

Száma: 4-17/2008.

Előkészítő: Agárdi László műszaki ügyintéző
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

TÁJÉKOZTATÓ

önkormányzati tulajdonú lakóterületi földrészleten házhelyosztáshoz - építési telek kedvezményes értékesítéséhez - kapcsolódó előkészítő folyamatok végrehajtásának ütemezéséről

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 199/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatával fogadta el az Újházhely területén fekvő 0120/19 helyrajzi számú 1 ha 8855 m² területű, szántó művelési ágú földrészlet építési telkekké való felosztását.

A jelenleg hatályos településrendezési tervnek a tárgyi földrészletre vonatkozó előírásai csak viszonylag nagyméretű, 14 m x 50 m-es telkek kialakítását tette volna lehetővé a területen. A hatékonyabb kihasználás szempontjai, az értékesíthető telekszám növelésének igénye az érvényben lévő szabályozási elemek megváltoztatását kívánták meg. E szándékból eredően a módosítási törekvések a korábbi szabályozásokhoz képest az egyes telkek szélességi és mélységi paramétereinek csökkentésére irányultak. *[Az itt kifejtettekre vonatkozóan részletes tájékoztatás található a 2007. május 30-i ülés időpontjára beterjesztett anyagban (27. napirendi pont)]*

A fentiekre tekintettel a képviselő-testület a hivatkozott határozatában egyben kinyilvánította azt a szándékát is, hogy a házhelyosztással összefüggésben a településrendezési terv módosítását is végre kívánja hajtani.

Az építés helyi rendjének megváltoztatásával elérhető telekméret csökkentésének következményeként lehetőség nyílik arra, hogy az eredeti előírások által meghatározottaktól eltérően több mint kétszer annyi telket tudjunk kialakítani az új beépítésre szánt területen. A jelenlegi szabályozások alapján 14 db házhely kialakítására nyílna lehetőségünk, tervezett változtatások után 30 db önálló telek kerülhet kiosztásra, illetve értékesítésre.

Azt a végrehajtási folyamatot, ami a telekértékesítés gyakorlati elkezdését teszi időben behatárolhatóvá, rendkívül nehéz meghatározni, mivel számtalan olyan tényező játszhat közre, amire az önkormányzatnak ráhatása nincs, illetve előre prognosztizálni nem lehet.

A Polgármesteri Hivatallal szemben megfogalmazódott igényeknek eleget téve azonban, megpróbálom ismertetni ennek ütemezését.

A végrehajtás alapvetően a következő tényezőkre bontható fel:

- Építéshatósági engedélyeztetéssel összefüggő tevékenység.
- Földhivatali engedélyek, és az ehhez kapcsolódó egyéb ingatlan-nyilvántartási folyamat.
- Közművesítés.
- Az értékesítési feltételek meghatározása és az ennek megfelelő jogi háttér megteremtése (rendeletmódosítás, és az egyéb jogi normatívák megteremtése).

Építéshatósági engedélyeztetéssel összefüggő tevékenység

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többszörösen módosított 1997. évi LXXVIII. törvény szabja meg a településrendezési terv elfogadásával, illetve módosításával kapcsolatos kötelezettségeket az önkormányzat számára.

A településrendezési terv több elemből áll: településszerkezeti terv, szabályozási terv és ezekhez kapcsolódó helyi építésügyi szabályzat, azaz HÉSZ, ami a szabályozási terv szöveges megjelenítését takarja. Mindezek nem kerülhetnek a jogalkotás szintjére (értve alatta a rendezési terv -vagy jelen esetben a módosítás- elfogadásának rendeleti szintű kihirdetését), amíg törvényben előírt véleményezési folyamatok le nem zajlanak.

A településrendezési tervvel kapcsolatos munkát-tervezést szigorú szakmai feltételeknek eleget tevő szakember készítheti, az ehhez előírt feltételekkel jelenleg az országban csak kevesen rendelkeznek, leterheltségük magas. A településrendezési terv és a HÉSZ módosítására vonatkozó szerződést 2007. április 23-án kötötte meg az önkormányzat a terv 2004. évi megalkotójával; a debreceni székhelyű CIVIS BT-vel. A szerződésben foglalt határidőknél a BT csak azokra az eseményekre tudott kötelezettséget vállalni, amelyek a saját tevékenységébe tartoztak, és nem függték más szervezetek kompetenciájától (különböző szervezetek véleményezése, testületi döntések stb.). A konkrét határidőket nyitva hagyó szerződés elfogadásához vezető okok megítéléséhez a következőkben ismertetésre kerülő folyamatok remélhetőleg elegendő felvilágosítást nyújtanak.

A településrendezési terv módosításának első lépése a településszerkezeti tanulmány elkészítése. A településrendezési terv módosítása elsődlegesen a korábban megfogalmazódott elképzelések érvényesítése, valamint különböző problémák kijavítása érdekében vetődött fel, és a szerződéskötés időpontjában még nem volt döntés arról, hogy az újházhelyi terület módosítását is ki kell dolgoznia a tervezőnek. Tehát előre nem várt többletmunkát eredményezett a május hónapban bekövetkező döntés. A szakmai-technikai kidolgozás a tervező által vállalt 2 hónap helyett - a fentiek miatt - ismereteim szerint 3-4 hónapot vett igénybe. Az elkészült településszerkezeti tanulmányt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott: „véleményezési eljárásban érdekelt” szervezeteknek megküldtük. A megkeresett utolsó érintett állásfoglalása 2007. december havában érkezett meg. Az érdekeltek kiegészítő, vagy eltérő véleményét ezt követően a településszerkezeti tanulmányra fel kell vezetni. Amint ez elkészül, a tanulmány a képviselő-testület elé terjeszthető jóváhagyásra. A jelenlegi állapot alapján a tanulmány a testület elé történő terjesztése rövidesen megtörténhet (pár hét).

A módosítás azonban -mint már említettem- nem csak az újházhelyi telekosztásokra kiterjedő változtatásokat takar, hanem olyan momentumok is találhatók, ami a településszerkezeti tanulmány jóváhagyásra való beterjesztése előtt koalíciós egyeztetéseket, konkrét lépések kidolgozását, és cselekvési elképzeléseket vagy tetteket is igényelnek. (Az itt említettek mellőzhetőek is, de az önkormányzatra nézve hátrányos következményekkel járhatnak) Ez a hivatal munkájától független tényező, és az időpontja nem meghatározható.

A jogszabályban meghatározott sorrendiség értelmében, a testület által elfogadott településszerkezeti tanulmány alapján el kell készíteni a módosított településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építésügyi szabályzatot, majd mindezeket ismételtén véleményeztetni kell a korábban említett szervezetekkel. A véleményeztetési folyamat befejezése után a véglegesített településrendezési tervet és a HÉSZ-t a testületnek határozattal illetve rendelettel jóvá kell hagynia. **A rendeleti szintű elfogadás várható időpontja: a településszerkezeti tanulmány képviselő-testületi jóváhagyását követő 4 hónap.**

A rendezési terv módosításának hatályba lépését követően tudjuk elindítani a telekosztás hatósági engedélyezésének folyamatát. Elsőként a közigazgatási hivatal mérlegeli a benyújtott kérelmünk alapján, hogy összeférhetetlenség áll-e fenn az adott ügyben, azaz a Hajdúnánáson

működő építésügyi hatóság eljárhat-e az önkormányzat telekalakítási kérelmének elbírálásánál, vagy más településnél működő hatóságot kell kijelölni az eljárás lefolytatására. A közigazgatási hatóság döntése nyomán a telekalakítási kérelem a kijelölt hatósághoz benyújtásra kerül. A jogszabályokban megszabott **30 napos ügyintézési határidőn belül** kell meghoznia az építésügyi hatóságnak a határozatát.

Földhivatali engedélyek, és az ehhez kapcsolódó egyéb ingatlan-nyilvántartási folyamat.

Az építésügyi hatósághoz a telekalakítási engedély kérelem, csak úgy nyújtható be, ha földhivatal a már előzetesen hozzájárult a 0120/19 helyrajzi számú, 2. osztályú szántóként nyilvántartott földrészlet művelési ág alóli kivonásához. A termőföld végleges más célú hasznosáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetnünk. (60.52 AK után 76.000,- Ft-ot aranykoronánként) **A művelési ág alóli kivonás várható átfutási ideje 2-2,5 hónap. Ez a feladatot 2008. május hónappal bezárólag várhatóan el tudja végezni a hivatal.**

A kérelmet jóváhagyó elsőfokú építésügyi hatósági döntés jogerőre emelkedése után az engedélyezett telekalakítást és az ahhoz tartozó vázrajzokat ismételtelen be kell nyújtani a földhivatalhoz. **A földhivatal – tudomásunk szerint - 30, soronkívüliség kérése esetén 15 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba lejegyzi az újonnan létrejött telekalakulatokat. Ezt követően –jogi szempontból- a telek értékesítésének már nincs akadálya.**

Közművesítés

A építésjogi elvárásoknak megfelelően a telkek beépíthetőségéhez biztosítanunk kell a közüemi ivóvíz és villamos energia ellátást, valamint a csapadékvíz elvezetés lehetőségét. Ezen felül fogalmazódott meg az az igény, hogy a közműves szennyvízelvezetés feltétele is biztosított legyen mind a 30 telek esetében.

A közüemi szennyvíz és ivóvíz kiépítése 3 hónap alatt elvégezhető.

A csapadékvíz kiépítése szintén 3 hónap alatt megoldható.

Mivel ezek a munkák magas költségeket képviselnek, ezért célszerű csak a hatósági engedélyek birtokában elindítani a kivitelezést, amikor már az új telekhatárok és közterületi határvonalak véglegesen rögzülnek. A költségek kidolgozásával és a megvalósítás módjával a HÉPSZOLG Kft. már jelenleg foglalkozik.

A villamos energia ellátás terén már hosszadalmasabb folyamatra számíthatunk.

Az áramszolgáltató a közmű tervezését és kiépítését saját költségén elvégzi. A szolgáltatói szabályzat szerint a villamos ellátási **igény bejelentésére nyújtott áramszolgáltatási tájékoztatástól számítva 1 éven belül** kell a közmű üzemeltetőjének a hálózatot megvalósítania. Sajnos a gyakorlati tapasztalatok szerint ez az időszak 1,5-2 évre is elhúzódhat, amennyiben a tervezést, és a tervek alapján lefolytatni szükséges vezeték engedélyeztetési eljárás bonyolítását az E.ON végzi. Ezen azzal tudunk gyorsítani, ha a tervezéssel és a vezetékjog megszerzéséhez szükséges hatósági eljárás bonyolításával -külön díjazás ellenében- külső céget bízunk meg, Ez esetben a vezetékjogi engedély 4 hónapon belül a rendelkezésünkre állhat. A szolgáltató szabályzatból kiszámítva így az üzemeltető a vezetékjog rendelkezésére állásától számítva 8 hónapon belül köteles kiépíteni a rendszert. A szakemberek szerint ez a módszer célravezetőbb, és a tapasztalatok szerint általában határidőkben tarthatóbb. (Ez a folyamat már kevésbé kötődik a ivóvíz közműnél említett „telekhatárok végleges rögzüléséhez”).

Fontos tényezőként még meg kell említenem, hogy a közművesítés hiányában a telekértékesítés akár el is kezdődhet, ha az önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy megállapított határidőig ezeket pótolja.

Az értékesítési feltételek meghatározása és az ennek megfelelő jogi háttér megteremtése (rendeletmódosítás, és az egyéb jogi normatívák kidolgozása)

Amennyiben a megcélzott házhelyosztás a fiatalok olcsó telekhez jutását kívánja elősegíteni, akkor ehhez átgondolt feltételrendszert is ki kell dolgozni. (Ez nem érinti a Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda feladatkörét) Amennyiben a kidolgozott értékesítési szabályok nem illeszthetők az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet vagyonértékesítésére vonatkozó előírásaihoz, akkor a rendelet módosítása is szükségessé válik.

A hivatalnál eddig regisztrált érdeklődők (jelenleg 52 fő) kérdései eddig elsősorban az értékesítési feltételekre és a telekárra irányultak.

A fentiek alapján a képviselő-testület elé terjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t - o t:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az újházhelyi telekosztáshoz kapcsolódó előkészítő folyamatok végrehajtásának ütemezéséről szóló tájékoztatót elfogadja.

Felelős: -

Határidő: -

Hajdúnánás, 2008. február 6.

Dr. Éles András
polgármester