 **HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**



8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/8177-4/2025.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2025. március 27-ei rendes nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Hévíz 988 hrsz-t érintő településrendezési eszköz módosítás és beépítési kötelezettség

**Az előterjesztő:** Naszádos Péter polgármester

**Készítette:**  Vasas Ottó települési főépítész

dr. Tüske Róbert jegyző

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Naszádos Péter

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendeletével alkotta meg a Helyi Építési Szabályzatot mellékletét, a Szabályozási Tervet, a 342/2015. (XII.31.) számú határozatával pedig a Szerkezeti Tervet.

Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztés a korábbi két módosítási javaslatból a Hévíz, 988 hrsz. ingatlant érintő módosítását tartalmazza. *(A Hévíz, Vajda Ákos utcát (812/18 hrsz.) ingatlant érintő módosítás 2024. novemberében elfogadásra került.)*

A Hévíz, 988 hrsz. ingatlant érintő módosítási kérelem

A Hévíz Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz. ingatlan tulajdonosai 2020 évben megkeresték Hévíz Város Önkormányzatát eladási szándékkal, mellyel kapcsolatosan a Képviselő-testület 21/2020. (I.30.) határozatával elrendelete az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog törlését.

A Molnár Tiborné tulajdonos Dr. Molnár Attila meghatalmazott ügyvéd és dr. Alberti Sándor a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesületének elnöke, mint az ingatlannal rendelkezni jogosult tulajdonosok kérelmet nyújtottak be, melyhez az ÉP-BIO Kft. által készített beépítési tanulmánytervet mellékeltek. Az ingatlan északi felén a Gyöngyvirág köz felé eső részen földszintes multifunkciós épületegyüttes kerülne elhelyezésre, míg a déli felén az Erzsébet Hotelt kiszolgáló parkoló kerülne kialakításra a Kölcsey utca felől történő behajtással.

A módosítás célja a jelenleg **Kb-kt** (beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér – övezet) besorolású 988 hrsz. ingatlant a szomszédos **Vt-1** övezetbe sorolása, az új beépítésre szánt területek utáni zöldterület létesítése, a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett.

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítása ezen kiemelt fejlesztés megvalósulásához kapcsolódik, melyről a képviselő testület 140/2022. (VI.30.) és a 190/2023. (XI.30.) határozatával hagyott jóvá. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat, Molnár Tiborné (1/2 tulajdonos) és a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete (1/2 tulajdonos). A módosítási eljárás az ingatlan tulajdonosainak teljes költségviselése mellett történik, melyhez szükséges volt a településrendezési szerződés megkötése. A településrendezési szerződés 2023. február 15-én aláírásra került.

A módosítási folyamat betartva az jogszabályi eljárásrendet lefolytatásra került és az állami főépítész részéről a végleges záró véleményt ZA/010/209-20/2024 számon 2024. okt. 16-ai aláírással, 2024. október 21-én kaptuk meg.

A településrendezési szerződés megkötésekor és a kiemelt fejlesztési területbe vonási testületi határozat meghozatalakor a régi buszpályaudvart is magába foglaló „Hévíz gyógyhely fejlesztése” elnevezésű projekt kivitelezése folyamatban volt. A kialakult állapotok miatt a tervezett beruházás ellehetetlenült, így az Önkormányzatnak a kivitelezést végző vállalkozóval a szerződést fel kellett mondania, így a projekt Európai Uniós forrásból való finanszírozása sem biztosított. Az Önkormányzat kérelmére a helyzet megoldásaként a projektet a Magyar Kormány hazai forrásból finanszírozza, így az el tud készülni. A módosítási eljárás alatt eltelt idő függvényében a kialakult rendkívüli helyzet miatt a korábban tervezett telepítési tanulmánytervet módosítani szükséges, a csökkentett műszaki tartalmú Gyógyhely projekthez kell igazítani (pl.: bejárás és területkezelés).

A hévízi 988. hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközök (HÉSZ) módosításának folyamata átnyúlt a korábbi önkormányzati ciklus 2024. szeptember 30-ig terjedő időtartamán. E terület a város turisztikai, idegenforgalmi központjának egyik meghatározó ingatlana. Az ingatlan jelenlegi állapota, használati rendje sem a cél, sem városképi szempont miatt hosszú távon nem elfogadható. Ezért Hévíz Város Polgármestere tárgyalásokat kezdeményezett a terület tulajdonosaival, annak érdekében, hogy méltányos és kölcsönösen elfogadható időtartamon belül a 2023-ban megkötött településrendezési célnak megfelelő kereskedelmi célú építmény és a Hotel Erzsébet vendégeinek parkolását biztosító parkoló kiépítésre kerüljön. Ennek javasolt végső határideje 2029. március 31. Ez a dátum méltányos és kellő időt biztosít a már felsorolt feladatok elvégzésére. Annak érdekében, hogy a határidő betartásra kerüljön, szükségesnek tartjuk a 2023. január 20-án megkötött településrendezési szerződés – még a HÉSZ módosítása előtti – módosítását. A településrendezési szerződés – jelen előterjesztés *1. melléklete* – pontosan rögzíti és körül írja a jelenleg használatában megosztott 988. hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak beépítési kötelezettségét. Az ún. „A” használati telekrészlet a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete (Hotel Erzsébet) feladatait az ún. „B” használati telekrészlet pedig Molnár Tiborné feladatait rögzíti. A módosító szerződés tervezet 1/A. melléklete az ún. „A” telek alrészletet kék, a „B” alrészletet sárga színnel jelöli.

A településrendezési szerződés módosító szerződésének rendelkezéseit külön nem idézzük ide, ezért kérjük, hogy azt szíveskedjenek áttekinteni. A beépítési kötelezettség biztosítékának kikötése feltétlenül fontos, ezért az előterjesztés *2. mellékleteként* csatolásra kerül egy vételi jogot alapító szerződés, mely rögzíti, hogy amennyiben a tulajdonosok beépítési kötelezettségüknek 2029. március 31. napjáig nem tesznek eleget, akkor az önkormányzat a vételi jogot alapító szerződés alapján egyoldalú nyilatkozatával 2029. október 31. napjáig élhet a 988. hrsz-ú ingatlan megvásárlására alapított vételi joggal, és a szerződés szerinti feltételekkel megszerezheti annak tulajdonjogát.

A vételi jogot alapító szerződésben a vételár kikötése érvényességi feltétel, ezért a vételár megalapozottsága érdekében Domonkos Csaba ingatlanforgalmi szakértővel (nyilvántartási száma: 14825471) szakértői vélemény került elkészíttetésre, melynek alapján a 988. hrsz-ú, 1635 m2 térmértékű, közművesített ingatlan jelenlegi be nem építhető Kb-kt övezeti forgalmi értéke 112.000.488 Ft, az ingatlan tervezett beépíthető (Vt-1 övezeti), forgalmi értéke 196.854.000 Ft. *(Az ingatlanforgalmi szakvélemény a hivatalban megtekinthető, vagy képviselő vagy biztossági tag kérésére külön megküldésre kerül).*

Az ingatlanok tulajdonosaival, Molnár Tiborné képviselőjével és dr. Alberti Sándor elnök úrral (Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete) több körben egyeztetést folytattunk, részükre a csatolt szerződés tervezeteket áttekintésre megküldtük, a szerződés tervezetekhez dr. Alberti Sándor úr elfogadható észrevételeit beledolgoztuk ezek elsősorban az „A” használati telekrészlet megközelítésének pontosítását célozzák, valamint azt, hogy a tulajdonukban lévő jelenleg 981. hrsz ún. foghíj telekrészei beépíthetősége a szerződések aláírásával sem csorbul, és ennek érdekében az önkormányzat is elfogadja, hogy az e területen található közcélú trafó a telek más alkalmas pontjára áthelyezésre kerülhessen, és 2025. október 31. napjáig a telek megközelítését az önkormányzat a Kölcsey utca felől biztosítja, és eddig kell kialakítaniuk az Erzsébet királyné utca felőli behajtási útvonalat, továbbá a vételi jog csak a 196 millió forint összegben fogadható el. Molnár Tiborné 2024. március 20. napján megküldött válaszában a *(nem a csatolt, hanem egy korábbi a dr. Alberti Elnök úrral folytatott egyeztetés előtti szövegezésű)* szerződés tervezetet nem fogadta el. Részükre a módosított szöveg megküldésre került, hogy az 2025. március 25-ig észrevételezhető.

A fentiek alapján mivel láthatóan nagy jelentőségű, igen régóta húzódó ügyről beszélünk, mely meghatározóan kihat a város arculatára tekintettel arra, hogy a jelenleg épülő és hamarosan befejeződő Hévíz Gyógyhelyi főtérrel szomszédos ingatlanról van szó, szükségesnek tartom a beépítési kötelezettség HÉSZ módosítás előtti okirati rögzítését. Ezért javaslom a képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását, és azt, hogy amennyiben a csatolt szerződések a felek által is elfogadásra és aláírásra kerülnek, csak akkor kerüljön sor az előterjesztésben ismertetett településrendezési döntésre, HÉSZ módosításra.

Mivel az állami főépítész záróvéleménye 6 hónapig érvényes, ezért az erre vonatkozó határidő 2025. április 22. napján jár le, így a szerződések megkötésére ezt megelőzően van lehetőség.

Előzetes tervek szerint a képviselő-testület áprilisi ülésére a húsvéti ünnepek miatt 2025. április 16-án (szerdán) kerülne sor. Amennyiben a szerződések aláírásra kerülnek, erre az ülésre fog a HÉSZ módosítás előterjesztésre kerülni. Amennyiben az állami főépítészi zárónyilatkozat érvényessége lejár, a módosítási eljárás egyes szakaszait újra meg kell ismételni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

Mellékletek:

1. melléklet: hévízi 988. hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési szerződés módosítás

2. melléklet: (az 1. mell. szerinti szerződés mellélete 1/1/A. melléklet)

3. melléklet: vételi jogot alapító szerződés a hévízi 988. hrsz-ú ingatlanra.

4. melléklet: Molnár Tiborné válasza

**2.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hévízi 988. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának eljárását felfüggeszti.

2. A Képviselő-testület a hévízi 988. hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközeinek módosítására kötött településrendezési szerződés előterjesztés szerinti módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a 988. hrsz-ú ingatlan beépítésére 2029. március 31. napjáig sor kerüljön.

3. A Képviselő-testület jóváhagyja a településrendezési szerződést módosító szerződés tervezetet, és annak beépítési biztosítékára kötendő vételi jogot alapító szerződés tervezetet, az abban foglalt vételi ajánlatot, és felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Felelős: Naszádos Péter polgármester,

Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2025. április 15.

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy 2025. április 16. napjáig az előterjesztésben foglaltak teljesüléséről vagy meghiúsulásáról tájékoztassa a képviselő-testületet és egyben felkéri, ha a határozatban foglalt döntés teljesült, akkor a 988. hrsz-ú településrendezési eszközök módosítására vonatkozó előterjesztést terjessze elő.

Felelős: Naszádos Péter polgármester,

Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2025. április 15.

**6.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| Vasas Ottó | települési főépítész |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |