

# Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023. október 19.

**Javaslat Dunaújváros déli iparterületén található, Dunaújváros belterület 3647 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tervezett értékesítéséhez kapcsolódó döntések meghozatalára**

**Előadó:** a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

**Előkészítő:** dr. Petánszki Lajos aljegyző

**Meghívott:** -

**Véleményező bizottságok:**

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2023. 10. 19.  
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2023. 10. 19.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Az előterjesztés az Iredeco Kft. megkeresésére városunk déli iparterületén található – Dunaújváros belterület 3647 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 85178 m<sup>2</sup> területű, „szántó, erdő, legelő, legelő, fásított terület, kivett út” megnevezésű ingatlan tervezett értékesítéséhez szükséges döntések meghozatalára tesz javaslatot.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Közgyűlési Osztály Iktatószám: KP/42771/2023.  
Ügyintéző neve: dr. Petánszki Lajos Ügyintéző telefonszáma: 25/544-155  
Ügyintéző aláírása: Osztályvezető aláírása: 

**I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok: nem érinti

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel:

Van/Nincs

**II. A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:** 

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Molnár Attila

Leadás dátuma: 2023.10. 19.

Ellenőrzés dátuma: 2023. 10. 19.

Észrevétel: —

Van/Nincs

Amennyiben van: —

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:** egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:** Nyílt/Zárt ülés

Egyéb megjegyzés: —

**JAVASLAT**  
**Dunaújváros déli iparterületén található,**  
**Dunaújváros belterület 3647 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tervezett**  
**értékesítéséhez kapcsolódó döntések meghozatalára**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Az **IREDECO Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 4320 Nagykálló, 0617/66.hrsz., cégjegyzékszám: 15-09-089378, adószám: 27525410-2-15, statisztikai számjel: 27525410-7490-113-15, képviseli: Soós Péter ügyvezető) megkereste az önkormányzatot azzal, hogy a Dunaújváros belterület 3647 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 85178 m<sup>2</sup> területű, „szántó, erdő, legelő, fásított terület, kivett út” megnevezésű ingatlant meg szeretné vásárolni hulladékhasznosítási tevékenység végzéséhez.

A gazdasági társaság az ingatlanon meghatározott földterületen ipari és települési hulladékok feldolgozására alkalmas gépek, valamint a folyamat során keletkezett, tovább nem hasznosítható hulladékok felhasználásával működő hő- és villamosenergiatermelő gépek telepítését tervezi.

Az ingatlan Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) alapján az Ingatlan: Dunaújváros belterületének déli, gazdasági hasznosítású részén, a Lokomotív út mentén fekszik, a Déli Iparterület városrészben, övezeti besorolása: Gip-12– egyéb ipari terület, ahol az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási, az egyéb ipari építési övezetben más elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kutatás, fejlesztés, ipari tevékenységhez kapcsolódó oktatás, parkolóház, raktározás, szolgálati lakás, üzemanyagtöltő állomás, vagy a munkavégzéshez kapcsolódó egészségügyi, szociális, oktatási rendeltetés lehetnek, ha az ipari terület sajátos használatát nem zavarják, és attól védelmet nem igényelnek, vagy a védelem műszaki eszközökkel vagy védőtávolságok alkalmazásával biztosított,– beépítési mód: szabadon álló, megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 30%, terepszint alatti beépíthetőség mértéke: +20%, telkenként a bejáratok darabszámával megegyező számú és legfeljebb 12 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a kerítéssel összeépített portaépítmény melléképítménynek tekintendő, és az általa elfoglalt terület építési hely akkor is, ha egyébként azon kívül helyezkedik el, megengedett legnagyobb épületmagasság:16 m, a megengedett legnagyobb épületmagasságnál nagyobb magasságú műtárgy akkor helyezhető el, ha a szomszédos telken az építési hely bármely részének beépítését nem korlátozza, a technológiai okokból szükséges műtárgy legnagyobb magassága a Gip-12 építési övezetben: 32 m, legkisebb zöldfelület mértéke:40%, a telekhatárok mentén védőfásítás kötelező, a Gip-12 övezetben az alábbiak szerint: a közterülettel határos telekhatár mentén legalább 2 fasor, vagy a nem közterülettel határos telekhatár mentén legalább 1 fasor, az Ingatlan észak-nyugati, észak-keleti és keleti oldalán közlekedési célú közterület került kiszabályozásra, a telek déli sarkában hozzávetőlegesen 15.000 m<sup>2</sup> nagyságú be nem építhető rész található.

A terület az észak-keleti oldalon, 16.500 m<sup>2</sup> kiterjedésű területen felszín alatti tartós környezetkárosodást szenvedett, a nyugati oldalon az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület található, katasztrófavédelmi szempontból az ISD DUNAFERR Zrt. belső veszélyességi övezetébe esik.

Az ingatlant terheli:

- az ISD Power Energiatermelő és Szolgáltató Kft. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog az okiratba foglalt tartalommal,

- a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, valamint
- *tartós környezetkárosodás ténye* a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Felügyeleti és Végrehajtási Osztályának határozata, valamint változási vázrajz alapján, az okiratban foglalt tartalommal.

Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés **1. számú melléklete**.

**Az ingatlan megosztása folyamatban van, az előterjesztés elkészítésekor még a földhivatali határozatot nem vette kézhez az önkormányzat.**

A változást Vincellér János földmérő mérnök 9/2023. munkaszámú, 2/162/2023. iktatószámú **változási vázrajza** tartalmazza, amely a **telekalakítási helyszínrajzzal** együtt az előterjesztés **2. számú melléklete**.

A 3647 hrsz-ú ingatlanból a telekalakítással négy ingatlan jönne létre:

- a 3647/1 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan, területe 4849 m<sup>2</sup>
- a 3647/2 hrsz-ú, „szántó, erdő, legelő, fásított terület”, területe 7 ha 4787 m<sup>2</sup>
- a 3647/3 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan, területe 481 m<sup>2</sup>
- a 3647/4 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan, területe 5061 m<sup>2</sup>

A tervezett értékesítés tárgya a 3647/2 hrsz-ú, megnevezésű, 7.4787 m<sup>2</sup> területű ingatlan lenne, melynek elnevezése az átminősítést követően kivett, ipartelep lesz.

Az Ingatlan jelenleg „szántó, erdő, legelő, legelő, fásított terület, kivett út” megnevezésű, így a gazdasági társaság a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében az ingatlan tulajdonjogát jelenleg megszerezni nem tudja, ahhoz szükséges az ingatlan átminősítése.**

Az ingatlan tulajdonosának törvényi kötelezettsége bejelenteni a termőföld művelési ágának megváltozását az ingatlanügyi hatósághoz. A változást tartalmazó bejelentést a földrészlet fekvése szerint illetékes járási hivatalhoz kell benyújtani. A bejelentés elmulasztása esetén földvédelmi bírságot szab ki a hatóság.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv. Vhr.) 64. § (1) bekezdése szerint : Az ingatlan művelési ágában végrehajtott változást - függetlenül attól, hogy azt bejelentették, vagy arról az ingatlanügyi hatóság hivatalból szerez tudomást - a helyszíni vizsgálatot, illetve a földminősítési eljárás lefolytatását követően a természetbeni állapottal egyezően kell átvezetni az ingatlan-nyilvántartásban. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (5) bekezdés szerint a bejegyzés iránti kérelem benyújtására meghatározott határidő elmulasztása esetén az adózás rendjéről szóló törvény szerinti mulasztási bírságot kell fizetni. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy földvédelmi eljárás lefolytatásának szükségessége nem merül fel.

Az ingatlan átminősítésének (művelési ágának megváltoztatásának) előfeltétele a fentiekben részletezett telekalakítási eljárást lezáró határozat véglegessé válása.

Az ingatlan átminősítését követően az értékesíteni tervezett ingatlanra értékbecslést kell készíteni, melynek beérkezése után lehet az értékesítéshez szükséges további döntéseket előkészíteni.

Az előterjesztést az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság, valamint a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a közgyűlési postázást követően tárgyalták, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Tisztelt Közgyűlés!

A fentiek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé, melynek kérjük elfogadását:

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**.../2023. (X.19.) határozata**

**Dunaújváros déli iparterületén található,**

**Dunaújváros belterület 3647 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tervezett értékesítéséhez kapcsolódó döntések meghozataláról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte az **IREDECO Korlátolt Felelősségű Társaságnak** az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Dunaújváros déli iparterületén található, Dunaújváros belterület 3647 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, erdő, legelő, fásított terület”, **megnevezésű** ingatlanra vonatkozó vételi szándékát, valamint azt, hogy a gazdasági társaság az ingatlanon meghatározott földterületen ipari és települési hulladékok feldolgozására alkalmas gépek, valamint a folyamat során keletkezett, tovább nem hasznosítható hulladékok felhasználásával működő hő- és villamosenergiatermelő gépek telepítését tervezi.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése rögzíti, hogy a 3647 hrsz.-ú **ingatlan tulajdonjogát a gazdasági társaság a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében jelenleg megszerezni nem tudja, ahhoz szükséges az ingatlan átminősítése.**

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése rögzíti, hogy a 3647 hrsz-ú ingatlan telekalakítása folyamatban van, mely ingatlanból négy ingatlan jönne létre:

- a 3647/1 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan, területe 4849 m<sup>2</sup>
- a 3647/2 hrsz-ú, „szántó, erdő, legelő, fásított terület”, területe 7 ha 4787 m<sup>2</sup>
- a 3647/3 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan, területe 481 m<sup>2</sup>
- a 3647/4 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan, területe 5061 m<sup>2</sup>

**A tervezett értékesítés tárgya a 3647/2 hrsz-ú, 7.4787 m<sup>2</sup> területű ingatlan lesz.** A „kivett közút” megnevezésű ingatlanokon található erdő igénybevételehez az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezései szerint az erdészeti hatóság engedélye szükséges erdővédelmi járulék fizetése mellett.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elhatározza, hogy a 3. pontban körülírt telekalakítási eljárást lezáró határozat véglegessé válását követően a 3647/2 hrsz.-ú ingatlan művelési ágának megváltoztatását kezdeményezi annak érdekében, hogy az ingatlan elnevezése „kivett ipartelep” megnevezésre változzon többek között arra is figyelemmel, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) alapján az ingatlan Dunaújváros belterületének déli, gazdasági hasznosítású részén, a Lokomotív út mentén fekszik, a Déli Iparterület városrészben, övezeti besorolása: Gip-12–egyéb ipari terület, ahol az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási, az egyéb ipari építési övezetben más elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kutatás, fejlesztés, ipari tevékenységhez kapcsolódó oktatás, parkolóház, raktározás, szolgálati lakás, üzemanyagtöltő állomás, vagy a munkavégzéshez kapcsolódó egészségügyi, szociális, oktatási rendeltetés lehetnek, ha az

ipari terület sajátos használatát nem zavarják, és attól védelmet nem igényelnek, vagy a védelem műszaki eszközökkel vagy védőtávolságok alkalmazásával biztosított.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a 2. pontban körülírt telekalakítási eljárást lezáró határozat véglegessé válását követően a földminősítési eljárás megindításához szükséges kérelemnek az illetékes járási földhivatalhoz történő benyújtására, mely kérelemhez csatolni szükséges a változatlan tulajdonosi állás mellett az építésügyi hatóság által kiállított, a 3647/2 hrsz.-ú ingatlan átminősítését tartalmazó hatósági bizonyítványt, a jóváhagyott változási vázrajzot az egyéb szükséges mellékletekkel együtt.

6. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármestert a határozat közlésére, felhatalmazza továbbá a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester  
- a végrehajtásában való közreműködésért:  
a Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője  
a Főépítészeti Osztály vezetője az erdő igénybevételi eljárás lefolytatásában

**Határidő:** - a határozat közlésére: 2023. október 30.

**Dunaújváros, 2023. október 19.**

**Tóth Kálmán s.k.**  
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési  
bizottság elnöke

**Tóth Kálmán s.k.**  
az ügyrendi, igazgatási és jogi  
bizottság elnöke