

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. szeptember 5.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. szeptember havi rendes ülésére

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú siófoki 8929 hrsz.-ú ingatlanról (Galagonya utca)

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 164/2024. (V.30.) számú határozatában az önkormányzati tulajdonú, siófoki 8929 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezés, 1334 m² területnagyságú ingatlant értékesítésre nem jelölte ki, felkérte a hivatalt az ingatlant érintő szabályozási vonalakkal összefüggésben egyeztetésre.

A hivatal a Főépítési Iroda és a létesítményi főmérnök szakmai álláspontját kérte a siófoki 8929 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

A Főépítési Iroda az alábbi tájékoztatást adta:

Kiindulási adatok:

- *Siófok Galagonya utca 9. című, 8929 hrsz ingatlan*
- *földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint 1334 m² alapterületű kivett lakóház és udvar művelési ágú*
- *a mellékelt közműterkép alapján a telken Ny-i határvonalával párhuzamosan kb. 5,0 m-re, az É-i határvonalával párhuzamosan kb. 2,4 m-re húzódik a Galagonya utcai gravitációs szennyvíz gerincvezeték, illetve a telken a tervezett út nyomvonalában fut a Galagonya utcai csapadékvíz gerincvezeték.*
- *a helyi építési szabályzat szerint a telek kötelező szabályozási elemmel érintett, érinti egy útszakasz tervezett kialakítása két szabályozási vonallal, amelyekből az egyik, a telken lévő lakóépületet is érinti, (az épületet részekre osztaná)*
- *a telek Ny-i határvonala mentén koros fenyőfa sor van telepítve illetve az egész terület a mellette lévő nagy részben közterületnek jelölt 8930 hrsz-ú ingatlannal fás-bokros területként jellemezhető.*

Ahhoz, hogy a telek építési teleknek legyen tekinthető, illetve e szerint lehessen értékesíteni, a telekalakítás elengedhetetlen, azonban annak előfeltétele kell, hogy legyen a következők mérlegelése:

- *a telken lévő lakóépületet a telekalakítási eljárásig el kell bontani, ugyanis az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet egyebek mellett kimondja:
23/E.§ (5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.*
- *a telken lévő közmű gerincvezeték korlátozást jelent a telekre nézve, ennek ellenére célszerű lenne szolgalmi jogot szerepeltetni, bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban, az értékesítésre kiírás előtt.*

- *(a telekalakítás során ki fog alakulni egy kisebb földrészlet is kvázi ahol jelenleg a lakóépület áll, ami ugyan az övezeti előírásoknak nem fog megfelelni, de a HÉSZ 35.§ (1) bekezdésében megfogalmazottak szerint lehetséges: Az új telkek méreteit a 2. számú melléklet szerinti építési övezeti, illetőleg a 3. számú melléklet szerinti övezeti előírások, vagy pedig a SZAT ezektől eltérő rendelkezései szerint kell megállapítani.*

Amennyiben a telekalakítást követően kialakul az építési telek és az előtte lévő közterületi út, és eladásra kerül az építési telek, gondolnunk kell arra is, hogy a telektulajdonos részéről jogos igényként merül fel annak lehetősége, hogy a telek előtti közterület közlekedésre alkalmas legyen, a telkét ne csak gyalog hanem gépjárművel is biztonságosan meg tudja közelíteni, ezért a telek előtti közterületi útszakaszt is előbb-utóbb valamilyen szinten ki kell alakítani. Az útkialakításhoz fontos megemlíteni, hogy a környék jellemzően löszös talajú és talajerózióra hajlamos illetve a terepadottságok sem a legkedvezőbbek, így az útkialakítás esetében nem a standard körülményekkel és költségekkel szabadna számolni, ami az önkormányzatot terheli.

Gondolni kellene arra is, hogy a környező, beépítésre szánt területen a tárgyi és a mellette lévő 8930 helyrajzi számú földrészlet jelenleg településszinten is jelentős városi tulajdonú zöldterületi puffterületként funkcionálnak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék a területre jellemző tevékenységek negatív hatásait. A telekeladással ezen puffterület jelentősen csökkenne és funkciója is jelentősen átalakulna, tovább növelve a terület beépítettségét, és hozzájárulna a közterületi zöld növényállomány csökkenéséhez.

Mindezek ismeretében a Főépítési Iroda javasolja vizsgálni a tárgyi projekttel kapcsolatos költség-bevétel-nyereség vonzatát, ugyanis a telekeladással, az épületbontás, a szükséges útkialakítás járulékos költségei mellett, jelentős önkormányzati vagyongyarapodás nem produkálható.

Célszerű lenne továbbá, a HÉSZ felülvizsgálata során vizsgálni a tárgyi telek és a szomszédos 8930 hrsz.-ú földrészletet érintő szabályozási vonalak helyét és szükségességét, illetve az tervezett útszakasz jelen állapotok szerinti kialakítás szükségességét, vagy más, optimálisabb, közérdeket szolgáló közterület, köztéri park, fás terület, játszótér vagy autó forduló kialakítását.

Viola Ferenc létesítményi főmérnök az ingatlan rendbetétele érdekében az épületet kiürítette, a felhalmozott szemetet, zöldhulladékot elszállíttatta. Az épület szerkezetét tekintve stabil, a bejárati ajtócserejét követően zárhatóvá vált, raktárhelyiségként az önkormányzat részére továbbra is hasznosítható. Főmérnök úr az ingatlan értékesítésre történő kijelölését nem javasolja.

Az előterjesztés mellékletét képezik a térképmásolatok.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta, a bizottság álláspontját a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „*Döntés az önkormányzati tulajdonú siófoki 8929 hrsz.-ú ingatlanról (Galagonya utca)*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületet a siófoki 8929 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezés, 1334 m² ingatlant *értékesítésre nem jelöli ki.*

Felkéri a Főépítési Irodát, hogy a HÉSZ felülvizsgálatakor a siófoki 8929 hrsz.-ú valamint a szomszédos, siófoki 8930 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok lehetőség szerint közérdeket szolgáló funkciót kapjanak.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. szeptember 5.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

E-KÖZMŰ Lakosság

Állásfoglalás / Terveztámogatás igénylése / Közműnyilatkozat igénylése / Közmű-állásfoglalás igénylése

S Cím Helyrajzi szám

s településre...

.. (min. 3 karakter) X

ziés

idrogén

ios energia

ítás

ezetés

RKEPEK

etek

szám felírat

2023

2005

íp

Aerial map showing building footprints with numbers 3, 5, 7, 9, 11, 12/A, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22. Street names include 'Lido utca' and 'Galagonyafűves'. Property numbers like 8932, 8933, 8934, 8935, 8936, 8937, 8938, 8927/4, 8927/5, 8927/6, 8929, 8930, 8956/2, 8956/3, 8956/32, 8956/34, 8956/27 are visible. A scale bar shows 10M and M=1:50000. Navigation icons are present at the bottom right of the map area.