

46910/08.

**Javaslat terület- és településfejlesztési célú infrastrukturális
fejlesztés megvalósítására**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése első ízben a Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI. 15.) Ör. sz. rendelet módosításáról szóló 31/2004. (IX. 28.) Ör. sz. rendeletével döntött a TESCO körforgalmi csomóponttól D-re eső terület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe történő sorolásáról, s egyben az érintett ingatlan közlekedési feltárásáról. A patak K-i oldalán lévő ingatlanok vonatkozásában a 31/2004. (IX. 28.) Ör. sz. rendelettel a volt BRG területén szintén kereskedelmi, szolgáltató terület került kialakításra.

Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI. 15.) Ör. sz. rendeletet, illetve Salgótarján Megyei Jogú Város Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 14/1998. (VI. 15.) Ör. sz. rendeletet Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 41/2008. (IX. 30.) és 42/2008. (IX. 30.) Ör. sz. rendeletekkel módosította, mely érintette a 6090-6095 hrsz-ú TESCO csomóponttól D-re lévő terület módosítását, valamint a patak K-i oldalán lévő 6069/1 hrsz-ú – Csokonai út melletti – területet, valamint annak ipari, gazdasági övezet célú besorolását is.

A Rendezési Terv módosítása Salgótarján, Csokonai úton lévő 6074 hrsz-ú (volt BRG) ingatlant is érintette, figyelemmel arra, hogy ezen területen bevásárlóközpont kerül elhelyezésre. Erre azért volt szükség, mert a város domborzati viszonyaiból adódóan a központi részek teljes kihasználtsága megvalósult, ezért a város fejlődése érdekében feltétlenül szükséges újabb területek feltárása, ennek fejlesztése egy színvonalas, minden igényt kielégítő kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet befogadó városrész kialakítása.

A módosított Szabályozási Terv – a volt BRG területen- az ingatlant ipari-gazdasági övezetből kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolta át azzal, hogy a rendezési terv a Csokonai út – Rákóczi út csomópontjának kialakítására – mely ezen területnek egyik közúti kapcsolatának kiszolgálását biztosítja – szabályozta az út kapcsolathoz szükséges területet is. Ugyanakkor a Rendezési Terv módosításának készítése során a területre vonatkozó közúti közlekedési műszaki leírásban a tervező kifejtette, hogy az ingatlan közúti megközelítési igénye a besorolás változásának eredményeként megnövekszik. A tervező a Csokonai úti közúti megközelítésen felül egyéb megközelítési lehetőséget is keresett, mivel a tervezett kereskedelmi besorolás jelentős közúti forgalmat fog vonzani. A tanulmányterv alapján a legmegfelelőbb feltárásként javasolták a meglévő rendezési tervben (TESCO-tól D-re eső körforgalmi csomópont) is szereplő szervízút feltárását. A TESCO körforgalomnak ötödik ága azért épült ki, hogy a körforgalomtól D-re eső kereskedelmi területeket feltárja.

Fentiek alapján a módosított Szabályozási Terv műszaki alapját képezte annak a megállapításnak, hogy a Tarján-patak NY-i oldalán a már meglévő rendezési tervben is szereplő szervizút feltárása a kereskedelmi-szolgáltató övezet rendeltetésszerű használata érdekében nélkülözhetetlen.

Ezen kiszolgáló út a város kereskedelmi-szolgáltató funkcióját tekintve a térség közlekedését, beleértve a megnövekedett teherforgalom lebonyolítását biztosítani tudja, hiszen a TESCO körforgalom melletti ötágú csomópontba közvetlen bekötési lehetőséggel rendelkezik.

A kereskedelmi-szolgáltató, illetve ipari, gazdasági övezetté átmínősített területekkel bíró városrészen a kereskedelmi és az ipari, gazdasági szolgáltatás zavartalan igénybevételére - figyelemmel a jelentősen megnövekedő jármű- és teherforgalomra - ezen övezet terület- és településrendezésének, valamint közlekedési infrastruktúrájának fejlesztése elengedhetetlen.

A terület és településrendezéssel összefüggő helyi közérdek miatt az érintett ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzésére van szükség annak érdekében, hogy a terület- és településrendezés a legmegfelelőbb módon megvalósulhasson valamint, hogy ne egy új csomóponti kialakításnak kelljen megvalósulnia a Rákóczi úton a már meglévő körforgalmi csomópont közvetlen közelében, elkerülve ezáltal még az annak kiépítésével együtt járó forgalmi akadályokat és kellemetlenségeket is .

Ezen célok megvalósítása érdekében meghatározásra kerültek az igénybeveendő területek, továbbá elkészült az ingatlan-értékbecslés.

Az alábbi táblázat feltünteti azokat az ingatlanokat, illetőleg ingatlanrészeket, amelyeknek a településrendezési célok elérésének érdekében az Önkormányzat tulajdonába kerülése szükséges:

Hrsz	Ingatlan teljes területe (m ²)	Kisajátítással érintett terület nagysága (m ²)	Területhasználattal érintett ingatlanrész piaci értéke	Fajlagos piaci érték (Ft/m ²)
6090/1	4413	4413	13.239.000,- Ft	3.000,-
6092/2	1856	1856	5.568.000,- Ft	
6096	2466	196	588.000,- Ft	
6097	1078	150	450.000,- Ft	
6098	1462	162	486.000,- Ft	
6099	1512	173	519.000,- Ft	
6100	1388	153	459.000,- Ft	
Összesen:			21.309.000,- Ft	

A táblázatban feltüntetett ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog megszerzésére elsősorban adásvétel útján kerülne sor. Amennyiben ez meghiúsulna, úgy sor kerülhet az ingatlanrészek Önkormányzat tulajdonba kerülésére a kisajátításra vonatkozó szabályok szerint.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Tv.) 1. § (1-2) bekezdés alapján ingatlant kisajátítani az e törvényben meghatározott közérdekű célok megvalósításához lehetséges, kisajátítás kérő lehet helyi önkormányzat. A Tv. 2. §-a értelmében fenti

városterületre a közérdekű kisajátítási célt a terület- és településrendezés, valamint a közlekedési infrastruktúra fejlesztése szolgálja.

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez és az út megépítésének szükséges költsége cca: 150.000 eFt, mely összeget az Önkormányzat 2009. évi költségvetésébe szükséges betervezni.

A költségek forrását az érintett városrészben tulajdonjoggal rendelkező Center Invest Starján Építőipari és Szolgáltató Kft. székhelye: 1118 Budapest, Budaörsi út 64. az erre vonatkozóan megkötendő megállapodás alapján az önkormányzati költségvetés részére biztosítja. A településrendezéssel összefüggő hozzájárulás fedezi az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos teljes költséget, valamint a településrendezés első ütemével kivitelezett teljes útszakasz beruházási költségeit is, melynek feltételeit a kötendő megállapodás tartalmazza.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a városrész terület- és településrendezésének, közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében a fenti ingatlanok- és ingatlanrészek megszerzésére vonatkozó előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a hatályos településrendezési tervvel összhangban a mellékelt vázrajz szerint helyi közutat kíván létesíteni. A Közgyűlés az úthoz szükséges terület tulajdonjogának megszerzése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai részére vételi ajánlatot tesz 3.000.-Ft/m² fajlagos vételáron. Az adásvételi szerződés megkötésére az ingatlan, ingatlanrészek kisajátítását kezdeményezi. A Közgyűlés a tulajdonjog megszerzésével (a kisajátítási eljárással) kapcsolatosan felmerülő költségek fedezetét az erre vonatkozó finanszírozási megállapodás megkötését követően az Önkormányzat 2009. évi költségvetésében biztosítja.

Határidő: a vételi ajánlat megtételére 2008. december 15.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: az út megépítésére 2009. december 31.

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft-t a kisajátítást megelőző adásvételi szerződések megkötésével, a vételi ajánlatok megküldésével, ennek eredménytelensége esetén a kisajátítási eljárás megindításával és abban az Önkormányzat képviselőjének ellátásával.

Határidő: azonnal

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja, hogy a Center Invest Starján Építőipari és Szolgáltató Kft., (székhelye: 1118 Budapest, Budaörsi út 64.),

valamint az Önkormányzat között az 1. pontban meghatározott településfejlesztési céllal összefüggő megállapodás jöjjön létre azzal, hogy a teljes megvalósulással (különösen a tulajdonjog megszerzésével, a tervezéssel, az engedélyezési eljárással, valamint a közút megépítésével) kapcsolatos költséget a Center Invest Kft. előlegezi, illetőleg viseli, melynek biztosítására az Önkormányzat részére bankgaranciát köteles csatolni.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 2008. december 15.

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján, 2008. november 13.

Lőrincz Gyula
irodavezető