

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2025. év november hónap 12. napi ülésére

Szám: VVF/2571-1/2025
Tárgy: Vác, 6241 és 6242 hrsz-ú belterületi ingatlanokra érkezett vételi
szándék kérelem
Melléklet: 4 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 8 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vác, 6241 és 6242 hrsz-ú belterületi ingatlanokra érkezett vételi szándék kérelem

Szvittek István azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 6241 hrsz-ú (Mecset köz), 6019 m² nagyságú, valamint a 6242 hrsz-ú (Mecset köz), 848 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat megvásárolhassa. Az ingatlanok jelenleg üresek, nincsenek hasznosítva. Az ingatlanok az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartoznak, értékesítésre jelölhetőek.

A 6241 hrsz-ú ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Lke-1 övezetbe míg a 6242 hrsz-ú ingatlant a rendelet Lke-23 övezetbe sorolja. Mindkét besorolás kertvárosi lakóépítési övezet.

A rendelet 29.§-a szerint: „(1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
b) ipari rendeltetést szolgáló épület.

(3a) A kertvárosias lakóövezetekben – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, ezen felül telkenként legfeljebb 2 darab, a 22. §-ban felsorolt kiegészítő rendeltetésű, vagy melléépítmény helyezhető el.

(4) Az Lke-1 jelű építési övezetben, amennyiben az eredeti terepszint tereplejtése az építési helyen belül a 10%-ot meghaladja, úgy a völgy felőli homlokzatmagassága nem lehet több 6,50 méternél, a hegy felőli homlokzatmagassága nem lehet több 5,50 méternél.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetben, amennyiben az eredeti terepszint tereplejtése az építési helyen belül a 10%-ot meghaladja, a hegy felőli homlokzatmagassága nem lehet több 6,50 méternél.

(6) Az Lke-1 jelű építési övezetben a 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után megengedett.

(7) Az Lke-1b jelű építési övezetben

a) telkenként egy lakóépület, és abban legfeljebb 2 lakás helyezhető el,

b) az építhető lakóépületek bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 300 m²,

c) az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 50 m, az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül,

d) A Szabályozási terven természet- és talajvédelmi szempontból feltüntetett, jelmagyarázat szerinti „nem beépíthető terület”-ként jelölt lehatároláson belül épület, építmény nem helyezhető el.

(8) Az Lke-1a és Lke-2c jelű építési övezetben minden megkezdett 1000 m² telekterület után lehet 1 db lakást elhelyezni a telken.

(9) Az Lke-2b jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 5% kizárólag kerti tároló és fedett terasz létesítésére használható fel.

(9a) Az Lke-2b jelű építési övezetben a még ki nem épített közterület felé néző előkert mértéke 0 méterre csökkenthető, kizárólag a főrendeltetést kiszolgáló, tároló rendeltetésű épület elhelyezésekor, melynek legnagyobb hasznos alapterülete legfeljebb 12 m² lehet.

(10) Az Lke-10 jelű építési övezetben

a) legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el,

b) elhelyezhető a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szociális célú létesítmény,

c) nyúlványos telek nem alakítható ki, a telkek kialakítása csak a két út (véderdő és 16,0 m-es lakóútca) közötti, átmenő telekhatárral megengedett,

d) telkenként legfeljebb 4 db lakó- vagy egyéb, a 29. § (10) bekezdés b) pont szerinti funkciójú épület helyezhető el,

e) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(11) Az Lke-12 jelű építési övezetben a további előírások:

- a) A Duna-folyam felőli hátsókert mérete min. 10 m, a lakó-pihenő kiszolgáló utca felőli előkert 5,0 m,*
- b) Gépjárműtároló önálló építményként csak terepszint alatt alakítható ki.*

(12) Az Lke-12a jelű építési övezetben teljes közműellátás biztosítandó, a Gombás patak, mint ökológiai folyosó közelsége miatt zárt csapadékvíz-csatornahálózat építendő ki.

(13) Az Lke-3, Lke-15 és az Lke-18 jelű építési övezetek területén, az építés az egyes telkek kiszolgálásához szükséges utak megléte, vagy egyidejű kialakítása esetén megengedett.

(14) Az Lke-23 jelű építési övezetben létesíthető lakásszám legfeljebb 1 lakás/telek, az épület földszintjén az alábbi funkciók létesíthetők:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- c) kulturális.*

(15) Az Lke-g jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületen található garázsok elhelyezésére szolgál, melyek rendeltetésmódosítása nem lehetséges.

(16) Az Lke-1 jelű építési övezet területén, amennyiben a saroktelek szélessége nem éri el a legalább 13,0 métert, a telek oldalhatáron állóan is beépíthető, és az oldalhatárra helyezendő homlokzattal szemközt előkert mérete 2,5 méterre csökkenthető.

(17) Az Lke-1 jelű építési övezet területén, a Szabályozási terven a meglévő, összefüggő zöldterületek védelme érdekében feltüntetett, a jelmagyarázat szerinti "nem beépíthető terület"-ként jelölt lehatárolásokon belül épület, építmény nem helyezhető el."

Vác Város Önkormányzat Főépítésznének véleménye: „A 6241 hrsz-ú ingatlant szabályozási terv szerint útkialakítás miatt szabályozási vonal érinti, mely kötelező telekhatárt jelent. Ezt a telekalakítást eladás előtt célszerű elvégezni, mert így az út számára kijelölt terület önkormányzati tulajdonú marad, elkerülve a későbbi tulajdonjogi kérdéseket. A terület nagy részén továbbá „nem beépíthető terület” jelölés is található, amely sávban épületet elhelyezni nem lehet. A területen továbbá egy építési övezet határ is van, amely szintén kötelező telekhatárnak minősül.

Fentiek miatt az értékesítést csak a telekalakítást követően javaslom, vagy azzal a feltétellel, hogy a telekalakítás során az út számára kijelölt területsávok az önkormányzat tulajdonába kerülnek vissza. A 6242 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Mecset köz folytatásaként lehetséges. A Mecset köz folytatása nélkül a teleknek nincs közterületi kapcsolata, így nem minősül építési teleknek.

Fentiek miatt az értékesítést csak a 6241 hrsz telekalakítást követően javaslom, vagy a két telek egyben történő, fentiek szerinti értékesítésével.”

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékebecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékebecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékebecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslatához minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet."

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan korábban már nyújtottak be vételi szándékot, de tekintettel arra, hogy az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők, az értékesítés nem került támogatásra.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, belterület 6241 és 6242 hrsz-ú (Mecset köz) ingatlanok értékesítését elviekben támogatja és felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét az ingatlanokra vonatkozó forgalmi értébecslés elkészíttetésére.

Az értébecslés összege minden esetben a kérelmezőt/vevőt terheli.

A vételár ismeretében a döntéshozó újra napirendre tűzi az értékesítést.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: térkép
3. számú melléklet: tulajdoni lap

Vác, 2025. október 31.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Feladó: Szvitek István
Elküldve: 2025. október 17., péntek 8:36
Címzett: Horváth István
Másolatot kap: Dr. Lőrinc Nikolett
Tárgy: RE: Ingatlan vásárlás

Érkezett:	2025 OKT 17.
Iktatószám:	177/2519-1/2025
Melléklet:	db
Előadó:	Zeller Ágota
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Horváth István Igazgató Úr

Tisztelt dr. Lőrinc Nikolett Vagyonhasznosítási részlegvezető

Azzal a megkereséssel fordulok Önökhöz, Inotay Gergely alpolgármester úr javaslatára, hogy érdeklődjek kettő váci telek értékesítésével kapcsolatban.

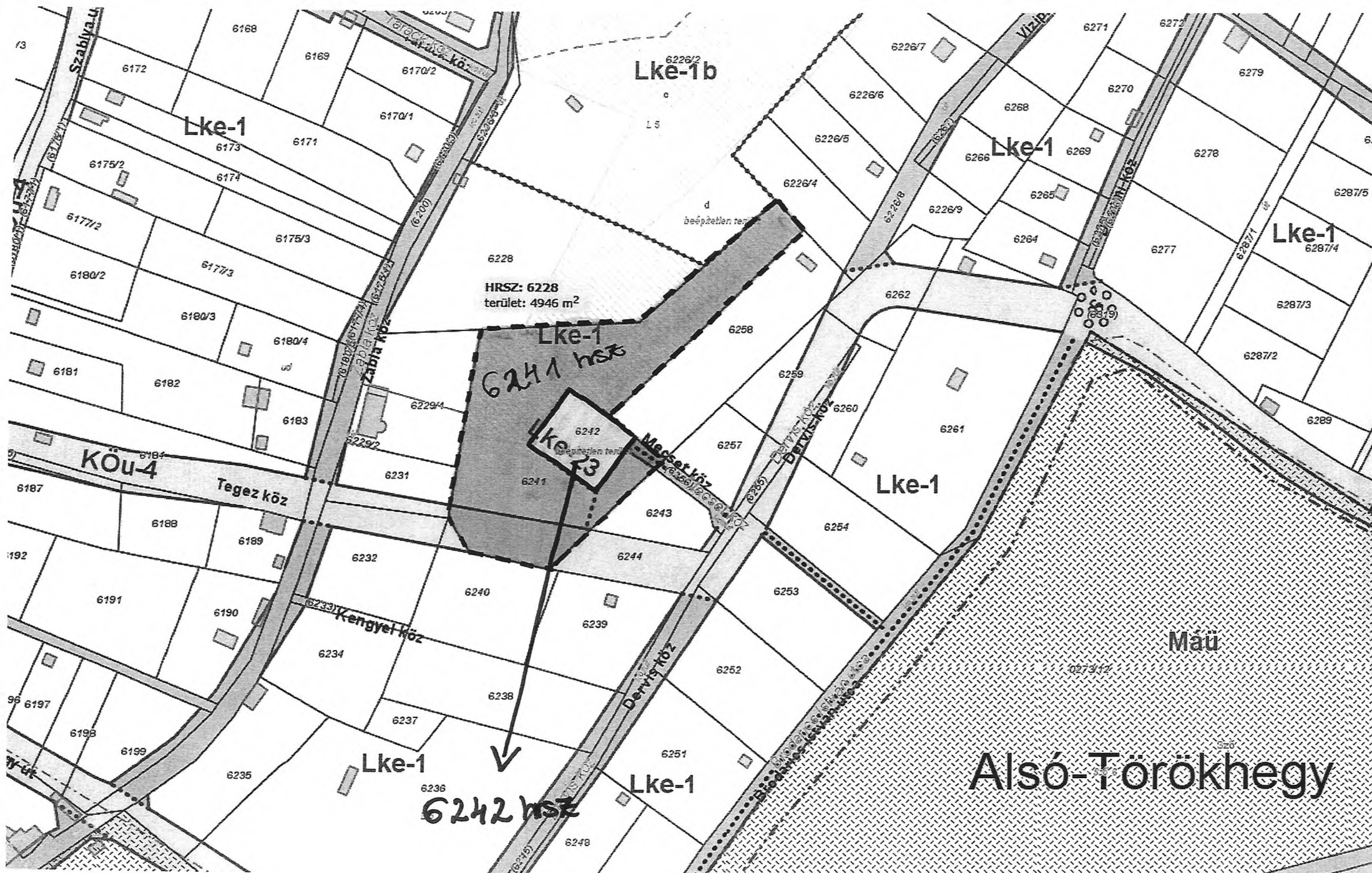
A két ingatlan : 2600 Vác 6241; 6242 Helyrajzi számú beépítetlen terület.

Szeretném meg kérdezni, hogy a két ingatlant esetleg van-e mód meg vásárolni, ha igen akkor szeretném megvásárolni Önöktől.

Csatolva küldöm a két ingatlan tulajdoni lapját.

Segítségüket, válaszukat előre is köszönöm.

Üdvözlettel: Szvitek István





Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 12.
2600 Vác, Csányi László krt. 16.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251017/450305
2025.10.17

Oldal 1/1

Vác
Belterület, 6241 helyrajzi szám

Vác, Belterület, 6241

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37434/2006.05.12

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	6019	0

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37434/2006.05.12

Önálló szöveges bejegyzés

Ingyan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37582/1991.11.19

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: tulajdonba adás, 37582/1991.11.19

Név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 2600 VÁC, Március 15. tér 11.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31364/1999.02.04

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezés a 22021 hrsz

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 12.
2600 Vác, Csányi László krt. 16.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251017/450523
2025.10.17

Oldal 1/1

Vác
Belterület, 6242 helyrajzi szám

Vác, Belterület, 6242

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50649/2007.12.21

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	848	0

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37434/2006.05.12

Önálló szöveges bejegyzés

Ingyan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37582/1991.11.19

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: tulajdonba adás, 37582/1991.11.19

Név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 2600 VÁC, Március 15. tér 11.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31364/1999.02.04

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 22022 hrsz

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE