

**Dunaalmás Község Polgármesterétől**

H-2545 Dunaalmás, Almási u. 32. ☎: (36) (34) 450-012 Fax: (36) (34) 450-015

E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Iktatószám: DA/20- 58 /2024.

**13. napirendi pont**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dunaalmás Község Önkormányzati Képviselő-testületének 2024. július 10-ei rendes ülésére**

**Tárgy: BBB Bt. javaslata a meglévő ingatlanai telekalakításáról és esetleges telekcseréről**

**Előterjesztő:** Makay Tibor polgármester

**Előadó:** Cseszneki Ágnes kirendeltség-vezető

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A BBB Bt. képviselője, Üveges Imre megkereste Önkormányzatunkat a tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása kapcsán.

2019-2020 időszakában vásárolta meg az ingatlanokat az Európa Camping Kft-től. Szeretné az ingatlanokat hasznosítani a területen, melyhez már az idei évben elküldte a tervvázlatokat. A képviselő testület májusban tárgyalta először a témát, akkor is készült egy telekalakítási terv, illetve egy telekkimutató, hogy a tervezett kialakítható 15 telekszám helyett a terület 12 db telket enged kialakítani a szabályozási terv alapján. Ekkor már kérte az Önkormányzatot, hogy adjon át részére 3 793 m<sup>2</sup> tekerészt a szomszédos 5558 hrsz-ú ingatlanból, és úgy ki tud alakítani 15 db beépíthető területet. A kialakítandó közút 1224 m<sup>2</sup>-es területét Ő átadja az önkormányzatnak. A kettő közötti különbség 2 418 m<sup>2</sup> volt.

A májusi döntés az alábbiak szerint szólt:

***„Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2024. (V. 2.) határozata a dunaalmási 5558 hrszú ingatlanrész cseréjéről***

***Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete***

*1) Egyetért azzal, hogy a dunaalmási 5558 hrszú ingatlanból 2418 m<sup>2</sup>-t átad Üveges Imre részére az által benyújtott vázrajz szerinti 15 db építési telek kialakításához.*

*2) Az önkormányzat által átadott 2418 m<sup>2</sup> terület ellentételezéseként 2 db építési telket kér az Üveges Imre által kialakított építési telkekből.*

*3) Felhatalmazza a polgármestert a további egyeztetések lefolytatására.”*

Tájékoztattam Üveges Imrét a döntésről, melyben a telekcserre, vagy vételár kérdésében még nem sikerült teljesen megállapodni, de egyértelmű jelét adta a telekrész kompenzálására.

Június elején új telekosztási javaslattal állt elő a Bt, melyet egyeztetett településünk főépítészével, aki a telekalakítást elfogadhatónak találta. A telekalakítás hatósági elfogadása a Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének a hatásköre, így ez az egyeztetés csak szakmai megalapozottságot jelent.

Az új osztás szerint a 15 telek helyett 17 telek tudna kialakulni, melyek mindegyike beépíthető paraméterrel rendelkezik. Az új osztás szerint a Bt. adna 1 478 m<sup>2</sup> területet az önkormányzatnak, és kérne 3 588 m<sup>2</sup> területet, így a különbség 2 110 m<sup>2</sup>.

A telekalakításban már nem rendelkezünk hatáskörrel, de amennyiben nincs ellenvetés a kialakításban, úgy javasolnék egy hozzájáruló döntés meghozatalát.

A telekterület átadásával kapcsolatban javasolnám fenntartani a májusi döntést, miszerint 2 db építési telek fejében csereszerződés alapján létrejöhet az egyezség.

Figyelembe véve azt a tényt, hogy a terület, melyben a szóban forgó ingatlanok elhelyezkednek irreálisan nagy dőlésszögű, az ott kialakítandó út és közművek megépítése sem egyszerű és olcsó megoldás, így a két tulajdonba került ingatlan lehetne fedezete az utat és a közműveket kialakító vállalkozó felé, ha erre lehetőség nyílna.

Az előterjesztés mellékletéül megküldöm az eredeti telekosztás rajzát (1. számú melléklet), az első tervezett telekosztás rajzát (2. számú melléklet) és a mostani, legújabb telekosztás vázlatát (3. számú melléklet)

Kérem képviselőtársaimat, hogy a részletek megvitatása után fejtsék ki véleményüket, és tegyék meg javaslataikat.

**Dunaalmás, 2024. július 9.**

**Makay Tibor**  
polgármester



**Határozati javaslat:**

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2024. (VII.10.) határozata a BBB Bt. meglévő ingatlanainak telekalakításáról és esetleges telekcseréről**

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete**

1. A DA/20-58/2024. számú előterjesztés 3. számú melléklete szerinti telekalakításhoz hozzájárul, amennyiben az engedélyező hatóság hozzájárul annak megvalósításához.
- 2.A DA/20-58/2024. számú előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő telekcseréhez hozzájárul, a fennmaradó 2 110 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékesítésére, vagy cseréjére lehetőséget lát.
2. Felhatalmazza a polgármestert a tájékoztatásra, és a további egyeztetések lefolytatására.

Felelős: Makay Tibor polgármester

Határidő: 2024. szeptember 25.

# A. SZÁMÚ MELLELET

Eredeti telekalakítás



Eredeti telekméret 540 m<sup>2</sup>  
Eredeti telekszám 15 db + 2 db  
Új telekszám 17 db  
Közút számára átadott telekhányad 1224 m<sup>2</sup>  
Magánút 103 m<sup>2</sup>  
Üh övezetnek átadott telekméret 151 m<sup>2</sup>  
Összesen átadott telekterület  $\Sigma$  1478 m<sup>2</sup>  
Új telekosztáshoz szükséges terület 3588 m<sup>2</sup>

## Övezeti előírások

Lke-kertvárosias lakóövezet  
maximum 2 lakóegység építhető és egy épülettömbként  
Lke-1  
kialakítható min. telekméret 600 m<sup>2</sup>  
Lke-2  
kialakítható min. telekméret 800 m<sup>2</sup>  
kialakítható min. telekszélesség 18 m  
Üh-héltvégházazas üdülőterület  
családi jellegű üdülőépület, maximum 1 épülettömeg  
kialakítható min. telekméret 500 m<sup>2</sup>

# 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Tervezett telekosztás



Eredeti telekméret	540 m <sup>2</sup>
Telekszám	15 db
Közút számára átadott telekhányad	1224 m <sup>2</sup>
Új övezetnek átadott telekméret	151 m <sup>2</sup>
Új telekosztáshoz szükséges terület	3793 m <sup>2</sup>

*teljes terület = 2.418 m<sup>2</sup>*

- Övezeti előírások
- Lke-1 kialakítható min. telekméret 600 m<sup>2</sup>
  - Lke-2 kialakítható min. telekméret 800 m<sup>2</sup>
  - Üh kialakítható min. telekszélesség 18 m
  - Üh kialakítható min. telekméret 500 m<sup>2</sup>

### 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Tervezett telekosztás



Eredeti telekméret	540 m <sup>2</sup>
Eredeti telekszám	15 db + 2db
Új telekszám	17 db
Közút számára átadott telekhányad	<b>1224 m<sup>2</sup></b>
Magánút	<b>103 m<sup>2</sup></b>
Üh övezetnek átadott telekméret	<b>151 m<sup>2</sup></b>
Összesen átadott telekterület	<b>Σ 1478 m<sup>2</sup></b>
Új telekosztáshoz szükséges terület	3588 m <sup>2</sup>

#### Övezeti előírások

Lke-kertvárosias lakóövezet  
maximum 2 lakóegység építhető és egy épülettömbként

Lke-1  
kialakítható min. telekméret 600 m<sup>2</sup>

Lke-2  
kialakítható min. telekméret 800 m<sup>2</sup>  
kialakítható min. telekszélesség 18 m

Üh-hévívígiházaz üdülőterület  
családi jellegű üdülőépület, maximum 1 épülettömeg  
kialakítható min. telekméret 500 m<sup>2</sup>