



Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2019. szeptember 17-i ülésére

Tárgy: Meiczinger Mihályné – balatonfüzfői 1495/267 helyrajzi számú ingatlan egy részének megvásárlására, az ingatlan Z-0 övezeti besorolásának megváltoztatására - vonatkozó kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Meiczinger Mihályné a mellékelt levelében kérte a balatonfüzfői 1495/267 helyrajzi számú 2355 m² térmértékű, kivett **közpark**, bolt minősítésű ingatlan egy részének – 100 Forintos bolt környezete - megvásárlása céljából a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A balatonfüzfői 1495/267 helyrajzi számú ingatlan Balatonfüzfő város helyi építési szabályzata értelmében a Z-0 övezetbe tartozik.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint: „36. § (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken **Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közparkok területe**, ahol a növényzettel borított terület aránya 70 %-nál, a Z-2 és Z-2* jelű övezetekben 80 %-nál kevesebb nem lehet.

(2) A Z-0 és Z-0* jellel szabályozott zöldterületeken **épület nem létesíthető**. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnem nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.”

Zöldterületbe sorolt, önkormányzati tulajdonú park átsorolásának feltételei

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény negyedik része (IX. fejezete) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve. Az önkormányzati tulajdonú parkként nyilvántartott területekre az alábbi szabályok vonatkoznak:

"65. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a parti és partközeli település Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési eszközökben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparkként vagy közkertként nyilvántartott területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az átsorolás az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át, természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület legfeljebb 5%-át érintheti; a természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület átsorolása csak közcélú közlekedés, közművesítés céljából történhet, továbbá ebben az esetben az átsorolással érintett ingatlanrészen épület nem helyezhető el;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt

zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

d) természetvédelmi oltalom alatt álló, természetes élőhelyként funkcionáló, vagy természetközeli állapotú ingatlan új zöldterületként nem jelölhető ki.

(3) Az átsorolást követően az újonnan zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt ingatlanon további átsorolás nem hajtható végre.

(4) Az átsorolás következtében újonnan kijelölt zöldterületen létrehozandó közparkot vagy közkertet legkésőbb az átsorolt zöldterület területének tényleges csökkentéséig meg kell valósítani, és az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy közkertként bejegyezni.

(5) A korábban zöldterületi, de már átsorolt ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából."

A zöldterületek átsorolása csak akkor lehetséges, ha az alábbi feltétel teljesül:

"51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb."

Balatonfüzfőn az 5 %-os terület 22,23 ha, a kijelölt zöldterület pedig 62,15 ha, vagyis a zöldterület átsorolásának nincs akadálya, elvileg akár 39,92 ha zöldterület is átsorolható, de az önkormányzati tulajdonú területek helyett új zöldterületet is kell kijelölni. Azonban új szabály a törvényben, hogy a magántulajdonú zöldterületek is átsorolhatók pótlás nélkül. 2021 december 31-ig majd meg kell teremteni az összhangot az új területrendezési törvénnyel.

Az érintett ingatlan Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Balatonfüzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete értelmében mint **közterület a forgalomképtelen** törzsvagyon körébe tartozik.

Az ingatlanrész értékesítéséhez módosítani kell a településrendezési eszközöket, az ingatlan közterület (közpark) minősítését meg kell változtatni, ezt követően a vagyonrendeletben az ingatlant a forgalomképes kategóriába kell sorolni.

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testület 94/2019. (08. 27.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy a Bugyogóforrás u. 2. szám körüli tömb, és az érintett ingatlannal határos közpark részre vonatkozóan a parkolási rend kialakításának, valamint a zöldfelület rehabilitációjának a tanulmánytervét megrendeli.

Tekintettel arra, hogy az 1495/267 helyrajzi számú ingatlanra is vonatkozik a 94/2019. (08. 27.) Kt. határozat végrehajtása, javaslom, hogy az elkészült tanulmányterv ismeretében térjen vissza a Tisztelt Képviselő-testület Meiczinger Mihályné kérelmére.

...../2019. (09. 17.) Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testület úgy dönt, hogy Meiczinger Mihályné - balatonfüzfői 1495/267 helyrajzi számú ingatlan egy részének megvásárlására, illetve az ingatlan Z-0 övezeti besorolásának megváltoztatására vonatkozó – kérelmét a 94/2019. (08. 27.) Kt. határozat szerinti tanulmányterv ismeretében tárgyalja újra.

Felelős: Marton Béla polgármester

Határidő: folyamatos

Balatonfüzfő, 2019. szeptember 3.


Marton Béla
polgármester



Feladó: Marton Béla <marton.bela@balatonfuzfo.hu>
Küldve: szerda 2019. augusztus 21 9:24
Címzett: László dr. Takács; Barbara Székelyné Tóth
Tárgy: 100 ft-os
Mellékletek: Vásárlási szándék.docx; SzazForintosBolt terület vételi kérelem001.pdf; Vásárlási szándék2.docx

----- Továbbított üzenet -----

Dátum: Tue, 20 Aug 2019 21:31:56 +0200
Feladó: Szanyi Szilvia <szilvia.szanyi2@gmail.com>
Címzett: Varjú Lajos Dr. <ymca.bal@invitel.hu>, László dr. Takács <jegyzo@balatonfuzfo.hu>
CC: Susan Illés <illessusan@gmail.com>, Monika Kontics <valtozzfuzfo@gmail.com>, Béla Marton <marton.bela@balatonfuzfo.hu>, Gábor Erdősi <gerdosi76@gmail.com>, István Jenei <jenexi@freemail.hu>, Frigyes Lajkó <fricil1@vnet.hu>, Ágnes Gyurkovics <gyurko50@pr.hu>, József Papp <pappfuzfo@gmail.com>, Andrea Gál <galandi754@gmail.com>

Tisztelt dr Varjú Lajos PTHB elnök úr!

Mellékelten megküldöm Meiczinger Mihályné egyéni vállalkozó 2017.07.28-án és 2019.06.24 Testületnek írt levelét, és Marton Béla polgármester úr 2019.07.18-án írt válaszát.

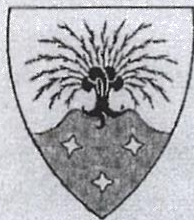
Polgármester úr egyik levelet sem vitte a Testület elé.

18/2017 (X.18) sz. határozatra hivatkozik, mely 3 hónappal az első beadása után született. Ezek után az augusztusi ülésre több ingatlan eladási anyag is került, többek között olyan is, amely szintén nem forgalomképes.

Kérem az egyenlőbánásmód jegyében tárgyalják ezt a kérést is!

Köszönettel,
Szanyi Szilvia

szilvia.szanyi2@gmail.com
06/20/341-0621
06/30/529-3506



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1.
Telefon: 06/88 596-900, Fax: 06/88 596-901
E-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Ügyszám: bal/4229-2/2019.

Meiczinger Mihályné
Balatonalmádi
8220
Fűfői utca 59/G.III/7.

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása, ingatlan megvásárlása.

Tisztelt Meiczinger Mihályné!

Levelében kérte, hogy a Balatonfűzfő 1495/267. hrsz. alatti ingatlanon álló „100 Forintos” üzlet megnövelése céljából az önkormányzat tegye lehetővé az ingatlan egy részének megvásárlását, és a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

Tisztelt kérelmező, tájékoztatom, hogy a szóban forgó üzlet Balatonfűzfő város hatályos helyi építési szabályzat értelmében „Z-0”, vagyis zöldterület (közpark), beépítésre nem szánt besorolás alá tartozik, ezen felül forgalomképtelen vagyron részét képezi az önkormányzati nyilvántartás szerint. Az épület a közpark területének közepén helyezkedik el, helyi védelem alatt álló területen. A jelenlegi építési szabályozás elvével teljesen ellentétes a kért településrendezési eszközöket érintő módosítás, így annak módosítása, csak egy átfogó, újabb felülvizsgálat keretében vizsgálható.

A fentiek miatt a terület átsorolása, majd azt követően esetlegesen annak értékesítése jelenleg nem esedékes, arra csak a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata során lehet visszatérni. A településrendezési eszközök felülvizsgálata előtt az önkormányzat a lakosság felé felhívással fog élni, kérem, akkor ismételten jelezze módosítási kérelmét, amennyiben akkor is szándékában áll a területet érintő fejlesztés, változtatás megvalósítása.

Kérem a fentiek tudomásul vételét!

Balatonfűzfő, 2019. 07. 18.

Tisztelettel:

Marton Béla
polgármester



Balatonfűzfő Város Önkormányzati Testülete

Marton Béla polgármester úr

8184 Balatonfűzfő
Nike krt 1.

Tárgy: Önkormányzati terület vásárlási szándéka

Tisztelt Marton Béla polgármester úr!

Tisztelt Képviselő Testület!

2017.07.28-i levelemben már kértem, hogy számomra is adják meg azt a lehetőséget, - mint a Nike krt úton található üzleti egységeknek (1495/388 hrsz), illetve a Bugyogóforrás úton található szolgáltatónak (1495/123 hrsz, 1495/261 hrsz) - **a 1495/267 hrsz terület zöldterületből vegyes területté való átminősítését**, így a közterület forgalomképessé tehető és számomra is megvásárolhatóvá válhat.

Azóta a 71-es étterem és a Béke téri üzletek is megkapták ezt a lehetőséget. Tobrukban az orvosi rendelő mögötti boltok is megvásárolhatták az üzletük alatti területeket.

A Fűzfő téren lévő 100 Forintos üzletemet szeretném megnagyobbítani, hogy szélesebb kínálattal és egy szebb üzlettel tudjam a várost szolgálni.

Az üzletem, termék kínálatában, alacsony áraiban egyedülálló, húsz éve az egész települést szolgálja ki, főként idős, helyhez kötött embereket!

Ahhoz, hogy biztonságosan tudjak tervezni - mivel a befektetett pénz, csak hosszútávon tud megtérülni - kiszámítható feltételeknek kell lenniük, ezért szeretném megvásárolni a területet.

A város nyer egy korszerűbb, nagyobb választékú, a településképeben szebb üzletet és környezetet, emellett több adóbevételt és „veszít” egy feladatot, mivel innentől a zöldterületet én fogom rendben tartani.

Kérem, hogy a soron következő rendes, augusztusi testületi ülésen tárgyalják vásárlási kérésemet!

Köszönettel,

Balatonfűzfő, 2019-06-24

Meiczinger Mihályné

Meiczinger Mihályné

Székhely: 8220 Balatonalmádi, Fűzfői út 71.

Levelezési cím: 8184 Balatonfűzfő, Fűzfő tér

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő
Nike krt 1.

Fűzfői Vagyonkezelő Kft

8184 Balatonfűzfő
Nike krt 1.

Tisztelt dr Takács László jegyző úr!

Tisztelt Nemes Károly igazgató úr!

Kikértem a Kormány Hivatal véleményét közterület-használati díj ügyemben.

Az alábbiakat állapították meg.

1495/116 sz. közterület 2000.09.25. óta nem létezik. A szerződésekben az Önkormányzat olyan eljárási jogszabályokra hivatkozik, melyek már a szerződések megírásakor sem voltak hatályosak.

Használati díjat természetesen kell fizetni, de nem közterület-használati díjat, hiszen építési engedéllyel rendelkező építmény van a területen.

Az építmény már akkor is ezen területen állt, mikor még nem volt közterület az alatta lévő terület, illetve a Nitrokémia 2000 Rt tulajdonában állt.

Kérem, hogy a területbérleti díjat a helyben szokásos módon állapítsák meg, mint pl. a Szörfös Zagykazettán. Az üzletem, termék kínálatában, alacsony áraiban egyedülálló, az egész települést szolgálja ki, többek között idős, helyhez kötött embereket is!

Mellékelten visszaküldöm a számlákat és kérem, hogy a 42,45 m²-re 50,-Ft/m²/év-es áron állítsák ki a számlát számomra, a fennmaradó 2.312 m²-re 1,-Ft/m²/éves árt, ebben az esetben az 1495/267 számú terület többi részére vállaljuk a terület fűnyírását, mint az előbb említett területen.

A fentiek mellett kérem, hogy számomra is adják meg azt a lehetőséget, mint a Nike krt úton található üzleti egységeknek (1495/388 hrsz), illetve a Bugyogóforrás úton található szolgáltatónak (1495/123 hrsz, 1495/261 hrsz) a 1495/267 hrsz területet zöldterületből vegyes területté való átminősítését, így a közterület forgalomképessé tehető és számomra is megvásárolhatóvá válhat.

Köszönettel,

Balatonfűzfő, 2017-07-28

Meiczinger Mihályné

Kapják:

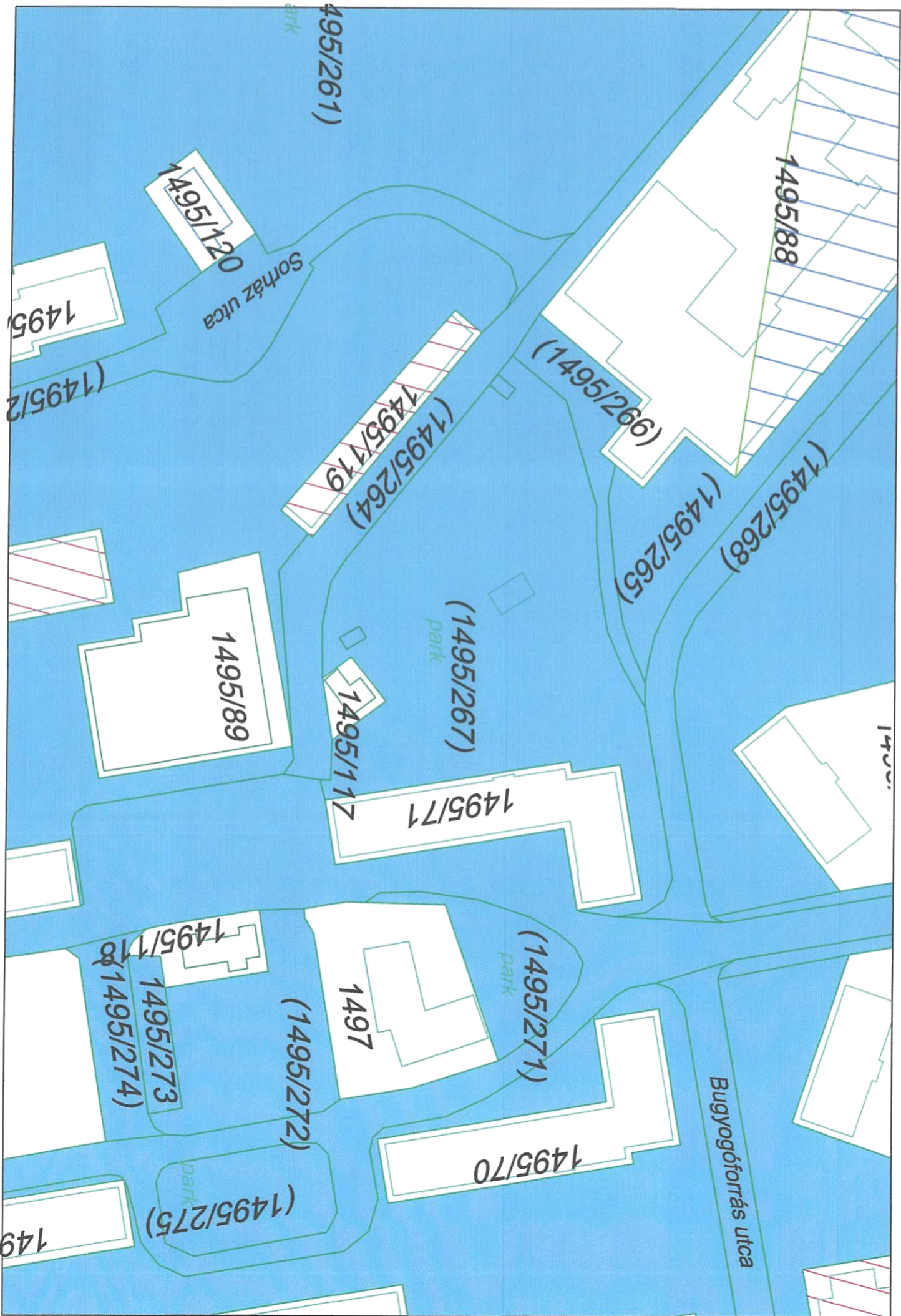
- Balatonfűzfő Önkormányzata
- Fűzfői Vagyonkezelő Kft

Meiczinger Mihályné

Székhely: 8220 Balatonalmádi, Fűzfői út 71.

Levelezési cím: 8184 Balatonfűzfő, Fűzfő tér





E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75273/2019

2019.09.03

BALATONFÜZFŐ

Szektor: 53

Belterület 1495/267 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
				ter.	kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közpark, bolt	0	2355	0.00		
------------------------	---	------	------	--	--

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35858/1996.04.16
jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8184 BALATONFÜZFŐ Nike körút 1
törzsszám: 15734219

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35858/1996.04.16

Önálló szöveges bejegyzés az 1495/17 hrsz területe 1 ha 1249 m2- re csökkent, az 1495/135, 1495/175, 1495/176 és 1495/183 hrsz-ok, valamint a telekhatárrendezésből fennmaradó 241 m2 összevonva, majd megosztva 1495/190-1495/286 hrsz-ú ingatlanokra, majd a megosztással kialakult ingatla- nok átjegyezve ide. Az 1489, 1502, 1492/2, 1507, 1495/134, 1495/172, 1495/173 és az 1495/106 hrsz-ö ingatl- nok átjegyezve a 9 sz. tul.lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/2000.09.25

Önálló szöveges bejegyzés területébe beolvadt az 1495/116 hrsz.területe.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35790/2006.05.19

Önálló szöveges bejegyzés 1495/267/A hrsz. önálló építmény föltüntetése.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33455/2/2013.03.25

Vezetékjog

0,4 kV-os vezeték és biztonsági övezete által érintett 323 m2 területre az ügyiratban lévő 8/881/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75273/2019

2019.09.03

BALATONFÜZFŐ

Szektor : 53

Belterület 1495/267 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 44569/2016.06.23

Vízvezetési szolgalmi jog

A területkimutatás és vázrajz szerinti 21 m² területre, "A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja.".

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE