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

Előterjesztés
A Barackvirág – Uray Géza út között lévő fejlesztési terület tulajdonosainak ajánlatáról

Szabó János a tulajdonosok nevében 2013. január 31-én kelt levelében ajánlatot adott a Barackvirág – Sóskúti út (jelenleg Uray Géza út) közötti területre vonatkozóan (1. melléklet).
Ajánlatuk alapján

1. **a teljes terület** – tulajdonukban álló összesen 9 db ingatlan – megvétele esetén **10.000 Ft/m2,** vagy
2. kizárólag a **területen *tervezett* zöldterületet 20.000 Ft/m2** áron kívánják értékesíteni, vagy
3. amennyiben a területen az önkormányzat **a terület teljes infrastruktúráját (közműveit) kiépítené**, úgy ennek fejében **térítésmentesen átengednék a zöldterületet** a városnak.

A területet a 2001-ben elfogadott településfejlesztési koncepció tartalék lakóterületi fejlesztési területként nevesíti, a 2002-ben elfogadott településszerkezeti terv is tartalék lakó illetve zöldterületként tartalmazta és rögzítette, hogy a fejlesztésre kijelölt részen a szintén maximum 0,4 szintterület-sűrűségű kertvárosias lakóterületen 70 lakás épülhet továbbá, hogy a fejlesztések akkor indíthatók, ha a megkezdett fejlesztések befejeződtek és van további igény.
A területre vonatkozó HÉSZ/SZT módosítás során a képviselő-testület döntéseiben (3. melléklet) kiemelte a fenti kritériumot, a rendelet elfogadásakor a hatálybalépéséről pedig úgy rendelkezett, hogy az attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül.
A 8/2006. (05. 25.) számú rendelet - amely a HÉSZ módosításáról és a területre vonatkozó szabályozási terv módosítás elfogadásáról szól – érvényes, de nem hatályos rendelet. A területre vonatkozóan az akkori képviselő-testület **településrendezési szerződést** (pl. utak, közművek kiépítésével, zöldterület kialakításával, előzőek átadásával kapcsolatban) **nem kötött**.

Az ajánlat nem tér ki arra, hogy a vételre felajánlott területek pontosan milyen nagyságúak, azaz hogy mekkora területekről van szó, emiatt pontos összeg nem határozható meg.
Az ajánlat az ingatlantulajdonosok tulajdonában álló Barackvirág és Sóskúti út közötti területre érkezett, azonban a területre készült HÉSZ/SZT egyeztetési, alátámasztó dokumentációjában (2. melléklet) szereplő alaptérkép alapján a fejlesztésre kijelölt terület a 0172/8 hrsz-ú ingatlan egy részét érinti csupán, így tisztázandó, hogy a vételi ajánlat ezen ingatlan egészére vagy kizárólag annak az elfogadott, de nem hatályos SZT területi hatálya alá tartozó részére vonatkozik.
Fentiek miatt a költségek körülbelüli meghatározására a számítás alapjául a területre készült HÉSZ/SZT egyeztetési, alátámasztó dokumentációja vehető figyelembe, amely alapján az érintett terület az alábbi paraméterekkel rendelkezik.

Magán tulajdonban álló (ajánlatot tevő tulajdonosok) érintett ingatlanok:
172/8-10, 0172/12-13, 0172/16, 0172/26-28 hrsz.
Összesen 232.365 m2 ebből fejlesztésre kijelölt terület ~130.000 m2
Önkormányzati tulajdonban álló érintett ingatlanok (közutak):
311, 172/3, 0172/11 hrsz.
Egyéb tulajdonban álló érintett ingatlanok (izraelita temető):
312 hrsz.

Az alátámasztó dokumentáció 16. oldalán található **területi mérleg alapján** a különböző besorolású **területek nagysága**:

lakóterület	66.970 m2
zöldterület	40.830 m2
utak területe	18.060 m2 (*ebbe mind az önkormányzati tulajdonban álló, mind a terven kijelölt új utak is beletartoznak*)
Összesen:	**125.860 m2**

Az ajánlatban szereplő Ft/m2 összegek és a dokumentációban szerepelő területnagyságok alapján csupán a vételár nagyságrendileg az alábbiak szerint alakul

1. **a teljes terület** – tulajdonukban álló összesen 9 db ingatlan – megvétele esetén
   >
   125.860 m2 x 10.000 Ft/m2 = 1.258.600.000 Ft
2. kizárólag a **területen *tervezett* zöldterületet 20.000 Ft/m2** áron kívánják értékesíteni
   >
   40.830 m2 x 20.000 Ft/m2 = 816.600.000 Ft
3. amennyiben a területen az önkormányzat **a terület teljes infrastruktúráját (közműveit) kiépítené**, úgy ennek fejében **térítésmentesen átengednék a zöldterületet** a városnak
   >
   részletes elemzések alapján lehet a költségeket nagyságrendileg meghatározni, erre vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre

Az egyeztetési dokumentációban szereplő alaptérképi kivonat alapján az ingatlanok művelési ága szántó 2 minőségi kategóriába soroltak. Tekintettel arra, hogy a terület szinte egésze *átlagosnál jobb minőségű földterület*, így előfordulhat, hogy a korábbi gyakorlat alapján a Budakörnyéki Földhivatal a művelés alóli kivonás során a termőföld védelmére hivatkozva nem fog hozzájárulni.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem döntésüket az ajánlatban foglaltakkal kapcsolatban.

Az ajánlatot a 2013. évi tervezett költségvetés alapján nem támogatom.

Biatorbágy, 2013. február 18.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

1. melléklet: A tulajdonosok 2013. január 31-én kelt ajánlata
2. melléklet: A 2006-ban elfogadott HÉSZ/SZT módosítás egyeztetési dokumentációja
3. melléklet: Korábbi testületi döntések

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2013. (…) Ör. számú
határozata

A Barackvirág – Uray Géza út között lévő fejlesztési terület tulajdonosainak ajánlatáról

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Barackvirág utca és Uray Géza út közötti terület tulajdonosai által adott ajánlatról szóló előterjesztést a tulajdonukban álló ingatlanok vételével illetve átadásával kapcsolatban.

A képviselő-testület megköszöni a felajánlást, azonban nem kíván ingatlant vásárolni a kérdéses területen.

Felelős: polgármester
Határidő: 2013. március 1.

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érk. ztetés száma: 2570 2013 FEBR 01.
Iktatás ideje:
Iktatószám: I-G-112/13
Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Legutóbbi szóbeli megbeszélésünk alkalmával azt kérte, hogy a Sóskúti út és a Barackvirág utca közötti terület tulajdonosai nyilatkozzanak arról, hogy milyen vételáron értékesítenék az ingatlanjaikat az önkormányzat részére.

A tulajdonosok egységesen azt az álláspontot képviselik, hogy Biatorbágy város részére a teljes terület megvásárlása esetén 10 ezer forint/m^2 áron hajlandóak lennének eladni az ingatlanjaikat. Amennyiben a település csak a zöldterületet kívánja megvásárolni, úgy ezért 20 ezer forint/m^2-es áron hozzájuthat. Amennyiben az önkormányzat a terület teljes infrastruktúráját (közműveit) kiépítené, úgy a tulajdonosok ennek fejében térítésmentesen átengednék a zöldterületet a városnak. A tulajdonosok álláspontja szerint ez utóbbi megoldás a városnak – a közművek kiépítéshez megszerezhető pályázati pénzek miatt – jóval kedvezőbb lenne.

Mivel korábbi tárgyalásaink során a település vezetői közintézmények létesítéséhez szükséges terület vásárlásában gondolkodtak, úgy ez is megvalósítható, mivel Pest megye főépítésze szerint a korábban elfogadott (de hatályba nem léptetett) helyi építési szabályzat módosítható.

A tulajdonosok nyomatékosan kérik, hogy a képviselő testület a területre vonatkozóan léptesse hatályba a korábban elfogadott és kihirdetett helyi építési szabályzatot, még akkor is, ha az önkormányzat az ingatlanokat nem kívánja megvásárolni.

Kérjük továbbá, hogy a döntés előkészítésével kapcsolatos minden nyilvános tárgyalásról kellő időben írásbeli, vagy telefonon történő értesítést kapjunk, hogy álláspontunkat képviselni tudjuk.

Biatorbágy, 2013-01-31

Tisztelettel:

Szabó János
a tulajdonosok nevében és megbízásából