



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2012. év szeptember hónap 20. napi ülésére

Szám:	9/10-86/2012.
Tárgy:	Sajátos jogintézmények – Településrendezési szerződés – Téglaház dűlő
Melléklet:	Településrendezési szerződés tervezete (1. számú. melléklet) Értékbecslés (2. számú. melléklet) Építési törvény kivonata (3. számú. melléklet) Rendezési terv kivonata (4. számú melléklet) Korábbi döntések (5. számú melléklet)
Előterjesztő:	Philipp Frigyes főépítész
Készítette:	ua.
Előadó:	ua.
Előzmény/korábbi döntés:	134/2011.(XII.05.) VKB határozat 265/2011.(XII.05.) GVB határozat
Terjedelem:	25 oldal
Bizottsági tárgyalások:	VKB, GVVB, PÜB
<u>Döntéshozatal módja:</u>	<i>nyílt ülés (Ötv. 12. § /3/ és /6/) egyszerű többség (Ötv. 14.§ /1/és 23.§/3/)</i>

Törvényességi véleményezésre bemutatva **Dr. Cserekye Károly Zoltán**
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel: **Dr. Maruszki Gábor**
jegyző

Véleményezésre megkapta: **Kökény Szabolcs**
pénzügyi és adó osztályvezető

Véleményezésre megkapta: **Fördös Attila**
polgármester

Nincs / az alábbi:

thv

Tisztelt Képviselőtestület!

A 0255/3-20, 23-26. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az önkormányzathoz, hogy a Téglaház út szabályozási szélességének biztosítása érdekében átadják a városnak a szükséges területet azzal, hogy a területükre a város készíttesse el a rendezési tervet. A város hatályos településszerkezeti tervében (TSZT) a terület távlati kertvárosias lakóterület, a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint pedig még Má, azaz mezőgazdasági terület. A közel 24 ha terület beépítéséhez a beépítési terv alapján a HÉSZ-t módosítani kell. A város elkészítette a városi gyűjtőt, azaz a Téglaház út tervét, illetőleg a „kisajátítási tervet”, mely egyértelműen meghatározta az igénybe venni kívánt terület térmértékét (út céljára összesen 9.510 m², zöldterület céljára a későbbiekben 2.837 m²). Két ingatlantulajdonos nem csatlakozott a kérelmezőkhöz (0255/21 és 0255/22 hrsz-ú ingatlanok), így az átadandó terület nagysága 7.649 m², a kisajátítandó terület nagysága út céljára 1.861 m², zöldterület céljára pedig a későbbiekben 2.837 m². Az önkormányzat értékbecslést is készítettett 2010. évben (2.500.- Ft+Áfa/m²), melyet megerősítettett, illetőleg árajánlatot kért a beépítési terv, illetőleg a TSZT, HÉSZ-SZT módosításának költségére (bruttó 9.525.-eFt). Fentiek alapján elkészült a Téglaház-dűlő területére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján a településrendezési szerződés tervezete. Két bizottság is tárgyalta az előző tervezetet, a több hónapos tárgyalás révén elkészült a végleges tervezet.

Vác, 2012. szeptember 13.

Philipp Frigyes s.k.
Vác város főépítésze

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Téglaház-dűlő területére készített településrendezési szerződés tervezetével egyetért, felhatalmazza a polgármestert annak aláírására azzal, hogy a szükséges fedezet a költségvetésben biztosítandó.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: polgármester

Településrendezési szerződés

mely létrejött egyrészről Vác Város Önkormányzata (2600 Vác, Március 15. tér 11., képviseli: Fördös Attila polgármester) továbbiakban: **Önkormányzat** - másrészről a külön íven szövegezett igazolt meghatalmazás alapján eljáró **Pajor Sándor** (születési neve: Pajor Sándor, anyja neve: Kovács Mária, lakcím: 2600 Vác, Szent Mihály dűlő 3.sz.) által képviselt magán-személyek – továbbiakban: **tulajdonosok** - mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/3 – től folyamatos sorszámozás szerint 0255/21 hrsz-ú ingatlanokig, valamint a 0255/23-tól 0255/26 hrsz-ú ingatlanokig (továbbiakban: terület) tulajdonosai között a mai napon az alábbi tartalommal:

1. Felek rögzítik, hogy a tulajdonosok a csatolt hiteles tulajdoni lap másolat által igazolt módon és arányban tulajdonosai a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanoknak.
2. A jelen szerződés célja és rendeltetése, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. tv.-ben (továbbiakban: Tv.) megjelölt alábbi célok és feladatok megvalósuljanak. A 24 ha nagyságú terület a város hatályos településszerkezeti terve szerint kertvárosias lakóterület besorolású. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása ennek kibontását szolgálja figyelembé véve a szabályzat egyéb előírásait.
3. A jelen szerződés létrehozatalának alapja a Felek közötti megállapodás, mint a településrendezésnek a Tv.-ben megjelölt eszközöként a Felek által kölcsönösen és egybehangzó nyilatkozata által elfogadott módon megvalósuló, az Önkormányzatot terhelő, a Tv. 7. §-ában megjelölt településrendezési cél megvalósítása érdekében a Tv. 7. § (2) bekezdésben megjelölt feladatai megvalósítására kidolgozott, a Tv. 30/A. § felhatalmazása alapján megvalósuló eszköz.
4. Az Önkormányzat a Tv.-ben megjelölt feladatai megvalósítása érdekében a Tulajdonosok fent megjelölt ingatlanai határán elhelyezkedő, a jelen megállapodás elválaszthatatlan 3. sz. mellékletét képező (3-457/08 számú, 8/2008 tervszámú, UVA-BER Kft. által készített) engedélyezési terven pontosan és egyenként meghatározott, a jelen szerződésben „útként” jelölt területeknek a jelenleg is meglévő 1619 hrsz. alatti úthoz történő csatolását kívánja megvalósítani (meglévő út kiszélesítése).
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a fentiek megvalósítás érdekében az Önkormányzatot terhelő mind a Tv.-ben, mind az azzal összefüggésben megvalósítani szükséges összes eljárás lefolytatása, az azokhoz szükséges költségek viselésének kötelezettségével együtt, így az önkormányzat által már korábban elkészített úttervhez igazodó beépítési tanulmány, a településszerkezeti terv elkészítése, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv elkészítése, azoknak a megfelelő fórumokon történő véleményeztetése, a nevezett úttal kapcsolatos változási vázrajzok és engedélyezési tervek elkészítése, a terület más célú hasznosítással kapcsolatos eljárások, szakhatóságok felhívása, az önkormányzati fórumok (bizottságok, Képviselőtestület) az eljárás időben történő lefolytatásához szükséges kellő időpontban történő összehívása és érdemi határozatok hozatalára történő határozati javaslat és rendelkezés, valamint az azokat alátámasztó szükséges okiratok előterjesztése.
6. A tulajdonosok a jelen megállapodás aláírásával a jelen szerződésben megjelöltek megvalósulása érdekében kijelentik, hogy a fent megjelölt ingatlantulajdonuk mellett elhelyezkedő, Vác Város Önkormányzata által kiszélesítendő, jelenleg kb. 15 méter szélességű út

(Váci Körzeti Földhivatalnál felvett 1619 hrsz-ú út megjelölésű ingatlan) kb. 22 méter szélességre történő kiszélesítése érdekében az ingatlanjaikból a fent megjelölt engedélyezési terv szerinti mértékben és módon Vác Város Önkormányzata részére ingyenesen átadják az út szélesítéséhez szükséges ingatlanhányadot. Az ingyenes átadás feltétele, hogy a Vác Város Önkormányzata a fenti eljárásokat megvalósítsa olyan módon, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen. A tulajdonosok az előzőek maradéktalan megvalósítása esetén az Önkormányzat felhívására az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a végleges nyilatkozatot haladéktalanul megteszik. A fenti eljárás mind teljes jogi, technikai lebonyolítása, mind azok teljes költségviselése az Önkormányzatát terheli. Az Önkormányzat a jelen megállapodás aláírásával vállalja a fenti eljárások elvégzését, illetve azok elvégzettetését, azok teljes anyagi költségének megfizetését (2. sz. melléklet szerint). Tulajdonosok a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti eljárások során az Önkormányzattal kölcsönösen együttműködnek. Az Önkormányzat a jelen megállapodás aláírásával kötelezi magát, hogy az őt terhelő, a jelen szerződésben megjelölt kötelezettségei teljesítése során megvalósuló eljárásokba a tulajdonosokat képviselőjük útján bevonja, így különösen a tervezés időszakában, valamint a feladat elvégzése során szükséges egyes döntéshozatali fázisok előtt a tulajdonosok képviselőjével egyeztetést tart a Felek közötti akarategyezség megvalósulása érdekében.

7. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 2. sz. mellékletét képező gazdasági számítást a táblázatban megjelölt módon elfogadják. A jelen szerződés alapja az egyenértékűség fennállása, így az Önkormányzat a Tulajdonos által átadandó földterületek értékének összegével megegyező költségeket vállal. Erre tekintettel a felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megvalósítása, teljesezésbe menése esetén egymás felé a jelen jogügylettel összefüggésben fizetési igényt a másik fél felé sem most, sem a jövőben nem érvényesítenek. Felek egybehangzó nyilatkozatuk alapján a Tulajdonosok által átadandó ingatlan forgalmi értékét nettó 2.500.-Ft/m² árban fogadják el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező terület kimutatásban megjelölt, a tulajdonosok által átadandó terület nagyságát az egyes ingatlanokra lebontva – az előzetes számítások alapján 9.510 m²-ben határozzák meg. A megjelölt kimutatás tartalmazza a kialakítandó 0255/66, 68, 70 és 72 hrsz. alatti (jelenleg 0255/21 és 0255/22 hrsz.) ingatlanokból szükséges területet (összesen 1.861 m²) is azzal, hogy a megjelölt ingatlanok tulajdonosai nem részesei a jelen megállapodásnak, velük az Önkormányzat külön eljárást folytat le úgy, hogy a jelen szerződésben megjelölt cél megvalósuljon, azzal, hogy a szerződést aláírók által leadandó terület ára tartalmazza a nevezettek ingatlanából (jelenleg 0255/21 és 0255/22 hrsz.) az utak kisajátítási (a kialakítandó 0255/66, 68, 70 és 72 hrsz.), valamint a nevezettek ingatlanára (jelenleg 0255/21 és 0255/22 hrsz.) is készített és készítendő tervek költségének ellenértékét, de nem tartalmazza a nem út céljára igénybe venni kívánt terület (a kialakítandó 0255/67, 71 hrsz.) kisajátítási költségének ellenértékét.
8. 8.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fenti eljárás az egyik félnek sem felróható okból nem valósul meg, úgy a szerződés megszűnésében érdekelt fél, illetve az akinek az oldalán a megvalósítás elmaradt, a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal a jelen szerződéstől elállhat. Ebben az esetben a Felek az eredeti állapotot állítják helyre a meghírusulás kezdő időpontjától – amely az elállás jogszerű gyakorlását jelenti - számított harminc napon belül azzal, hogy az Önkormányzat a tulajdonosoktól követelheti a jelen szerződésből származóan keletkezett költségei ½-ed azaz fele részének megtérítését, melyet Tulajdonosok a 8.3. pontban meghatározottak szerint teljesítenek. Felek kijelentik,

Fluk

hogy a jelen pontban megjelölt elállási jog 2012. december hó 31. napjától kezdődően gyakorolható. A munka folyamata érdekében a felek eltekintenek a fenti határidőtől.

8.2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az őt terhelő, a jelen szerződésben megjelölt feladatokat az eljárások leghatékonyabb lefolytatásával a lehető legrövidebb határidőn belül megvalósítja, illetve elvégzi. Abban az esetben, ha az Önkormányzatot terhelő feladatok ellátásához szükséges határidő túl hosszúnak minősül a Tulajdonosok részéről, úgy Tulajdonosok érdekmúlására hivatkozással jogosultak a jelen szerződéstől az Önkormányzathoz intézett egyoldalú nyilatkozatukkal elállni. Az elállást kizárólag minden Tulajdonosok egybehangzó nyilatkozata által gyakorolhatják 2012. december hó 31. napját követően. Az elállás következtében a szerződés megszűnik. A Tulajdonosok nem gyakorolhatják az elállás jogát a szerződésbeli területre vonatkozó Rendezési Terv hatálybalépéséig. Az Önkormányzat ebben az esetben nem követelheti az általa a jelen szerződéssel összefüggésben keletkező költségei megtérítését.

8.3. Felek kijelentik, hogy abban az esetben, ha a jelen szerződés a Tulajdonosok felróható magatartása miatt nem megy teljesedésbe, úgy az Önkormányzat követelheti a Tulajdonosoktól a jelen szerződésben megjelölt őt terhelő kötelezettségek megvalósításával felmerült igazolt költségei megtérítését oly módon, hogy azt a Tulajdonosok együttességétől kell egyszerre követelnie írásban az egyes tulajdonosok felé megtett írásbeli, az igazolt számadatok tartalmazó nyilatkozattal, a Tulajdonosok pedig a fenti költségek megtérítésére egymás közti egyenlő arányban kötelesek.

9. Jelen szerződés bármely okból történő módosítását a Felek bármelyike kezdeményezheti és azt közös akarattal módosíthatják.
10. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazták a dr. Házy Dorottya Ügyvédi Irodát (2600 Vác, Naszály út 18. sz.). Szerződő Felek a jelen megállapodást, mint ügyvédi megbízási szerződést is elismerik és aláírják azzal kapcsolatosan teljes körű tájékoztatást kaptak, az abban foglaltakat tudomásul vették. Szerződő Felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Vác, 2012. évhónapnapján

Vác Város Önkormányzat
képviseletét: Fördös Attila polgármester

Ingatlan tulajdonosok
Képviseletében Pajor Sándor

Ellenjegyzem (Vác, 2012. évhónapnapján)

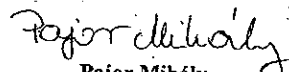
Föld

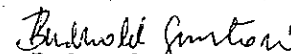
MEGHATALMAZÁS

1. számú melléklet

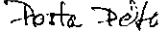
Alulírottak **Pajor Mihály** (szül.név.: Pajor Mihály, anyja neve: Csepregi Veronika, lakcím: 2600 Vác, Görgy A. u. 19.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Buchwalt Gusztávné** (szül.név.: Kurdi Piroška, anyja neve: Ézsiás Piroška, lakcím: 2600 Vác, Mező u. 3.sz.), mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Csáki Tibor** (szül.név.: Csáki Tibor, anyja neve: Skerlecz Mária, lakcím: 2132 Göd, Deák F. u. 5.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/6 hrsz-ú, 0255/7 hrsz-ú és 0255/8 hrsz-ú ingatlanok 1/2 arányú tulajdonosa és a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/11 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Posta Péter** (szül.név.: Posta Péter, anyja neve: Csöke Erzsébet, lakcím: 2626 Nagymaros Fő tér 2. sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/6 hrsz-ú, 0255/7 hrsz-ú és 0255/8 hrsz-ú ingatlanok 1/2-ed arányú tulajdonosa és a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/10 hrsz-ú, 0255/23 hrsz-ú, 0255/24 hrsz-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa, **Posta Botond** (szül.név.: Posta Botond, anyja neve: Csöke Erzsébet, lakcím: 2600 Vác, Halfogó u. 3. sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/9 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Komarekné Miskei Edit** (szül.név.: Miskei Edit, anyja neve: Rózsa Erzsébet, lakcím: 1033 Budapest, Hévízi út 8/c.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/13 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú és a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/12 hrsz. alatti ingatlan 25/105-öd arányú tulajdonosa, **Szegner Jakab** (szül.név.: Szegner Jakab, anyja neve: Schlenk Erzsébet, lakcím: 2640 Szendehely, Váci u. 12.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/14 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányú tulajdonosa, **Ruzsik Gábor** (szül.név.: Ruzsik Gábor, anyja neve: Gyulai Éva, lakcím: 2600 Vác, Venyige u. 8/a.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/14 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányú tulajdonosa **Bayer László Sándor** (szül.név.: Bayer László Sándor, anyja neve: Kápornai Erzsébet, lakcím: 2500 Esztergom, Galagonyás u. 45. sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/15 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Oszaczi Lászlóné** (szül.név.: Bayer Erzsébet, anyja neve: Bottlik Ilona, lakcím: 2164 Váchartyán, Arany J. u. 28.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/16 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Németh Tamásné** (szül.név.: Bayer Ilona, anyja neve: Bottlik Ilona, lakcím: 2600 Vác, Nagymező u.3.sz. 11/6.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/17 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa között, **dr.Pajorné Miskei Zsuzsanna** (szül.név.: Miskei Zsuzsanna, anyja neve: Rózsa Erzsébet, lakcím: 2164 Váchartyán, Halászi u. 6.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/18 hrsz-ú és 0255/25 hrsz-ú ingatlanok 1/1 arányú és a váci 0255/12 hrsz. alatti ingatlan 80/105-öd arányú tulajdonosa, **Kurdi József** (szül.név.: Kurdi József, anyja neve: Füstös Erzsébet, lakcím: 2600 Vác, Bimbó u. 18.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, **Kurdi Józsefné** (szül.név.: Turi Ilona, anyja neve: Molnár Ilona, lakcím: 2600 Vác, Bimbó u. 18.sz.) mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/20 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa ezennel meghatalmazzuk **Pajor Sándort** (szül.név.: Pajor Sándor, anyja neve: Kovács Mária, lakcím: 2600 Vác, Szent Mihály dűlő 3.sz.), mint a Váci Körzeti Földhivatalnál felvett Vác 0255/3 hrsz-ú és 0255/26 hrsz-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosát, hogy helyettünk és nevünkben a tulajdonunkat képező fenti ingatlanok tekintetében a Vác Város Önkormányzatával rendezési terv megalkotása és út-szélesítés megvalósítása kapcsán kötendő bármely megállapodások, eljárások tekintetében teljes körben eljárjon, okiratokat helyettünk és nevünkben aláírjon.


Vác, 2011. március 10.



Pajor Mihály
tulajdonos, meghatalmazó



Buchwalt Gusztávné
tulajdonos, meghatalmazó

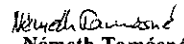




Posta Péter
tulajdonos, meghatalmazó

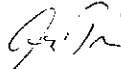

Komarekné Miskei Edit
tulajdonos, meghatalmazó



Szegner Jakab
tulajdonos, meghatalmazó

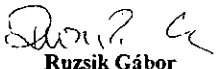

Oszaczi Lászlóné
tulajdonos, meghatalmazó

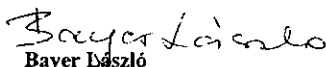

Németh Tamásné
tulajdonos, meghatalmazó

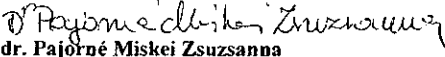

Kurdi József
tulajdonos, meghatalmazó



Csáki Tibor
tulajdonos, meghatalmazó


Posta Botond
tulajdonos, meghatalmazó

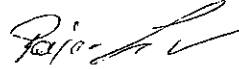

Ruzsik Gábor
tulajdonos, meghatalmazó


Bayer László
tulajdonos, meghatalmazó


dr. Pajorné Miskei Zsuzsanna
tulajdonos, meghatalmazó


Kurdi Józsefné
tulajdonos, meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom:


Pajor Sándor
tulajdonos, meghatalmazott

Ellenjegyzem, Vác, 2011. március 10.
Dr. Házy Dorottya
Ügyvédi Iroda
Dr. Házy Dorottya
2600 Vác, Varsányi út 18.
Adószám: 18683514-3-13

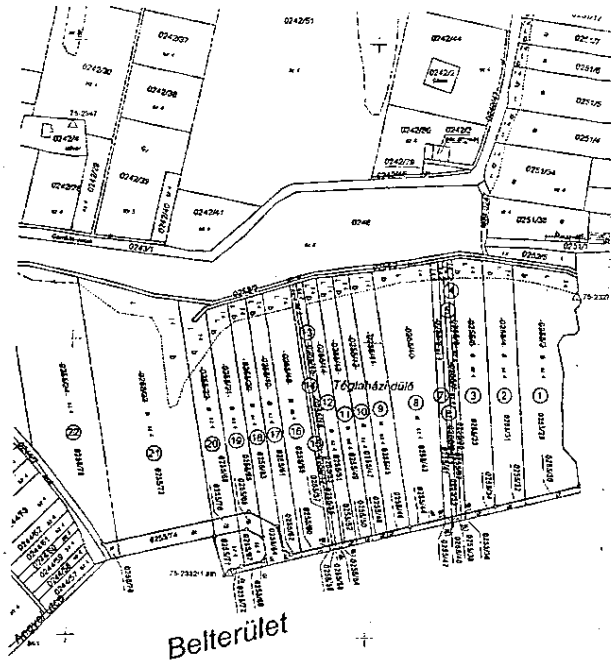


GAZDASÁGI SZÁMÍTÁS (eFt)

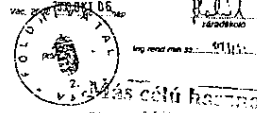
ÖNKORMÁNYZAT		
Településszerkezeti terv (becsült költség)	625	
Útterv (6.960.-eFt) 25%-ának 1/3-a	581	teljes úthossz: 1.620 fm
Út engedélyezési díja (1.741.-eFt) 25%-ának 1/3-a	145	ráső úthossz: 406 fm
„Út terv” (840.-eFt) 1/3-a (3. sz. melléklet)	280	
Rendezési terv (árajánlat alapján)	9 525	
Kisajátítás út céljára (kisajátítási terv szerint 0255/66,/68,/70,/72) összesen: 1.861 m ²	5 909	nettó 2.500 Ft/m ²
Útterület átvezetése (becsült)	3 000	más célú hasznosítás, telekalakítási eng. terv, záradékolás, kitűzés
Gerinccsatorna – beszámítható összeg (becsült)	4 756	
összesen	24 286	
TULAJDONOSOK		
Felajánlott terület – 7.649 m ²	24 286	nettó 2.500 Ft/m ²
összesen	24 286	

a szerződés 3. számú melléklete

A Téglaház út céljára igénybe venni kívánt terület:



Az állam által felajánlott terület az Árványkezelési és szennyvízelvezetési beruházás keretében. Ez a terület a helyi önkormányzatok által engedélyezett, szabványosított építési és művelési terv alapján készült.



Az Árványkezelési és szennyvízelvezetési beruházás keretében a terület használatát engedélyezték. Vác, 2008. május 14. napján.

Használati célú hasznosítási engedéllyel együtt érvényes. *Árványkezelési*

ENGEDÉLYEZÉSI TERV

3-457/08
(153/08)

EOV
Szerelvényszám: 75-234-3

Az ábrázolt terület engedélyezett az Árványkezelési és szennyvízelvezetési beruházás keretében. Az ábrázolt térkép csak a területkimutatással együtt érvényes.

Működőszó:	UVA-BER Katonai Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft. 1117 Budapest, Dorozsmai út 17-19. Tel: 3714770, Fax: 3714072, E-mail: uva@uva.hu		
Megrendelő:	Vác Város Önkormányzata 2800 Vác, Március 15. tér 11.	Száma:	Ingatlanengedély
Tárgy:	Téglaház utca és névtelen utca	Datum:	2008. május 14.
Résznevelet:	KISAJÁTÍTÁS VÁC - Költőterület 0255/3-24 helyrajzi számú földrészletek	Tervezési év:	6/2008
Részlet:	KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP	Parcella:	1, 1
Tervező:	<i>[Signature]</i>	Ábrázolt terület:	1:1
Ellenőrző:	<i>[Signature]</i>	Ábrázolt terület:	1:1
Méret:	1:4000	Méret:	1:4000

(nem méretarányos tervlap)

Területkimutatás

Ut céljára igénybe venni kívánt terület							
szám	jelenlegi hrsz.	útba eső hrsz.	útba eső m ²	szám	jelenlegi hrsz.	útba eső hrsz.	útba eső m ²
1	0255/3	0255/30	606	13	0255/15	0255/54	62
2	0255/4	0255/32	336	14	0255/16	0255/56	31
3	0255/5	0255/34	323	15	0255/17	0255/58	31
4	0255/6	0255/36	50	16	0255/18	0255/60	272
5	0255/7	0255/38	50	17	0255/19	0255/62	213
6	0255/8	0255/40	49	18	0255/20	0255/64	1 309
7	0255/9	0255/42	78	19	0255/21	0255/66	761
8	0255/10	0255/44	360	19	0255/21	0255/68	229
9	0255/11	0255/46	229	20	0255/22	0255/70	728
10	0255/12	0255/48	156	20	0255/22	0255/72	143
11	0255/13	0255/50	154	21	0255/23	0255/74	2 866
12	0255/14	0255/52	133	22	0255/24	0255/76	341
1-12 összesen			2 524	13-22 összesen			6 986
Ut céljára igénybe venni kívánt terület összesen (1-22)							9 510
1-12 összesen			2 524	13-22 összesen 19-20 nélkül			5 125
Ut céljára felkínált terület (1-22 összesen 19-20 nélkül)							7 649

Nem út céljára igénybe venni kívánt terület							
19	0255/21	0255/67	1 261	20	0255/22	0255/71	1 576
Nem út céljára igénybe venni kívánt terület összesen							2 837

[Handwritten signature]

SAROKHÁZ / INGATLANKÖZVETÍTŐ ÉS ÉRTÉKBECSLŐ
KFT. ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

2600 VÁC SZÉCHENYI U 7.
MOB: 06 20 9 420 896
www.sarokhazvac.ingatlanok.hu
E-mail: ivanyi.karoly@pannonmail.hu
Cg. 13-09-079686

ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác Téglaház út külterület
Hrsz. 0255, leendő út céljára leeső területről

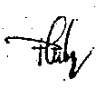
Készítette : Iványi Károly – ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzék száma : 938

Készült: 3 példányban

A szakértői vélemény: 11 lapot tartalmaz.

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u.7.
+36 20/942-0896
ivanyi.karoly@pannonmail.hu
Adósz.: 12381135-2-13
BBRL10103690-55595600-00000009

Vác 2010-12-13



2600 Vác Téliabazán birtokos: Hrsz. 0249
út céljára készü terület tulajdonos érdeke

Értékbecslés

Az érték megállapítás részletezését, indoklását a tanulmány tartalmazza.

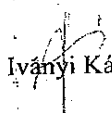
Az értéklapon szereplő összeg reálisan becsült, piaci, forgalmi érték, az adatok Áfa.-t tartalmaznak.

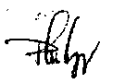
Az értékbecslés féléves időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott anyagok és információk tartalmában valótlán nem került észlelésre. Ezért azok valóságát feltételezve lett az érték meghatározva.

Vác 2010-12-13

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u.7.
+36 20/942-0896
Ivanyikaroly@pannoremall.hu
Adósz.: 12381135-2-13
BÉK. 10103898-55595600-00000009


Iványi Károly



Értékelési szakszám

Értékelő társaság:	Sarokház Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda 2600 Vác Széchenyi u 7 Cg. 13- 09-079686
Szakértő neve:	Iványi Károly
Nyilv.tart.szám:	938
A vizsgálat célja:	a Megbízó az értékbecslést követően kíván dönteni az ingatlan/ok/ további hasznosításáról.
Megbízó neve,címe:	Vác Polgármesteri Hivatal képviselőjében Gremela Péterné mb.osztályvezető. 2600 Vác Március 15 tér 11.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan Hrsz:	0255
Az ingatlan címe:	2600 Vác Téglaház út külterület
Az ingatlan megnevezése:	mezőgazdasági terület
Az ingatlan hasznosítási formája:	ugyanaz
Az ingatlan területe:	9 510 nm.
Földterület fajlagos értéke:	2 500.-Ft/nm+Áfa.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége: átlagos

Felelősséget kizáró körülmény nincs.

Helyszíni szemle időpontja: 2010.12.09

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe: 2600 Vác Téglaház út külterület

Az ingatlan Hrsz: 0255

Bejegyzett tulajdonosok: 24 db.

Az ingatlan területe: 9 510 nm.

Az ingatlan formája: sokszög

Az ingatlan határai,kerítettsége:kerítetlen

Elhelyezkedése:Vác-Deákvár nyugati részén

Domborzati és lejtési viszonyok: sík

A terület beépítettsége,nyitottsága: külterület

Az ingatlanon jelenleg található felépítmény: nincs

Lakott településen való elhelyezkedése:viszonylag jó.

Megközelíthetősége:gyalog és gépkocsival.

Közlekedési eszközök:autóbusz megálló 5-10 percre

A hasznosítás jelenlegi formája a tulajdoni lap szerint: nincs művelve.

Egyéb az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:amennyiben belterületté lesz nyilvánítva és közművekkel ellátva,értéke többszörösére fog emelkedni.

Környezeti állapot: elfogadható.

Besorolási övezet: Má

Közművesítettség:nincs

Szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan Vác város közigazgatási területének észak-nyugati részén, az úgynevezett Deákvár Téglaház külterületén helyezkedik el. Ez a mezőgazdasági terület az Má besorolási övezetbe tartozik ahol a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. Ezen a részen az üzemszerű szántóművelés a jellemző. Ebben az övezetben a HÉSZ alapján jellemzően az alábbi építmények helyezhetők el: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágya-

Thalw

tárolók, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt "kintlakáshoz" szükséges lakóépület, a külterületen élők ellátását szolgáló kereskedelmi célú építmények.

A megbízás tárgyát képező területen 24 tulajdonos kisebb-nagyobb tulajdon arányban van érintve/lásd.melléklet/.Ezek a részek a szemrevételezés alapján műveletlenek.

Értékbecsítés:

Az ingatlan értékét fennálló jogszabályok és a kialakult gyakorlat szerint a forgalmi érték szerint kell meghatározni.

A forgalmi értéket a település jellege, ezen belül a fekvés, közművesítettsége, a környezeti és közlekedési viszonyok, valamint a piaci forgalmi értékek figyelembe vétele, a kereslet-kínálat mérlegelése alapján lehet és kell megállapítani úgy, hogy az ingatlan becsült értéken eladható illetve megvásárolható legyen. Célszerű figyelembe venni és értékelni azokat a tényezőket is, amelyek az ingatlan értékét az összehasonlításhoz szolgáló ingatlanokhoz képest növelik vagy csökkentik. A jelen értékbecslésnél figyelembe kell venni azt a tényezőt, hogy a tulajdonosok egy része rendelkezik azzal az információval, aminek alapján Vác városa a közeljövőben belterületté kívánja nyilvánítani a területet. Bizonyos spekulációs törekvésekkel már lehet találkozni.

Összehasonlító adatok a adott területen illetve a környéken értékesített hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokról

terület	ár	Ft/nm
2 600 nm	5 900 000.-Ft	2 269.-Ft/nm
4 200 nm	8 850 000.-Ft	2 107.-Ft/nm
2 342 nm	6 300 000.-Ft	2 690.-Ft/nm
2 800 nm	7 600 000.-Ft	2 714.-Ft/nm
6 320 nm	16 000 000.-Ft	2 531.-Ft/nm
3 421 nm	8 800 000.-Ft	2 572.-Ft/nm
Fajlagos érték:		2 480.-Ft/nm
		2 500.-Ft/nm

AI


Fabry

A fentiek alapján a vizsgált ingatlan(ok) fajlagos értéke

2 500,- Ft/m²

azaz kétfélszerese az ÁH-nak.

Vác 2010.12.13


Iványi Károly

SAROKHÁZ KFT.

2600 Vác, Széchenyi u.7.

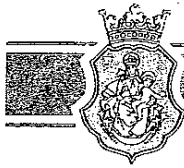
+36 20/942-0895

ivanyi.karoly@pannonreal.hu

Adósz.: 12381135-2-13

HBR:10103898-55595600-00000009





POLGÁRMESTERI HIVATAL • 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 11.
VAGYONHASZNOSÍTÁSI OSZTÁLY
Tel: 27/513-483, -403, -468, -461, -428, -419, -488. Fax: 513-469 • E-mail: vagyonhaszn@varoshaza.vac.hu • www.vac.hu

Szám: 8/829/2010.
Előadó: Konecsniné H. Ildikó

Tárgy: megrendelés
Mell: térkép

Sarokház Kft.
Iványi Károly részére

2600 Vác
Széchenyi u. 7.

Tisztelt Iványi Úr!

Önkormányzatunk részére megrendeljük a mellékletben megjelölt hrsz-ú ingatlanokból a kisajátításhoz szükséges részek együttes értékbecslését.

Fizetés módja: az elkészített munkarésszel együtt megküldött számlát, a kézhezvételtől számított 45 napon belül átutalással egyenlítjük ki, az Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. váci fiókjánál vezetett 10403246-49575454-57541005 számú számláról.

A munka fedezete a 682001 számú szakfeladat értékbecslés terhére biztosított.

Vác, 2010. december 1.

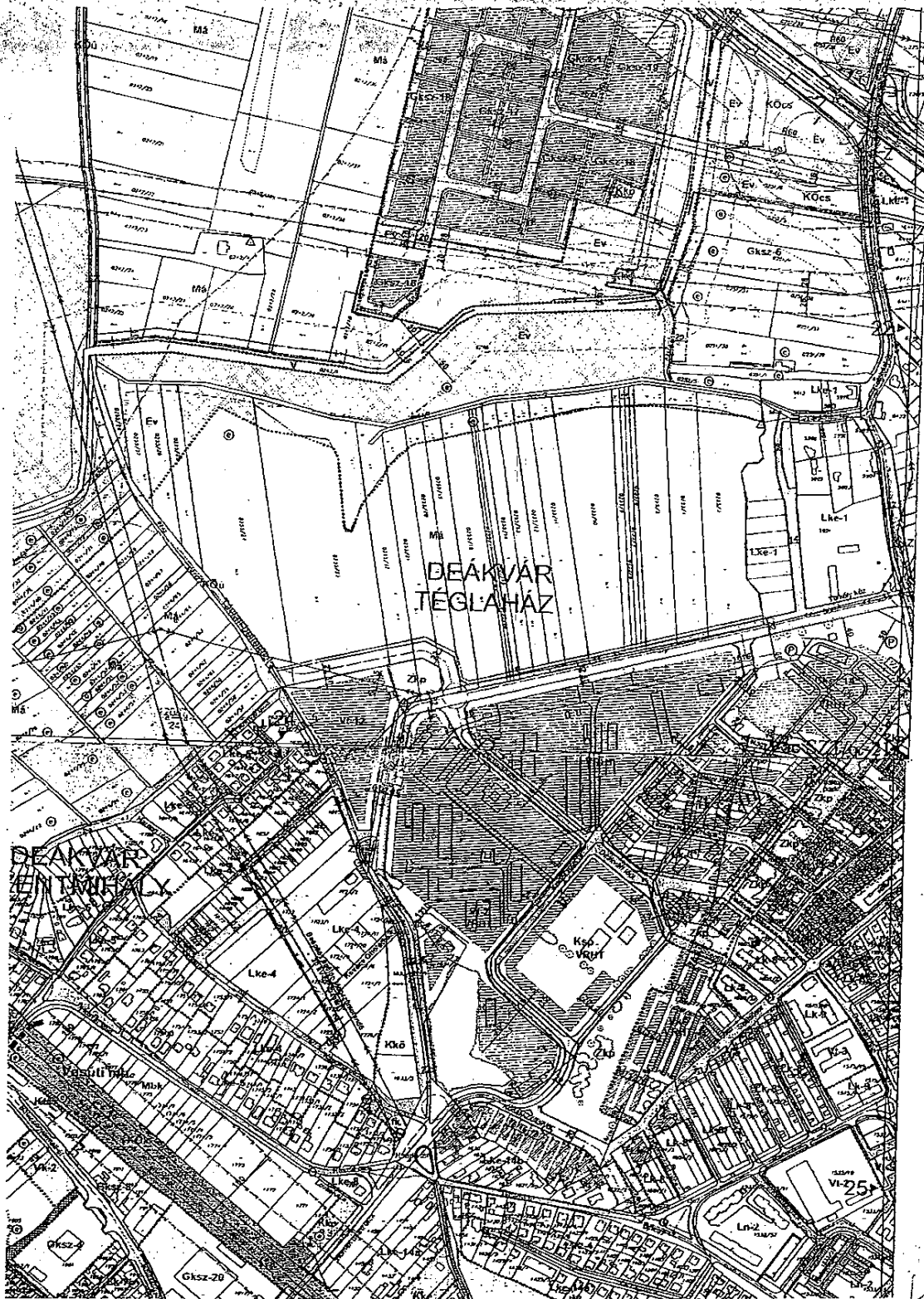
Költségvetési és Adó Osztály
vezetőjének ellenjegyzése

Gmella Péterné
mb. osztályvezető



A

[Handwritten signature]



Handwritten signature or initials.

Vác, Téglaház út külterület 0255/... hrsz. út céljára leeső területe, m²

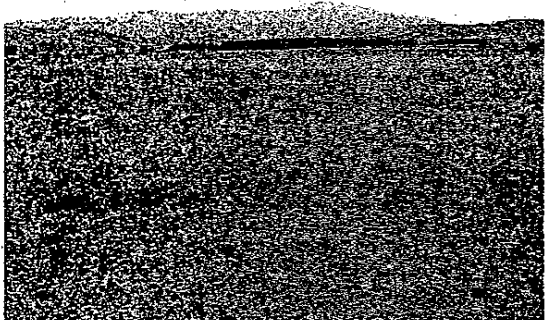
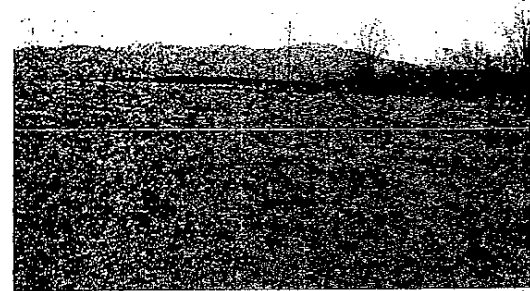
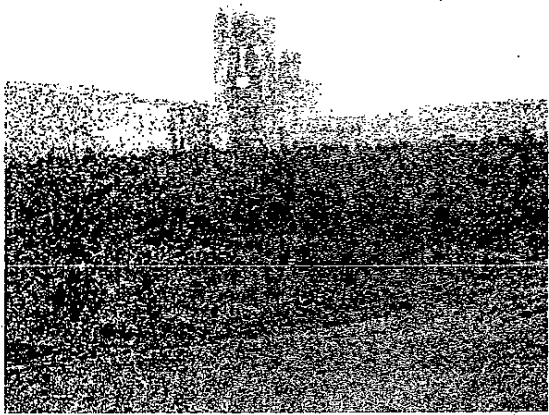
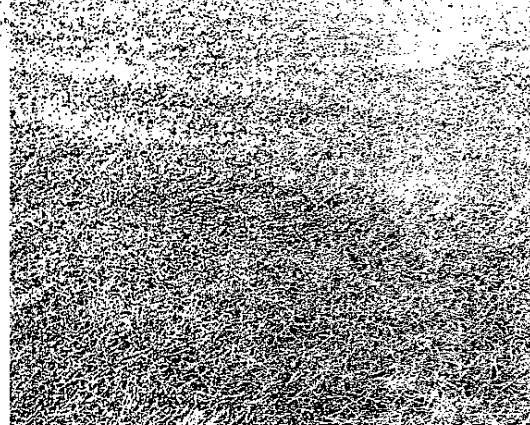
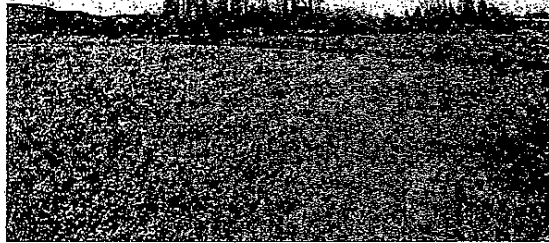
/30	606
/32	336
/34	323
/36	50
/38	50
/40	49
/42	78
/44	360
/46	229
/48	156
/50	154
/52	133
/54	62
/56	31
/58	31
/60	272
/62	213
/64	1309
/66	761
/68	229
/70	728
/72	143
/74	2866
/76	341

Összesen: 9510 m²

Vác, 2010. november 25.
Bálint János

A

Flily



At

Flubj

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről

Településrendezési szerződés

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat – egyeztetett program alapján történő – kidolgozásának finanszírozása;

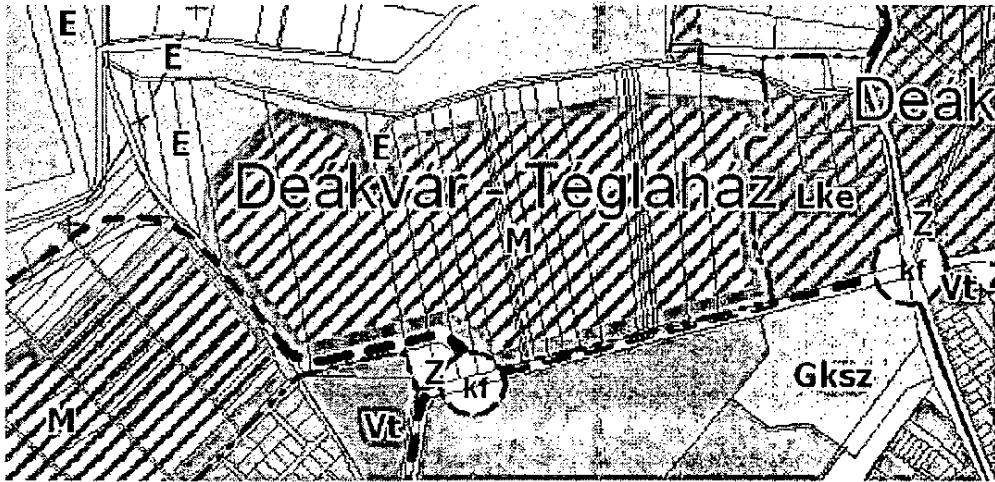
b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok – a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

(3) A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

(4) A településrendezési szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben az ingatlan tulajdonosa, vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(5) A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.



Intenzíven fásítandó távlati kertvárosias lakóterület

TSZT kivonat



HÉSZ kivonat

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Vác Város Képviselőtestület
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
Elnökétől

K I V O N A T

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2011. december 5-i üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési szerződés – Téglaház dűlő

**134/2011.(XII.05.) Városfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság határozata**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Téglaház dűlő területére készített településrendezési szerződés, - melynek alapja az egyenértékűség kell legyen - tervezetével kapcsolatban egyetért Dr. Oroszi Sándor ügyvéd 2011. szeptember 15-én keltezett szakmai véleményével és az azt részletező előterjesztéssel.


Határidő: folyamatos

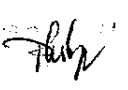
Felelős: főépítész

K.m.f.

Kriksz István s.k.

A kivonat hitelesül:


Palócz Angelika



Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság
Elnökétől

KIVONAT

a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 2011. december 05-én megtartott
ülésén készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Városrendezés – Téglaház – Településrendezési szerződés

265/2011. (XII. 05.) sz. Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság

Határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestületének Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága a Téglaház-dűlő területére készített településrendezési szerződés tervezetével kapcsolatban egyetért Dr. Oroszi Sándor ügyvéd 2011. szeptember 15-én keltezett szakmai véleményével és az azt részletező előterjesztéssel.

Határidő: folyamatos

Felelős: Főépítész

K.m.f.

Csuka István s.k.

A kivonat hitelesül:

Pnc
Párizs Istvánné

[Handwritten signature]