

**Előterjesztés**  
**Bordány Széchenyi utcát Zákányszéki úttal összekötő**  
**útszakasz kialakításáról**

**Tisztelt Képviselő- testület!**  
**Tisztelt Képviselők!**

Bordány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő- testülete a 2013. évben elfogadott Bordány Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 17/2005.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2013.(V.2.) önkormányzati rendelettel módosította Bordány Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) szóló 17/2005.(XII.19.) önkormányzati rendeletét illetve a HÉSZ mellékletét képező bel- és külterületre vonatkozó településszerkezeti tervet.

A településszerkezeti terv részletesen rögzíti Bordány településtől Dél- Nyugati irányban elhelyezkedő bel- és külterületi határterülettel kapcsolatos elképzeléseket. A település szerkezeti terv vonatkozó részét az alábbi kép jelzi:



A Széchenyi utcában található önkormányzati bérlakások tervezett fejlesztése, és az ennek következtében várhatóan megnövekedő forgalom nagysága, a későbbiekben kialakítandó építési telkek elérhetősége okán, a közúti forgalmat lebonyolító utak összekapcsolása érdekében, valamint a település általános fejlődése céljából felmerült a rendezési terv vonatkozó rész tényleges megvalósításának igénye. A Széchenyi utcának a Zákányszéki útra történő kivezetése a 2015. évi képviselő- testületi ülésen, nem rögzített határozati formában ugyan, de meghatározásra került megvalósítandó célként.

Bordány Polgármesteri Hivatal a rendezési terv vonatkozó részében megvalósítása érdekében előzetes egyeztetést folytatott le az érintett ingatlan tulajdonosaival, valamint adatott gyűjtött, ajánlatot kért a várhatóan felmerült költségekről.

A beszerzett információk alapján két (A, B) verziók – illetve ezek további változatai – körvonalazódtak. A különböző változatok részleteit, előnyeiket, hátrányaikat illetve nem utolsósorban a megvalósulásukkal járó költségeket az alábbi részletezés tartalmazza.

**A.** Verzió értelmében az Önkormányzat kizárólag a Széchenyi utca illetve a Zákányszéki út sávját vásárolná meg az ingatlantulajdonosoktól, csak az út kialakításához szükséges

földterület tulajdonjogát szerezne meg. Az elképzelés értelmében a magánszemélyek tulajdonában maradó területek telekalakítása az út és a belterület közötti területen a rendezési tervnek megfelelően megtörténne (4 telek kerülne kialakításra), azonban ezen kialakuló „építési telkek” továbbra is magánszemélyek tulajdonában maradnának.

Az A. verzió megvalósítása várhatóan az alábbi költségekkel járhat:

**1. Bordány külterület 0134/7 hrsz-ú ingatlan helyszíni állapot ingatlan-nyilvántartási rendezése:**

**Hozzávetőlegesen: 65.000,-Ft**

Tekintettel arra, hogy ez a költség a jelenleg nem rendezett ingatlan- nyilvántartási állapot korrigálása okán merül fel, jelen költség nem az Önkormányzatot, hanem az ingatlan jelenlegi tulajdonosát terheli. Azonban ez az eljárás megelőz minden egyéb eljárási cselekményt, az ingatlan- nyilvántartás rendezésének hiánya lehetetlenné teszi az eljárás megindítását. Tekintettel arra, hogy ez a költség magánszemély érdekkörében merül fel, az Önkormányzatot terhelő költségek között a későbbiekben ez a tétel nem kerül feltüntetésre.

**2. Bordány külterület 0134/7, 8, 13, 15, 16, 17, 28 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása:**

**Hozzávetőlegesen: 280.000,-Ft**

**3. Termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezése:**

- a) Amennyiben az Önkormányzat nem kívánja a közeljövőben belterületbe vonni az érintett területet, ez a költség csak a kialakítandó önkormányzati út tekintetében merül fel. Ebben az esetben a magánszemélyek tulajdonában maradó ingatlanok művelési ága változatlan marad, ezen ingatlanok tekintetében a költség csak akkor merül fel, amennyiben az Önkormányzat a későbbiekben dönt az érintett ingatlanok belterületbe vonásáról.

**Hozzávetőlegesen: 430.000,-Ft**

- b) Amennyiben az Önkormányzat ezen eljárás keretében a teljes területet belterületbe kívánja vonni, valamennyi ingatlan esetében el kell végezni a termőföld végleges más célú hasznosítására irányuló eljárást. Ez esetben a magánszemélyek tulajdonában maradó ingatlanok tekintetében is felmerül az eljárás költsége. Ennek a megoldásnak az előnye, hogy a kivonással járó számos költség (talajvédelmi terv, földhivatali eljárási díj, munkadíj) csak egy eljárásban jelentkezik illetve megoszlik az Önkormányzat és a magánszemélyek között.

**Önkormányzatot terhelő költség hozzávetőlegesen: 344.000,-Ft**

**Összes magánszemélyeket terhelő költség hozzávetőlegesen: 874.000,-Ft  
1.218.000,-Ft**

**4. Amennyiben a 3. b) variáció valósul meg, a lehetőség nyílik a kialakítandó út és belterület közötti terület belterületbe vonására, amellyel kapcsolatban felmerülő költség:**

**Hozzávetőlegesen: 110.000,-Ft**

A fenti költségeken felül felmerül az út nyomvonalának kialakításához szükséges terület magánszemélyektől történő megvásárlásával járó kiadások költsége is. A vételár a felek megállapodásán áll, az előzetes tárgyalásokon, a 2006. évben a Juhász Gyula utca kialakításakor fizetett vételár került alapul véve, melynek összege 350,-Ft/m<sup>2</sup> volt. Ezen árral kalkulálva a hozzávetőlegesen 3535 m<sup>2</sup> nagyságú nyomvonal tulajdonszerzésének költsége:

**Hozzávetőlegesen: 1.237.000,-Ft**

Tekintettel arra, hogy az érintett terület rendezése a rendezési tervben szerepel, megegyezés hiányában lehetőség nyílik az érintett terület kisajátítási eljárással történő megszerzésére is. Ebben az esetben az ingatlan vételárát független ingatlanszakértő fogja megállapítani.

A fentiek függvényében az alábbi költségek felmerülésére lehet számítani a különböző megoldási módok esetén:

$$A. 2. + 3. a) = 710.000,-Ft + 1.237.000,-Ft \text{ vételár} = \underline{1.947.000,-Ft}$$

$$A. 2. + 3. b) + 4. = 737.000,-Ft + 1.237.000,-Ft \text{ vételár} = \underline{1.971.000,-Ft}$$

- B.** Verzió megvalósítása esetén valamennyi ingatlan Önkormányzati megvásárlása megtörténne, majd a rendezési tervben tervezett valamennyi építési telek kialakítása is megvalósulna. Ez a megoldás jelentősen nagyobb költséggel járna, azonban a kialakuló Önkormányzati tulajdonban álló telkek értékesítése hosszútávon ellensúlyozná a településrendezéssel járó költségeket.

Amennyiben az ingatlanok ellenértékeként a 350,Ft/m<sup>2</sup> összeget vesszük alapul, abban esetben az ingatlanok (kb. 24.742 m<sup>2</sup>) vételárának költsége:

**Hozzávetőlegesen: 8.659.700,-Ft**

A megvásárolandó területek méretén változtat az a körülmény, hogy mind a 0134/7 illetve 137/8 hrsz-ú ingatlanokon épületek állnak. A 0134/7 hrsz-ú ingatlan romos elhagyatott épület a 137/8 hrsz-ú ingatlanokon álló jó állapotban lévő lakott ingatlan. A telekalakításnál – a rendezési tervnek megfelelően a 137/8 hrsz-ú ingatlanon található épület egy kialakítandó területre kerülne, amely a jelenlegi tulajdonos tulajdonában maradna. Így ezen terület tekintetében sem a megvásárlás költségével, sem az értékesítés bevételeivel nem kell kalkulálni. A romos 0134/7 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő épület esetében is elképzelhető ez a megoldás, különös képen abban az esetben amennyiben az ingatlan tulajdonosával kezdeményezett tárgyalások nem vezetnek eredményre. A másik lehetőség, hogy az Önkormányzat ezt a területet is megvásárolja, az épületet lebontja, és a területet építési területként értékesíti. Az épület elbontásának költsége:

**Hozzávetőlegesen: 1.000.000,-Ft**

Amennyiben az Önkormányzat az ingatlan tulajdonosaival az ingatlanok vételáráról nem tud megállapodni, a B. verzió esetén is lehetőség nyílik az ingatlanok tulajdonjogát kisajátítási eljárás keretében megszerezni.

Tulajdonszerzést követően az Önkormányzatot terhel valamennyi fent megjelölt telekalakítással, kivonással belterületbe történő vonással kapcsolatos költség melynek összege:

**Hozzávetőlegesen: 1.609.000,-Ft**

A B. verzió szerinti megoldás hozzávetőlegesen

**11.268.700,-Ft**

költséggel járna.

Az így kialakuló ingatlanok ugyan közművel nem ellátottak, azonban a kialakuló út és a belterület között kialakuló négy építési telek esetében valamennyi közül bekötésének lehetősége a közterületek irányából megvalósítható. Az ellentétes oldalon kialakuló telkek esetében a közművek bekötésére nincs lehetőség ezen szakaszon, a közművek kiépítése jelentős – jelen előterjesztésben nem részletezett nagyságú – további beruházással járna. Amennyiben az így kialakuló ingatlanok áráként a Juhász Gyula utcában kialakított ingatlanok földterületre vonatkozó vételárát vesszük alapul (megközelítőleg: 1000,-Ft/m<sup>2</sup>), hozzávetőlegesen az értékesítésből (megközelítőleg: 16.500 m<sup>2</sup> területnagyság, 14 db. építési telek) befolyó vételár:

**Hozzávetőlegesen: 16.500.000,-Ft**

**Közművek elhelyezkedése, kialakításuk lehetőségei:**

A négy ingatlan kialakítását követően valamennyi építési telek, a közművek jelenlegi elhelyezkedése okán, közművel ellátható. Egy kiváltás válik szükségessé, tekintettel arra, hogy a Zákányszéki úton futó ivóvízcsövek oldalon fekvő ága a 0136/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlan alatt fut ki a József Attila utca irányába. Ezen csőszakasz kiváltása válik szükségessé a jövőben az újjonnan kialakuló átkötő út irányába. Az átmeneti időszakban vezetékszolgalmi jog alapításával biztosítható a csővezeték biztonsága.

A fentiekre tekintettel, kérem a T. Tisztelt Képviselő- testületet az alábbi kérdések tekintetében döntést hozni szíveskedjen:

- a fent vázolt lehetőségek figyelembevételével, milyen módon kívánja megvalósítani a rendezési tervben célként meghatározott Széchényi utca illetve Zákányszéki út összeköttetését,
- határozza meg a magánszemélyek részére fizetendő négyzetméter ár összegét, meg nem állapodás esetére kezdeményezze a kisajátítási eljárás lefolytatását,
- a kiválasztott megvalósítási út alapján biztosítsa a döntés megvalósításához szükséges pénzügyi fedezetet,
- biztosítson felhatalmazást a döntés végrehajtásához szükséges kötelezettségvállalásokhoz,
- döntsön a tekintetben, hogy a jelzett ivóvíz vezeték kiváltását kívánja-e kezdeményezni.

Jelenlegi előterjesztés számítási alapjául szolgáló földmérési árajánlat az előterjesztés mellékletét képezi. A földmérési árajánlat további bontásban tartalmazza az előterjesztésben megjelenő költségeket.

Bordány, 2016. február 5.

**Dr. Fodor Ákos**  
jegyző