

ELŐTERJESZTÉS

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. június 23-i ülésére

Tárgy: A lajosmizsei 0272/6 és 0274/26 hrsz-ú ingatlanok vétele

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főépítész

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. június 23-i ülésére

Tárgy: A lajosmizsei 0272/6 és 0274/26 hrsz-ú ingatlanok vétele
Ikt.sz.: LMKOH/7283/2/2022

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2022. január 27-i ülésen tárgyalta lajosmizsei településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességét. Az előterjesztés a felülvizsgálat konkrét szempontjain túl kitekintést tartalmazott a következő évek, évtizedek területi fejlesztési lehetőségeiről, irányairól. A januári előterjesztés több lakóövezeti és gazdasági övezeti elvi fejlesztési lehetőséget vázolt fel.

Az egyik ilyen koncepcionális fejlesztési irány az előterjesztés III/1 pontjában szereplő, jelenlegi sportpálya mögötti térség, a(z) összenyitandó) Jókai utca – Görgey utca és az Alpár-Nyárlőrinc csatorna – Novus telephely közötti tömb. A rendezési terv 2004 óta tartalmazza a Jókai utca két részének összekötését, azonban ez más területfejlesztési javaslatok nélkül kizárólag kisajátítás keretében történhet meg, mivel a területet közterület céljára igénybe venné a város. Amennyiben ez a terület igénybevétel a terület lakóövezeti fejlesztésével valósulna meg, úgy a teljes telektömb értéknövekedése (mezőgazdasági területből beépítésre szánt területbe sorolása) megteremtené a forrást a közterület igénybevételére is.

A terület kifejezetten jó helyen fekszik a településszerkezet szempontjából, mivel közel van a központhoz, a közlekedési igénybevétellel nem túlterhelt Petőfi utca szomszédságában, az összekötendő két Jókai utcadarab között, ami az 5-ös főútra kiépített lámpás csomóponttal csatlakozik; a sportpályához és a városközponti fejlesztésekkel megújított közparkok és az építés alatt lévő bölcsőde közintézményhez elérhető távolságban.

Kevésbé előnyös adottság, hogy a város külső széle felől az a Görgey utca határolja, ami elég keskeny, és előnytelen módon, emelkedővel csatlakozik az 5-ös főútra. Szintén kedvezőtlen adottság, hogy a terület szélein mélyebb fekvésű részek, csatornák vannak. (Ez a településfejlődésben természetes folyamat: először a jó adottságú területeket építik be, az idő előre haladásával egyre rosszabb adottságú területek állnak már csak rendelkezésre.) Közműellátottság nincs a területen.

A területtel szomszédos telektömb a csatorna, a Kölcsey utca, a Jókai utca és a Görgey utcák által határolt tömb. A terület a hatályos rendezési terv 2004 évi elfogadásakor beépítésre szánt lakóterületnek volt kijelölve, azonban az elfogadás előtt 1-2 hónappal az ott lévő tojófarmra kiadott fennmaradási engedély miatt a telektömb belterületbe vonása végül nem valósulhatott meg. Az ellenmondás feloldására úgy került sor, hogy a telektömb a 2008 évi módosításkor – a tervezett utca területbiztosítása mellett – visszakerült mezőgazdasági övezetbe.

A helyszínt az 1. számú melléklet ábrázolja.

A fentiek szerint mindkét telektömb **1-2 évtizedes távlatban** a város lakóterületi fejlesztési céljait elégítheti ki. Az előbbi a már kijelölt lakóterületek (pl. barackos, vasúton túli területek, református templom mögötti telektömb) felhasználását követően; utóbbi a tojófarm megszűnését követően megindítható rendezési tervi módosítás után.

Ezen két említett telektömbben hirdeti eladásra a jelenlegi tulajdonosa (1 fő magánszemély) a 0272/6 hrsz-ú, szántó (1,36 ha, 2-3-4. min.o.), legelő (1076 m²), kivett vízállás (932 m²), összesen 1,5608 ha alapterületű; illetve a 0274/26 hrsz-ú 8415 m² alapterületű (3-4-5-6 min.o) szántó művelésű területeket. A területek jelenleg nem beépíthetőek, mivel a mezőgazdasági területekre vonatkozó minimális közterületi szélesség előírásnak (50 m) nem felelnek meg.

A vásárlási lehetőség kifejezetten hosszútávú érdekeket szolgál. Az ingatlanok önmagukban nem alkalmasak lakóterületi kiosztásra, mivel az érintett telektömbök közepén helyezkednek el. A felosztás kizárólag (a teljes telektömbre kiterjedő, későbbi rendezési terv módosítás során meghatározandó) utcahálózat figyelembe vételével, tömbönként lehetséges, azaz legalább közterületekkel határolt egységenként. Így törekedni kell a közterülettel határos, lehetőleg összefüggő területrészt megszerzésére, illetve ennek hiányában a többi tulajdonossal együttműködve valósíthatók majd meg a fenti célok.

Tekintettel arra, hogy a beépítés csak hosszabb időtávon belül reális lehetőség, vélhetően a magánszemélyek közül többeknek is érdemes lehet inkább ezen időtávon belüli értékesítés, amely lehetőséget célszerű ezt követően is megragadni.

A terület lakóövezeti átsorolása kizárólag önkormányzati érdekeknek és szándéknak megfelelő döntéssel lehetséges. A város jelenleg beépített területeinek szomszédságában több helyen van jelenleg is beépítésre szánt terület, amik tényleges hasznosítása nehézkesen lehetséges az összetett tulajdonosi viszonyok és szándékok miatt, ezért célszerű kerülni az újabb ilyen helyzetek kialakulását, törekedni kell a tisztán önkormányzati tulajdonú telektömb létrehozására és a terület átminősítését ezt követően napirendre tűzni. Egy ilyen telektömb előkészítése az átsoroláson túl további előkészületeket kíván: területrendezés, termőföld kivonásának engedélyezése, telekcsoport újraosztása, közművesítés, az utcahálózat kialakítása; szükség szerinti csapadékvíz rendezés.

A távlati célok megvalósításáig a terület bérbé adható, mivel jó minőségű termőterület.

Az elmúlt héten lefolytatott előzetes egyeztetések alapján a Képviselő-testület tagjai a felvetés támogatásáról nyitakoztak.

A termőföld forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja értelmében „*A föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára (...) szerezheti meg.*”, a területszerzés településfejlesztés céljára történne, amiről a határozatban dönteni kell.

Az ingatlanok értékbecslését az előterjesztés 2. mellékletet tartalmazza.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

...../2022. (.....) ÖH

a lajosmizsei 0272/6 és 0274/26 hrsz-ú ingatlanok vétele

Határozat

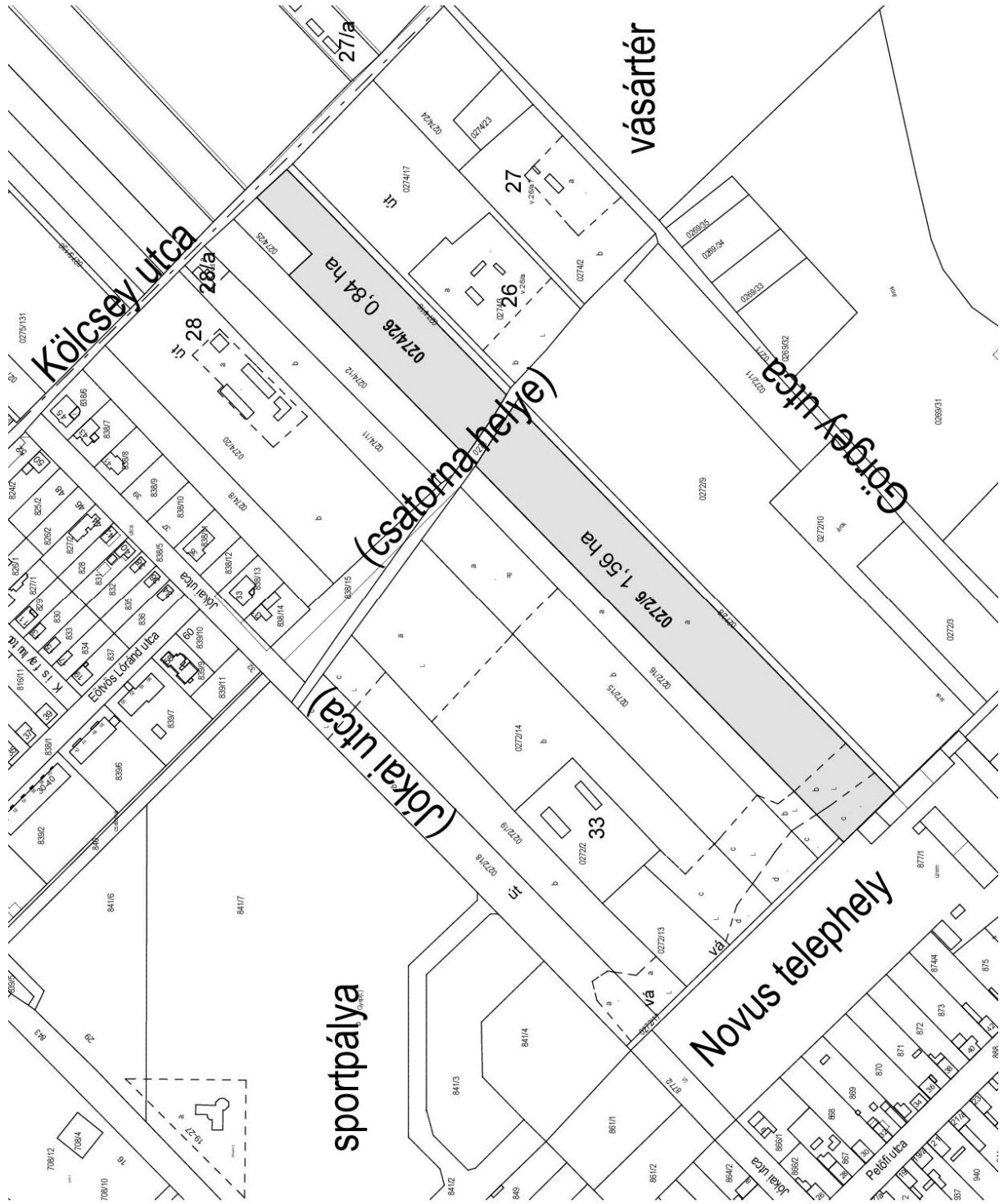
- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy lajosmizsei 0272/6 és 0274/26 helyrajzi számú ingatlanokra vételi szándéknyilatkozatot tesz tesz az alábbi feltételekkel.....
- 2.) Az 1. pont szerinti ingatlanok vételére *a termőföld forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően *településfejlesztés céljára* történik.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a forrás biztosítását a 2022. évi költségvetési rendeletben készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2022. június 23.

Lajosmizse, 2022. június 14.

Basky András s.k.
polgármester



V A G Y O N É R T É K E L É S

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Alsólajos 0272/6 hrsz.
2. *A vagyonerőtelés tárgy:* 15608 m2-es földterület (szántó, legelő és vízállás)
3. *A tkv. adatai:* 0272/6 hrsz.
4. *A vagyonerőtelést megrendelő neve és címe:*
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelés célja:* vételi szándékhoz a forgalmi érték megállapítása
7. *Igényelt vagyonerőtelési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* Tulajdoni lap másolat és helyszíni szemle
9. *Telekingatlan adatai:* 15608 m2 4335,5 n.öl
10. *Vagyoni érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyontárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m2 adatok:* - év - % - m2
12. *Építési /szerelési/ mód:* -
13. *Tartószerkezeti megoldás:* -
14. *Födémszerkezeti megoldás:* -
15. *Tetőszerkezeti megoldás:* -
16. *Héjazati megoldás:* -
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* -
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* -
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* -
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:-*
23. *Telek művelési ág:* szántó, legelő és vízállás övezet: külterület
24. *Védettség, műérték:* -
25. *Ált. értékcsökkentő tényezők:* -
26. *Értéknövelő tényezők:* -
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* -
28. *Az ingatlan helye:* Lajosmizse, Alsólajos 0272/6 hrsz.
29. *Megközelítési lehetőségek:* földútról
30. *Környezetszennyezés, geológiai adottságok:* -
31. *A vagyonerőtelő értékelte már?:* nem
32. *A vagyonerőtelő észrevételei:-*
33. *A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben:* Ft-ban
- földingatlan: 15608 m2 x 500.-Ft/m2 = 7.804.000.-Ft
34. *A vagyonerőtelést végezte:* Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93
35. *Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve: 7.804.000.- Ft, azaz: Hétmillió-nyolcszáznégyezer forint.*

Lajosmizse, 2022. június 16.


Szilágyi Ödön
ingatlanértékelő szakértő

VAGYONÉRTÉKELÉS

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Alsólajos 0274/26 hrsz.
2. *A vagyonerőtelés tárgya :* 15608 m2-es földterület (szántó)
3. *A tkv. adatai:* 0274/26 hrsz.
4. *A vagyonerőtelést megrendelő neve és címe:*
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelés célja:* vételi szándékhoz a forgalmi érték megállapítása
7. *Igényelt vagyonerőtelési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* Tulajdoni lap másolat és helyszíni szemle
9. *Telekingatlan adatai:* 8415 m2 2337,5 n.öl
10. *Vagyon érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyon tárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m2 adatok:* - év - % - m2
12. *Építési /szerelési/ mód:* -
13. *Tartószerkezeti megoldás:* -
14. *Födém szerkezeti megoldás:*
15. *Tető szerkezeti megoldás:* -
16. *Héjazati megoldás:* -
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* -
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* -
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* -
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:-*
23. *Telek művelési ág:* szántó, legelő és vízállás övezet: külterület
24. *Védettség, műérték:* -
25. *Ált. értékcsökkentő tényezők:* -
26. *Értéknövelő tényezők:* -
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* -
28. *Az ingatlan helye:* Lajosmizse, Alsólajos 0274/26 hrsz.
29. *Megközelítési lehetőségek:* szilárd burkolatú útról
30. *Környezetszennyezés, geológiai adottságok:* -
31. *A vagyonerőtelő értékelte már?:* nem
32. *A vagyonerőtelő észrevételei:-*
33. *A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben:* Ft-ban

- földingatlan: 8415 m2 x 800.-Ft/m2 = 6.732.000.-Ft
34. *A vagyonerőtelést végezte:* Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93
35. *Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve: 6.732.000.- Ft, azaz: Hatmillió-hétszázharminckettőezer forint.*

Lajosmizse, 2022. június 16.


Szilágyi Ödön
ingatlanértékelő szakértő