



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 183.

MELLÉKLET: 4 db

TÁRGY: Kérelem önkormányzati tulajdonban levő ingatlanrész megvásárlására/bérlésére

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGÁNAK

SORON KÖVETKEZŐ NYÍLT ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyongazdálkodási
ügyintéző
dr. Varga András osztályvezető**

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**Dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző**

Terjedelem: 1+ 7 oldal

Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az alábbiakban részletezett, SZMJV Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanrészről vételi kérelem érkezett SZMJV Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóságához, amely jóváhagyásához SZMJV Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII.23.) rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságról alcím 1.3. pontja szerinti döntés szükséges.

Tóth Sándor, a Caffé-Dal 1927 Kft. képviselőjében, vételi kérelmet adott be a cég tulajdonában lévő Szekszárd 5419, 5420, 5421 hrsz-ú ingatlanoktól Ny-ra (az ingatlanok mögött) található, az önkormányzat tulajdonában lévő 5366/42 hrsz-ú, kivett közterület 82 m²-es része tekintetében. A fent nevezett ingatlanokat a cég már ebben az állapotban szerezte meg, a Kávé Háza kereskedelmi egység részeként a megvásárolni kívánt ingatlanrészről jóhiszeműen használja, tartja karban. További fejlesztéseihez szeretné a jelölt területet (1. melléklet) megvásárolni.

Helyszíni szemlét követően (fotókat a 2. melléklet tartalmazza) az ingatlanrész értékesítésének lehetőségét az önkormányzat illetékes munkatársai megvizsgálták, majd megállapították, hogy az ingatlanrész Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzata (későbbiekben: HÉSZ) szerint más építési övezetbe tartozik, mint a kérelmező cég tulajdonában lévő ingatlanok (Ln-3, valamint K-pi, HÉSZ térképet a 3. melléklet tartalmazza), így azt a cég telekkiegészítésként nem tudja megvásárolni, valamint, hogy a Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan területén "K₁" jelű építési övezetben új telek nem alakítható ki (HÉSZ előírásokat ld. 4. melléklet), ezért az ingatlanrész kérelmező által bérleti szerződés keretében történő hasznosítása jöhet szóba, melyet a kérelmező is elfogadott.

A későbbiekben, a HÉSZ átfogó felülvizsgálata keretében kérelmező jelezheti az övezeti határ módosítási javaslatát, majd ezt követően ismételten benyújthatja vételi kérelmét.

A helyszíni szemlén megállapításra került továbbá, hogy egy mobil hűtőkonténer jelenleg az 5421 hrsz. mögötti közterületen található, így amennyiben huzamosabb ideig ott kerül elhelyezésre, úgy a bérelni kívánt terület nagyságába (+ 14 m²) az is kerüljön beszámításra.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet (későbbiekben: SZMSZ) 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság (GVB) alcím 1.2. pontja szerint a bel- és külterületi ingatlanok bérleti díjának megállapítása a GVB hatásköre, az SZMSZ polgármesterre átruházott közgyűlési feladat- és hatáskörökre vonatkozó 2. melléklet 35. pontja szerint a Bizottság által meghatározott bérleti díjakkal a bel- és külterületi ingatlanok bérbeadásáról szóló bérleti szerződés megkötése a polgármester hatásköre.

Fentiek alapján a GVB 4/2024. (I.17.) határozatában (későbbiekben: Határozat) a belterületi ingatlanok bérleti díját 15 Ft/m²/év összegben határozta meg. A Határozat 4. pontja értelmében a Bizottság az ingatlanrész hasznosításától függően – jelen esetben a bérbevevő az ingatlant további hasznosítás céljából kívánja használni - a fenti bérleti díjtól eltérő bérleti díjat is megállapíthat.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2024. július 10.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának

.../2024. (...) határozata

a Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan meghatározott részének értékesítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága (későbbiekben: GVB) a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet GVB alcím 1.3. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. megállapítja, hogy a Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatának hatályos rendelkezései alapján nincs mód a Szekszárd 5419, 5420, 5421 hrsz-ú ingatlanoktól nyugatra eső, önkormányzati tulajdonban levő Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan mellékelt térképen sávozottan jelölt 82 m²-es részének értékesítésére.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. egyetért azzal, hogy az 1. pontban jelölt ingatlanrészt a kérelmező Caffé-Dal 1927 Kft. (székhely: 7100 Szekszárd, Bátaszéki út 25. képviseli: Tóth Sándor) bérleti szerződés keretében hasznosítsa az alábbi feltételekkel:

- bérleti díj mértéke:.....
- bérleti szerződéssel érintett terület nagysága: 82 m² + 14 m² (hűtőkonténer huzamosabb idejű tárolása esetén) = 96 m²
- bérleti szerződés időtartama: határozatlan idejű, 6 hónapos felmondási idővel

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a 2. pont szerinti bérleti szerződés előkészítésére.

Határidő: 2024. augusztus 15.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

4. felhívja a polgármestert a bérleti szerződés aláírására

Határidő: 2024. augusztus 31.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

tárgyi területrész







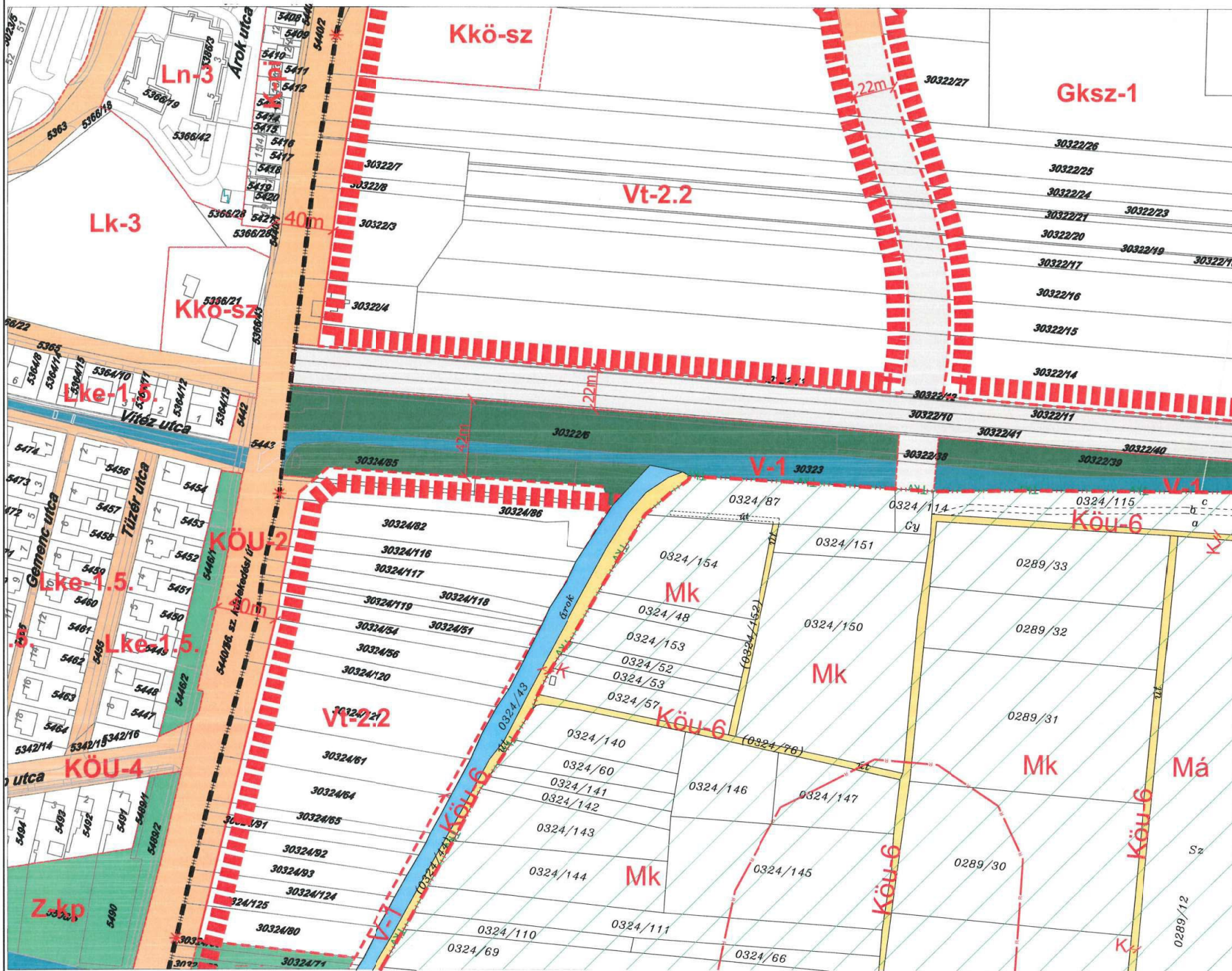


SZEKSZÁRD BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M=1:2000



2020. július 15-én
hatályos állapot



74.
78. **79.** 80.
83.

HÜBNER Tervező, Szolgáltató
és Kereskedelmi Kft.

2004. MÁRCIUS

A Szekszárd Város Helyi Építési SZabályzata és Szabályozási Terve

Az adott **5366/42** HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel: Ln-3

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

- (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen az OTÉK 11. § (2)-(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el.
- (3) A nagyvárosias lakóterületek a város un. **telepszerű, többszintes** beépítésű lakótelepeit foglalja magában.
- (4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

Ln-3 jelű építési övezet (többszintes lakóépület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	m
A beépítési mód		szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság		K – 16,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K – 60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K – 20	%

- (6) Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület építészeti értékeinek továbbfejlesztését úgy kell végrehajtani, hogy a megváltozó körülmények újból építészeti egységet képezzenek szűkebb és tágabb környezetükkel.
- (7) Az Ln-3 övezetben a lapostetős épületekre tető illetve tetőépítmény, F+4 szintszámú épületre magasítással új szint építhető – a területen az azonos jellegük alapján összetartozó épületcsoportra egységesen – kétlépcsős építési engedélyezési eljárás alapján.
Lakásszám növelése esetén a telektömbben a parkolás igény, valamint a lakásonkénti 10 m²/lakás zöldfelület biztosítandó.
- (8) A telektömbre megengedett legnagyobb szintterület mutató 3,0.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE, ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

16. §

Közös előírások

- (1) Az OTÉK 7. § (3) -(5) bekezdéseiben előírt építési övezeti / övezeti jellemzők helyi értelmezése és használata:
 - a) **A kialakítható legkisebb telekterület-méret:**
 - a.a. Az építési övezetben - a telekalakításról szóló jogszabályok szerinti újonnan kialakítandó építési telek legkisebb területe, amely méret értelemszerűen a telekalakítással érintett (visszamaradó) - telkekre is érvényesítendő.
 - a.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
 - „**K**” jelű építési övezetben új telek nem alakítható ki, de telekhatárrendezés végezhető,
 - ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
 - b) **A beépítési mód (építési hely):**

A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási Terve

b.a. Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.

b.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

- „**K**” **jelű** építési övezetben a beépítési mód nem módosítható,
- ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
- „**lk**” (**O, SZ, Z**) - az övezetben az előírt beépítési mód alkalmazandó, - „**O/SZ**” (**SZ/O, Z, Z/O**) - az övezetben az előírt beépítési mód alternatív megoldásként választható, de csak az övezetre egységes érvénnyel,

c) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság:

c.a. A megengedett legnagyobb építménymagasság értéke

- sík terep (az építési hely 15 % alatti lejtése) esetén nem lépheti át az építmény sem a közterület felé néző, sem a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága,
- lejtős terep (az építési hely 15 % feletti lejtése) esetén a homlokzatmagasságot az OTÉK szerint kell megállapítani.

c.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

- „**K**” **jelű** övezetben az építménymagasság kialakult, új épület létesítése esetén az illeszkedés szabályai érvényesítendőek,
- ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja a az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni,
- „**K-7,5**” - az övezetben az építménymagasság a kialakult - mértékadó - méret és adott méret között változhat, a különböző építési övezetek határán elhelyezkedő telkeken a városkép harmonikus kialakítása érdekében - különösen zárt sorú beépítés esetén - az alábbi eljárás alkalmazandó:
 - vagy a beépítés a telepítési távolsággal marad el az övezeti határtól, vagy a nagyobb építménymagasságú övezetben létesíthető épület utcai homlokzatmagassága csökkentendő. Az építési övezeti határon csatlakozó épületek közötti utcai homlokzatmagasság- különbség maximálisan 1,5 m lehet. E homlokzatmagassági érték az övezeti határtól számítottan az övezetben előírt építménymagasság mértékéig alkalmazandó.

d) **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:**

d.a. Az egyes építési telkek beépítettségét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

d.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

- „**K**” **jelű** övezetben a beépítettség nem változtatható,
- ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti

A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási Terve

előírásokat kell alkalmazni,

e) A zöldfelület legkisebb mértéke:

e.a. Az egyes építési telkek zöldfelületének legkisebb mértékét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani, - az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

e.c. Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

„K” jelű övezetben a zöldfelület nem változtatható.

(2) Az OTÉK 7. § (3) -(5) bek.-ben valamint a HÉSZ-ben foglalt követelmények közül a város területén egységesen érvényesítendő övezeti előírások:

a) A beépítés feltételének

közművesítettségi mértéke:

(OTÉK 8. § minősítése szerint):

- A város beépítésre szánt területeinek **belterületi** építési övezeteiben az egyes építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- A város beépítésre szánt területeinek **nem belterületi** építési övezeteiben az egyes építési telkek csak részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- A város **beépítésre nem szánt** területein az építés hiányos közművesítettség esetén is engedélyezhető. Ezekben a helyeken a hiányzó közművet közműpótló létesítményekkel/berendezésekkel kell helyettesíteni.

b) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek:

- A határértékeket a HÉSZ 37. §. előírásai szerint kell meghatározni.

c) A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

- Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket, valamint a szomszéd telkek beépíthetőségét nem akadályozza.

d) A felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása:

- A város egyes sajátos rendeltetésű övezeteiben meghatározott létesítmények illetve meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
- Sajátos rendeltetésű övezetek:
 - **Az „-M” jelű építési övezet:** Az övezet a város szempontjából kiemelkedően fontos, hagyományosan az adott települési helyhez kötődő, illetve arra kijelölt - meghatározott rendeltetésű létesítmények területeit foglalja magában. Az övezet területein csak a tervben meghatározott rendeltetésű létesítmény építményei helyezhetők el - az övezeti és egyéb tervi előírások keretei között, az adott létesítményre vonatkozó sajátos követelményeknek megfelelően.
 - A főforgalmi és forgalmi utak mentén elő kell segíteni a lakóépületek funkcióváltását, a zajra kevésbé érzékeny intézmények, kisipari és szolgáltató tevékenységek telepítését. A meglévő és új épületeknél is figyelemmel kell lenni a zajvédelmi szempontok érvényesítésére az épületen belüli funkciók elhelyezésénél és az épülethomlokzatok kialakításánál.
 - A „-G” jelű építési övezet: az övezet az adott területegységhez tartozó garázstömböket foglalja magában.

e) Porta épület:

Porta épület beépítésre szánt területfelhasználási egységek telkein az előkertben is létesíthető.