



## Szada Nagyközség Polgármestere







2111 Szada, Dózsa György út 88.  
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/1104-2/2021.

Előterjesztés száma: **142/2021.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2021. december 9-i** rendes nyilvános ülésére

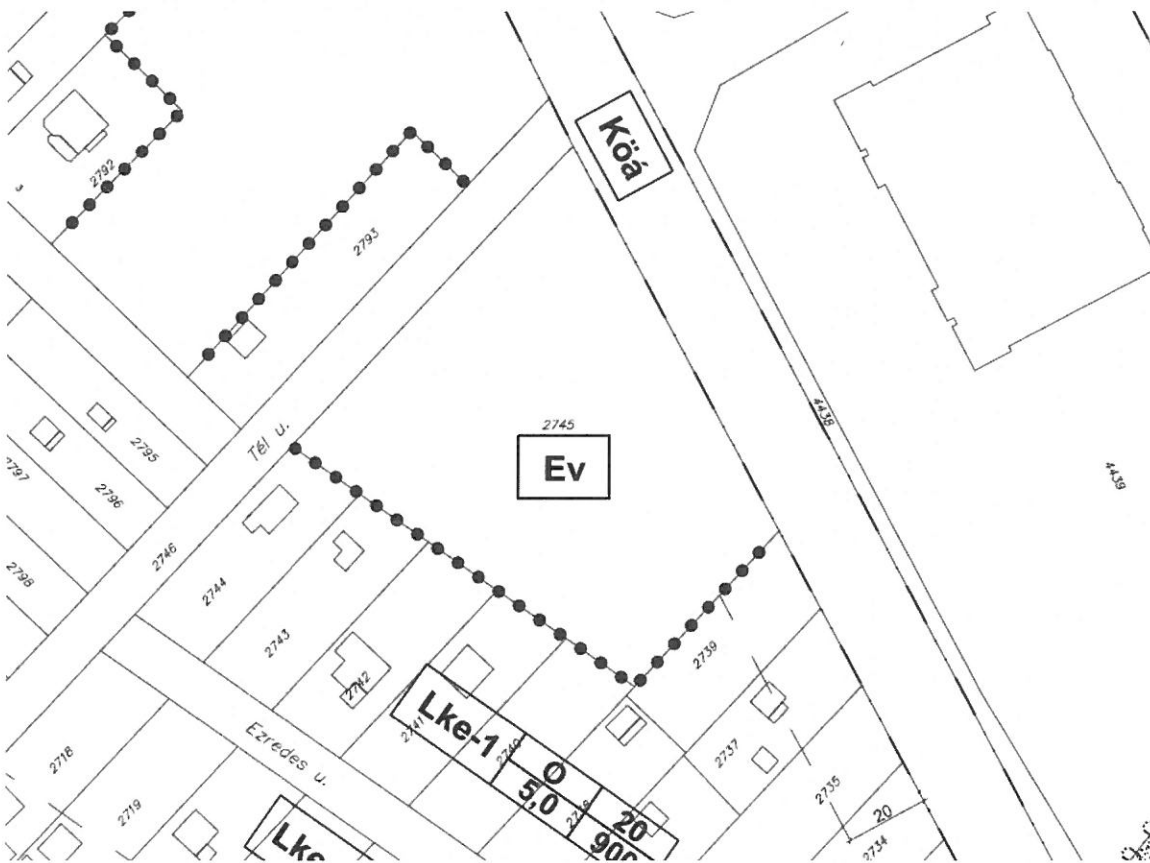
|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Előterjesztés tárgya:</b>                        | <b>Döntés az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes tulajdonát képező, Szada 2745 hrsz-ú ingatlan megvételére irányuló szándék elfogadásáról</b> |   |
| <b>Előterjesztő:</b>                                | Pintér Lajos polgármester  |    |
| <b>Előkészítette:</b>                               | Szabóné Molnár Krisztina<br>műszaki-osztályvezető  |   |
| <b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>             | Dr. Jenei László András<br>törvényességi szakreferens  |  |
| <b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>            | Vargáné Kurfis Erika<br>pénzügyi osztályvezető   |  |
| <b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b> | Dr. Jenei László András<br>törvényességi szakreferens  |  |
| <b>Törvényességért felelős:</b>                     | Dr. Finta Béla jegyző  |  |
| <b>Tárgyalja:</b>                                   | Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság   |   |
| <b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>                    |  |   |
| <b>Javasolt meghívott:</b>                          |  |   |
| <b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>  | minősített szavazattöbbség   |   |
| <b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>       | igen<br><u>nem</u>   |   |

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A „GAS-O-LINE 2003 Bt” (a továbbiakban: **Bt.**) képviseletében Szőke András ügyvezető 2021.IV.28.-án a Mellékletként csatolt (egyedi benzinkút létrehozását célzó) kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz azzal a szándékkal, hogy azt a Képviselő-testület tárgyalja meg.

Ezt követően az ügyvezető lehetőséget kapott egy informális értekezleten való bemutatkozáshoz, szándékának bemutatásával, majd kérelmével kapcsolatban személyes találkozón tájékoztattam, hogy a terület művelési ága, HÉSZ besorolása miatt, milyen hatóságokat keressen meg, előre tisztázva az eljárások költségeit/idejébeli hosszát.

A kérelmezett Szada 2745 hrsz-ú terület 7490 m<sup>2</sup> a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint *kivett beépítetlen* terület. A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) alapján a terület **Ev övezetben** fekszik.



A helyi szabályozás szempontjából erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágú, illetve más művelési ágú, de természetbeni állapota alapján 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, erdő jellegű faállománnyal borított terület, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt terület.

Erdőterület igénybevétele kizárólag az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján valósítható meg. Minden építési tevékenység - épület, vagy építmény elhelyezése, függetlenül attól, hogy egyéb vonatkozásban építési engedély köteles-e - igénybevételi eljárásnak minősül. Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)

- a) védelmi (védett és védő) (Ev)
- b) gazdasági (Eg)
- c) turisztikai (Ee)

rendeltetésű övezetekbe tartozik.

**A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev) szabályozott területen (védett ill. védő erdő) épület nem építhető.**

Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

Kataszteri nyilvántartásunk alapján a terület ráadásul *korlátozottan forgalomképes* helyi döntés alapján.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az „egyedi benzinkút” létesítéséhez (miután jelenleg ebben az övezetben épület nem helyezhető el) HÉSZ módosítására, a terület Kérelmező javára történő értékesítéséhez pedig az ingatlan forgalomképesé történő átminősítéséhez van, illetve lenne szükség.

- A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatali Osztálya - mivel a terület *beépítetlen* terület - földhivatali szempontból *nem látja akadályát* a cél megvalósításának.
- A Pest megyei Kormányhivatal Erdészeti Hatóságától azt az információt kapta az ügyfél, hogy „tisztítással” a terület rendezhető, nem kell újra-telepíteni az erdőt.
- **AZONBAN!** A terület az erdészeti nyilvántartás szerint **15/E** jelű erdő!
- 



## Erdőrészletek

Eredmény 1 of 1

Törölés Táblázat Letöltés

| Name ▲                                      | Value   |
|---|---|
| Illetékes megyei kormányhivatal             | PMKH  |
| Körzet                                      | Gödöllői körzet                               |
| Helység /kód/                               | Szada (5512)                                  |
| Tag   | 15  |
| Részletjel /kód/                            | E (50)  |
| Erdőgazdálkodó kód                          | 1008403                                       |
| Terület                                     | 0,75 ha                                       |
| Erdészeti táj                               | Gödöllői-dombság                              |
| Tulajdonforma                               | Közösségi tulajdon                            |
| Elsődleges rendeltetés                      | Faanyagtermelő                                |
| További rendeltetés 1                       |   |
| További rendeltetés 2                       |   |
| Értékbecsléséhez fatermőképesség adat (Ftk) | 6 m3/ha/év (erdőrészlet első fajtájának me... |
| Értékbecsléséhez fakészlet adat (V)         | 37 m3/ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)    |
| Natura2000                                  | Nem része a hálózatnak                        |
| Faállomány típus                            | Egyéb lomb elegyes-akácus                     |
| Természetességi állapot                     | Kultúrerdő                                    |
| Természetességi alapelvárás                 | Kultúrerdő                                    |
| Erdősítési kötelezettség alá vont terület   |   |
| Védettség                                   | Nem védett terület                            |
| Tűzveszélyesség                             | Kismértékben veszélyeztetett terület          |
| Következő tervezés éve                      | 2030  |

A fentiek okán HÉSZ szempontból tervezői javaslatot kértem, amelyre az alábbi válasz érkezett:

*„Az adott telken az a terület, ami a szabályozási terven erdő, az erdészeti nyilvántartás szerint is erdő. Ez azt jelenti, hogy az erdőt csak úgy lehet megszüntetni, hogy helyette máshol erdőt telepítenek. Ebből az is következik, hogy a településrendezési tervet nem csak ezen a helyen, hanem máshol is módosítani kell, azért is, mert a vonatkozó rendelkezések szerint az erdőterület egy adott településen belül nem csökkenhet, valamint a biológiai aktivitás-értéket is szinten kell tartani (emiat nem is ugyanakkora, hanem nagyobb területet kell kijelölni).*

*Figyelembe kell venni azt is, hogy az építési törvény 7. § (3) szerint:*

*„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja”.*

Az előbbieket alapján vagy az Erdészeti Hatóság válasza volt felületes, vagy pedig a Kérelmező félreértett valamit, így a levelében rögzített információ (állítás) téves.

A kérelem alapján:

*„A tervezett beruházáshoz szükséges közművek csatlakoztatási költségét vállalom.*

*Az előzőekben leírtakhoz és a meghallgatáson elmondottakon kívül azért is lenne ezen a helyen előnyös a tervezett beruházás, mert a városban viszonylag kívül helyezkedik el, itt nem lenne zavaró ez a tevékenység, de mégis könnyen megközelíthető helyen lenne, és a bővülő bevásárló központ igényeit is ki tudná elégíteni.*

*A tervből készült A és B verzió is, egy kisebb és egy nagyobb terület igényel.”*

Jelen előterjesztésben arra kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön arról: van-e ingatlanhasznosítási szándéka a tárgybeli, korlátozottan forgalomképes ingatlan tekintetében.

Az értékesítési szándék testületi jóváhagyása után ugyanis az ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképesé kell minősíteni.

- Szada Község Önkormányzat Képviselő-testülete az *Önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól* szóló 4/2012. (03.01.) önkormányzati rendeletének 10 §-a értelmében versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyontárgy elidegenítése, amennyiben annak *értéke nem éri el a 20.000.000,- forintot*.
- Amennyiben tehát az értékesítés mellett dönt a Testület, abban az esetben az érintett ingatlanra értékbecslést is kell majd készíttetni és az értékesítés feltételeinek meghatározásához ismét a Képviselő-testület elé kell újra terjeszteni az ügyet.
- Mindezeket túl a tárgybeli ingatlanra is érvényes a *(párhuzamosan, 136/2021. sz. előterjesztésben részletezett) állami főépítési eljárásban rejlő kockázat, hiszen: e”) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”*

Mindezekre figyelemmel az alábbi **alternatív** határozati javaslat megvitatását indítványozom.

#### **Mellékletek: 1.sz. - H/1104-6/2021. ikt.sz. kérelem**

.../2021.(XII.9.) KT-határozat

#### **A./verzió:**

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a 142/2021. sz. előterjesztésben foglaltakra - a 2745 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanra érkezett vételi szándéknyilatkozatra figyelemmel az ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképesé minősíti.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanról készíttessen értékbecslést és *a megállapított érték függvényében:*

- a) az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati kiírás tervezetét terjessze jóváhagyásra a Képviselő-testület soron következő ülése elé,
- b) az Önkormányzat megbízott ügyvédje által elkészített adás-vételi szerződés tervezettel együtt terjessze elő a Képviselő-testület soron következő ülésére.

A fenti döntésről a Kérelmezőt írásban értesíteni kell.

Határidő: 2022. január 30.

Felelős: polgármester

#### **B./verzió:**

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2745 hrsz-ú ingatlant jelenleg nem kívánja értékesíteni, ezért a 142/2021. sz. anyagként előterjesztett vételi szándékot elutasítja.

A fenti döntésről az Kérelmezőt írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



## Kalincsné Horváth Szilvia

**Feladó:** Szabóné Molnár Krisztina  
**Küldve:** szerda 2021. november 10 14:17  
**Címzett:** Kalincsné Horváth Szilvia  
**Tárgy:** FW: Területvásárlási kérelem  
**Mellékletek:** SKM\_C454e20120914430.pdf; Szada 2745 - A4.pdf; V-00 Épület elhelyezési vázlat - A2 mód.pdf; V-00 Épület elhelyezési vázlat - A2.pdf; Kérelem - A4 (1).pdf

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Polgármesteri hivatal |           |
| ERKEZETI              |           |
| 2021 NOV 10           |           |
| ELŐSZÁM               |           |
| LAP                   | MELLÉKLET |
| ELŐADÓ                |           |
| Szabóné               |           |

H/1104-5/2021

Kedves Szilvia!  
Nyomatásra és iktatásra küldeném! H/1104/2021  
Üdv.:  
Kriszta

**From:** . GAS-O-LINE 2003. BT <gasoline2003bt@gmail.com>  
**Sent:** Wednesday, November 10, 2021 11:29 AM  
**To:** Szabóné Molnár Krisztina <muszak3@szada.hu>  
**Subject:** Fwd: Területvásárlási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr ,tisztelt Képviselő Testület!

A kért pontosítások után ,ismételten szeretném benyújtani területvásárlási kérelmem,"egyedi benzinkút" létesítéséhez!

A Földhivatal és az Erdészet megkeresése után kiderült,nincs szükség a terület növényzetének máshol történő újraültetésére.

A terület "tisztítással" rendezhető.

A tervezett beruházáshoz szükséges közművek csatlakoztatási költségét vállalom.

Az előzőekben leírtakhoz és a meghallgatáson elmondottakon kívül azért is lenne ezen a helyen előnyös a tervezett beruházás,mert a városban viszonylag kívül helyezkedik el,itt nem lenne zavaró ez a tevékenység,de mégis könnyen megközelíthető helyen lenne,és a bővülő bevásárló központ igényeit is ki tudná elégíteni.

Mivel a nyitvatartás benzinkúti lenne,ezért a helyi lakosok számára is előnyös lenne , ha normál élelmiszer bolti időszakon kívül is tudnának alapvető élelmiszert vásárolni.

A boltban egy abc-hez hasonlóan tartanék élelmiszereket,ezen felül friss kávé,turmixot,péksüteményt,kenyeret. Olyan termékkört alakítanék ki ,ami a helyi fogyasztók igényeihez igazodik,és olyan termékeket is forgalmaznék amiknek máshonnan történő beszerzése nehézkes.

A shop elé téli-nyári teraszt helyeznék,ahol az élelmiszerek elfogyasztására esetleg beszélgetésre is nyílik lehetőség,és ahol az autó mosás közben is várakozhatnak vendégeink.-

A tervből készült A és B verzió is ,egy kisebb és egy nagyobb terület igényel.

A nagyobb terület a kényelmes elrendezést,a zsúfoltság kiküszöbölése és nagyobb zöldfelület miatt szükséges.

Mindkét beépítési vázlatot csatolom.

A Helyi Építési Szabályzat módosítását is szeretném kérni,mivel így a kiszolgáló épületet a főúthoz,így a szemben lévő áruházhoz is közelebb kerülne,ami előnyösebb kialakítást tenne lehetővé.

Szerintem a tervezett kereskedelmi egység kölcsönös előnyökkel járna a helyi lakosság,a környékbeli vásárlók, és a város számára is .

Tisztelettel kérem kérvényem támogatását!

Köszönettel:Szőke András Gas-O-Line 2003. Bt

----- Forwarded message -----

Feladó: . GAS-O-LINE 2003. BT <gasoline2003bt@gmail.com>

Date: 2020. dec. 9., Sze, 16:23

## KÉRELEM

### Önkormányzati tulajdonú ingatlan megvételéhez és hasznosításához

Tárgy:

Önkormányzati tulajdonú ingatlan megvételéhez és hasznosításához  
2111 Szada, Hrsz.: 2745

Címzett:

Pintér Lajos Polgármester Úr!  
Szada Nagyközség Önkormányzat  
2111 Szada, Dózsa György út 88.

### Tisztelt Cím!

Az ügyben kerestem meg Önt, hogy amennyiben van rá lehetőség, szeretnék a településen egy olyan komplex gazdasági tevékenységet folytatni, melynek része az autómosás, kozmetika illetve távolabbi célként egy benzinkút üzemeltetése is. Ehhez kértem az Ön segítségét, helyszín illetve terület tekintetében. A személyes találkozót követően kaptam Öntől több Önkormányzati tulajdonú ingatlant, melyen az elmondottak szerinti tevékenységet végezhetném. A kapott területek lehetőségeit, elhelyezkedését, infrastruktúráját és beépíthetőségeit figyelembe véve a 2111 Szada, Hrsz: 2745 alatti ingatlan mellett döntöttem.

Az ingatlan, számomra fontos jellemzőket figyelembe véve a lehető legjobb választás lenne, bár a jelenlegi Helyi Szabályozási Terv szerint „Ev” (Védelmi – védett és védő – erdőövezet) besorolású. A terület hasznosításával kapcsolatban csatolok egy elképzelést. A vázlaton figyelembe vettem a telekkel határos lakóterületet is, mivel nem szeretném, hogy folyamatos panaszok érkezzenek Ön felé, hogy túl zavaró a területen végzett tevékenység. Ennek kapcsán a terület széles sávjában megtartanám az erdő illetve növényvédősávot. Az ingatlan területéből csak cca. 3000 m<sup>2</sup> kerülne hasznosításra. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a terület beépíthetőségét. Kérem segítségét annak megoldására, hogy a kérelemben leírtak szerint tudjam megvenni és hasznosítani a területet.

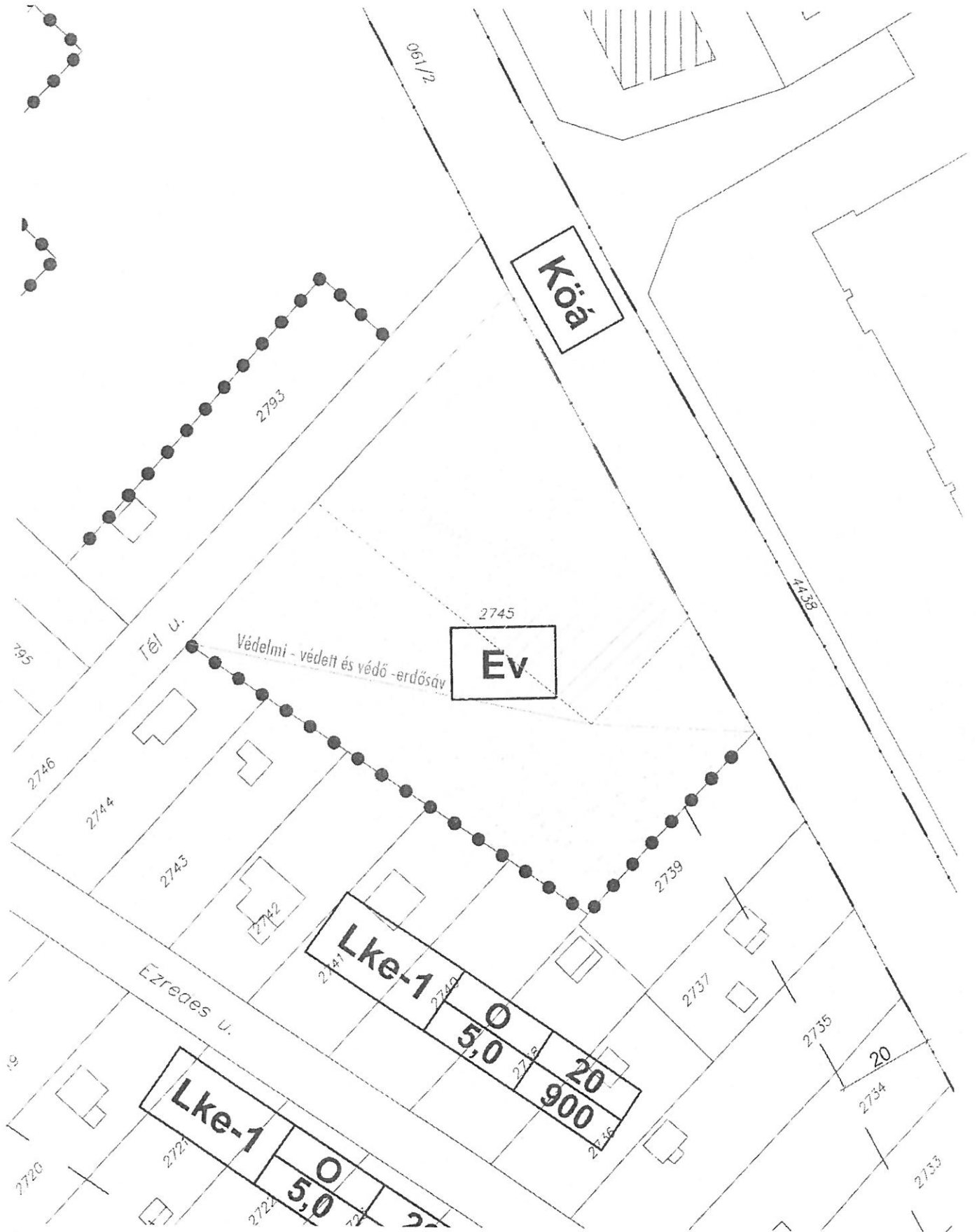
Gödöllő, 2020.12.09.



Szóke András  
GAS-O-LINE 2003 Bt.

GAS-O-LINE 2003 Bt.  
Szada Nagyközség Önkormányzat  
2111 Szada, Dózsa György út 88.  
Tel: 06-34-411-111



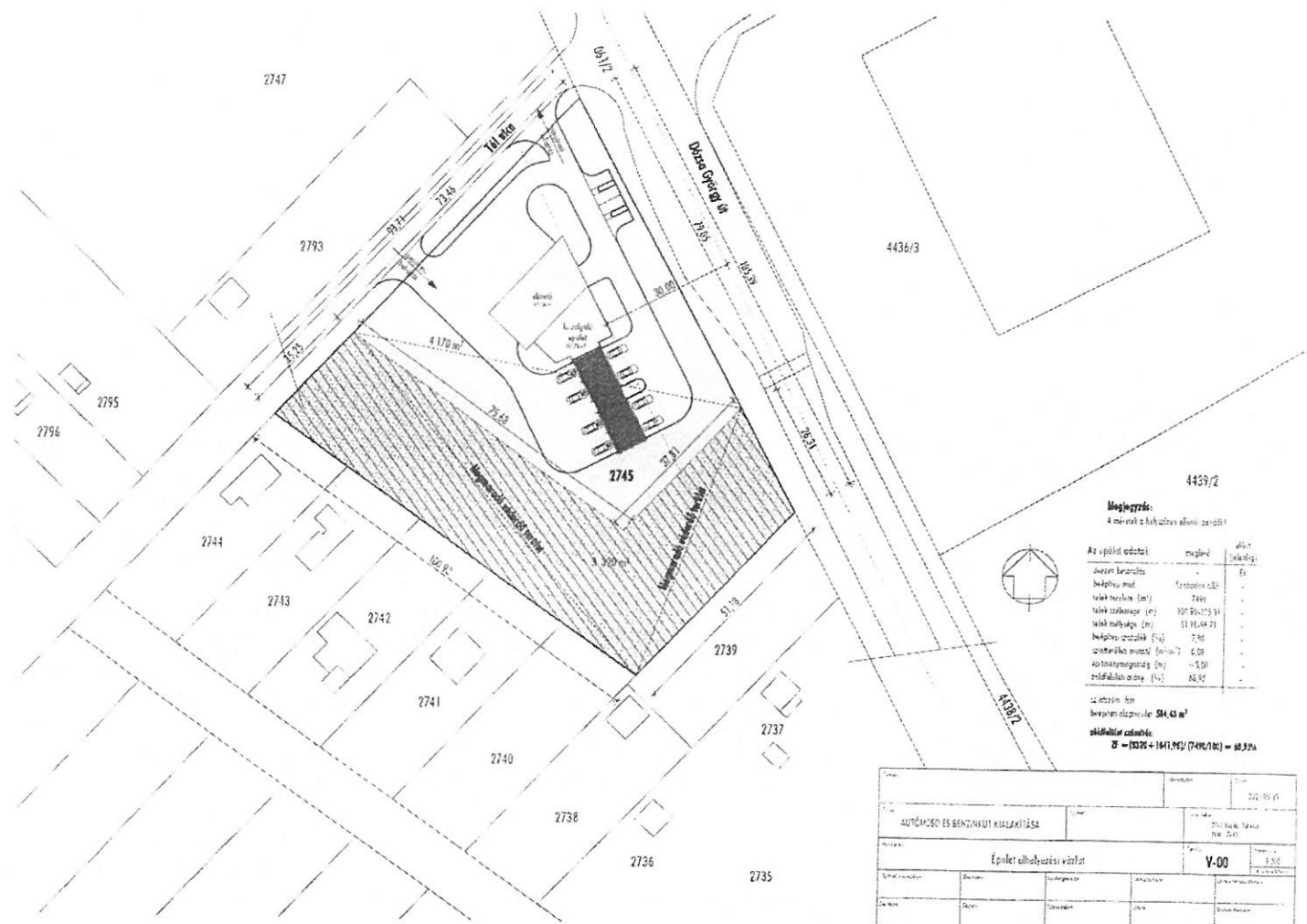


2745  
**Ev**

**Lke-1**  
0  
5,0  
20  
900

**Lke-1**  
0  
5,0  
20  
900





**Megjegyzés:**

A méretet a helyszínen előírtan szerelték fel.

| Az építési terület                     | megnevezés | érték                |
|--|------------|----------------------|
| szomszédos terület                     | terület    | 4170 m <sup>2</sup>  |
| helyrehozott terület                   | terület    | 3 300 m <sup>2</sup> |
| telek mérete (m)                       | 74,90      | -                    |
| telek szélessége (m)                   | 100,00     | -                    |
| telek mélysége (m)                     | 51,88      | -                    |
| helyrehozott terület (m <sup>2</sup> ) | 3 300      | -                    |
| szomszédos terület (m <sup>2</sup> )   | 4170       | -                    |
| építési terület (m <sup>2</sup> )      | 3 300      | -                    |
| szomszédos terület (m <sup>2</sup> )   | 4170       | -                    |



szomszédos terület  
 helyrehozott terület **3 300 m<sup>2</sup>**  
 szomszédos terület  
**3 300 + 4170 (7490/100) = 49,19%**

|                                    |         |                  |                 |
|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|
| AUTÓMOSÓ ÉS BENZINKUTY KIALAKÍTÁSA |         | Építési engedély |                 |
| Építési engedély                   |         | Y-00             |                 |
| Építési terület                    | Terület | Építési terület  | Építési terület |
| Építési terület                    | Terület | Építési terület  | Építési terület |

## KÉRELEM

### Önkormányzati tulajdonú ingatlan megvételéhez és hasznosításához

Tárgy:

Önkormányzati tulajdonú ingatlan megvételéhez és hasznosításához  
2111 Szada, Hrsz.: 2745

Címzett:

**Pintér Lajos** Polgármester Úr!  
Szada Nagyközség Önkormányzat  
2111 Szada, Dózsa György út 88.

### Tisztelt Cím!

Az ügyben keresem meg Önt, hogy amennyiben van rá lehetőség, szeretnék a településen egy olyan komplex gazdasági tevékenységet folytatni, melynek része az autómosás, kozmetika illetve távolabbi célként egy benzinkút üzemeltetése is. Ehhez kérem az Ön segítségét a 2111 Szada, Dózsa György út és Tél utca sarkán meglévő, Hrsz: 2745 telken kialakítani kívánt, előzőekben leírt építmények elhelyezésére és a szabályozási terv módosítás kérelmének elindítására. Az erdészeti számára nem kiemelt terület, így a fák újratelepítése nem szükséges, jelen esetben. A telek átminősítése lehetővé tenné a közút tengelyéhez közelebbi telepítést, kérem ennek felülvizsgálatát is amennyiben lehetséges. A telek mellet az összes közmű rendelkezésre áll.

Az ingatlan, számomra fontos jellemzőket figyelembe véve a lehető legjobb választás lenne, bár a jelenlegi Helyi Szabályozási Terv szerint „Ev” (Védelmi – védett és védő – erdőövezet) besorolású. A terület hasznosításával kapcsolatban csatolok egy elképzelést. A vázlaton figyelembe vettem a telekkel határos lakóterületet is, mivel nem szeretném, hogy folyamatos panaszok érkezzenek Ön felé, hogy túl zavaró a területen végzett tevékenység. Ennek kapcsán a terület széles sávjában megtartanám az erdő illetve növényzavot. Az ingatlan területéből csak cca. 4800 m<sup>2</sup> kerülne hasznosításra. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a terület beépíthetőségét. Kérem segítségét annak megoldására, hogy a kérelemben leírtak szerint tudjam megvenni és hasznosítani a területet.

Gödöllő, 2021.11.10.



.....  
Szóke András  
GAS-O-LINE 2003 Bt.

Subject: Területvásárlási kérelem

To: <[polgarmester@szada.hu](mailto:polgarmester@szada.hu)>

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott Szőke András, a Gas-O-Line 2003.Bt. ügyvezetője, ezúton nyújtom be területvásárlási kérelmemet.

A megvalósítandó vállalkozás hasznos lenne a városnak és a Lidl áruház és környező üzletek vásárlóinak is, mivel a rengeteg autós vendég jelen pillanatban még egy kávét sem tud elfogyasztani várakozás közben és szociális helyiség sincs, ami elég kellemetlen és csökkenti a komfortérzetet.

Ennek a célközönségnek ideális lenne ezen a helyszínen egy autómosó is, ami itt senkit nem zavarna, mivel nem a város központjában található, nem lakóövezet.

A kérelmezett ingatlanon a város vezetésével együttműködve környezetbarát technológiák felhasználásával, szép és ápolt parkszerű zöldterülettel várnánk a vásárlókat és

az útközben megpihenni és felfrissülni vágyó ügyfeleket, figyelembe véve a tervezett kerékpárúton közlekedők igényeit is.

Megvalósulás esetén a későbbiekben elektromos töltő és akár sporttevékenységre alkalmas pályák kialakítása is hasznos lehetne, mivel erre is alkalmas ez a terület.

Tisztelettel kérem beadványom támogatását!

Köszönettel: Szőke András Gas-O-Line 2003.Bt. +36305354597

