



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. szeptember 12. napján tartandó képviselő-testületi ülésére.

Tárgy: Döntéshozatal 2142 Nagytarcsa, Ady Endre utca 54. szám 737 hrsz. alatti földrészlet eladásra történő felkínálásáról

Előterjesztő: polgármester

Előterjesztés előkészítője: Schweigert Csabáné

Előterjesztést előzetesen tárgyalja: Településfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: Jegyző

Ellenjegyzők:

Melléletek: kérelem

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

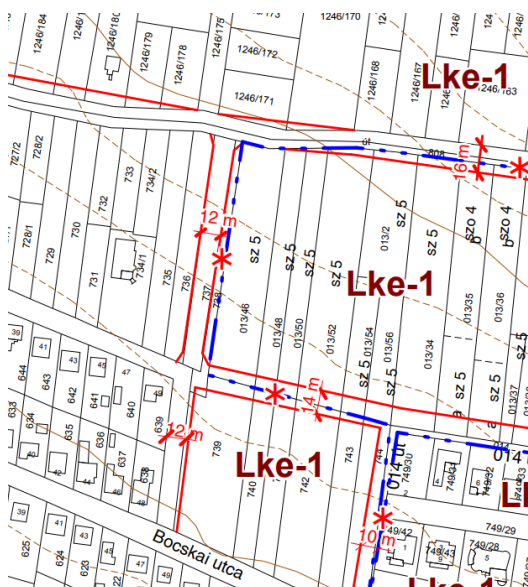
Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ingduo Kft. (Adószám: 27800724-2-13, Cégjegyzékszám: 13 09 219311, Ügyvezető: Kiss Csilla, Székhely: 2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 15.) „bizalmi vagyonkezelő” tulajdonos megbízásából dr. Penke András Mihály jogi képviselője útján megkereste Nagytarcsa Község Önkormányzatát a 2142 Nagytarcsa Ady Endre utca 54. szám 737 hrsz. alatti „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű 1516 m² területű földrészlet eladására vonatkozóan.

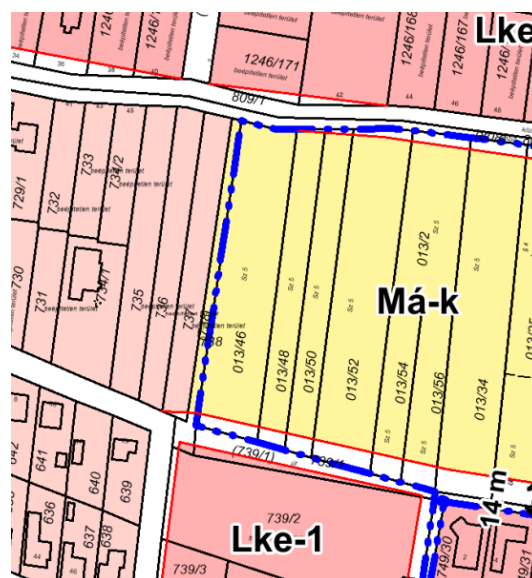
Levelében tájékoztatta Nagytarcsa Község Önkormányzatát, hogy 73.200.000 Ft. összegért kívánja eladni a földrészletet.

Nagytarcsa Község helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 8/2016. (IX.28) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szabályozási tervlapja a tárgyi földrészlet tekintetében az alábbiak szerint változott az egyes településszerkezeti módosítások során.

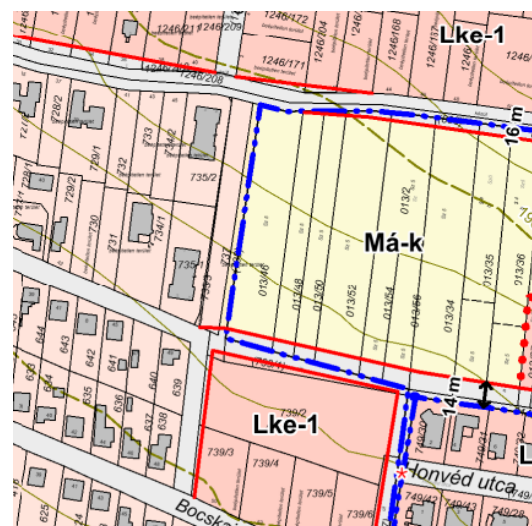
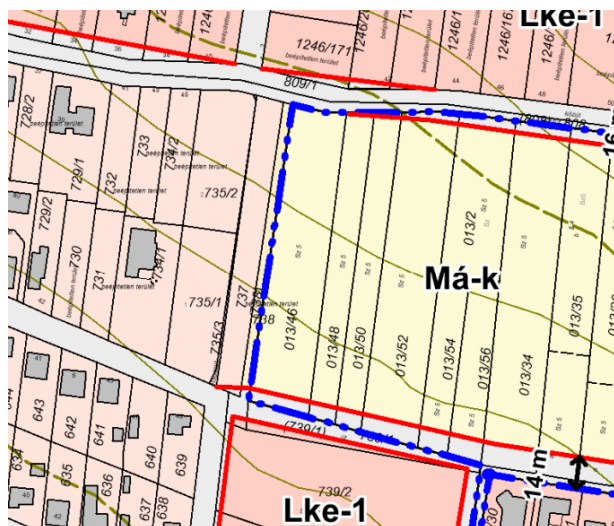
2013. február 07.



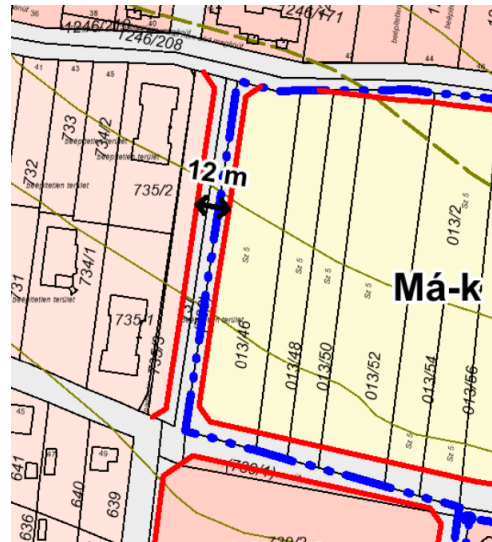
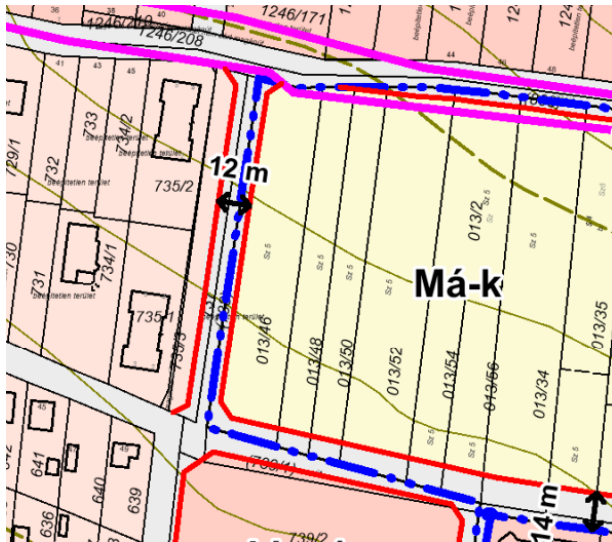
2016. szeptember 30.



2017. szeptember 27., 2018. július 25., 2019. február 15.
2019. október 10., 2020. április 09., 2020. április 15.



2020. június 15., 2021. május 10., 2021. június 14., 2021. június 15.



A jelenleg hatályos szabályozási terv alapján a 737 hrsz. alatti földrészlet Lf-1 jelű falusias övezetben helyezkedik el. A HÉSZ 44. § alapján az Lf-1 övezetre előírt paraméterek az alábbiak

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is engedélyezni kell, ha egyidejűleg fennáll, hogy legalább 18 m telekszélesség rendelkezésre áll, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi és utcaképi szempontból szükségessé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.”

A 737 hrsz. alatti telek jelenlegi beépíthetőségét a szabályozási vonal figyelmen kívül hagyásával megvizsgálva megállapítható, hogy rendkívül korlátozott. Az e-közmű rendszerben a 737 hrsz. alatti földrészlet telekszélessége (mérés alapján) kb. 12 méter, vagyis nem éri el az övezetre előírt legkisebb (14 méter) telekszélességet. A földrészlet három utcára nyíló telek, így mindhárom (utcai) oldalról az előkert legkisebb mérete 5 méter.

Fentiek alapján a jelenleg is korlátozott beépíthetősége miatt az ingatlan megvásárlására felkínált 48.285 Ft/m² ár magas összegnek tűnik, nincs alátámasztva jogosultsággal rendelkező ingatlanértébecslő szakértői véleménnyel.

A kisajátításról szóló 2007. évi 123. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján „kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon döntést a 2142 Nagytarcsa Ady Endre utca 54. szám 737 hrsz. alatti „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű 1516 m² területű földrészlet megvásárlására vonatkozóan.

Nagytarcsa, 2022. augusztus 22.

Gulyás Tamás István
polgármester

Bizottsági javaslat

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Településfejlesztési- és Üzemeltetési Bizottsága az alábbi határozati javaslatokat javasolja elfogadásra Nagytarcsa Község Képviselő-testületének:

Határozati javaslat

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2021.(.....) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2142 Nagytarcsa, Ady Endre utca 54. szám 737 hrsz. alatti „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű 1516 m² területű Nagytarcsa Község Önkormányzata részére eladására felkínált földrészletre vonatkozó ajánlatot visszautasítja.

Felelős: polgármester

Hatálya: 2022.szeptember 30.