

**Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2010. június 23-i ülésére**

Tárgy: Juhász Zoltán és Tóth Mihály rendezési terv módosításával kapcsolatos kérelme

Az előterjesztést készítette:

Szilágyi Ödön
Intézményirányító és
Településfejlesztési Iroda
Településfejlesztési Csoport
csoportvezető

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Területfejlesztési és
Közbeszerzési Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Kutasiné Nagy Katalin s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2010. június 23-i ülésére

Tárgy: Juhász Zoltán és Tóth Mihály rendezési terv módosításával kapcsolatos kérelme

Üi.sz: I/7034-2/2010.

Tisztelt Képviselő-testület!

Juhász Zoltán és Tóth Mihály a rendezési terv módosításával kapcsolatos kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz. (a kérelem és annak mellékletei az előterjesztés mellékletét képezik)

Kérelmezők tulajdonjogot kívánnak szerezni a 058/20 hrsz-ú erdő, szántó, gyeperdő és gyümölcsös művelési ágú mindösszesen 327521m² nagyságú ingatlanra, melyen egy 300 szobás szálloda és a szálloda energiaellátását (megújuló energia) biztosító beruházást szeretnének megvalósítani. A jelzett ingatlan jelenlegi rendezési terv szerint általános mezőgazdasági (Má) és gazdasági erdő (Eg) terület felhasználási besorolásban van. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan övezeti besorolásának, a beruházásnak megfelelő megváltoztatása. A rendezési terv módosításának elindítására a jelenleg folyó módosítási eljárás befejezése után lesz lehetőség. Az Önkormányzat vállalja, hogy a következő rendezési terv módosításának megrendelésénél jelen kérelmet is bevonja a véleményezési eljárásba. Megjegyezni kívánom, hogy jogszabályváltozás miatt a 2009. október 01. után indított rendezési tervi eljárásokban települési, vagy kistérségi főépítésnek kell végeznie a szükséges előkészítési és egyéb feladatokat. (jelenleg Lajosmizse Város Önkormányzata nem alkalmaz főépítést)

Fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé!

Határozat-tervezet

...../ (.....) ÖH.

**Juhász Zoltán és Tóth Mihály rendezési
terv módosításával kapcsolatos kérelme**

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalja, hogy Juhász Zoltán és Tóth Mihály a lajosmizsei 058/20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó rendezési terv módosítási kérelmét a következő településrendezési terv módosításánál bevonja a véleményezési eljárásba. A településrendezési terv újbóli módosítását, a jelenleg folyamatban lévő módosítás elfogadását követően, a Képviselő-testület a lehetőség szerinti legrövidebb időn belül el fogja indítani.

Határidő: 2010. június 23.

Felelős: Képviselő-testület

Lajosmizse, 2010. június 10.

Basky András s.k.
polgármester

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatala
Lajosmizse

Basky András polgármester úr részére

Tárgy: Kérelem rendezési terv
módosítása ügyében

Tisztelt Polgármester Úr !

Alulírottak, **Juhász Zoltán** (születési neve: Juhász Zoltán született: Kalocsá 1962. december 11. anyja neve: Schmikál Ilona szem.sz: 1-621211-0254 7634. Pécs Pellérdi út 56. i. em. 1.sz., valamint, **Tóth Mihály** (születési neve: Tóth Mihály született: Hódmezővásárhely 1949.június 26. anyja neve: Ancsin Irén szem.sz: 1-490626-0654 6000 Kecskemét Tövis u. 32. az alábbi

Kérelmet

Terjesztjük a T. Polgármester Úr elé.

Kérelmezők és nyilatkozatuk:

1. Jelen kérelmünk mellékletét képezi az ügyben érdekeltek – eladó, jogosult, vevők – közös nyilatkozata és kérelme, melyből megállapítható, hogy jelen kérelmezők tulajdonjogot kívánnak szerezni lajosmizsei 058/20 hrsz-ú ingatlan, - mely mindösszesen 327.521 négyzetméter területű erdő, szántó, gyeperdő, gyümölcsös művelési ágú, 436,44 AK értékű - egészére, az általuk megvalósítandó beruházási céllal földrészlet. (1.sz. melléklet)
2. A nyilatkozatból megállapíthatóan a hatályos földtörvény alapján jelenleg csak magánszemélyként tudjuk az ingatlant megvásárolni, de kedvező rendezési terv módosítás esetén a terület hasznosítása és a beruházás elvégzése átkerül az általunk alapítandó projekt társaságba.

A beruházási projekt rövid bemutatása.

I. A szálloda

1. A megvalósítandó szállodáról és a projektről elmondható, hogy több mint 2 éves előkészítő munka, (tanulmányok, helyszíntérképezések, pénzügyi elemzések, költségvetések, stb) előzték meg a tényleges projekteket
 - A terület fő funkcionális egysége a szálloda, melyet wellness és gyógy szálló funkcióval, konferenciatermekkel tervezzük megvalósítani, 300 szobával, ****superior kategória elvárásainak figyelembe vételével. A szállodához mélygarázs és szabadtéri parkoló készül. A terület délnyugati – jól zárható, diszkrét – belső park- és erdőterülete pihenőerdőként, pihenőkertként kerül kialakításra, szabadtéri medencékkel, a termálvíz pihentetésére is szolgáló élménypályával, sétautakkal, sportpályával.
 - A szálloda előtti felvezető előteret igényes kertészeti megoldású díszpark-ként tervezzük kialakítani. A terület keleti sarkában, zárt, kerítéssel külön kerített egységben napellenző, ill. napcella-park megvalósítását tervezzük.
 - A másodlagos terület az autópályával szomszédos gazdasági terület, melyen azonos tulajdonosi körbe tartozó, a szálloda ellátását is biztosító ásványvíz-palackozó üzem

- telepítését tervezzük.
- 600 férőhely, plusz a konferencia vendégei, szállás nélkül
 - 14-16 medencével, úszómedencével, 2000-2500 m2 vízfelülettel.

Az ütemezés az alábbiak szerint:

- SZERZŐDÉSKÖTÉS TERVEZŐVEL	CCA 0,5 HÓNAP
- TANULMÁNYTERV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSHEZ / ÉTV 30/A§ (3) BEK /	CCA 2 HÓNAP
- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI SZAKASZ	CCA 4 HÓNAP
- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSI SZAKASZ	CCA 6-8 HÓNAP
- ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY TERV – OPCIONÁLIS	
- TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLATTAL, GEODÉZIÁVAL/	CCA 2 HÓNAP
- ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY TERV	CCA 3-4 HÓNAP
- KIVITELI TERV	CCA 6-7 HÓNAP
- BONYOLÍTÓ MÉRNÖKIRODA (MŰSZAKI ELLENŐR) KIVÁLASZTÁSA KT TERVEZÉS IDŐSZAKÁBAN	
- KIVITELEZŐ KIVÁLASZTÁSA	
- PÁLYÁZTATÁS, ÉRTÉKELÉS, SZERZŐDÉSKÖTÉS/	CCA 3-4 HÓNAP
- KIVITELEZÉS KEZDÉS	
/ A FENTIEK EGYMÁSRA ÉPÜLÉSÉVEL, 0 PONTTÓL /	CCA 28-32 HÓNAP
- KIVITELEZÉS TERVEZHETŐ ÁTFUTÁSA	CCA 1,5 ÉV

A teljes megvalósítási időszak 28-32 hónap.

Megjegyzések:

- Az elvi építési engedély terv többlet időráfordítást jelent a folyamatban (tervezés és engedélyezés oldalán is), de lehetővé tesz egy előzetes hatósági-szakhatósági-tervtanácsi megmértetést, ami biztonságot jelent. Amennyiben elvi építési engedély terv nem készül, javasolt egy ennél rövidebb időt igénylő, némileg egyszerűsített tartalmú ELŐTERV elkészítése a szükséges szakhatósági egyeztetések mellett, de elvi engedélyezésre való benyújtás nélkül, csak belső (beruházói) jóváhagyásra. Vélhetően befektetői (banki) oldalon igény is lesz egy ilyen összefoglaló, előzetes jóváhagyási tervfázisra.
- A kivitelező kiválasztása optimális esetben a kész kiviteli tervek birtokában történik meg (ennek időszükségletét állítottuk be itt), de vannak ettől eltérő technikák is – amelyek azonban különböző mértékű bizonytalansági tényezőt hoznak be a megvalósítási szakaszban (pótmunkák megjelenése, stb).
- A fenti felsorolásban vannak kritikus idő-elemek, melyek rövidítésére nem nagyon van mód, de vannak olyan elemek, melyek megfelelő alakításával az átfutási idő rövidíthető. (Ilyen pld az a lehetőség, hogy a szálloda tervezését elválasztjuk a palackozóüzemétől, ezzel lerövidítve a szálloda építéskezddéséig szükséges időt. A két létesítmény elcsúsztatott, párhuzamos tervezése, építése sem szervezés, sem helyszínrajzi organizáció szempontjából nem okoz gondot, ráadásul az üzemépület kivitelezési átfutási ideje jóval rövidebb, mint a szállodáé, kvázi az üzembehelyezésre utol is érhetik egymást.)
- A környezet (a tervezés alatt álló M8 autópálya közlekedéstechnikai nehézségei, vagy az infrastruktúra-ellátás esetleges problémái) tervezés átfutását esetleg befolyásoló hatását kellő információ hiányában jelen pillanatban nem tudjuk megbecsülni.

II. Az energia központ.

1. A területen létesítet energiaközpont elsődleges feladata a szálloda és egyéb épületek energiaellátása, illetve a 20 KW rendszerre való felcsatlakozással a központi hálózatba való visszatermelés. A területen 3 db 1 MW-os naperőmű kerül kialakításra. (lásd 2.sz. melléklet szerinti ismertető)

III. Vízellátás

1. A területen található kutak vize elsődlegesen a terület létesítményeinek vízellátására kerül felhasználásra, kezelt Pi vízként. Ehhez a tevékenységhez szükséges létesítmény ugyancsak beruházásra kerülne a területen.

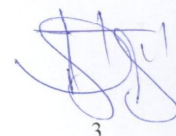
A projekt tervezett beruházási költsége, alkalmazni kívánt dolgozók száma:

A teljes beruházási költség elsődleges kalkulációk alapján kb. 40-45 millió Euró. A szálloda az erőművek, valamint a vízellátó rendszer együttesen 370-420 személy foglalkoztatását irányozza elő. Ebből a szálloda igénye kb 350-380 fő, az energia központ kb. 20-25, továbbá a vízközpont 10-15 fő. A fentiekből megállapítható, hogy a beruházás rendkívül magas munkahelyteremtő vonzata van.

A projekt eddigi előkészületei, helyszínekiválasztás:

1. A projektet két éve indítottuk, ezt meg előzően másfél éves tanulmányozás után. A kész részleteiben kimunkált projekt terv, 2010. február óta rendelkezésre
2. A helyszín kiválasztása, Kiskőrös és Soltvadkert-tel indult, de a soltvadkerti felajánlott terület, felét a hatóságokkal való egyeztetés során, - mivel ez egy biológiai folyosó,- „elvesztettük”. Elsődleges szempont a gyógyvíz megléte, megközelíthetőség, a víz ismertsége.
3. A beruházás célja, egy olyan világszínvonalú komplexum létrehozása, amely maximálisan kiaknázza Magyarországot, valamint azon belül Lajosmizse illetve Kecskemét geográfiai turisztikai és üzletpolitikai adottságait az európai Unió hosszabb távú Kelet európai terjeszkedése tükrében. Az általunk választott ideális terület kiválóan alkalmas domborzatát fekvését zöld övezeti adottságait illetően, amelynek üzletpolitikai lehetőségeit nagymértékben növeli a Kecskeméten épülő Mercedes gyár, valamint az épülő M8-as autópálya. Azonban beruházásunkat az teszi teljesen egyedülállóvá, hogy a mi elképzeléseink megvalósulásával a mai kor követelményeit maximálisan kimerítő környezetbarát beruházás jön létre, amely rendhagyó módon zöldövezet növekedéssel jár. Ezt támasztja alá az is, hogy az általunk alkalmazni kívánt napenergia rendszer a ma fellelhető legjobb hatásfokú, legkorszerűbb amerikai fejlesztés. És végül de nem utolsó sorban a tervezett szolgáltatásunk színvonala ma még egyedülálló Magyarországon melynek egyes részletei jelenleg még szigorúan őrzött üzleti titkok.

A beruházás infrastruktúrási igénye:

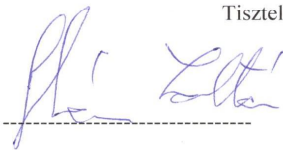

3

A beruházás infrastrukturális szükségleteit a beruházók képesek önerőből megvalósítani az ezzel kapcsolatos szolgáltatói, közlekedési és környezetvédelmi szakhatósági kapcsolatfelvétel már megtörtént, amire kedvező visszajelzések érkeztek.

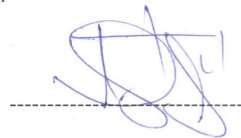
A jelen kérelemben foglaltakkal kapcsolatosan bármilyen kérdés észrevétel merülne fel kérem jelezze azt felém.

Kecskemét, 2010-06-03

Tisztelettel



Juhász Zoltán



Tóth Mihály

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatala
Lajosmizse

Basky András polgármester úr részére

Tárgy: Közös nyilatkozat és kérelem

Tisztelt Polgármester Úr !

Alulírottak **Bujdosó Gyula** (születési neve: Bujdosó Gyula, született: Lajosmizse, 1962. február 3., anyja neve: Banka Julianna Teréz, szem.szám: 1-620203-6752) 6050 Lajosmizse, Jász u. 2. mint Eladó (továbbiakban: Eladó) nevében és képviselőként eljárva jelen megállapodáshoz mellékelt okirat alapján Bujdosó Tibor meghatalmazott, valamint **Bujdosó Tibor** (születési neve: Bujdosó Tibor, született: Lajosmizse, 1966. február 8., anyja neve: Banka Julianna Teréz, szem.szám: 1-660208-2273) 6050 Lajosmizse, Batthyány u. 15.) mint vételi jog jogosult (továbbiakban: Jogosult), **Juhász Zoltán** (születési neve: Juhász Zoltán született: Kalocsa 1962. december 11. anyja neve: Schmikál Ilona szem.sz: 1-621211-0254 7634. Pécs Pellérdi út 56. i. em. 1.sz., valamint, **Tóth Mihály** (születési neve: Tóth Mihály született: Hódmezővásárhely 1949.június 26. anyja neve: Ancsin Irén szem.sz: 1-490626-0654 6000 Kecskemét Tövis u. 32. mint Vevők, (továbbiakban: Vevők) az alábbi

Közös nyilatkozatot

terjesztjük a T. Polgármester Úr elé.

Kijelentjük, hogy a felek között megállapodás született a lajosmizei 058/20 hrsz-ú ingatlan, - mely mindösszesen 327.521 négyzetméter területű erdő, szántó, gyepek, gyümölcsös művelési ágú, 436,44 AK értékű földrészlet - megvásárlása tárgyában.

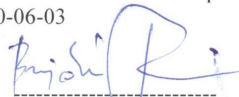
Kijelentjük, hogy a Vevők a területet azért kívánják megvásárolni, hogy mintegy 40-45 millió Euró értékben beruházást végezzenek a földrészleten, szálloda, a szálloda energiaellátását biztosító napelemek, valamint ugyancsak a szálloda vízellátását biztosító üzem létrehozásával.

A Vevők kijelentik, hogy a jelenleg hatályos földtörvény előírásai alapján, magánszemélyként vásárolják meg a földrészletet, de Lajosmizse Város közgyűlésének kedvező rendezési terv módosítása esetén a területet be kívánják vinni egy projekt cégbe, mely a teljes beruházás megvalósítását végezné.

Nyilatkozó felek jelen okirattal egyidejűleg és kérik a T. Polgármester urat, hogy az általuk külön íven szövegezetten előterjesztett rendezési terv, módosítási kérelmet támogatni szíveskedjék, annak érdekében, hogy a beruházás megvalósulhasson az adott területen.

Tájékoztatásul közöljük, hogy jelen közös nyilatkozat és kérelem az általunk előterjesztett rendezési terv, módosítási kérelem mellékletét képezi.

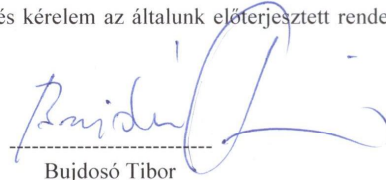
Kecskemét, 2010-06-03



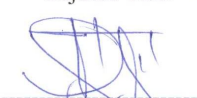
Bujdosó Gyula



Juhász Zoltán



Bujdosó Tibor



Tóth Mihály

DR. TORNyai RICHÁRD

ÜGYVÉD

2760 Cegléd, Nagykátai út 5.

Telefon: 06-20-9-385-903

Adószám: 58559572-1-33

MEGHATALMAZÁS

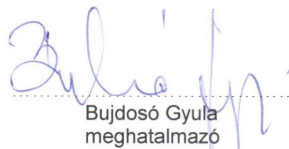
Alulírott, **Bujdosó Gyula** (születési neve: Bujdosó Gyula, született: Lajosmizse, 1962. február 3., anyja neve: Banka Julianna Teréz, szem.szám: 1-620203-6752) 6050 Lajosmizse, Jász u. 2. szám alatti lakos

meghatalmazom

Bujdosó Tibor (születési neve: Bujdosó Tibor, született: Lajosmizse, 1966. február 8., anyja neve: Banka Julianna Teréz, szem.szám: 1-660208-2273) 6050 Lajosmizse, Batthyány u. 15. szám alatti lakost, hogy a tulajdonomat képező **Lajosmizse külterület 058/20. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő, szántó, gyeplő, gyümölcsös megjelölésű, mindösszesen 32 Ha 7521 m² területű 436,44 AK értékű ingatlan vonatkozásában megállapodást (adásvételi előszerződést) kössön, a megállapodás kapcsán kifizetésre kerülő foglalt átvegye.

Ez a meghatalmazás feljogosítja Bujdosó Tibor meghatalmazottat arra is, hogy a Lajosmizsei Polgármesteri Hivatalnál a fenti ingatlanomat érintő városrendezési tervet módosítása iránti kérelmet benyújtson, és ott teljes jogkörrel eljárjon.

Kelt: Cegléd, 2010. május 31.


Bujdosó Gyula
meghatalmazó

A fenti meghatalmazást elfogadom:

Kelt: Cegléd, 2010. május 31.


Bujdosó Tibor
meghatalmazott

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Cegléden, 2010. május 31. napján


Dr. Tornyai Richárd ügyvéd
iroda: 2700 Cegléd, Nagykátai út 5.
allroda: 2700 Cegléd, Damjanich u. 17-19.

