

El 2014.01.08. Klm
Klm

TÖR-ING

Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

4080 Hajdúnánás, Gohér u. 17.

Tel: +36 30 963 74 33

Fax: +36 52 57 06 72

Hajdúnánás Községi Önkormányzati Hivatal	
Hajdúnánás	
Beküldött	250/2014
Szám	Munkaterv
213-13/2014	

tárgy: rendezési tervi módosítás megállapított díjazása elengedésének kérése
hiv. szám: 390-13/2013.
Ügyintéző: Kissné/Boruzs Bernát

Szólláth Tibor úr

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

polgármestere

4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.

Tisztelt **Szólláth Tibor** polgármester úr!

A Tör-Ing Kft. tulajdonát képező Hajdúnánás, Köztársaság tér 16. szám alatti, 2827 hrsz-ú un. „Mozi Presszó” ingatlanra vonatkozó, 22/2013. (VI. 30.) számú önkormányzati rendelettel megalkotott Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve szerinti építészeti korlátok feloldására segítségkéréssel fordultam Polgármester úrhoz, melynek Ön- és a Képviselő-testület általi támogatásáról szóló fenti hivatkozási számú értesítését köszönettel vettem. A „Mozi Presszó” ingatlanára hatályosított építési korlátozások feloldására irányuló módosításból cégünknek felvállalni előírt 250.000,-Ft + ÁFA díj összegét azonban szeretném, ha elengedné az Önkormányzat, mely kérésem indoklásához, s alátámasztásához engedje meg, hogy az alábbi informális tájékoztatással és magyarázattal éljek:

**Hajdúnánás, Köztársaság tér 16. szám alatti, 2827 hrsz-ú,
un. „Mozi Presszó” intézményi épülettel beépített belvárosi ingatlant érintő
rendezési tervi szabályozás módosításának ügye**

A tárgyi „Mozi Presszó” épület a XX. század közepe táján, az 1959-ben megszületett Bocskai Filmszínház kiszolgálására épült, mint neve is takarja kávézó-cukrászdzaként (lásd **1. számú képet**). Ekkoron még mind a Filmszínház 2826 hrsz-ú-, mind a presszó épület 2827 hrsz-ú ingatlana egyaránt állami tulajdonban volt, így a rendszerváltásig nem okozott gondot a 2827 hrsz-ú telken álló mozi kijáratának a 2826 hrsz-ú presszó ingatlanára irányultsága, sőt ... [magyarul a 387 fh-es moziból kiáramló nézősereg a szomszédos presszó telkén át tudta csak elhagyni a mozit (lásd **2. számú képet**)].

A rendszerváltást követő vagyonnevesítések során a Bocskai Filmszínház Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonába-, míg a presszó ingatlana viszont értékesítés útján „magánkézbe” került, „legális” kijárat nélkül hagyva a mozit egészen 2006. májusáig, de erre majd később részletesen kitérek.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat rendszerváltást követő első településrendezési terve a 6/1992.(II.24.) Önkormányzati Rendelettel elfogadott (megalkotott) volt. A Köztársaság tér 16. szám alatti, 2827 hrsz-ú presszó ingatlan akkor még a 2/1986. (II. 27) ÉVM rendelet előírásain alapult belterületi terület-felhasználás szerinti intézményterületi besorolásban volt. Az 1992. évi rendezési terv felülvizsgálatáról a 89/2/1999. (VI. 10.) számú Képviselő-testületi Határozatával döntött az Önkormányzat, melyhez 2000. év végén a teljes költséget fedezően

2.143.000,- Ft-ot támogatást nyert el a város. Az akkori városkép formálási igényekben, s az erről szóló döntésekben a főtérről és a piac közötti gyalogosközlekedési útvonalként egy sétány, netán - *nagyobb összegű támogatás elnyerése esetén pedig* - sétáló utca kialakításának szándéka fogalmazódott meg. A Kossuth utca ezen szakaszának járműforgalom előli elzárhatóságához parkolózónák kialakításával, és onnan a Kossuth utca ezen szakaszának oldalirányú elérhetőségével kellett számolni, néhány ingatlan kisajátításával is kalkuláltak. Az akkori Képviselő-testületre ezen igényének szorgalmazásában bátorítólag hatott a közelgő Európai Unió csatlakozással várt fejlesztési források biztató nagysága, ezért a sétáló utca kialakítási szándékával szinkronba hozott 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelettel megalkotott Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló településrendezési eszközök a tárgyi 2827 hrsz-ú „*Mozi Presszó*” ingatlanára gyalogos sétány terület-felhasználást jelölt ki (lásd 3. számú képet). Cégem, mint az ingatlan tulajdonosa nem berzenkedett a város számára fejlődést célzó szabályozással, mivel annak végrehajtása a várost nem terhelő támogatási források elnyerése mellett, az ingatlan megvásárlásával lett számításba véve. Végül is, a 2005. és 2006. közötti években megvalósult első ütemű városrehabilitációs program keretében a piac és főtér közötti sétálóutcai kialakítás helyett, egy erősen forgalomcsökkentett zóna valósult meg, mivel az akkori uniós szabályok értelmében, az elnyert 1.042 milliárd Forint összegű támogatásból ingatlanvásárlásra nem nyílt lehetőség, még az önkormányzat 65 millió forint önerejéből sem lehetett ilyen célra költeni (lásd 4., 5. és 6. képet). Cégnk 2827 hrsz-ú telkét érintő sétálóutcai fejlesztés felhagyása ellenére is, az önkormányzat a mozi kijáratának tulajdonjogilag rendezett formájának elérését szorgalmazta, ezért a Fa-, Fém- és Építőipari Szövetkezet Mártírok u. 4. szám alatti telephelyének áruházi célú értékesítésekor meggyőzte a vásárlót a Mozi és a Presszó épületek közötti 94 m²-nyi telekrész megvásárlásáról, sétánnyá építéséről és annak önkormányzati tulajdonba ajándékozásáról [lásd 8-18. képet (*megjegyzést érdemel, hogy az önkormányzat azon kérése is teljesült, miszerint a nevezett szövetkezeti telephely helyén állt egykori zsinagóga és gettó emlékeként, az elkészült áruház déli oldalán emlékfal is létesült*)]. Egyúttal „*Mozi Presszó*” épület visszamaradt telkére vonatkozó – *célját vesztett* – sétány terület-felhasználás törlésre került az addigra beindult (lásd 7. számú képet) rendezési tervmódosítás korrigált szabályozási tervének elfogadásra kész anyagában (lásd 19. számú képet), azonban 2011. júliusában a Képviselő-testület az elkészült terv elfogadása helyett egy egységes átfogó új felülvizsgálat indításáról döntött (lásd 20. képet), melynek végén elkészült, és a 22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendelettel megalkotott Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzata és szabályozási terve 4. számú melléklete szerinti városközponti szabályozási tervben – *Boruzs Bernát mb. főépítész elmondása szerint* – rajztechnikai hiba folytán nem az önkormányzati tulajdonba ajándékozott sétány, ha nem sajnós fordítva, a „*Mozi Presszó*” ingatlana kapta meg a gyalogoszóna terület-felhasználást (lásd 21. képet). Ezen fordított rajzi jelölési hiba tényét csak akkor észleltük már, amikor a presszó intézmény általunk tervbe vett melegkonyha egységgé fejlesztése kapcsán előzetes építéshatósági egyeztetésekre került sor, jelezve számunkra az építési korlátozás érvényesülését. Ezen hiba orvoslásáért fordultunk Polgármester úrhoz és a Képviselő-testülethez, mely révén a 413/2013. (X. 31.) számú Határozat alapján a hiba korrigáltatása elindulhat, ha annak 250.000,- Ft díjazását szerződésileg felvállaljuk.

Nos, a 2006. évi L. törvény nyitott utat a településrendezés önkormányzaton kívüli fejlesztők általi kezdeményezésére is, településrendezési szerződés jogintézményével felvértezve. A településfejlesztési lehetőségek szélesítése volt ezzel a jogalkotói cél, a beruházók költségvállalását lehetővé téve az ő érdekeik szerinti módosításokkal járó költségek átvállalása terén. Ellenben esetünkben nem egy a hatályos rendezési terv elfogadása után megfogalmazódott fejlesztési cél jogi előkészítéséhez kerestük meg partnerként az önkormányzatot, vállalva az ilyenkor felmerülő költségeket a jelentkező előnyökre tekintettel,

hanem a tervekészítés során adódott sajnálatos rajztechnikai hiba korrigáltatását kértük, a bennünket ért hátrányok kiküszöbölése érdekében. A településrendezési szerződés jogintézményét, vagyis költségtérítettség kivetését jelen ügyünkben éppen ezért nem vélem helytállónak, így tisztelettel kérem Polgármester úr közbenjárását a tervi korrekció térítésmentes végrehajtása érdekében, melyet előre is köszönök Önnek és a Képviselő-testületnek, illetve szakmailag közreműködő kollégáinak.

A közelgő ünnepekre tekintettel, Békés Karácsonyt és munkájához sikerekben gazdag Boldog Új Évet kívánok!

Hajdúnánás, 2013. december 21.

TÖRÖK - ING KFT.
4080 Hajdúnánás, Polgári út 140.
Cg.: 09-009803
Szlsz.: 10403428-34233638
Adószám: 13072878-2-09

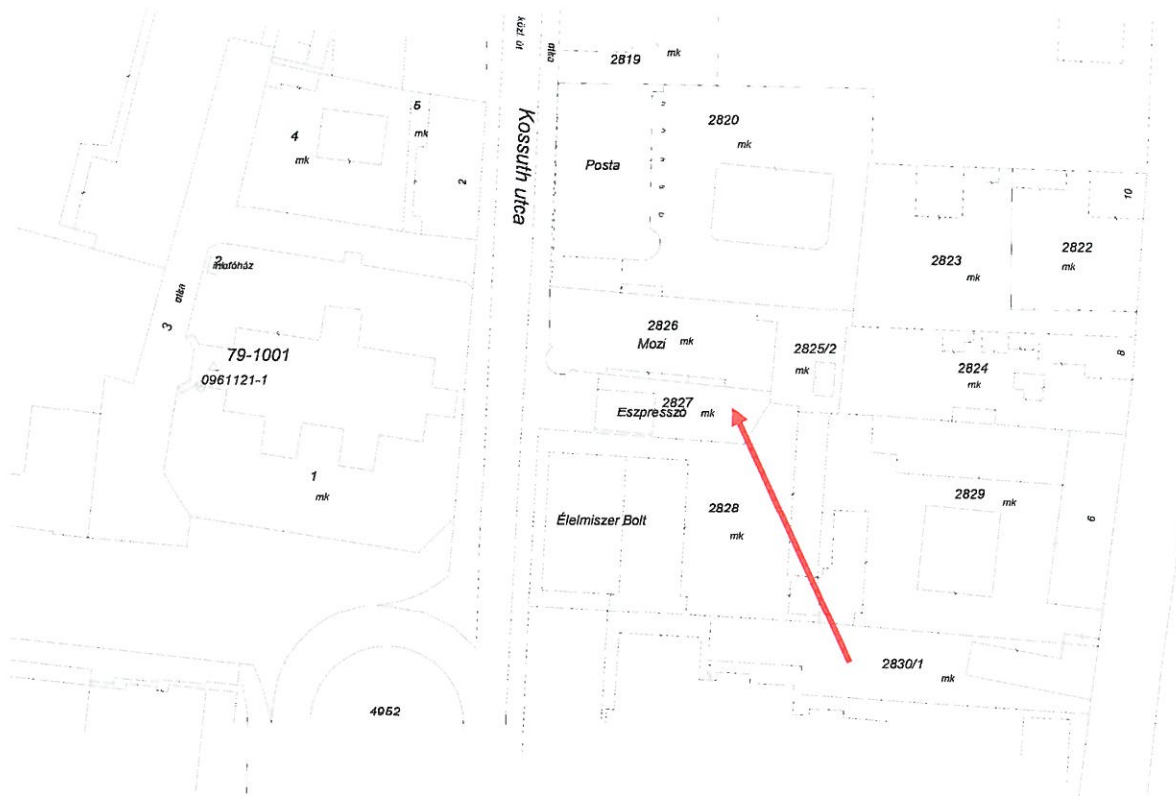
Török Istvánné
ügyvezető

Mellékletek



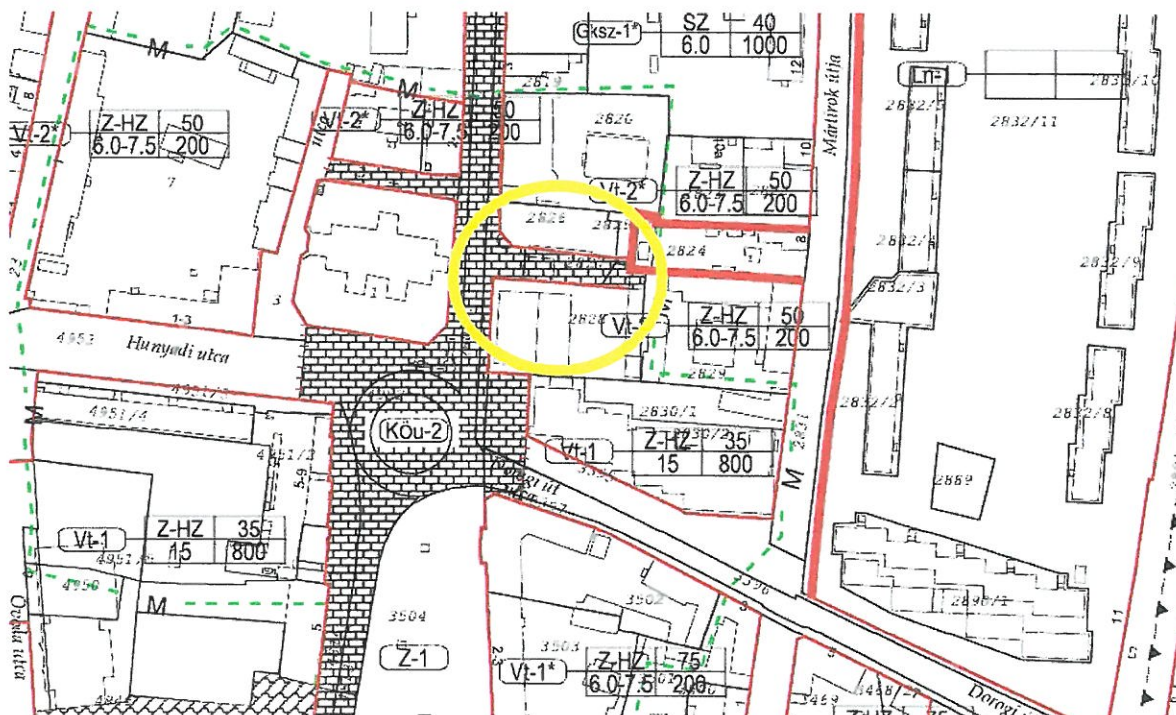
1. számú kép

(1959-ben épület Bocskai Filmszínház a hozzátartozó „Mozi Presszó” épülettel)



2. számú kép

(a Bocskai Filmszínház 2826- és a Mozi Presszó 2827 hrsz-ú ingatlanok térképmásolata)



3. számú kép

az 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelettel megalkotott Városmközpont Szabályozási Tervének kivonata
(sétány javasolva a Mozi Presszó helyén)



4. számú kép

(a Mozi, a Mozi Presszó főtéri épülete, és az egykori zsinagóga helyén 1959-ben létesült Fa-, Fém és Építőipari Szövetkezet Mártírok utcai székhelye a városrehabilitációs beavatkozás előtt 2004-ben, a presszó helyén sétánnyal-, míg a szövetkezet területén pedig parkolózával számoltan)



5. számú kép

(a Mozi, a Mozi Presszó főtéri épülete, és az egykori zsinagóga helyén 1959-ben létesült Fa-, Fém és Építőipari Szövetkezet Mártírok utcai székhelye a városrehabilitációs beavatkozás előtt 2004-ben, a presszó helyén sétánnyal, a szövetkezet területén parkolózónával számoltan)



6. számú kép

(a Mozi, és a Mozi Presszó főtéri épülete a városrehabilitációs beavatkozás után 2006-ban)

K i v o n a t

a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2006. június 29-én – csütörtökön – de. 08,00 órai kezdettel megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből:

109/2006. (VI. 29.) számú Képviselő-testületi Határozat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelet időszerű korrekciójához rendezési terv módosítási koncepció kidolgozásáról dönt.

Felkéri a polgármestert, hogy a rendezési terv módosítás koncepciójának kidolgozásához a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2006. október 31.

kmft.

Szücsné dr. Sebestyén Irén
jegyző

7. számú kép

(Képviselő-testületi határozat a 2004. évi rendezési terv módosítási eljárásának indításáról)

K i v o n a t

a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2006. április 20-án – csütörtökön – du. 13,00 órai kezdettel megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből:

81/2006. (IV. 20.) számú Képviselő-testületi Határozat

- 1.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a hajdúnánási 2827. hrsz-ú ingatlanon álló presszó- és a 2826. hrsz-ú ingatlanon álló mozi rendeltetésű épületek közötti szélességgel a két földrészlet közös telekhatárának teljes hosszúságában leválasztásra kerülő 94 m² területű ingatlanrész tulajdonjogát térítésmentesen elfogadja, annak az önkormányzati tulajdonú 2825/2. hrsz-ú ingatlanhoz csatolásához hozzájárul.

A tulajdonjog átruházásával kapcsolatos költségek az önkormányzatot nem terhelhetik.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a fentiek szerinti tulajdonjogi átruházáshoz szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat megtegye, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges szerződést megkösse.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2006. május 31.

- 2.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a hajdúnánási 2827. hrsz-ú ingatlanból leválasztásra kerülő 94 m² nagyságú területen és a 2825/2. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú trafóház rendeltetésű földrészlet műszakilag szükséges területrészen hozzájárul ahhoz, hogy az S + R Projekt Fejlesztési Kft. (2551 Alsónémedi) önkormányzat anyagi hozzájárulása nélkül a Kossuth és a Mártírok utcák közvetlen átkötését megteremtő gyalogos sétány kiépítési munkálatokat végezzen, azzal a feltétellel, hogy a sétány kialakítás műszaki megoldásait a képviselő-testülettel jóvá kell hagyni.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

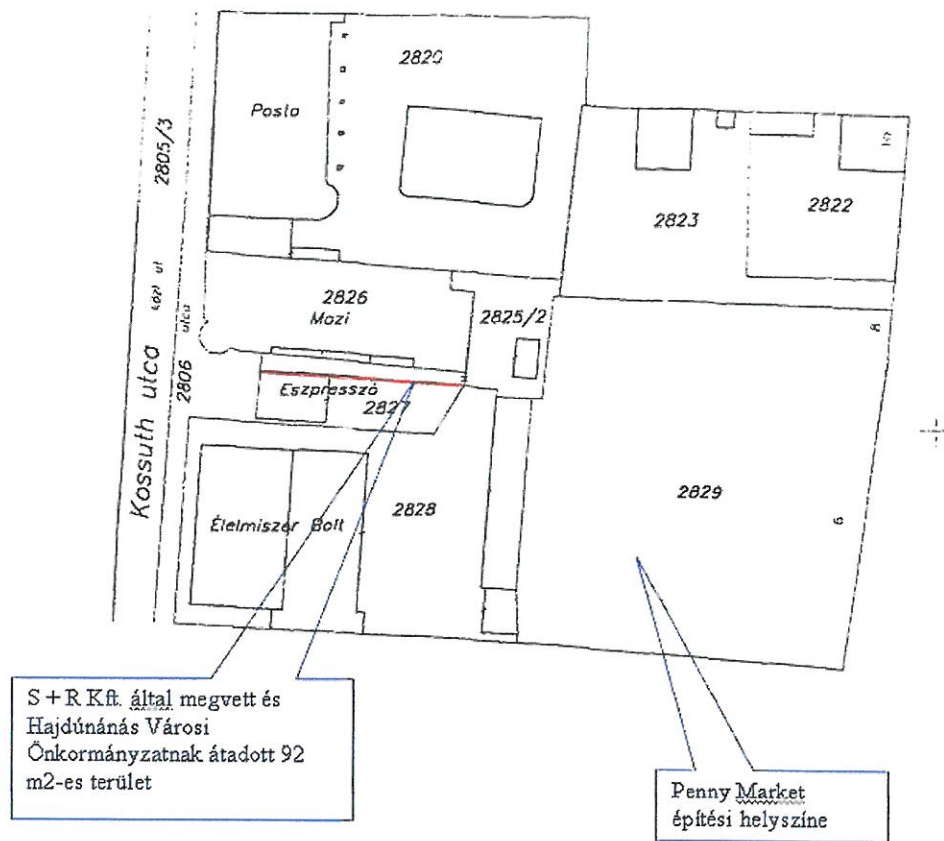
Határidő: 2006. május 31.

kmft.

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
jegyző

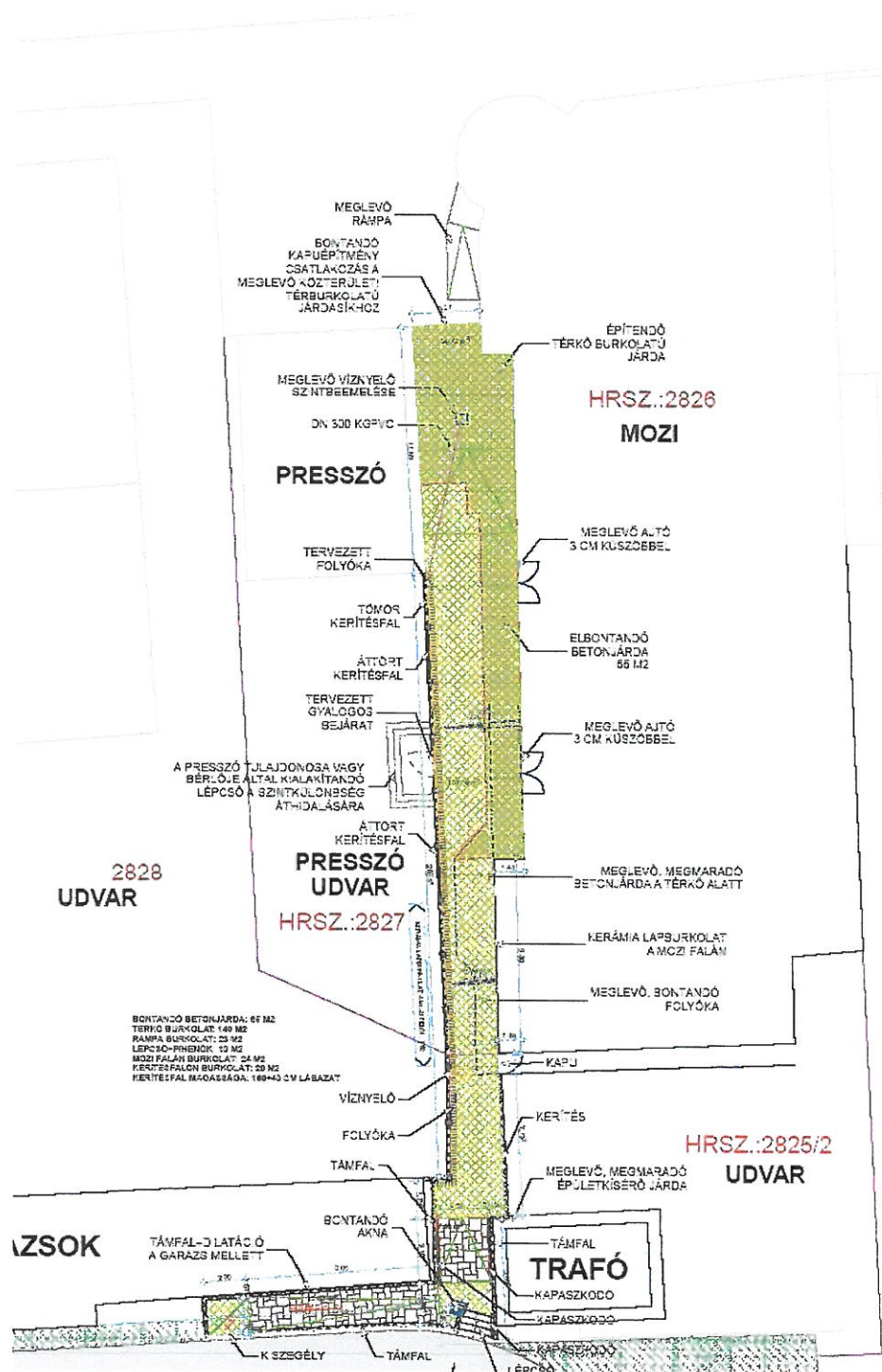
8. számú kép

(Képviselő-testületi határozat a Mozi és a Mozi Presszó épületek közötti sétány létesítéséről)



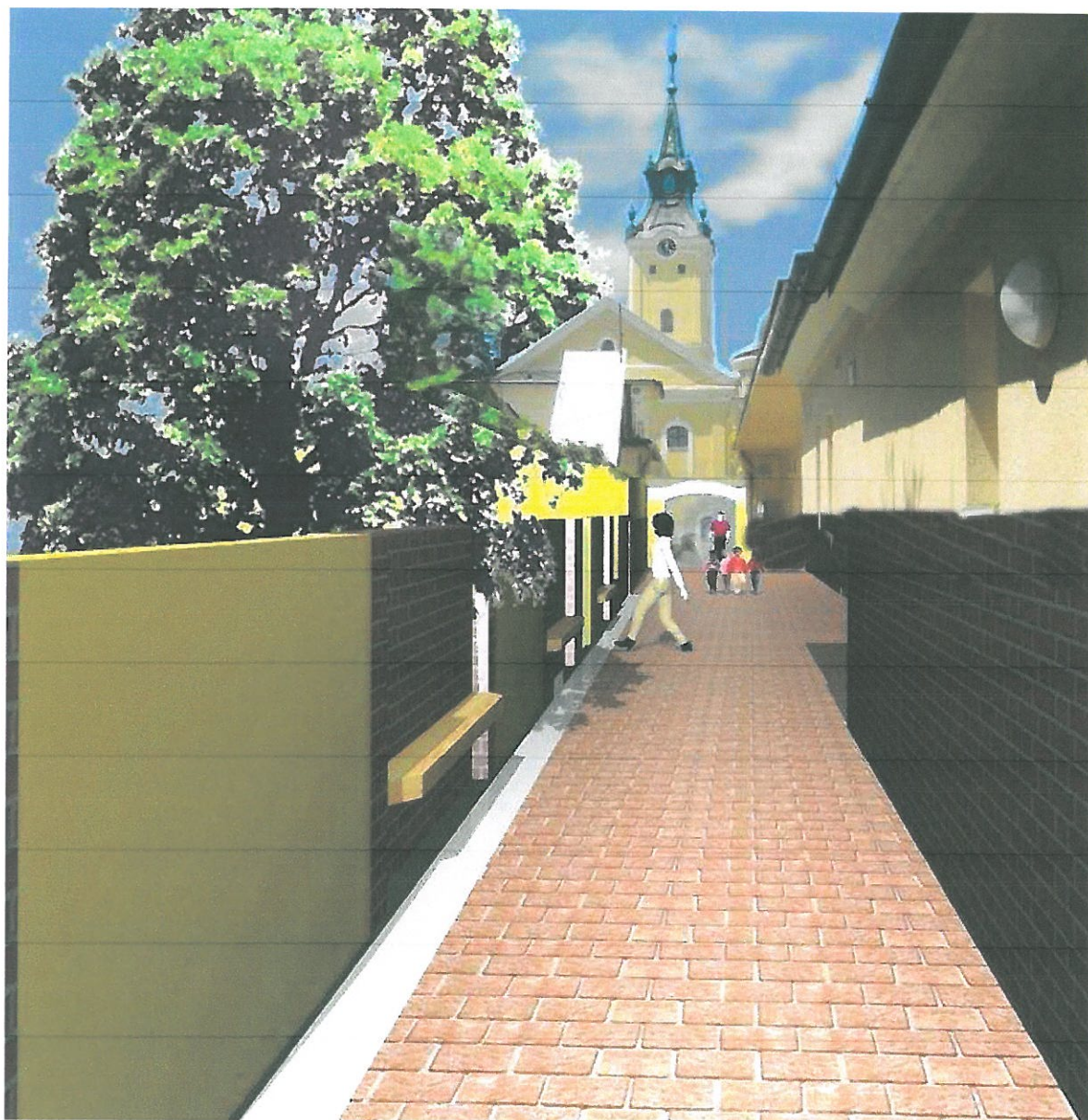
9. számú kép

(a Mozi és a Mozi Presszó épületek közötti sétány kialakításának térképkivonata)



10. számú kép

(a Mozi és a Mozi Presszó épületek közötti sétány kialakításának terve 2006-ból)



11. számú kép

(a Mozi és a Mozi Presszó épületek közötti sétány látványterve 2006-ból)



12. számú kép

(a Mozi és a Mozi Presszó épületek közötti sétány tömegvázlata 2006-ból)



13. számú kép

(Mozi és a Mozi Presszó épületek, illetve a sétánnyal összekapcsolt áruház látképe)

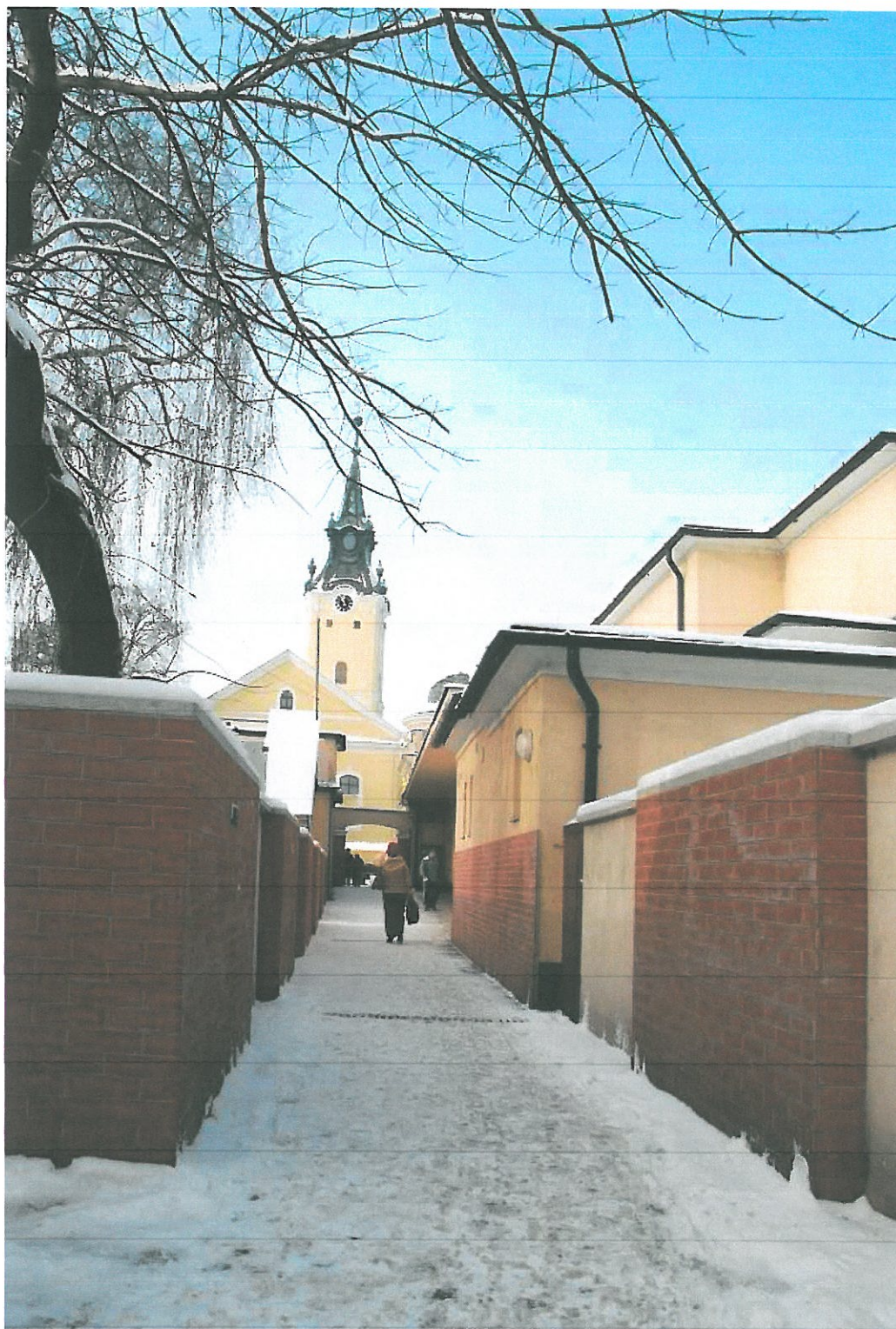


14. számú kép

(Mozi és a Mozi Presszó épületek, illetve a sétánnyal összekapcsolt áruház látképe)



15. számú kép
(*Mozi Presszó épület a városrehabilitáció után*)



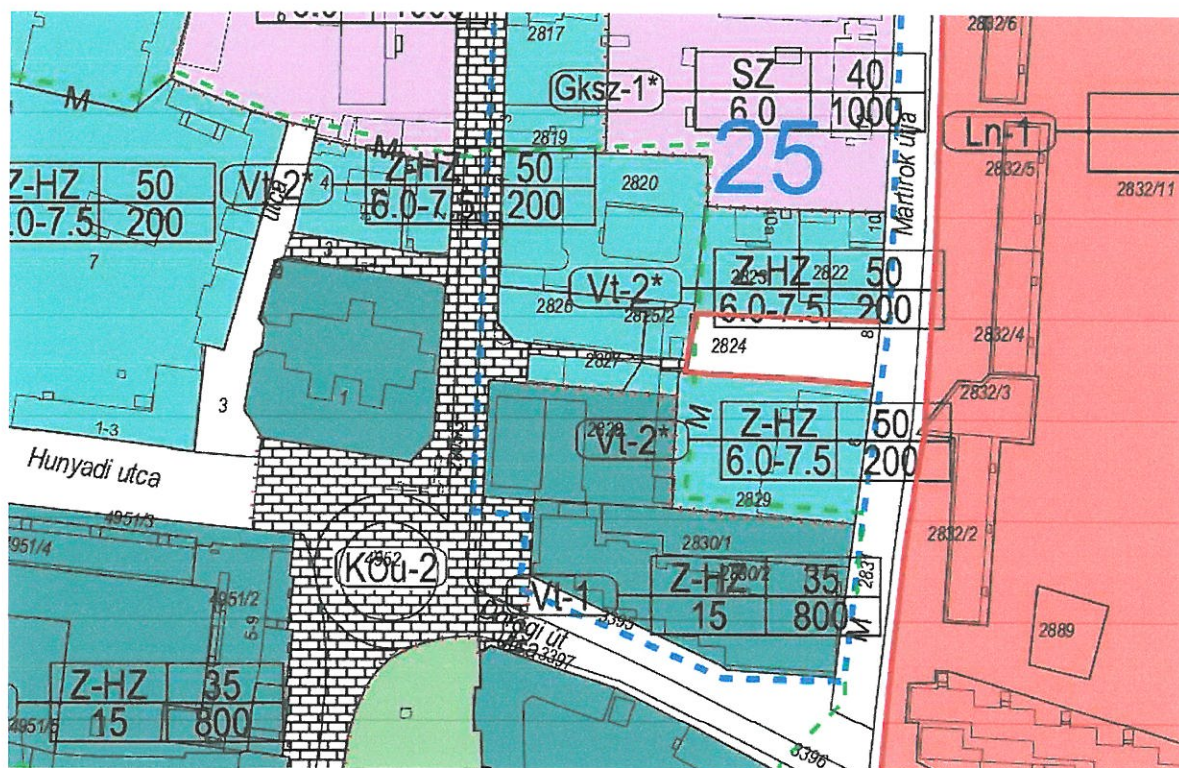
16. számú kép
(a Mozi és a Mozi Presszó épületek közötti sétány fotója)



17. számú kép
(áruház fotója háttérben a sétánnyal)



18. számú kép
(Az egykori Mártírok utcai zsinagóga fotója. Ennek helyén épült meg 1959-ben a Fa-, Fém- és Építőipari Szövetkezet Mártírok u. 4. szám alatti telephelye, ahol ma a Penny áruház áll, aminek déli oldalán a hajdani zsinagóga és az egykori gettó mementójaként emlékfal nyújt kegyeletet.)



19. számú kép

(a sétálóutca elvetése kapcsán módosított szabályozási tervlap tervezete 2011. júniusából, a Mozi és Mozi Presszó közötti közterület gyalogoszóna terület-felhasználással, míg a Mozi Presszó ingatlana településközponti vegyes övezetbe soroltan)

K i v o n a t

a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. július 26-án – kedden – de. 8,30 órai kezdettel megtartott *r e n d k í v ü l i* üléséről készült jegyzőkönyvéből:

277/2011. (VII. 26.) számú Képviselő-testületi Határozat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a város folyamatban lévő módosított településrendezési tervével kapcsolatos tájékoztató alapján a rendezési terv elkészült dokumentációjának felülvizsgálatát nem tartja szükségesnek, és az elkészült dokumentáció alapján a rendezési terv módosítást nem kívánja elfogadni, figyelembe véve az állami főépítész állásfoglalásában foglaltakra.

A képviselő-testület a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatát kívánja elindítani, figyelembe véve a már elkészült tervek és írásos anyagok felhasználhatóságát a tervezés során.

Felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatának előkészítéséről gondoskodjon és azt jóváhagyásra terjessze azt a képviselő-testület elé.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2011. október 31. - felülvizsgálatra

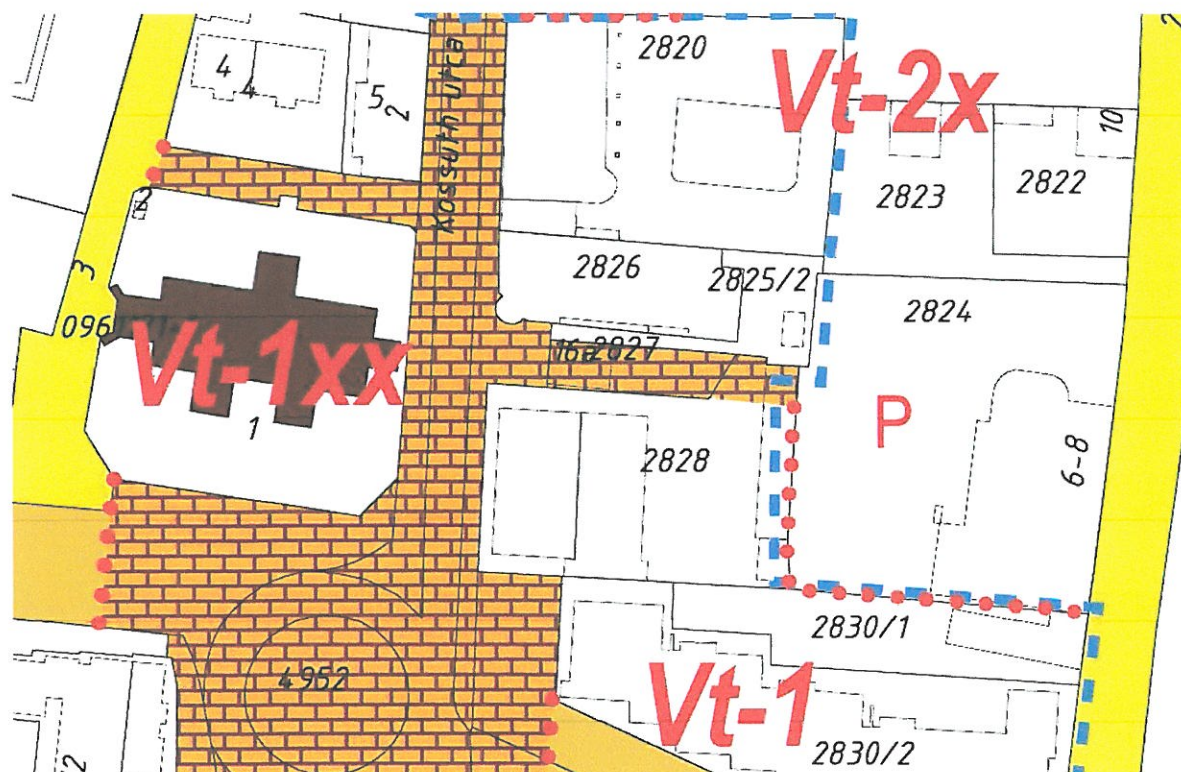
2011. november 30. - előterjesztés készítésére

kmft.

Dr. Kiss Imre
jegyző

20. számú kép

(Képviselő-testületi határozat az előző kép szerinti szabályozási tervezet megalkotása helyetti új, teljes átfogó rendezési tervi felülvizsgálat indításáról)



21. számú kép

(2013-ban megalkotott új rendezési terv szabályozási tervi kivonata a Mozi és a Mozi Presszó épületek között 2006-ban megépült közterületi sétány beépítési területbe sorolásával, míg a Mozi Presszó ingatlana pedig tévedésből sétányra kijelölten)