Jánossomorja Város Önkormányzata
Polgármesterétől

11./ E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2026. november 25-ei ülésére

Tárgy: Kertalja utca folytatás lakóterület kialakítása

Előterjesztő: Lőrincz György polgármester

Megtárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 139/2026. (IX. 16.) Kt. határozatában döntött arról, hogy a Kertalja utca folytatásában kialakítandó lakóterület fejlesztését el kívánja indítani.
Megbízta a polgármestert, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében a terület másik nagy részarányú tulajdonosával a szükséges egyeztetéseket folytassa le, a kétoldalú megállapodást készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé.

Annak érdekében, hogy a megállapodást el lehessen készíteni, a többségi tulajdonossal (Kocsis Gábor) a kialakítással kapcsolatos alapelvekben meg kell állapodni. Több egyeztetést követően közelítettük az álláspontokat az alábbiak szerint:

- A terület tulajdonviszonyai jelenleg:
  - Kocsis Gábor 58,0 %
  - Önkormányzat 42,0 %
- Felek a területfejlesztést egyként kezelik és a projekt megvalósításával kapcsolatos költségeket a fenti tulajdonviszonyainak megfelelő részarányban osztják meg.
- A terület szabályozását és a telkek kialakítását az 1. sz. mellékletben szereplő telekalakítási koncepciónak megfelelően fogadják el.
- A telekalakítás során kialakuló építési telkek tulajdoni viszonyaival kapcsolatban a befektető igényt tart a társasház építésére alkalmas telkekre. A telekalakítási koncepción színessel jelöltük azokat a telkeket, amelyek Kocsis Gábor tulajdonába kerülnének. Mivel a társasházas telkek fajlagos ára magasabb, mint a családiházas telkeké, ezt 1,5-ös szorzóval vettük figyelembe, ami tükrözi a piaci árakat.
  - Az önkormányzat tulajdonába 16 db családiházas telek kerülne összesen 13.544 m^2 területtel.
  - Kocsis Gábor tulajdonába kerülne 7632 m^2 társasházas telek és 7311 m^2 családiházas telek összesen 14.943 m^2 területtel. Amennyiben a társasházas telkeket az 1,5-ös szorzóval vesszük figyelembe, a kialakított építési telkek tulajdonviszonyai esetében is igaz lesz az 58-42 %-os arány.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a lakóterület kialakuló lakótelkeinek felosztását a fentieknek és az 1. sz. mellékletben foglaltaknak megfelelően támogatni szíveskedjenek!

Határozati javaslat:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (XI. 25.) Kt. határozata

1. Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a Kertalja utca folytatásában kialakítandó lakóterülettel kapcsolatban a többségi tulajdonossal történő megállapodás az előterjesztésben meghatározott alapelvek figyelembevételével kerüljön előkészítésre.

2. A Képviselő testület egyetért azzal, hogy az 1. sz. mellékletben meghatározottaknak megfelelően kerüljön a terület szabályozásra, és a kialakuló építési telkek tulajdonosi megosztása az ott ábrázoltaknak megfelelően történjen.
   Megbízza a polgármestert, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében a terület másik nagy részarányú tulajdonosával a szükséges egyeztetéseket folytassa le, a kétoldalú megállapodást készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé.
3. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy a kétoldalú megállapodást az előterjesztésben és jelen határozatban foglaltaknak megfelelően készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Lőrincz György polgármester
Határidő: azonnal

Jánossomorja, 2026. 11. 18.

Lőrincz György s.k.
polgármester