



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2014. év február hónap 20. napi ülésére

Szám: 9/24-3/2014.
Tárgy: **Városrendezés - Elővásárlási joggal érintett ingatlan megvétele 1901/2 hrsz**
Melléklet: Felajánlás – 1. számú melléklet
Városfejlesztési füzetek 8. - 2. számú melléklet
133/2009. (VII.09.) Kt. határozat – 3. számú melléklet
Szabályozási Terv kivonat – 4. számú melléklet
Bizottsági határozatok – 5. számú melléklet
Előterjesztő: **Lévai Dávid főépítész**
Készítette: Szabó Andrea, főépítész munkatárs
Előadó: Szabó Andrea, főépítész munkatárs
Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 15 oldal
Bizottsági tárgyalások: GVVB, VKB, PÜB februári ülése
Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/) egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)

Törvényességi véleményezésre bemutatva **Dr. Cserekllye Károly Zoltán**
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel: **Deákné dr. Szarka Anita**
jegyző

Véleményezésre megkapta: **Kökény Szabolcs**
pénzügyi és adó osztályvezető

Véleményezésre megkapta: **Fördös Attila**
polgármester

Nincs / az alábbi:



Vác Város Önkormányzat

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Majoros Márta, az 1901/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa tárgyi földterületét megvételre ajánlotta fel Vác Város Önkormányzata részére 3.900.000,- Ft-ért (1. számú melléklet). Az ingatlan Vác Város Önkormányzata javára a vegyes központi területek fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt (HÉSZ. 3. számú melléklete).

A területtel kapcsolatban az alábbi szakmai tájékoztatót adom:

Vác Város a volt Esze Tamás Laktanya felszámolása után, annak területén alakította ki a város új oktatási központját. Részben a meglévő épületek átépítésével, felújításával, részben új építéssel települtek ki a város középiskolái a területre. Az Iskolaváros kialakítása azonban nem zárult le. A további szükséges fejlesztések meghatározása, illetve a szabályozási terv megalapozása érdekében készült el a 8. számú javaslat a „Városfejlesztési Füzetek” sorozatban (2. számú melléklet). A Képviselő-testület 133/2009. (VII.09.) számú határozatában (3. számú melléklet) döntött a Városfejlesztési füzetek elfogadásáról, illetve azok továbbdolgozás melletti elfogadásáról. Az Iskolaváros fejlesztéséről szóló javaslatot idáig forráshiány miatt nem pontosította a város, az alapvető funkcionális és felhasználási javaslat azonban beépült a Településszerkezeti és a Szabályozási tervbe. A területre javasolt funkciók az alábbiak: „Iskolaváros kapuja”, sportlétesítmények (uszoda, sportpálya, sportcsarnok bővítése), parkolók, üzemanyagtöltő állomás, kollégiumbővítés), stb.

A város részére felajánlott ingatlan a Szabályozási terv kivonaton (4. számú melléklet) jelölt helyen, Kspé (jelentős építményigényű sportolási célú különleges terület) területen helyezkedik el. A fejlesztési javaslat erre a területre sportpálya, kulturális, oktatási létesítmény vagy szálláshely, illetve „Iskolaváros Kapujának” kialakítását irányozza elő.

Szérűskert fejlesztése indokolt, hiszen iskolaváros **kiépítése nem fejeződött be** (központi tér, fogadóépületek északról és délről, parkoló területek, kiszolgáló létesítmények), több sportcélú létesítmény kialakítására van szükség a városban.

Az érintett Kspé besorolású terület jelenleg magánkézből van, annak fejlesztése csak a teljes terület megvásárlása esetén indulhat meg. A terület birtoklása és tervek hiányában azonban pályázati pénzek, befektetők megnyerése sem lehetséges.

hrsz.	terület (m ²)	tulajdonos	tulajdoni hányad	művelési ág
1901/1	1076	magán	1/1	beépítetlen terület
1901/2	1063	magán	1/1	beépítetlen terület
1901/3	1038	magán	1/1	beépítetlen terület
1902/3	3113	magán	1/1	beépítetlen terület
1903	3909	magán	1/1	beépítetlen terület
1905	8664	1. magán	8/120	beépítetlen terület
		2. magán	12/120	
		3. magán	24/120	
		4. magán	12/120	
		5. magán	12/120	
		6. magán	4/120	
		7. magán	3/120	
		8. magán	3/120	
		9. magán	3/120	
		10. magán	6/120	
		11. magán	3/120	
		12. magán	1/120	
		13. magán	1/120	
		14. magán	1/120	
		15. magán	12/120	
		16. magán	15/120	



✍

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan közelében felszámolás útján – valószínűleg értéken alul – cca. 1000 Ft/m² áron cserélt gazdát egy ingatlan.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, illetve a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság az előterjesztést a februári ülésén megtárgyalta és az 5. számú mellékletben csatolt határozatokat hozta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a földterület megvásárlása kérdésében dönteni szíveskedjen.

Vác, 2014. február 12.

41

Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy városfejlesztési célból kezdeményezi az 1901/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlását vételi ár felajánlása mellett, mely összeget aterhére biztosít.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: főépítész, Váci Városfejlesztő Kft.



Vác a Duna karjának szívében

48

Feladó
Küldve
Címzett
Tárgy

Marta dr. Majoros [drmajorosmarta@gmail.com]
2013. október 9. 12:47
Fordós Attila
Belterületi telkek vételre felajánlása

1. sz. melléklet

Tisztelt Polgármester Úr,

kizárólagos tulajdonomat képezi a **Vác, belterület 1901/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a Vác. Árok sor 1901/2 hrsz. alatt található, 1063 m² területű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

Az ingatlant édesapámtól - aki azt 1983-ban azzal a céllal vásárolta, hogy azon majd valamelyik gyermeke a későbbiekben családi házat épít - 2007-ben örökölttem meg azzal, hogy azt az Önkormányzat - a hagyatéki eljárás céljára kiállított adó-, és értékbizonyítványban - **5.315.000,- Ft**-ra értékelte.

A következő években értékesíteni szerettem volna a telket, ezért - előzetes tájékozódás céljából - kerestem fel az akkori főépítészt, Philipp Frigyes urat és tudtam meg tőle, hogy az ingatlan tekintetében olyan rendezési terv van - már évek óta - hatályban, amely annak magánszemélyként történő hasznosítását, értékesítését, illetve értékesíthetőségét is tulajdonképpen kizárja, az ingatlant ilyen formán - gyakorlatilag - forgalomképtelenné teszi.

Arra vonatkozóan, hogy a tulajdonosokat milyen formában értesítették a rendezési terv megváltozásáról semmilyen információval nem tudtak szolgálni, szóban annyi tájékoztatást kaptam, hogy valószínűleg hirdetményi úton kézbesítették a vonatkozó határozatot.

A fenti indokok miatt, arra tekintettel, hogy a nevezett ingatlan a hatályos rendezési terv miatt elsősorban az Önkormányzat részére jelenthet értéket, megvételt ajánlom fel azt az Önkormányzat részére **3.900.000,- Ft** iránnyal.

Budapest, 2013. október 9.

Tisztelettel:

dr. Majoros Márta
2600 Vác, Petőfi Sándor utca 68. I/3.
06-209-289-465

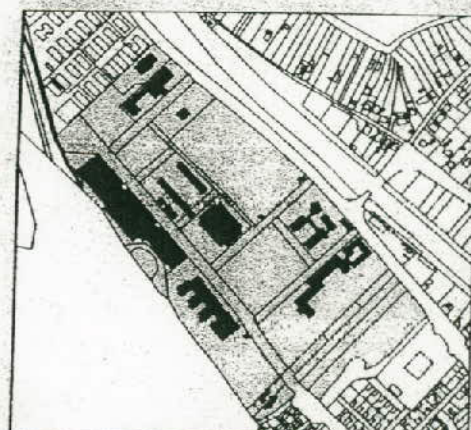
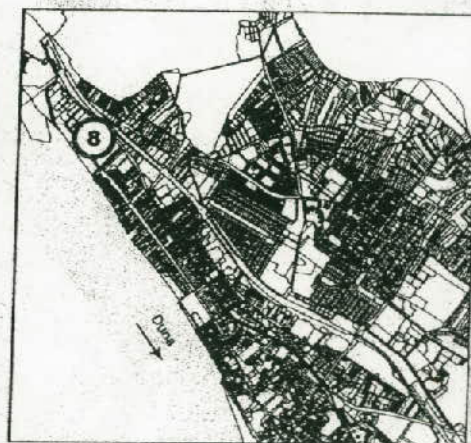
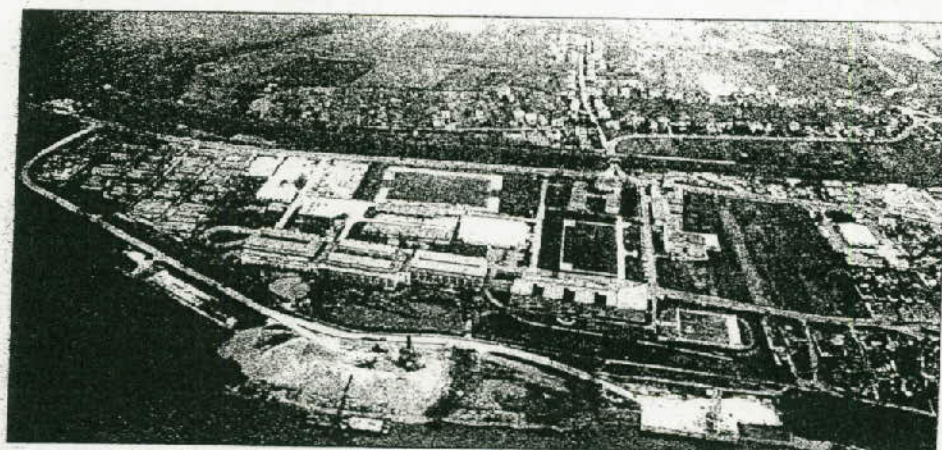
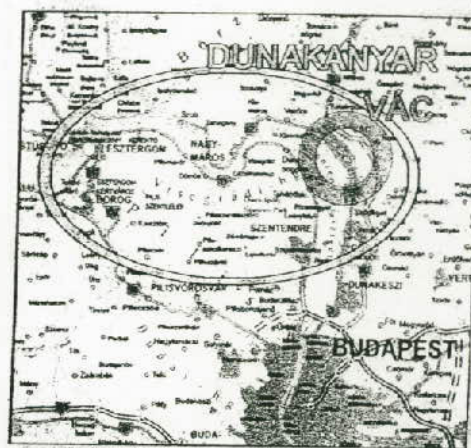
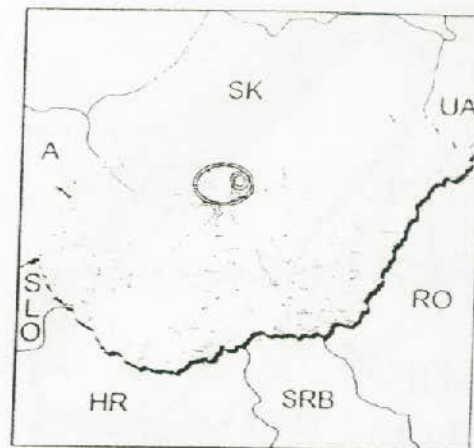
AKI VÁROS... SZÉK... ELK...

ISKOLAVÁROS

sz. melléklet



8.





AZ ISKOLAVÁROS JELLEMZŐ ADATAI

Vác Város új oktatási központját - Iskolaváros néven - a volt Esze Tamás laktanya felszámolása után, annak területén, a «Szerűskertben» alakította ki. A volt laktanyaépületek átépítésével, kibővítésével (Madách Imre Gimnázium, Bernáth Kálmán Kereskedelmi és Vendéglátóipari Szakképző Iskola, Kollégiumok, illetve új iskolaépületek (Boronyay György Műszaki Középiskola Gimnázium és Kollégium, Gábor Dénes Főiskola a Németh László út Duna felőli oldalán) építése révén települtek ki középiskolák, kollégiumok Vác központi fekvésű területeiről.

Az iskolaváros kiépítésének egyik fontos eleme a Bocskai István tér köré szerveződő iskolák mellett a térre néző itt felépített Vác Város Sportcsarnoka.

Az Iskolaváros még rendelkezik számos területtel, melyek még beépítésre várnak, és melyek befejezetté tehetnék, kiegészíthetnék a területet nemcsak funkcionálisan, de városrendezési és építészeti szempontból is.

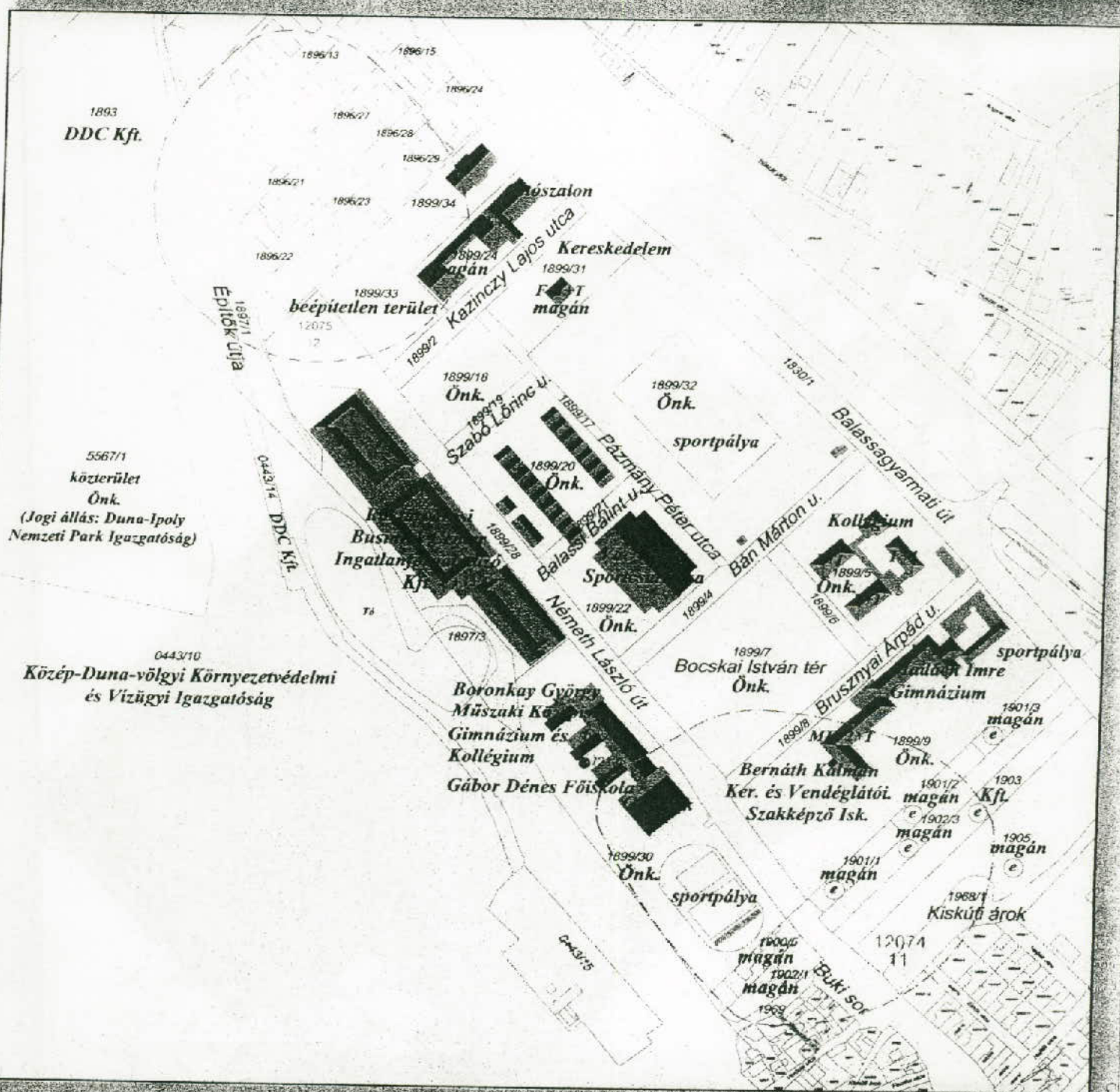
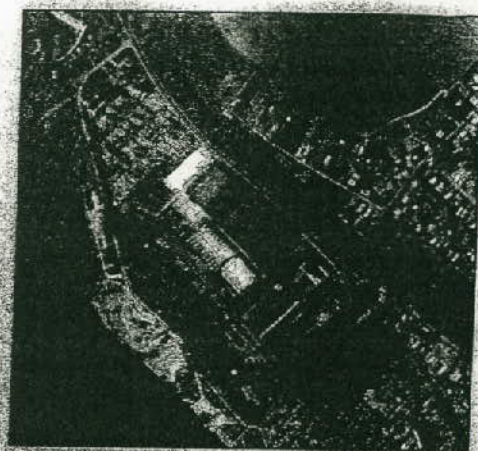
A terület arculatát kedvezőtlenül befolyásolja a befejezetlenül, torzón maradt „Vác-Pláza” néven nevezett, nem működő, kereskedelmi cézzal épült épületkomplexum a Duna-partra néző hatalmas tömegével (a Raktárvárosi Business Center Ingatlanforgalmazó Kft tulajdona).

A rendkívüli Duna-parti fekvése ellenére a területnek nincs Duna-parti kapcsolata. Az iskolaváros élete szempontjából kedvezőtlenül funkcionálisan és városképi szempontból egyaránt a Duna-parton működő DDC kikötő jelenléte, mint ipari létesítmény.

A város Szabályzási Terve a jelenlegi létesítményeken kívül további sportcélú és kiszolgáló létesítmények elhelyezését tartalmazza (uszoda, parkolóház, sportterület).



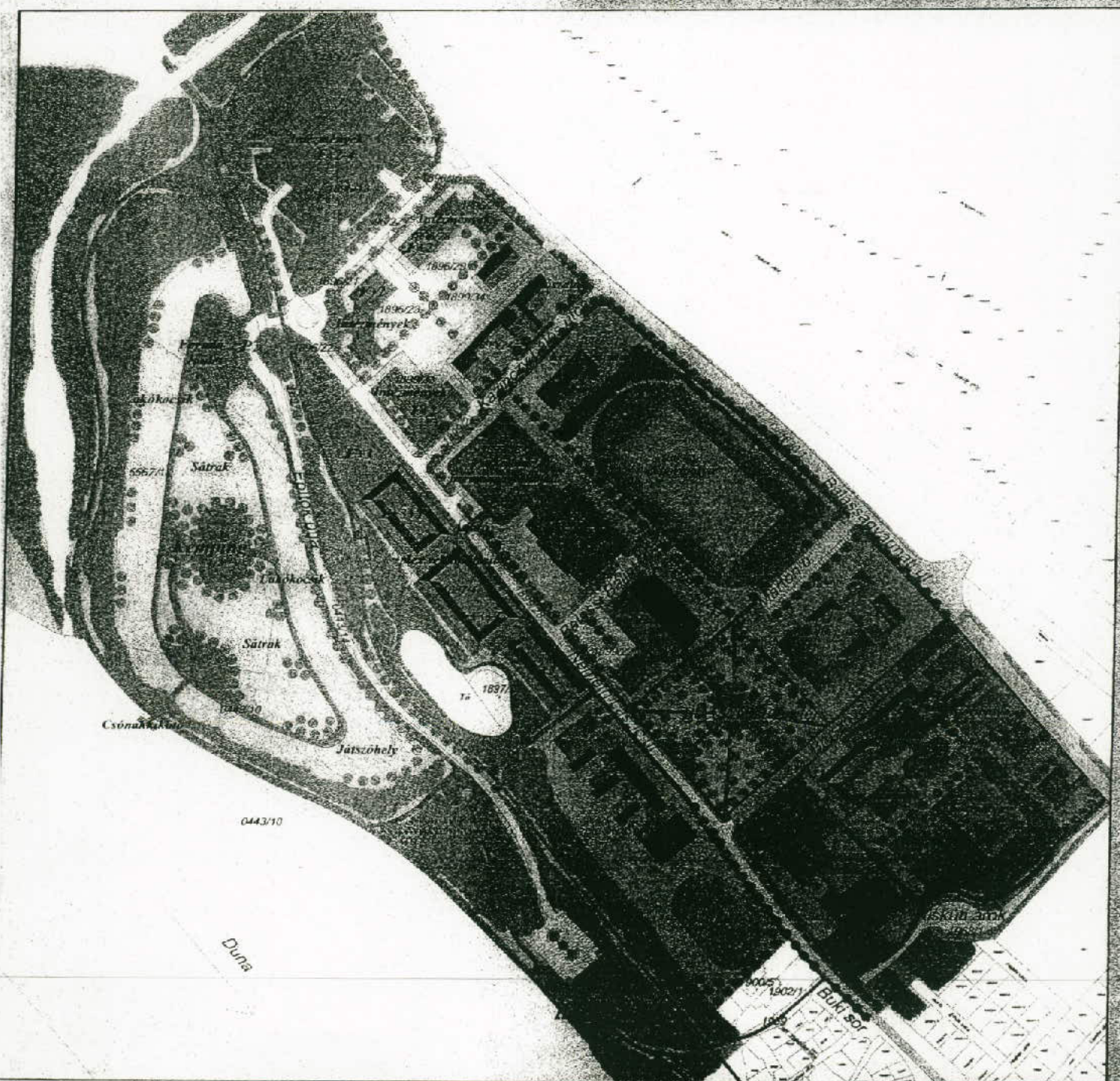
8.



8.



hiv. sz. szám	cím	művelési ág	terület m ²	tulajdon- viszonyok	szolgalmi jog vagy egyéb korlátozás érték védelem
1899/34	Balassagyarmati út	üzemház, ikt.	2880	magán	12075/12 sz. nyilvántartott regeszteli terület
1899/33	Kazinczy Lajos út		5530	magán	12075/12 sz. nyilvántartott regeszteli terület
1899/24	Kazinczy Lajos út	üzemház, ikt.	4000	magán	jelzálog, földhaszn. jog, vez. szolg. jog 12075/12 sz. nyilvántartott regeszteli terület
1899/31	Kazinczy Lajos út	üzemház, ud.	3600	magán	
1899/32	San Marton út	sportpálya	17100	ok	
1897/4	Nemeth László út	beépített terület	11692	Raktárvárosi Business Center Ingatlanforg. Kft.	jelzálog, jog
1899/30	Nemeth László út	Boronkay	16450	ok	
1899/18	Nemeth László út	beépítetlen	3503	ok	
1899/20	Nemeth László út	parkoló rendezett funkcióú ép.	6626	ok	
1899/22	Nemeth László út	sportcsarnok	5775	ok	
1899/5	Brusznay Árpád u. 1	kollegium	7772	ok	vezeték szolgalmi jog
1899/7	Bocskai István ter.	közpark	11092	ok	vezeték szolgalmi jog
1899/9	Brusznay Árpád u. 6	iskola, udvar	17835	ok	vezeték szolgalmi jog
1901/2	Balassagyarmati út	beépítetlen	1063	magán	elővásárlási jog
1901/3	Balassagyarmati út	beépítetlen	1038	magán	elővásárlási jog
1902/3	Balassagyarmati út	beépítetlen	3113	magán	elővásárlási jog, vezeték szolgalmi jog
1903	Balassagyarmati út	beépítetlen	3909	Pol. Prim Kft.	elővásárlási jog, végrehaj. jog
1905	Balassagyarmati út	beépítetlen	8611	magán	elővásárlási jog, özvegy. jog





AZ ISKOLAVÁROS TERÜLETÉN MEGOLDÁSRA VÁRÓ VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FELADATOK, KAPACITÁSDATOK, TERVMÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK:

1. Közlekedési szempontból a Németh László út végfordulójánál az út továbbvezetése a C-telep tömbjén keresztül javasolt a 2-es útra az SZT-ben tervezett Építők útja nyomvonal helyett. (TSZT és SZT módosítást igényel, gyűjtőút nyomvonal-változást, új út szá-bályozását jelenti)

2. Az Iskolaváros Belváros, Kisvác felőli, jelenlegi nagyon kedvezőtlen és kialakulatlan fogadólátványának megoldása építészeti eszközökkel, azaz épületelhelyezéssel kialakított „Iskolaváros kapu” létrehozása. Ez a 1899/9 hrsz.-ú iskolák telekmegosztásával és magántelkekkel való telekegyesítéssel létrejövő új telken (vagy egyéb változatként két telken, külön a 1899/9 hrsz. telekből kialakított telken és külön a magántelkek összevonásával keletkező telken) valósítható meg kulturális, sportolási, esetleg még, ha van rá igény, iskolai funkcióval, olyan építészeti megoldással, mely kapcsolódik a meglévő iskolákhoz és a Belváros felőli fogadó szerepet, látványt, kapujelleget biztosítja, de a Bocskai István tér felőli kívánatos térfalat is lezárja. A beépítési javaslat szerint az 1899/9, 1901/1, 1902/3, 1903, 1905 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telek nagysága 9840m², földszinti beépítése 3700 m², ami 38 %-os beépítettséget jelent. A nagyrészt háromszintes beépítéssel az összépületszintterület kb. 8500m², a szintterületi mutató 0,9.

A javasolt építési övezetmódosítás: a Németh László út mentén a Kiskúti árokig a Kspé övezet helyett Vk-11 építési övezet alkalmazása:

Az építési övezet	Vk-11
A jellemző beépítés	szabadonálló, vagy zárt sorú
A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	4000
A legnagyobb megengedett beépítettség (%)	45
A legnagyobb megengedett beépítettség terepszint alatt	70
A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	1,2
A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	35
Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	13,0

3. A „fogadókapu” funkcióhoz kapcsolható a Kiskúti árok rehabilitációja, a vízlevezető árok élővé tétele, illetve annak mentén kialakítandó gyalogos sétány, valamint az iskolákhoz kapcsolódóan létrehozandó sportlétesítmények együttese, kb. 10.000m² területen. (A Balassagyarmati út felőli kb. 40 m-es területsáv a régi 2-es út menti gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület részére van fenntartva) A Kiskúti árok menti gyalogút átvezetés a 2-es út irányába SZT módosítást igényel.

4. A Boronkay iskola és a „Vác Pláza” között gyalogos átjárás létesítendő az Iskolaváros használói részére a Duna-part megközelíthetősége érdekében. Erre az iskola bővítéskor tekintettel kell lenni, illetve az SZT ezek szerint módosítandó!

5. A Vác Pláza tervezett komplex rehabilitációjához kapcsolható az épület északnyugati „bütöjéhez” javasolt bővítés a C-telepnél javasolt körforgalmi csomópont felőli „érkező” látvány jobbítása érdekében. Az SZT módosítandó szabályozással, építési hely kijelöléssel.

6. A Sportcsarnok északnyugati szomszédságában levő önkormányzati telkeken javasolt elhelyezni az SZT-ben tervezett funkciókat: az iskolavárosi uszodát és parkolóházat, a földszinten üzemanyagöltő állomással, az Iskolaváros, valamint azon belül a Vác Pláza parkolási igényeinek kielégítésére. Az SZT módosítandó szabályozással, építési hely kijelöléssel, építési övezet cserével.

A 18899/18, /19 és /20 hrsz.-ú telkek összevonásával kialakuló telek nagysága 11220m², a beépítési javaslaton 65%-os beépítettséget képvisel. (3375+3950 parkolóház m²) Az össze épületszintterület 19170m², a szintterületi mutató 1,71.

7. A 1899/22 hrsz.-ú telken levő sportcsarnok kis mértékben bővíthető, mely bővítés a Bocskai István tér zártabbá tételét is szolgálná. Az SZT módosítandó szabályozással, építési hely kijelöléssel.

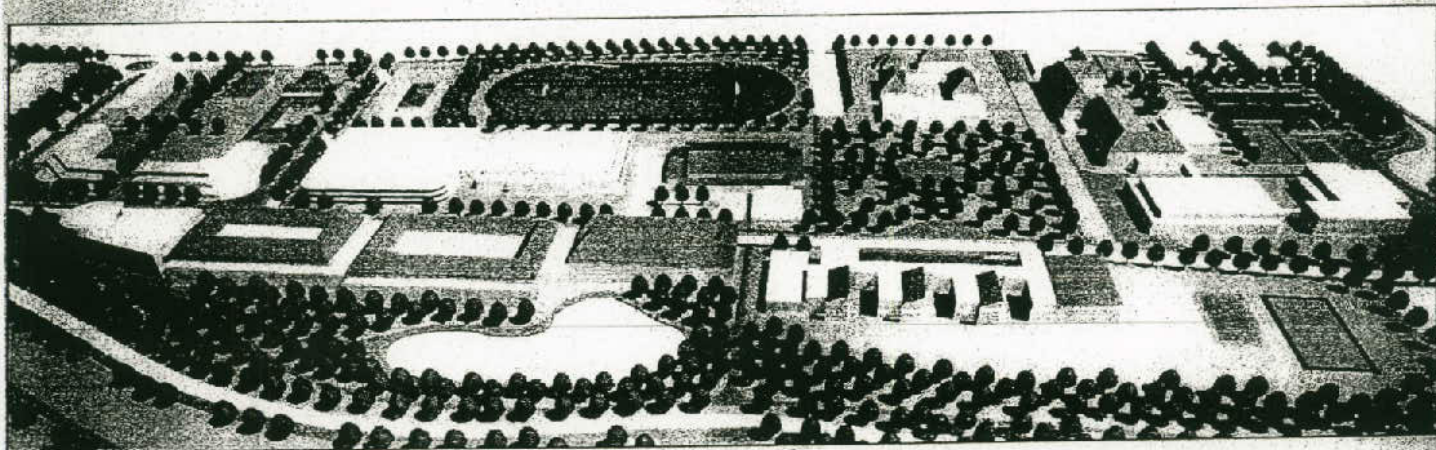
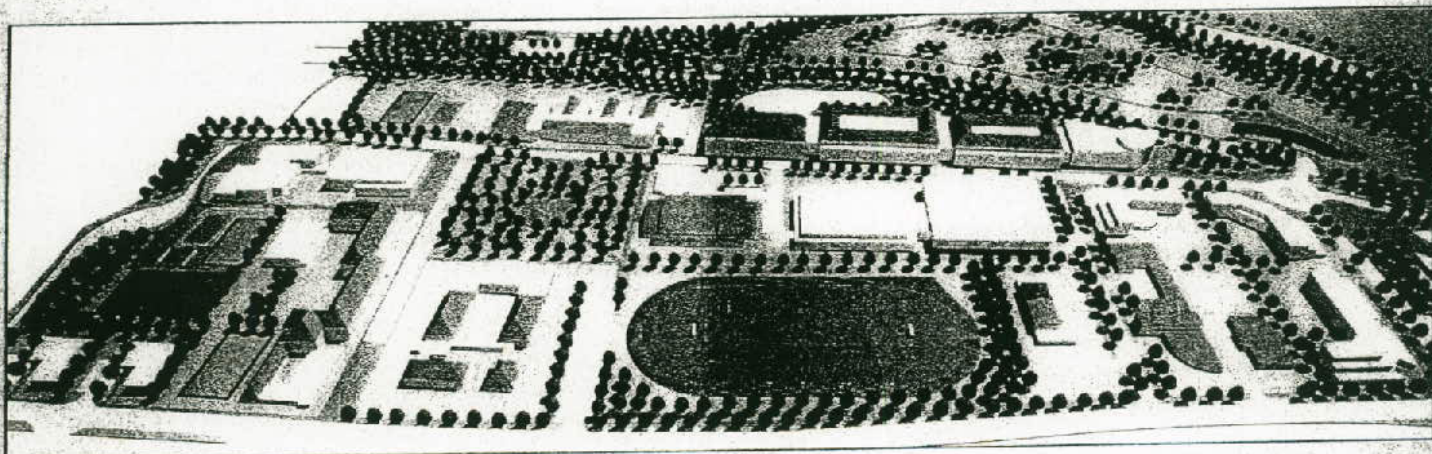
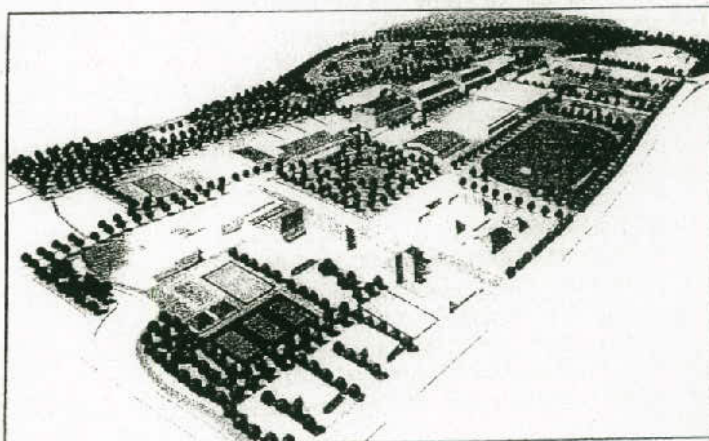
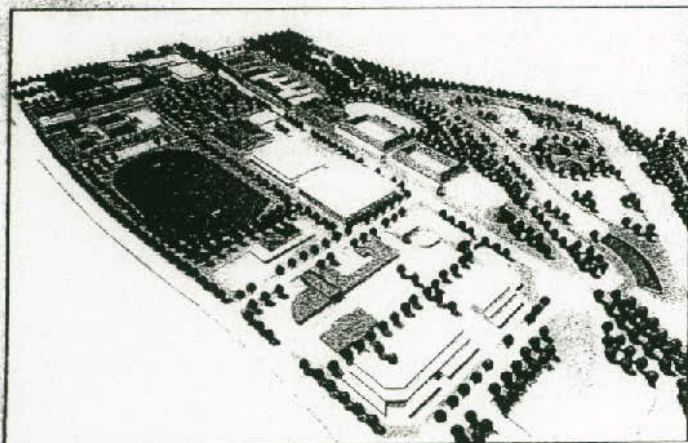
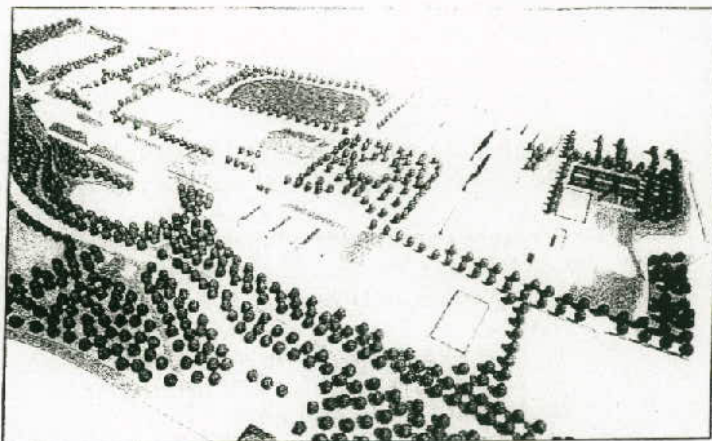
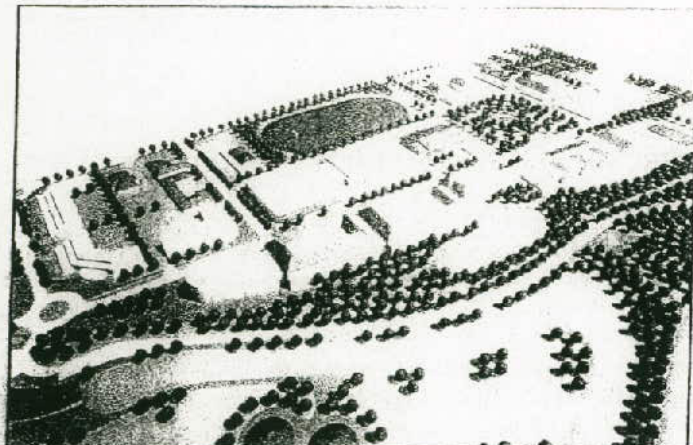
8. A Bocskai István térre néző kollégiumok bővítése a térre nézően javasolt, de ehhez telekoszevonás szükséges. Építési igény esetén az SZT módosítandó szabályozással, építési hely kijelöléssel, az építési övezet kiterjesztésével.

9. A Bocskai István tér pihenőparkként való kialakításánál fontos szempont, hogy a gyalogos átjárás minden irányból lehetséges legyen.

8.



2. sz. melléklet



1/8

Vác Város
Alpolgármesterétől

K I V O N A T
a Képviselőtestület 2009. július 9-én megtartott
üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Városfejlesztési füzet

133/2009. (VII.09.) sz. Képviselőtestületi
határozat

Vác Város Képviselőtestülete a Városfejlesztési füzetek közül az előterjesztés szerint az 1-6. szám alattiak a jelenleg folyó rendezési tervi módosítás folyamatába beemelendők, a 7-10. szám alattiakra pedig részletesebb terv (elő-VRHT) készítése szükséges. A Képviselőtestület TSZT módosításokkal egyetért, azok összhangban vannak Vác város elfogadott városfejlesztési koncepciójával.

Határidő: azonnal és folyamatos

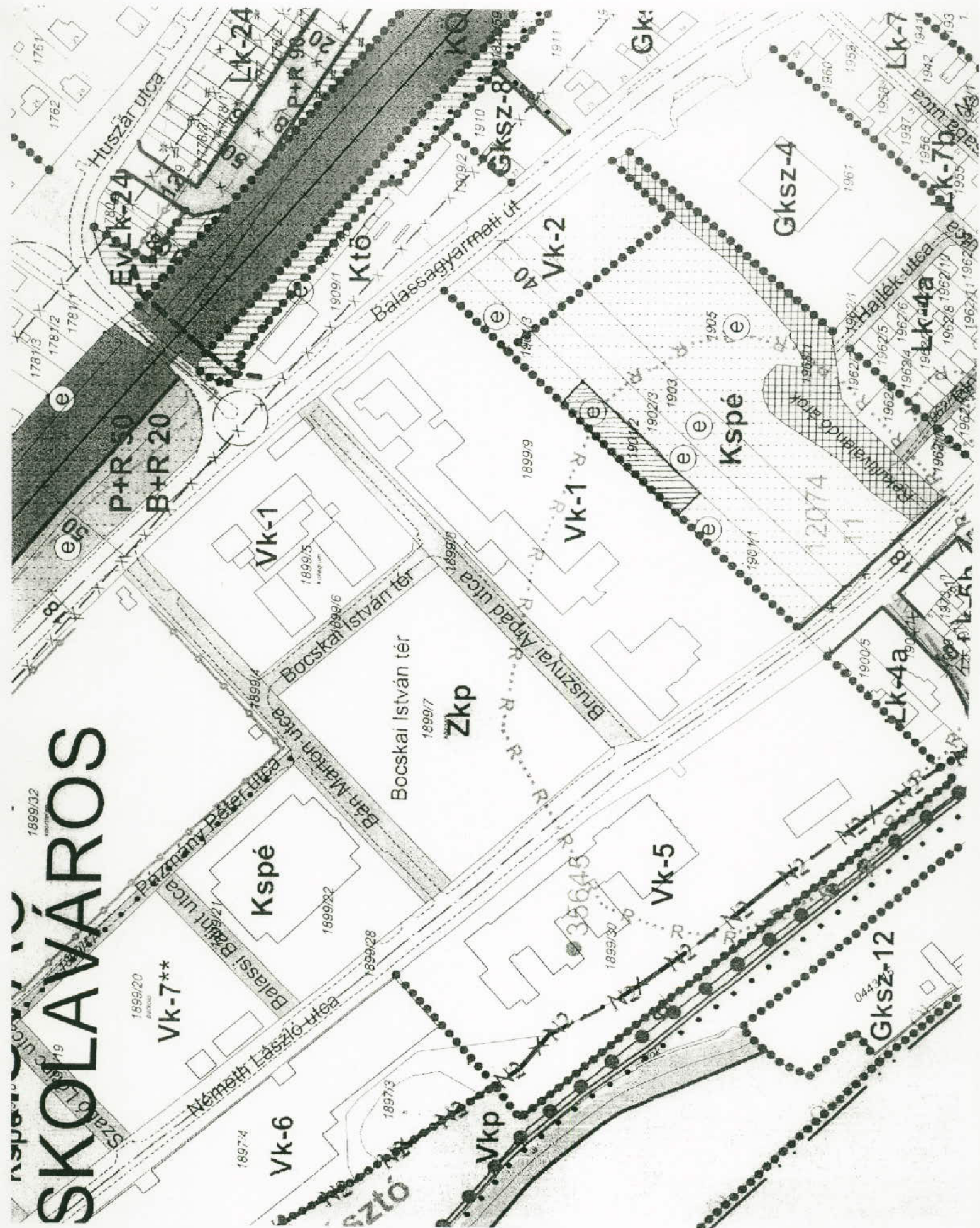
Felelős: főépítész

K.m.f.

dr. Molnár Lajos s.k.
alpolgármester

A kivonat hitelesül:
Urbán Ferencné
Urbán Ferencné

SKOLAVÁROS



38



KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2014. február 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási joggal érintett ingatlan megvétele – 1901/2 hrsz.

40/2014.(II.10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy az 1901/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlását nem javasolja a Képviselőtestületnek.

Határidő: 2014. febr. KT ülés

Felelős: Főépítész

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

Pne
Párizs Istvánné





KIVONAT

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2014. február 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási joggal érintett ingatlan megvétele – 1901/2 hrsz.

20/2014. (II. 11.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága városfejlesztési célból javasolja a Képviselőtestületnek az 1901/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlását 1.000,- Ft/m² vételi ár felajánlása mellett.

Határidő: 2014. febr. KT ülés

Felelős: főépítész

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelűl:

Párizs István
Párizs Istvánné



Vác a Dunakanyar szíve



K I V O N A T

a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság 2014. február 14-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Városrendezés – Elővásárlási joggal érintett ingatlan megvétele – 1901/2 hrsz.

16/2014. (II. 14.) sz. Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi-Ügyrendi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek az 1901/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlását.

Határidő: 2014. 02. 20-i Kt-i ülés

Felelős: főépítész

K. m. f.

**Kászonyi Károly s.k.
a bizottság elnöke**

A kivonat hitelélül:

Brinyiczkiné Hugyecz Éva

