

ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület 2019. június 27-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Wesselényi utca 31. szám alatti, 170 hrsz-ú ingatlan településrendezési szabályozás szerinti kialakítására

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítők: dr. Váliné Antal Mária címzetes főjegyző  
Kissné Barta Piroska irodavezető

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság  
Humánfeladatok és ügyrendi bizottság

Ügyiratszám: I/5461-2/2019.

Melléklet: 1. sz.mell Takács Gáspár kérelme,  
2. sz. mell. tulajdoni lap,  
3. sz. mell. szabályozási terv részlet  
4. sz. mell. telekalakítási javaslat,

Tisztelt Képviselő-testület!

Takács Gáspár Polgár, Taskó utca 82. szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordult Polgár Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez (1. sz. mell. kérelem), hogy a lakóingatlana mögötti a valóságban beépítetlen területrészt a város településrendezési tervében meghatározottak szerinti kiszabályozással rendezett telekalakítás alapján megvásárolná.

A kérelemmel érintett Polgár, Wesselényi utca 31. szám alatti ingatlan a földhivatali nyilvántartás alapján (2. sz. melléklet tulajdoni lap) jelenleg 300 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar” művelési ágú. Az ingatlan 2008 évben került az Önkormányzat tulajdonában, miután az épület leégett és azt el kellett bontani. A valóságban jelenleg az érintett ingatlan beépítetlen, a terület egésze közforgalom számára át lett adva és nincs bekerítve.

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 1/2018.(I.26.) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata és a Szabályozási tervének 2. számú melléklete (SZT-2 tervlap) alapján az érintett ingatlan szabályozási vonallal kiszabályozott terület, mely szerint az ingatlan több mint 2/3 része közterületi átsorolású, míg kb. 1/3 része beépítésre szánt terület.

A tervezett ingatlan településrendezés szerint kialakítható telekalakítási javaslata (3. sz. melléklet) alapján a Polgár Wesselényi utca 31. számú 300 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanából a Wesselényi utca 181 hrsz-ú közút területéhez kb. 205 m<sup>2</sup>, míg a kérelmező Polgár, Taskó utca 82. szám alatti 169 hrsz-ú ingatlanához kb. 95 m<sup>2</sup> alapterületű területrészt kerülne csatolásra.

A leírtak alapján az megállapítható, hogy a területrendezés alapján Polgár, Wesselényi utca 31. szám alatti ingatlan kb. 95 m<sup>2</sup> alapterülete csak a Taskó utca 82. számú ingatlanhoz csatolható. A jelenlegi szabályozást megfelelőnek tartom, mivel ezzel a kiszabályozással nem jön létre olyan „zug” a közterületen, mely folyamatosan rendezetlen állapotot keletkeztethetne.

A telekalakítás előkészítése során derült fény arra, hogy a Wesselényi utca érintett terület részében olyan mértékű területhiány van, mely alapján az előkészített megosztási vázrajz addig nem záradékolható, amíg külön eljárásban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala ki nem vizsgálja a területhiányt és nem hoz döntést ennek rendezésében.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a kérelmező kérésének megfelelően azonban hozzon döntést arra vonatkozóan, hogy az érintett kb. 95 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészt értékesíti.

A kataszteri nyilvántartás alapján jelenleg az ingatlan egésze a forgalomképes vagyona van besorolva, melynek könyv szerinti értéke 787.000 Ft, azonban az ismertetett szabályozás alapján az ingatlan nem beépíthető, közterületnek kiszabályozott területrészt.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti értékét figyelembe véve a 170 hrsz-ú ingatlan kb. 95 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze 249.216 Ft értéket képvisel, azaz 2623 Ft/m<sup>2</sup>-ben meghatározható.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a vételár meghatározásánál vegye figyelembe az alábbi értékcsökkentő tényezőket is:

- az ingatlanrész csak a Polgár, Taskó utca 82. szám alatti ingatlanhoz csatolható,
- az ingatlan könyv szerinti értéktől eltérően forgalomképtelen,
- a szabályozás szerint kialakítandó telekalakítást követően a tulajdonosnak új utcafronti telekhatári kerítést kell építeni, mely irreálisan nagy költséget jelent a kb. 95 m<sup>2</sup> területszerzésre vonatkoztatva.

Figyelembe véve az ügyfél kérelmét, az érintett területrész rendezetlenségének megszüntetését, javaslom, hogy az előterjesztésben részletezettek alapján a Polgár, Wesselényi utca 31. szám alatti ingatlan meghatározott területrészt értékesítse a Képviselő-testület, ára 1500 Ft/m<sup>2</sup> értékben kerüljön meghatározásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, javaslataival kiegészíteni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Polgár, 2019. június 18.

Tisztelettel:

**Tóth József**  
polgármester

Határozati javaslat  
.../2019. (...) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat a Wesselényi utca 31. szám, 170 hrsz-ú ingatlan településrendezési szabályozás szerinti kialakítására vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Wesselényi utca településrendezési szabályok szerinti kialakításával a polgári 170 hrsz-ú ingatlan meghatározott részének az értékesítését 1500 Ft/m<sup>2</sup> áron, Takács Gáspár Polgár, Taskó u. 82. sz. alatti lakos részére.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy értesítse a kérelmezőt a döntésről és annak elfogadása esetén gondoskodjon a telekalakítás átvezetéséről azt követően a szükséges feladatok végrehajtásáról.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Tóth József polgármester