



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy Város Önkormányzatának oktatásfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről

Az iskolaépítés további lehetséges helyszíneiről.

Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testülete 2011. május 26-ai ülésén döntött arról, hogy a polgármester folytasson tárgyalásokat a Nyugati-lakóterület és közvetlen környezetének földtulajdonosaival annak érdekében, hogy iskolaépítésre alkalmasnak minősített, legalább 2 ha nagyságú terület a város tulajdonába kerülhessen. A határozat szerint az erre vonatkozó ajánlatok megtételének határideje 2011.június 9., 16 óra volt. Határidőre öt tulajdonostól érkezett ajánlat. Az Új Bázis Ingatlan Kft-től, Szabó László tulajdonostól, Mucsi Kálmán tulajdonostól, a Promix Property Kft-től, és a 0309/1 hrsz terület ingatlantulajdonosaitól.

1. 0309/1 hrsz ingatlan

A nyugati terület északi részén helyezkedik el, a korábban a 0309 hrsz-ú ingatlanból leválasztott terület. Az ingatlan túlnyomó része szántó művelési ágú 3,4,5, minőségi osztályba tartozó terület, a városhoz közelebb eső része 3.4. minőségi osztály, távolabbra eső rész 5. minőségi osztály. A felajánlott ár (3.500 Ft/m²) kedvező, a Nyugati- lakóterület III. ütemének megépítése után kapcsolódik a városhoz, a megközelítése a Szent István u felől illetve a Juhász Gyula felől kedvezően alakulhat, bővíthető.

Főépítész vélemény: Messze esik a várostól, alkalmatlan iskolának.

2. 04/26,- 04/27, -04/28, -04/29-; 04/30 hrsz-ú ingatlanok

A Nyugati Lakóterület északi részén helyezkedik el a II. ütem határában, az Antal József u folytatásában. Az ingatlan szántó művelési ágú, 3.-as minőségi osztályba tartozó terület. A terület háromszög elrendezésű, nem biztos hogy ideális beépítés szempontjából. A felajánlott ár (3.000 Ft/m²) kedvező,a közlekedés jól megoldható, a közműellátás közel van, a II. ütem méretezett közműhálózata tartalékbővítést nem tartalmaz, így a közműcsatlakozások okozhatnak gondot. A terület nagysága 3.4179 Ha, bővíthető.

Főépítési vélemény: Kedvező ár ,Nyugati- lakóterület közvetlen szomszédságában lévő terület, kellemesen lankás. „ Iskola a város szélén” nem a legszerencsésebb.

3. 04/24,-04/25,- 04/26,-04/27,-04/28,-04/29,-04/30- hrsz-ú ingatlanok

A Nyugati terület északi részén helyezkedik el a II. Ütem határában, az előbbi ingatlanok folytatásában.

Az ingatlan szántó művelési ágú, 3.-as minőségi osztályba tartozó terület.

Az ingatlanok teljes területe 11, 33 Ha, a felajánlott ár (3.000 Ft/m²) kedvező.

Adottságait tekintve az előzővel megegyező.

Főépítési vélemény: Kedvező ár „Nyugati- lakóterület közvetlen szomszédságában lévő terület, kellemesen lankás. „, Iskola a város szélén” nem a legszerencsésebb.

4. Új Bázis Ingatlan Kft ajánlatai

Nyugati lakóterület III. Ütemének négy területegységét megjelölve tett a tulajdonos ajánlatot a mellékletek szerint.

A 4/2007 (05.10.) Ör. sz. rendelet 1§. (3.) pontja a Nyugati terület III. Ütemét a HÉSZ hatálya alól kivette. E területek Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata a Településszerkezeti Terv figyelembe vételével készítendő el.

az ingatlan belterület, megvásárlása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.

Jelenleg a közműhálózat, úthálózat nincs kiépítve, az árak ezek elkészítését is tartalmazzák.

I.	számú terület	27.321 m ²	775.163.750 Ft
II.	számú terület.	25.000 m ²	441.539.250 Ft
III.	számú terület	25.000 m ²	515.057.000 Ft
IV.	számú terület	25.000 m ²	691.052.250 Ft

Ügyvezető az I. számú ajánlatát kiegészítve

I.	számú terület	27.250 m ²	773.273.750 Ft
----	---------------	-----------------------	----------------

Főépítési vélemény: Az ajánlatok közül a dombtetőn kialakított I. számú 27.321 m² nagyságú ajánlat volna a legjobb, de mérhetetlen drága.

4/B Új Bázis Ingatlan Kft ajánlatai

Ingatlanjainak értékegyeztetésen alapuló cseréjét felajánlja.

5. PROMIX Kft ajánlata

Nyugati lakóterület II- III. Ütemének négy területegysége között, a város folytatásában helyezkedik el az ingatlan.

A 4/2007 (05.10.) Ör. sz. rendelet 1§. (3.) pontja a Nyugati terület III. Ütemét a HÉSZ hatálya alól kivette. E területek Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata a Településszerkezeti Terv figyelembe vételével készítendő el.

Az ingatlan közterületi kiszabályozása nem történt meg. A terület nagysága: 23.218 m²
Építési ár: 295.000Ft/m², mely tartalmaz minden felmerülő egyéb költséget.(tervezés, közműfejlesztés)

Az ingatlant teljes beruházási árral kívánják értékesíteni:

Főépítési vélemény: Tájékozás és lejtés viszonyai miatt nem szerencsés a telek.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat, tegyék meg javasolataikat!

Biatorbágy, 2011. szeptember 2.

Tisztelettel

Tarjáni István
polgármester