



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 173.
MELLÉKLET: 2 db**

**TÁRGY: Döntés a Várköz – Szent László utca összekötő út megépítése céljából
kiszajátítási eljárás megindítására**

E L Ő T E R J E S Z T É S
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2011. június 30-i rendes ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Horváth István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

*Dr. Göttlinger István aljegyző
Szegedi Emerencia műszaki ellenőr*

ELŐADÓ:

Horváth István polgármester

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

*Dr. Horváth Kálmán jogi és közbiztonsági
tanácsnok*

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

.../2011. (...) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1 + 9 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 44/2005.(III.31.) szekszárdi öh. határozatában támogatta infrastrukturális fejlesztés keretében a Szent László u. – Várköz u. közötti összekötő út megépítését. A beruházás megvalósításának műszaki előkészítése, az engedélyezési tervek elkészítése 2006-ban megtörtént, az út építésére, a transzformátorállomás és KIF kábelek áthelyezésére, valamint a közvilágítás kiépítésére az építési engedélyeket megkaptuk.

Az út kialakítására 2006. évben Változási vázrajz készült, mely alapján az alábbi ingatlanok megvásárlása vált szükségessé:

Hrsz.	Ingyatlan megnevezése	Területe	Tulajdoni hányad	Tulajdonos
1804/2	„út”	722m ²	1/1	Bantó Ingatlanhasznosító Kft.
1809/2	„Kivett Posta 5mell.ép.”	202m ²	2106/3829	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
1809/2	„Kivett Posta 5mell.ép.”	165m ²	1723/3829	Magyar Posta Zrt.
1811/2	„Kivett Matáv Rt.”	98m ²	460/837	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
1811/2	„Kivett Matáv Rt.”	81m ²	377/837	Magyar Posta Zrt.

A műszaki előkészítéssel párhuzamosan tárgyalásokat kezdeményeztünk az érintett ingatlanrészek megvásárlására vonatkozóan. A tárgyalások eredményeképpen, a 353/2008.(XII.19.) szekszárdi öh. értelmében a 1804/2 hrsz-ú „út” megjelölésű 722m² nagyságú területre 14MFt+Áfa (19.391.-Ft+Áfa/m²) vételáron 2009. januárjában megvásárlásra került.

A Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a Magyar Posta Zrt. tulajdonosokkal 2009. és 2010. évben a műszaki egyeztetésekkel párhuzamosan folytatódott az ingatlanok adás-vételére vonatkozó tárgyalások.

Mindkét érintett ingatlan a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a Magyar Posta Zrt. osztatlan közös tulajdonát képezi, a tulajdonjogviszony rendezése az út megépítésének és használatba vételének elengedhetetlen feltétele.

Fentiek alapján, nevezett ingatlanok megvásárlása tárgyában - figyelembe véve a piaci összehasonlító adatokat, illetve a kapcsolódó 1804/2 hrsz-ú ingatlanrészre vonatkozó vételárat – 2010. decemberében levélben ismételtlen jeleztük vételi szándékunkat, melyben az alábbi vételárakat ajánlottuk fel:

- A Magyar Telekom Távközlési Nyrt. tulajdonát képező összesen 300m² földterületre 4.200eFt+Áfa (14.000.-Ft+Áfa/m²)
- A Magyar Posta Zrt. tulajdonát képező összesen 246m² földterületre 3.444eFt+Áfa (14.000.-Ft+Áfa/m²)

Vételi szándékunkra a Magyar Posta Zrt. 2011. februárjában megküldte vételár ajánlatát, melyben a 1809/2 hrsz-ú ingatlanban fennálló 1723/3829 tulajdoni hányad szerinti 165m² földterületre 2.380.000.-Ft+Áfa, az 1811/2 hrsz-ú ingatlanon fennálló 377/837 tulajdoni hányad szerinti 81m² földterületre 1.170.000.-Ft+Áfa, összesen a 246m² földterületre **3.550.000.-Ft+Áfa** (14.431.-Ft+Áfa/m²) vételárat ajánlotta fel.

A Magyar Telekom Nyrt. 2011. május 11-én kelt válaszlevelében tájékoztatott arról, hogy a tulajdonát képező 300m² területet az alábbi feltételek teljesülés esetén áll módjában értékesíteni:

- 8.600.000.-Ft+Áfa vételár megfizetése,
- a további parkolóhelyek létesítésére 3.140.655.-Ft+Áfa beruházási költségmegtérítése,
- további 9 db parkolóhely biztosítását kérte az épület mellett, védett, önkormányzati területen, díjmentesen.

Mindkét tulajdonos az ingatlanrész eladását műszaki feltételekhez kötötte, melyek figyelembe vételével 2010-ben új építési engedélyezési terv készült, az út építésére új építési engedélyt, és új telekalakítási engedélyt kértünk. A telekalakítási engedély 2010. szeptember 13-án, az építési engedély 2011. január 17-én jogerőre emelkedett. Az engedélyezési eljárások megindításához a Telekom és a Posta is hozzájárult. A telekalakítási engedély és a változási vázrajz (2. sz. melléklet) 1 év eltelte után – 2011. szeptember 13-án - hatályát veszti, érvényessége nem meghosszabbítható, azonban a tulajdonjog bejegyzése telekalakítási engedély hiányában nem lehetséges. A tulajdonjog megszerzése tárgyi ingatlanokra vonatkozóan ezért sem tűr halasztást.

A Magyar Telekom Nyrt. a vételáron felül kéri az udvaron 11db, az épület mögött 4 db, az épület előtt 5 db parkoló kialakítását, valamint a létesítendő mélygarázsban 4 db gépkocsi elhelyezésének biztosítását. A Magyar Telekom Nyrt. által igényelt 5 db parkoló kialakítását az új engedélyezési terv tartalmazza, azonban ezekre kizárólagos használati jogot kér. A jelenleg hatályban lévő, a közterületi parkolók üzemeltetéséről és a parkolási díjakról szóló 28/1994.(VIII.29.) KT. számú rendelet alapján, nevezett parkolók éves bérleti díja 65eFt/év/szkg, tehát 5 db személygépkocsi tekintetében 325eFt/év lenne. A mélygarázsban igényelt további 4 darab parkolóhely tekintetében az éves bérleti díj feltételezhetően hasonló nagyságrendű lenne. Ezen felül kéri a meglévő tömbbelső parkoló-terület rendezését, felújítását.

A Magyar Posta Zrt. kéri, hogy az út megépítését követően biztosítsuk járműveinek tömegkorlát nélküli behajtását a területre.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából az AQUADUKT Építőipari és Környezetvédelmi Kft. a 2011. június 06-án készült ingatlanforgalmi értékbecslésében a 1809/2 helyrajzi számú ingatlanból 165m²+202m²=367m² alapterületre nettó 14.295.-Ft fajlagos árat, a 1811/2 helyrajzi számú ingatlanból 81m²+98m²=179m² alapterületre nettó 14.243.-Ft fajlagos árat állapított meg.

Ezen értékbecslés alapján tárgyi ingatlanrészek nettó piaci forgalmi értéke:

Magyar Posta Zrt. osztatlan közös tulajdoni hányadai tekintetében:

1809/2 helyrajzi számú ingatlanból 165m² alapterület: 2.358.675.-Ft
1811/2 helyrajzi számú ingatlanból 81m² alapterület: 1.153.683

Összesen kerekítve: 3.500.000.-Ft

Magyar Telekom Távközlési Nyrt. osztatlan közös tulajdoni hányadai tekintetében:

1809/2 helyrajzi számú ingatlanból 202m² alapterület: 2.887.590.-Ft
1811/2 helyrajzi számú ingatlanból 98m² alapterület: 1.395.814.-Ft

Összesen kerekítve: 4.300.000.-Ft

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településrendezési tervről szóló 2/2010. (II.10.) szekszárdi ör. számú rendelete szabályozza a mellékelt becsatolt térképszelvény szerinti utca megnyitását a Várköz, valamint a Szent László utca összekötése céljából. (1. sz. melléklet) A településrendezési terv módosítása alapján a Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004.(III.1.) szekszárdi ör. értelmében a jelenleg hagyományos beépítésű településközpont vegyes terület övezetbe (Vt-V jelű terület) tartozó ingatlanrészek helyi közztá történő átminősítése a rendezés részét képezi. A közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V.31.) KHVM rendelet 2. § és 3. § alapján az önkormányzatok tulajdonába lévő közutak a helyi közúthálózatba tartoznak, az egyes útosztályokba történő besorolásuk – a településrendezési tervvel összhangban – a közút kezelőjének a feladata. Az utca megnyitása a város történelmi magja megközelítése, és forgalmi tehermentesítése céljából elengedhetetlenül szükséges. Az út kijelölt területének mintegy 50 %-ával önkormányzatunk már tulajdonosként rendelkezik, mivel azt 2010. évben a piactér területrendezés keretében megvásárolta. (A Szent László TISZK Kereskedelmi Szakközépiskola valamint a volt Skála parkoló által behatárolt 1804/2 hrsz-ú 722m² területrészt.)

Önkormányzatunk hosszabb ideje tárgyal a további területrészek megvásárlásáról a Magyar Telekom Nyrt-vel, valamint a Magyar Posta Zrt-vel, mely cégek osztatlan közös tulajdonában áll a hiányzó területrészt. Míg a Magyar Posta Zrt-vel a tulajdoni hányaduk vonatkozásában a megegyezés közelébe kerültünk, a Magyar Telekom Nyrt-t képviselő ingatlanforgalmazó cég álláspontunk szerint elfogadhatatlan feltételeket szab az ingatlan eladása vonatkozásában. (a magas vételáron túl az önkormányzat által kialakított parkoló visszabocsátása, és további „kártalanítás”)

Az ajánlattal szembeni kifogásainkat írásban jeleztük az eladó társtulajdonos felé, aki átírata szerint az ajánlatot felülvizsgálja, és pórtértékbecslés beszerzésével megvizsgálja annak korrekciós lehetőségét.

A tárgyalásokat, és egyeztetést tovább kívánjuk folytatni, ugyanakkor az esetleges meghiúsulás esetére felkértem a Polgármesteri Hivatalt, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. Törvény (továbbiakban: tv.), valamint annak végrehajtásáról szóló 178/2008. (VII.3.) Korm. rendelet (továbbiakban: vhr.) alapján kezdje meg a szükséges előkészületeket a kisajátítási eljárás megindításához. A hivatkozott tv. 3. §-a alapján kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel - törvényben meghatározott esetben csere - útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, kulturális örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

A tv. 4. § (1) bekezdés c.) pontja alapján a 2. § c.) pontja szerinti terület- és településrendezés céljából, közérdekű célra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:

ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, vagy a helyi építési szabályzatban szerepel, a cél az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem valósítható meg, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására, vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

Az út kialakítása, megépítése, olyan fejlesztés, mely terület- és településrendezés céljából valósul meg, a fejlesztési koncepció a településrendezési tervben szerepel, a fejlesztési célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, más ingatlanon történő megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata hosszú távú városfejlesztési koncepciójának megfelelően a város történelmi városmagjának és környezetének tudatos rehabilitációját kívánja megvalósítani. A településközpont rehabilitáció I. komponens Orpheus programjának keretében 2006. évben megépült a Garay tér-Béla király tér közötti összekötő sétáló utca, így a városközponton áthaladó kelet-nyugati irányú forgalom a Garay tér- Béla tér közötti út forgalomcsillapítása következtében a Bezerédj utca, Ybl Miklós utca, Munkácsy utca, Béla tér, Flórián utca, Szent László utca és Várköz utca (piac), valamint ezen utcák csomópontjainak forgalmát lényegesen megterheli. Erre való tekintettel a Tolna Megyei Közlekedés Felügyelet Szekszárd, Garay tér és Béla tér közötti út és járda átépítése munkáinak TO/KV/NA/A/950-20/2003. számú építési engedély határozatában előírta, hogy engedélyes köteles a Várköz utca és piac megközelítését megoldani, a Szent László utca felől új utca megnyitásával.

Az összekötő út megépítését a tulajdoni viszonyok rendezéséig nem kezdhethetjük meg. A sürgősséget alá kívánom támasztani azzal, hogy tárgyi út megépítését a Városközpont rehabilitációhoz kapcsolódó Piac tér átépítése kivitelezési munkálatainak megkezdése előtt meg kell valósítani, mert az építési terület megközelítése ezen az új útszakaszon történne.

A Szent-László u. – Várköz u. közötti összekötő út megépítése közérdek, „Szekszárd Megyei Jogú Város történelmi városmagjának funkcióbővítő fejlesztése” tárgyú DDOP-4.1.1/C-09-2f2010-001 jelű pályázatunk kivitelezésének megkezdése esetén, valamint az új piac működtetése során az összekötő út hiányában jelentős közlekedési zavarok támadhatnak a megjelölt területen. A forgalom növekedése következtében közlekedési anomáliák, levegőszennyezettség és környezetterhelés növekedés alakulhat ki, melynek elkerülése szintén a közösség érdeke.

A Piac tér átépítése során, valamint a megvalósulást követően a Szent-László u. – Várköz u. közötti összekötő út hiányában a Városi Rendőrkapitányság gépjárműforgalma is korlátozva lenne, ami akadályt jelenthet a közfeladatok ellátása és közbiztonság védelmének biztosítása során.

Szekszárd Megyei Jogú Város történelmi városmagjának funkcióbővítő fejlesztése során - figyelembe véve azt, hogy a piactér több évtizede a városmag részeként funkcionál - a megvalósuló Piac rekonstrukció, mélygarázs és közösségi ház építése olyan közcélú épületkomplexum létrejöttét teszi lehetővé, mely elhelyezkedése, funkciója és működése miatt a város és környéke lakosságának ellátása szempontjából nagy jelentőséggel bír.

Tekintettel azonban arra, hogy a Magyar Telekom NyRt. jelezte további tárgyalási szándékát, javaslom, hogy a Közgyűlést adjon felhatalmazást a további tárgyalások folytatására, azzal,

hogy az ingatlan adásvétele tárgyában a végső döntést – tekintettel a nyári időszakra – a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hozza meg.

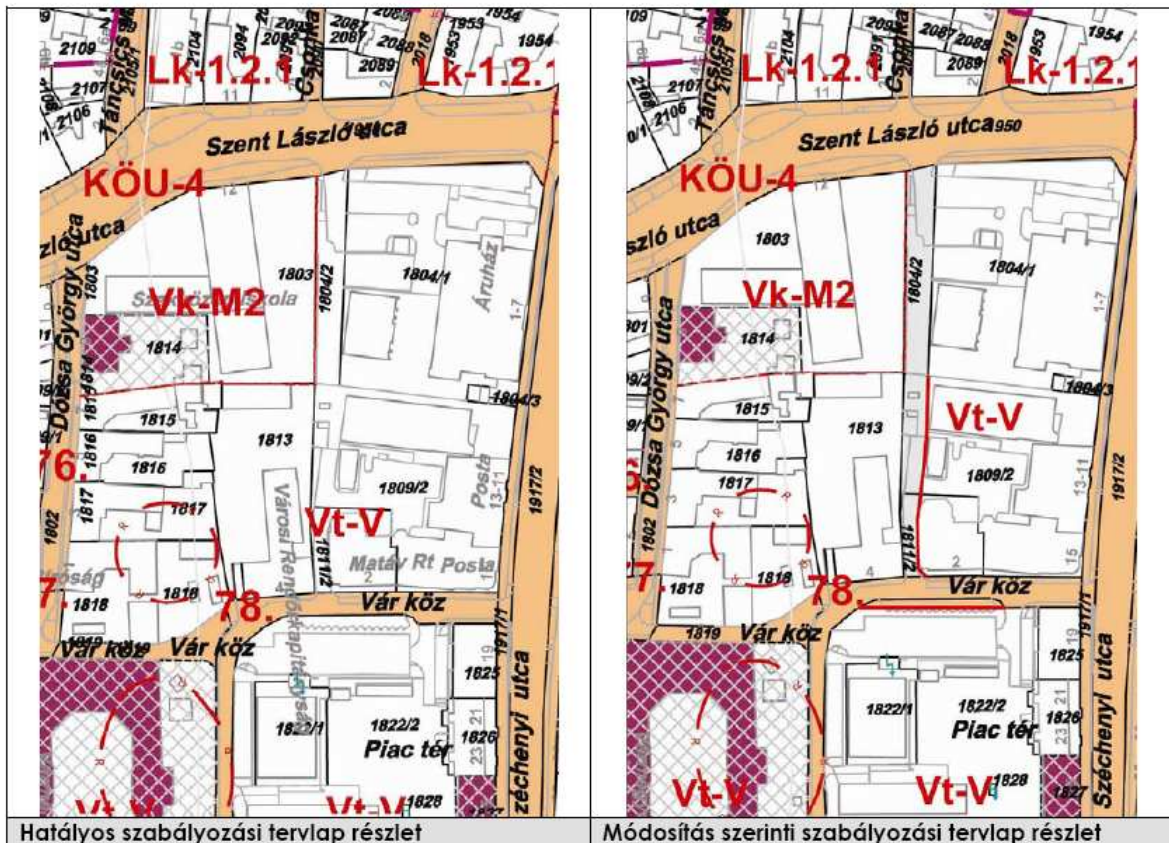
Amennyiben a tárgyban ingatlankapcsán nem jön létre az adásvételi szerződés, úgy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXXIII. Törvény 2. § c.) pontjában meghatározott terület- és településrendezés céljából a kisajátítási kérelmet nyújtjuk be a Tolna Megyei Kormányhivatalhoz.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2011. június 21.

Horváth István
Polgármester

Módosítás helyszíne: Szent László utca Vár köz közötti átkötés	Sorszám: 16.
Módosítás kezdeményezője: Polgármesteri Hivatal	Szelvénytípus: 47
Módosítás tárgya: Köz- és magánterület rendezése	
A történeti belvárosban meglévő épületek és a funkcióknak zavartalan kiszolgálásának érdekében új közterület kialakítása szükséges.	



Tervezői vélemény:

Módosul:

- Belterületi Szabályozási tervlapon a köz- és magánterületi határok módosulnak.

8-455/2010

E-60/2005

E-84/2010

Meridián Mémöki Iroda Kft.
A munkavégző neve
Munkaszám: 1811/2005

Szekszárd
belterület

Község, város

~~8-103/2005~~

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1804/2, 1809/2 és az 1811/2 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről

Méretarány: 1:1000

Szelvényszám: 24-422-22:

15.22

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a sz. vázrajz(ok) átvezetése.

E vázrajz érvényteleníti a sz. alatt záradékoit vázrajzot.

A telekalakítást a 800053-7/2010 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.
Szekszárd, 2010. 09. 13.

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása előtti állapot szerint:

Beyene!

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1804/2	—	Kivett, Saját használatú út	—	—	0722	—	1804/2	—	Kivett, Saját használatú út	—	—	1268	—	Közforgalom elől elzárt magánút
1809/2	—	Kivett, Posta 5 mell. ép	—	—	3816	—	1809/2	—	Kivett, Posta 5 mell. ép	—	—	3449	—	367m ²
1811/2	—	Kivett, Matáv Rt	—	—	0822	—	1811/2	—	Kivett, Matáv Rt	—	—	643	—	179m ²
Összesen:	—	—	—	—	5360	—	—	—	—	—	—	5360	—	—

Készítette: Szekszárd, 2005. március 8.

Pájer Tímea
Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Szente Anikó
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 0570/1990
Kamarei nyilv.tart. szám: GD-1/17-0411

A változás akaratainknak megfelelően történt:

79



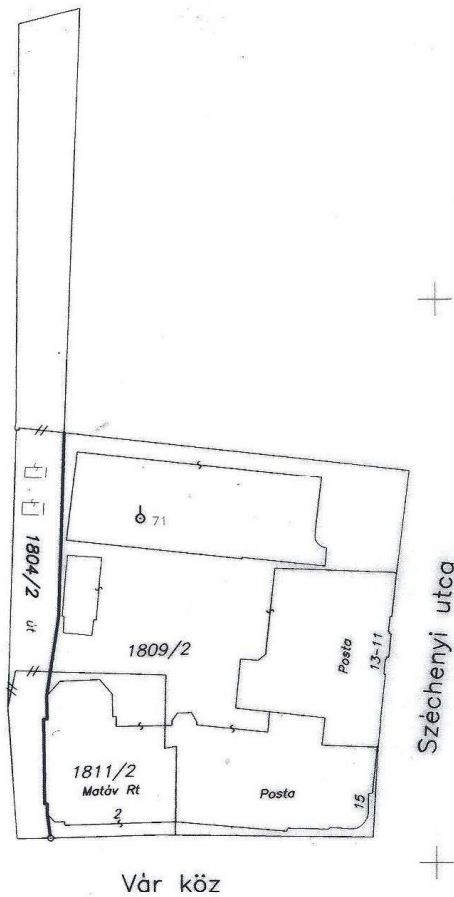
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Budapest, 2005. 03. 31. nap

Gyöngyösi Zoltán
Záradékoló

P.H.
(köz. h.)

Ing.rend.min.sz.: 0570/1990



A helyrajzi számítás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltétől számított 1 évig
érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot
újra érvényesíttetni kell.



2010 MAJ 20.
Ór. *[Signature]*
Helygáti
1115/91

Határozati javaslat

- I. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megerősíti szándékát a Várköz – Szent László utca összekötéséhez szükséges belterületi közút megvalósítására a Magyar Telekom Nyrt., valamint a Magyar Posta Zrt. osztatlan közös tulajdonában lévő 1809/2, valamint 1811/2 hrsz-ú ingatlanokon, továbbá az út megépítéséhez szükséges területrész megvásárlásáról.
A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a szükséges egyeztetés lefolytatására.
A Közgyűlés felhatalmazza továbbá a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot az ingatlan adásvétellel kapcsolatos döntés meghozatalára.

Határidő: 2011. július 30.

Felelős: Horváth István polgármester

- II. Amennyiben a társtulajdonosokkal lefolytatott adásvételi tárgyalások meghiúsulnak, úgy az Önkormányzat Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására és lefolytatására az alábbiak szerint:
1. A Közgyűlés a Várköz – Szent László utca összekötését ellátó belterületi közút megvalósításához szükséges 1809/2, valamint 1811/2. hrsz-ú – jelenleg a Magyar Telekom Nyrt., valamint a Magyar Posta Zrt. közös tulajdonában lévő – ingatlanokból az út megépítéséhez szükséges területrészek tulajdonjogának megszerzése érdekében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. Törvény 2. § c.) pontjában meghatározott terület- és településrendezés céljából kisajátítási eljárást kezdeményez.
 2. A Közgyűlés az eljárás megindítására, valamint a kisajátítási eljárásban a szükséges okiratok aláírására felhatalmazza a polgármestert.
 3. A Közgyűlés nyilatkozik, hogy a kisajátítási eljárásban az érintett tulajdonosok kártalanításához szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Horváth István polgármester