, hogy az egyéni képviselői indítványban szereplő cél érdekében az érintett ingatlanra elővásárlási jogot jegyeztessen be, csak abban az esetben van lehetősége, ha a Településrendezési Terv ezt az ingatlant a jelenlegitől eltérő kategóriába (pl. szabadidőközpont) sorolja be.

A jelenlegi településrendezési besorolásnak a Területrendezési Terv módosítása, vagy új terv készítése során történő megváltoztatása esetén sincs garancia arra, hogy az érintett ingatlan szabadidőközpontkénti megjelölése elfogadásra kerüljön, tekintettel arra, hogy az előkészítési és jóváhagyási eljárás során a közreműködő hatóságok, szakhatóságok véleménye határozza meg a terület besorolását, az ingatlan környezetében lévő többi ingatlan besorolása alapján.

A Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztályának tájékoztatása szerint egy ingatlanra történő elővásárlási jog bejegyezésének feltétele, hogy az arról szóló szándékukat az ingatlan tulajdonosai a bejegyzést kérővel együtt okiratba foglalják, és mindkét fél kérje az elővásárlási jog bejegyzését. Ez esetben az elővásárlási jog bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. Az eljárás várható költsége magában foglalja az okirat ügyvéd általi elkészítésének díját (kb. 150.000,- Ft), valamint a bejegyzés költségét (6.600,- Ft), azonban az elővásárlási jog bejegyeztetése nem „általános” joga az Önkormányzatnak, arra kizárólag a – szakmai szempontok szerint elkészített – Területrendezési Terv biztosíthat jogalapot.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy jelen tájékoztatást szíveskedjen a fentiekkel kapcsolatos indítvány tárgyalása során figyelembe venni.

Kiszombor, 2020. január 21.

Tisztelettel:

Szegvári Ernőné
polgármester

BETŰJELEK

Beépített és beépítésre szánt területek

Lakóterület

FLk Falusias, kialakult

FLt, FLt* Falusias, tervezett

Vegyes terület

TV Településközpont vegyes terület

Gazdasági terület

KGK Kereskedelmi-szolgáltató, kialakult

KGT Kereskedelmi-szolgáltató, tervezett

mGk

Külföldi terület

KHa Határhoz tartozó terület

Kit Intézményterület, tervezett

KS Sportterület

KT Temető

KKP Kegyeleti park

KH Hulladékkezelő terület

Tartály terület

TFL Falusias lakóterület

TKG Keresk.-szolg., gazdasági

TIG Ipari, gazdasági

Beépítésre nem szánt területek

Közelkedési és közműterület

KK Közüti közlekedés területe

VK Vasúti közlekedés területe

VÁ Vasútállomás

K Közműterület

Zöldterület

KP Közpark

EZ Egyéb zöldterület

Területi határ

