



SÁROSPATAK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a BÖMBI Kft-nek a Kuczik-gödörben lévő 202, 204, 208 és 212 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó vételi szándékáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A BÖMBI Kft. (Sárospatak, Béla király tér 3.) ügyvezetője - Szalai András - a csatolt kérelmével kereste meg az Önkormányzatot, melyben vételi szándékát fejezi ki a tárgybani önkormányzati tulajdonú ingatlanokra. Kérelmében leírja a területre vonatkozó fejlesztési, felhasználási elképzeléseit is, mely alapvetően a GRILL GÖDÖR-höz kapcsolódóan fogalmaz meg hasznosítási célokat a meglévő épületállomány megtartása, felújítása és környezetéhez, a történelmi múltához illeszkedő funkciók telepítése mellett (népi mesterségek bemutatása, rendezvények tartása stb.).

A megnevezett ingatlanok közül a 212 és 204 helyrajzi számúak jelenleg forgalomképtelen közterületek, a 202 és 208 helyrajzi számon nyilvántartott telkek építési tilalommal terheltek, a hatályos Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv K-P "közterület-parkoló" övezetbe sorolja azokat, így változtatás esetén felhasználási módjuk is korlátozott.

A 208 helyrajzi számú ingatlan gyakorlatilag a Nyugati bástya (Oroszlán-bástya) területét fedi le!

A kérelemben foglaltak teljesítése érdekében vizsgálni kell azt, hogy azok mennyire esnek egybe, nem ellentétesek-e a város elképzeléseivel, továbbá azt is, hogy az egyes ingatlanok forgalomképesek-e, illetve egyező akarat esetén azzá tehetők-e, vagy a hosszabb időre szóló közterület-használati megállapodás képezheti a megegyezés alapját. A közterület elidegenítésének előfeltétele a művelési ág megváltoztatása lenne, melyet csak különlegesen kiemelt közcél érdekében, speciális eljárás keretében lehet véghezvinni.

A környezet ingatlanárait figyelembe véve a forgalomképes ingatlan(ok) esetében tájékoztató információ: 3.000, - 5.000 forint/m² ár képezheti a megegyezés alapját (per-, teher- és igénymentes ingatlanok esetében).

A területet helyszíni szemle keretében a kérelmező és a városi főépítész közösen megtekintette, ennek eredményeképpen - figyelembe véve a kérelmező árnyaltabb, alternatív igényeit és a város e terület jövőjére vonatkozó fejlesztési elképzeléseit - a lehetséges válaszokat megvizsgálva főépítési feljegyzés készült. A feljegyzés az előterjesztés mellékletét képezi, továbbá a határozati javaslatban megfogalmazott alternatívák is eszerint fogalmazódtak meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a BÖMBI Kft. kérelmének tárgyában dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2011. október 19.

Készítette: Orosz László
irodavezető

Aros János

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

...../2011 (.....) számú

h a t á r o z a t a

a BÖMBI Kft-nek. a Kuczik-gödörben lévő 202, 204, 208 és 212 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó vételi szándékáról

A Képviselő-testület a BÖMBI Kft. (Sárospatak, Béla király tér 3.) kérelmét az előterjesztéshez csatolt dokumentumok alapján megvizsgálta és a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában lévő, természetben a Kuczik-gödörben elhelyezkedő, alábbi ingatlanokról a következők szerint dönt:

- 1) Az ingatlan-nyilvántartásban a sárospataki 212 helyrajzi számú, közterület művelési ágú ingatlant
 - a) nem kívánja elidegeníteni
 - b) hosszabb időre szóló közterület-használati díj megfizetése mellett átadja kezelésre kérelmező részére
 - c) egyéb, éspedig:
- 2) Az ingatlan-nyilvántartásban a sárospataki 204 helyrajzi számú, közterület művelési ágú ingatlant
 - a) nem kívánja elidegeníteni
 - b) hosszabb időre szóló közterület-használati díj megfizetése mellett átadja kezelésre kérelmező részére
 - c) egyéb, éspedig:
- 3) Az ingatlan-nyilvántartásban a sárospataki 208 helyrajzi számú, beépítetlen terület művelési ágú ingatlant
 - a) nem kívánja elidegeníteni
 - b) eladja kérelmező részére
 - c) egyéb, éspedig:
- 4) Az ingatlan-nyilvántartásban a sárospataki 202 helyrajzi számú, beépítetlen terület művelési ágú ingatlant
 - a) nem kívánja elidegeníteni
 - b) eladja kérelmező részére
 - c) telekmegosztás nélkül, az ingatlan használati módjában megállapodva (az önkormányzat megtartja a nyugati várfal felőli 4-6 m széles sávját saját elképzelései megvalósításához) az ingatlan egy részét eladja a kérelmezőnek
 - d) egyéb, éspedig:

A Képviselő-testület a fentiekben megfogalmazott döntései végrehajtása érdekében a szükséges megállapodások, szerződések előkészítésével megbízza Aros János polgármestert.

Felelős: Aros János
polgármester

Határidő: 2011. november 30.

K.m.f.

Dr. Komáromi Éva sk.
jegyző

Aros János sk.
polgármester

Hitelesítem:

Polgármesteri Hivatal
3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Aros János Polgármester Úr részére

2011.10.05-én személyesen tájékoztattam a Polgármester Urat, mint a Bömbi-1948 Kft. ügyvezetője turisztikai fejlesztési tervünkről, melynek neve Művészetek Gödre. A Grill Gödör (Sárospatak, Rákóczi u. 63.) szomszédságában található a 203 hrsz. ingatlan, a 205/1 és 205/2 hrsz. ingatlan, továbbá a 206. hrsz. ingatlant a Kft. megvásárolta. A további 2 ingatlan a 207 és a 209. hrsz. ingatlanok megvásárlásáról tárgyalások folynak. A lakóépületekből átalakítás nélkül népi mesterségek (kovácsműhely, kötélgyártó) bemutatója, képtárak és Sárospatak történetét bemutató dia és mozgóképes vetítés korhű zászlókkal, jazz koncertek és egyéb rendezvényeket tervezünk, wc-ket, disznóólakat, fás kamrákat elbontjuk. A turisztikai fejlesztési területen található a 202 hrsz. és a 208. hrsz. beépítetlen terület, továbbá a 212. hrsz. és a 204. hrsz. lejtős beépítetlen terület, ami önkormányzati tulajdon. A beépítetlen területeket szeretnénk megvásárolni és kérem a Polgármester Urat, hogy vételi szándékunkat támogatni szíveskedjen.

Tisztelettel:

Szalai András
Bömbi-1948 Kft. ügyvezetője

BÖMBI-1948 KFT.
3950 Sárospatak, Bélakirály tér 3.
Adószám: 12658806-2-05
K&H Bank Rt.
10200153-42271778

Sárospatak, 2011.10.06.

Feljegyzés

Aros János Polgármester Úr részére A Kuczik gödörben lévő ingatlanok Szalai András Úr részéről történő értékesítéséről

Szalai András és Orosz László Úrral közösen helyszínen megtekintettük a Szalai Úr által felvetett Önkormányzati ingatlanok (202., 204., 208. és 212. helyrajzi szám) értékesítési lehetőségét.

A fenti ingatlanok három csoportba sorolhatóak: a 204. és 212. helyrajzi számú ingatlanok közterületi funkciójú, jelenleg nem értékesíthetők. A 208. helyrajzi számú ingatlan önálló ingatlannak tekinthető, míg a 202. helyrajzi számú ingatlan az Oroszlán-bástya része.

A jelenleg érvényes Rendezési Terv, valamint a vár területére készült beépítési tervjavaslat figyelembe vételével vizsgáltuk a területet. A kérdéses terület építési tilalom alatt áll, és közterület, parkolóvá van a Rendezési Terv szerint minősítve.

A vár területre készített beépítési tervjavaslat megtartja ezt a területhasznosítást, illetve kis módosítást fogalmaz meg benne: egyrészt lehetőséget lát a várárokból lévő lakóépületek egy részének idegenforgalmi hasznosítására (kézműves udvar), felhívja a terv a figyelmet a terület alatt lévő pincék problémájára és egy sétányt fogalmaz meg a várárokból, amely sétány egyrészt a Grill-gödörtől kiindulva és Északi oldalon a Szent Erzsébet útra kikötve, a 189. helyrajzi számú kis zsákutcán keresztül.

A várnak a Nyugati várfala régészeti feltárással és rekonstrukcióra van előírva, ami Önkormányzati feladat. Ez azt jelenti, hogy a várfalnak a várárokból lévő csatlakozó területe, illetve a várfalhoz keletről csatlakozó ingatlanok beépítési tervjavaslat szerinti sávja szintén Önkormányzati tulajdonként van távlatilag megfogalmazva. Ez érinti a várárokból a 188., 194-200., valamint a 202. helyrajzi számú telkeket, ahol legalább a várárok sétányig gondoskodni kell a kisajátításról.

A várfalnak a Keleti oldalán a 176-178., 181/2., valamint a 183. helyrajzi számú telkek végei szintén Önkormányzati tulajdonba kell, hogy kerüljenek.

Fentiek figyelembevételével a 204. és a 212. helyrajzi számú területeknél a közterület hasznosítás miatt javaslom, hogy 50 éves bérbeadás történjen, mert ez okozza a kevesebb bonyodalmat.

A 208. helyrajzi számú ingatlan értékesítésének nem látom akadályát.

A 202. helyrajzi számú ingatlan (Oroszlán-bástya) esetében a legegyszerűbb, a további Önkormányzati tulajdonban megtartás lenne.

Amennyiben értékesítésre kerül sor javaslom, hogy a terület várfal melletti 4-6 méteres sávja ne kerüljön értékesítésre.

A telek megosztását nem tartom jó megoldásnak, de lehetőséget látok arra, hogy olyan szerződést kössön az Önkormányzat Szalai Úrral, amelyben a tulajdoni arány megfogalmazásra kerül, mert így az Örökségvédelmi Hivatal részéről kevesebb aggály merülhet fel.

A további várfalhoz kapcsolódó területek problémáját az ingatlanok értékesítése során kell mérlegelni, illetve később is lehetőség van azok kisajátítására.

Kérem feljegyzésem szíves tudomásulvételét.

Sárospatak, 2011. október 17.

Olajos Csaba
települési főépítész

KUCZIK-GÖDÖR

HELYSZÍNRAJZ



BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLAT

