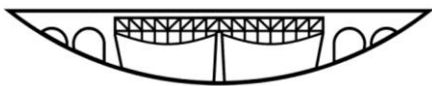




BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/224, 225, 233 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

TÁJÉKOZTATÓ

A Losonci és Csokonai utcákban építendő támfalakról

Csokonai utca támfal

Batorbágy, Csokonai utca a Helyi építési Szabályzat szerint helyi értékvédelmi területhez tartozik, a XIX. században épült, a Kálvin tér és az Arany János utca között helyezkedik el.

Az útszakasz koránál fogva keskeny, terméskő burkolatát a meredek vonalvezetés miatt a csapadékvíz megrongálta, a kőburkolati elemek között nagy a szintkülönbség, személygépkocsival nehezen, vagy egyáltalán nem járható.

A jelenlegi útszakasz felújítása előtt az alábbi munkák elvégzése feltétlen szükséges:

1. A meglévő útszakasz és terep lejtésvizonyainak geodéziai felmérése. (megtörtént)
2. A nagy szintkülönbségű szakaszokon támfal építés (tendereztetés alatt)
3. Meg kell oldani az útszakasz teljes hosszában a felszíni, vagy felszín alatti csapadékvíz elvezetést (útépítés szakasza)
4. A meglévő idomított terméskő felhasználásával új alépitmény kialakítással korhű kőburkolat kialakítása (útépítés szakasz).

Különös figyelmet kell fordítani az utca felső szakaszának az Arany János utcához csatlakozó részére, ahol a földrézsű nagyon meredek, és állékonysága az idő folyamán nagy mértékben romlik.

A korábbi útépítéshez kapcsolódóan már készült zsalukő vasbeton támfal a rézsű védelmére, de a támfal folytatásában a földrézsűn, jelenleg is suvadás nyomai láthatók.

2005-ben a veszélyeztetett 414 hrsz-ú ingatlan rézsűállékonyság biztosítására az Arany János utca irányába 40,5 m-es (20,5 és 20 m-es) szakaszra építési engedélyes terv készült, megvalósítására azonban nem került sor.

2011-ben Batorbágy Város Polgármesteri Hivatala Szakértői véleményt készített a Batorbágy 414 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által bejelentett épületkár ügyében. A szakvélemény szerint az épület repedéseit nagy valószínűséggel a földfelület mozgása okozhatja. A lakóház épületszerkezeteiben jelentkező repedések miatt beavatkozásra nincs szükség.

A szakértői vélemény azonban a rézsű csúszását rögzítette, melyet a nem megfelelően tömörített közterületi közműépítés és a megkezdett támfalépítés

befejezetlensége okoz. A veszélyt a rézsű csúszásából következő gravitációs szennyvíz vezeték sérülése és az általa történő rézsű átáztatás okozhatja. A szakvélemény a támfal záros határidőn belüli megépítését javasolja.

Az Arany János utcai csomópontnál megépített zsalukő támfal az esztétikai igényeket nem elégíti ki, helyette a továbbiakban gabion támfal tervezése, építése javasolt.

A probléma megoldása érdekében Biatorbágy Város Képviselő-testülete 159/2012. (09. 13.) Öh. sz. határozatában a támfalak tervezéséhez szükséges forrást a 2012. évi költségvetésből biztosította.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 219/2012. (12. 06.) Öh. sz. határozatában a Losonczi utcai támfal és Csokonai utcai támfal kivitelezését támogatta. A támfalakra a tervezői költségbecslés alapján 7 millió Forint a 2013. évi költségvetési rendeletben jóváhagyásra került.

A terep adottságaira és a talajviszonyokra való tekintettel egy klasszikus súlytámfal tervezetéről született döntés.

Az adott környezetet figyelembe véve, „Gabion-rendszerű” (acélhálóval határolt kőfal) támfal tervei készültek el. A „Gabion támfal” értékvédelmi területen is beépíthető.

A kivitelezési munkákra 8 vállalkozótól kértünk ajánlatot (Viatech 2000 Kft, Kerítésrendszerek, Mayerszer Kft, Prím 41 Kft, Tubosider Kft, Pannon Gabion Kft, Sando Ép Kft, 4 Ép-Szak 2000 Kft) melyek közül 2 vállalkozó visszalépett, 1 vállalkozó nem adott ajánlatot.

A beérkezett 5 ajánlat:

- Viatech 2000 Kft.	14.447.550,-Ft
- Mayerszer Kft	14.979.743,-Ft
- Kert-Építés Kft.	13.327.884,-Ft
- Pannon-Gabion Kft	11.903.639,-Ft
- 4 Ép-Szak Kft	12.550.902,-Ft.

A kivitelezői ajánlatkérésekkel egyidőben lakossági javaslat érkezett a támfallal kapcsolatban Balassa Jánostól, aki környéken bányászott terméskőből történő építésének vizsgálatát kérte. Véleménye szerint a nevezett kövek a kérelem szerint régi bontott házak falaiból beszerezhetőek.

Mivel a környéken bányászott terméskő fagyállósági és egyéb mechanikai jellemzői kérdésesek voltak, így az abból történő támfalépítésre a Hivatal ellenőrző statikai számítást kért. A statikai számításból kimutatható volt, hogy 1 m széles támfal nem felel meg az erőtani számítások szerint. Amennyiben a szélességet növeljük, hogy a támfal elérje az előírt minimum követelményeket, úgy a Csokonai utca jelenleg is szűk keresztmetszetét csökkentenénk, gyakorlatilag gyalogúttá minősítve azt.

2014. januári Bizottsági ülésen elhangzott lakossági panaszokat 3 témában lehet összefoglalni:

1. a megjelentek véleménye szerint a gabion-támfal nem illeszkedik az értékvédelmi övezet jellegéhez.

2. a nagy méretű támfal helyett egy alacsony kb. 1 méter magas terméskő támfalat javasolnak, további kb. 45 fokos rézsűvel megtámasztva

3. a terveken szereplő méretű gabion támfal ellen határozottan tiltakoznak a meglévő ház megóvása érdekében.

A panaszosok kéréseit figyelembe véve új tervek készítése szükséges terméskő támfalra.

A Képviselő - testület február 27-i ülésén támogatta az új – környezetbe illeszkedő kialakítású-támfal terveinek elkészítését, melyre 1.000.000 Ft. költségvetési keretet biztosított.

A Csokonai utca 12. szám alatti tulajdonosok kérelmére a márciusi Bizottsági és Testületi ülésen elhangzottakra figyelemmel az önkormányzat ismételten statikus igazságügyi szakértőt rendelt ki a helyszín felmérésére.

2014. április 3-án elkészült Réthelyi László statikus igazságügyi szakértő közreműködésével a második szakértői vélemény a Csokonai utca 12. sz. ingatlan állapotáról, összehasonlítva azt a 2011-ben készült szakértői véleménnyel.

A szakértő véleménye szerint a Csokonai u. 12. szám alatti *lakóingatlan műszaki állapotában az előző felméréshez képest változás nem történt.* Az időközben kijavított hibák újra nem jelentkeztek, a továbbra is láthatók nem romlottak. Újabb hibát csak a földszinti déli szoba mennyezetén tapasztalt a szakértő, de mivel az előregyártott födém szélén repedt meg a vakolat, és az ilyen típusú födémekre ez jellemző, tehát ez a hiba úgymond típushiba. Tehát megállapítható a szakvélemény szerint, hogy a lakóépület esetén a helyzet nem romlott.

Továbbá a szakértő nem talált a hegyoldal csúszására utaló jeleket sem. Ellenben a támfal, rézsű suvadásának megállítása szükséges. A rézsű mozgása természeti jelenségek hatására bármikor megindulhat. Végezetül a szakértő felhívja a figyelmet a szennyvízgyűjtő aknának a rézsű esetleges mozgásából adódó elcsúszásának a veszélyére illetve a rézsű átázására.

Ez utóbbi körülményeket a Beruházási Osztály megvizsgáltatta a Fővárosi Vízművekkel, a válasz VO-62/32/2014 iktatószámom 2014. július 04-én érkezett, a vizsgálat eredménye a következő: *„...megállapításra került, hogy az érintett cím előtti csatorna vezeték megfelelően vezeti el a szennyvizet. Megállapításra került továbbá, hogy a rézsű suvadása, csúszása nem vezethető vissza a szennyvíz csatorna hibájára.”*

A Pagony Kert és Tájépítő Irodától új *terméskő támfal* tervezési munkája megrendelésre került azzal, hogy a támfal tervezett szerkezeti kialakítása a gépjárművel történő megközelítést nem akadályozhatja. A tervezés során a szakági tervezők figyelembe vették a helyi adottságokat, a műszaki paramétereiket, az értékvédelmi besorolást, valamint a helyi lakosság kérését is. Az így elkészített tervek 1,0 m magas, terméskővel burkolt vasbeton támfalról szólnak, felette 45°-os hajlásszögben szedett rézsű, mérnökbiológiai megoldás alkalmazásával (talajtakaró növényzet telepítése az erózió megfékezésére fonott vesszőhálóba). A Tervezőiroda talajmechanikai szakvélemény elkészítését kérte, mely kimutatta a talajszerkezet állékonyságát, illetve azt, hogy a Csokonai u. 12. sz. alatt található szennyvíz akna nem szivárog.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 112/2014. (VI.26.) határozatában a PAGONY Táj- és Kertépítész Iroda Kft. támfal és út helyreállítására vonatkozó terveit elfogadta.

A kiviteli tervek alapján a Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály lefolytatta a tendereztetést, a kiküldött ajánlatkérésekre csak egy árajánlat érkezett. Az Ajánlattevők részéről igényként merült fel egy tervezői egyeztetés, mely 2014. 09.02-án került megtartásra. Az egyeztetés után még egy árajánlat benyújtásra került. A pályázat leadási határideje 2014. szeptember 4.-e, a mai napon a harmadik Ajánlatadó is jelezte a pályázaton való részvételi szándékát.

Amint beérkezik az összes pályázat és a nyertes Vállalkozó kiválasztásra kerül, valamint az időjárás engedi, megkezdődik a kivitelezés.

Losonci utcai támfal

A Biatorbágy Losonci utca út és az út alatt lévő közműhálózat megcsúszás elleni védelme érdekében a Losonci utca, Nagy utca 1. szám alatti ingatlan felőli részén az utcát megtámasztó támfal építése vált szükségessé.

A probléma megoldása érdekében a képviselő-testület 159/2012. (09.13.) Öh. sz. határozatában a támfalak tervezéséhez szükséges forrást a 2012. évi költségvetésből biztosította.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 219/2012. (12.06.) Öh. sz. határozatában a Losonci utcai támfal és Csokonai utcai támfal kivitelezését támogatta. A támfalakra együttesen a tervezői költségbecslés alapján 7 millió Forint a 2013 évi költségvetési rendeletben jóváhagyásra került.

A tervezési program összeállításához a Polgármester - tervező bevonásával - a helyszínen, lakossági fórum keretében tárgyalt az érintett lakókkal, szervezetekkel. A tervezési programban kiemelten foglalkoztunk a lakossági igényekkel és a területet meghatározó, védendő településkép összehangolásával.

A tervezővel és a Nagy utca 1. szám alatti ingatlan tulajdonosával folytatott előzetes egyeztetések után vasbeton szögtámfal tervét készítettük el. A tervezett szögtámfal a terv szerint a Nagy utca 1. szám alatti ingatlan, és a Losonci utca határvonalán épült volna meg. A telekhatár és a közművek távolsága miatt az építés folyamán kialakítandó rézsút vagy kihorgonyzással, vagy torkrétozással (lőtt beton) kellene stabilizálni, ami jelentősen megnövelné a kivitelezés költségeit. A közművek közelsége, (és csak vélhető elhelyezkedése) miatt a beavatkozás drága és eredménye is bizonytalan.

A Nagy utca 1. szám alatti ingatlan tulajdonosának tulajdonosi hozzájárulásával a támfal a Nagy utca 1. szám alatti ingatlan területén kerül megépítésre, a telekhatártól 1,5 – 2 méter távolságban. A terület a HÉSZ alapján kiszabályozással érintett, így közút céljára kisajátítható.

Az ingatlan tulajdonosa előzetesen vállalta, hogy a területet térítésmentesen adja át az Önkormányzatnak. Az ingatlan tulajdonossal településrendezési szerződés kötése szükséges, melyben rögzíteni kell a célokat és az ellentételezést. A támfal elkészültével telekalakítási eljárás lefolytatásával kell rendezni a ténylegesen kialakult tulajdonviszonyokat.

A jelenlegi tervezett támfal kivitelezésére 4 cégtől kértünk árajánlatot. 2 ajánlat érkezett be, 1 cég nem adott ajánlatot, 1 cég visszalépett.

Viatech Kft.	bruttó	13.923.297,-Ft,
Mayerszer Kft.	bruttó	11.347.478,-Ft-ról szóló ajánlatot adott.

2013. december 05-i képviselő-testületi ülésen a képviselők javaslatot tettek további építési vállalkozások felkérésére. A képviselő-testületi ülésen tett nyilvános felhívás ellenére egy cég sem jelezte árajánlat tételére szándékát.

A földmű és a közmű bizonytalansága miatt feltétlenül szükséges tervezői művezetés és műszaki ellenőrzés, a telekhatár rendezéshez geodézia és földhivatali eljárás, így ezekre egy millió forint előirányzat biztosítását javasolta a Beruházási Osztály vezetője.

Jelen állapot:

Az Önkormányzat megbízásából Tésy Mária statikus tervező elkészítette egy vasbeton szögtámfal kiviteli terveit az ingatlan nyilvántartási telekhatárra, mely az alábbiak miatt nem valósítható meg:

1. A jelenlegi igen szűk keresztmetszetű (kb. 4,5-5,5) közterület alá a tervezett 2 méteres betálpálás a közterület alatt húzódó gáz, víz és szennyvíz miatt nem valósítható meg.
2. A hatályos HÉSZ a területre 8 méteres közterület szabályozást irányoz elő (kötelező szabályozási vonal), oly módon, hogy a Nagy u. 1. szám alatti ingatlan felé szélesíti a közterületi sávot.

A haszonélvezőkkel, Kunyik Gyulával és Huszár Jánosnéval 2014. 04. 14-én megtartott előzetes egyeztetésen a haszonélvezők a 8 méteres kiszabályozást nem fogadták el. Javaslatként felmerült a 6 méteres szabályozási szélesség meghatározása, melynél az ingatlanukat kb. 1,5 méter szabályozási szélességgel érintené a kiszabályozás. Ehhez a szabályozáshoz a jelen lévő haszonélvezők hozzájárultak, ezen a nyomvonalon műszakilag már megépíthető a tervezett szögtámfal is. Felmerült kérdésként az utca mások oldalán is szabályozási szélesség meghatározása, de meredek terepszint, a már meglévő támfal és beépítés miatt ez majd a HÉSZ módosítás után további vizsgálatot igényel. Az ingatlan jelenlegi területe sem éri el az övezetben előírt, beépíthető teleknagyságot.

A hivatal a szabályozási szélesség csökkentése érdekében megkereste a Nemzeti Közlekedési Hatóságot előzetes jóváhagyás kérése céljából a 6 méteres kiszabályozáshoz, valamint a Losonczi utca összes érintett ingatlan tulajdonostól nyilatkozatot kért be, hogy a jövő évre tervezett HÉSZ módosítás során ez már kártérítési és egyéb problémát ne okozzon. Az érintett ingatlan tulajdonosoktól a nyilatkozatok visszaérkeztek. A Nagy u. 1. szám alatti ingatlan tulajdonosok nem válaszoltak megkeresésünkre.

A Közlekedési Hatóság a HÉSZ jövőbeni módosítása során a 6 méteres kiszabályozást elviekben elfogadta.

Időközben ismételt geodéziai felmérést kértünk, melyből látható, hogy az 1 évvel előtti felméréshez képest változott a rézsű meredeksége, féltő, hogy állékonyságát nem tudja a továbbiakban tartani.

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Érd Katasztrófavédelmi Kirendeltsége 2014.05.27-én tett helyszíni ellenőrzésén felvett jegyzőkönyve szerint az akkori állapot élet,-köz - és vagyonbiztonságot veszélyeztet, ezért a Polgármesteri

Hivatal korlátot helyeztetett el a támfal felső körömpontján, és lezáratta az utcát a gépkocsi forgalom elől.

2014.06.02-án Kunyik Gyula haszonélvező a Polgármesteri Hivatalnak címzett levelében kijelentette, hogy álláspontja alapján a telekhatárra történő támfalépítést támogatja.

A kialakult helyzet rendezésére és a támfal sürgős megépítése érdekében Biatorbágy Város Jegyzője 2014.06.23-án egyeztető tárgyalásra idézte a Nagy utca 1. sz. ingatlan tulajdonosait és haszonélvezőit. A tárgyaláson a tulajdonosok és haszonélvezők kijelentették, hogy kérik az Önkormányzatot a Losonci utca rendezésére és a támfal eredeti nyomvonalon történő megépítésére, visszaállítva az udvar eredeti állapotát. Itt Kis Csaba tulajdonos kijelentette, hogy a támfal vonatkozásában kizárólag a sóskúti kőből való helyreállítást fogadja el. Kunyik Gyula kijelentette, hogy tartja magát 2014.06.02-án kelt levelében foglaltakhoz, miszerint a telekhatárra építhető meg a támfal. Hivatal jelezte, hogy ebben az esetben nem tartható a 6 méter széles közterületi sáv. Összefoglalható, hogy az egyeztető tárgyalás megegyezés nélkül zárult, a jelenlévő közül csak egy tulajdonos volt hajlandó aláírni a jegyzőkönyvet. A tárgyalás végén már abban sem volt konszenzus, hogy kérik-e a támfal megépítését. A tárgyalás után e-mailen ismételt megküldésre került jegyzőkönyv, kérve annak kiegészítését, esetleges véleményeltéréseket rögzíteni, de semmiféle válasz ezzel kapcsolatban nem érkezett.

A Polgármesteri Hivatal Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztálya több alkalommal tartott helyszíni szemlét mind a Losonci utcában, mind pedig a Nagy u. 1. sz. ingatlanon, szemrevételezve az úttest és a támfal állapotát. Megállapítottuk, hogy az útpálya alatt futó közművek néhány helyen szemmel láthatóak a rézsűben lévő repedéseken, lyukakon keresztül. Az is látszik, hogy a rézsű hajlásszöge nagyon nagy, a rézsű vonalvezetése veszélyesen meredek. A rézsűben kiszáradt fák és cserjék láthatók, azok gyökérzete lóg a levegőben, mindennemű földborítás és megtámasztás nélkül.

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Érd Katasztrófavédelmi Kirendeltsége 2014.05.27-én tett helyszíni ellenőrzésén felvett jegyzőkönyve szerint az akkori állapot élet-köz-és vagyonbiztonságot veszélyeztet, ezért a Polgármesteri Hivatal korlátot helyeztetett el a támfal felső körömpontján, és lezáratta az utcát a gépkocsi forgalom elől.

Az Önkormányzat tervtárában fellelt 70-80-as évekbeli földhivatali térképszelvényeken a beomlott ingatlan szakaszon rézsű van jelölve, vagyis a sarokponttól a töréspontig sóskúti kőből rakott, alacsony támfal, a törésponttól a telekhatárig, valamint a szomszédos telkeken is folytatólagosan, rajztechnikailag földrézsű jelölés szerepel. A szomszédos ingatlan hátsó frontján törés nélkül (állékonyan) folytatódik a rézsűs partfalszakasz, terméskő megtámasztás nélkül, dús növénytakaróval. A tulajdonosok arra vonatkozóan, hogy a beomlott szakaszon valaha is terméskő vagy sóskúti kőből készült támfal állt volna, dokumentumot nem tudtak bemutatni.

Mivel egyik egyeztető tárgyaláson nem sikerült az álláspontokat közelíteni, így Biatorbágy Város Jegyzője hatósági eljárást kezdeményezett a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Építésügyi Hatósági Osztályánál támfal építésével kapcsolatban. A járási hivatal 2014.08.21-én VO-93/71/2014. iktatószámom a benyújtott kérelmet hatáskör hiányára

hivatkozva áttette Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Ütügyi Osztályához. A hatósági eljárás folyamatban van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet tájékoztatásomat elfogadni szíveskedjen.

Biatorbágy, 2014. szeptember 04.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Összeállította: Ilosvainé Héjja Karolin