BIATORBÁGY

Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

Losonci utcai támfalról

I. Előzmények:

A Biatorbágy, Nagy u. 1. sz. ingatlanon építendő támfal, valamint a Losonci utca felújítása egymással műszakilag összefüggő feladatok. Az 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. Az Önkormányzat 2014. szeptember 25-én a Nagy u. 1. sz. ingatlan felé eső rézsűszakasz megtámasztására statikus szakértői véleményben leírtak alapján dúcolási tervet készíttetett, mely ideiglenes dúcolat a Q-Design Kft. kivitelezésében meg is valósult, így a közvetlen balesetveszély elhárult.

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

1) a jelenlegi igen szűk keresztmetszetű (kb. 4,5 - 5,5 m) közterület alá a tervezett támfal 2 méteres betalpalása a közterület alatt húzódó gáz-, víz- és szennyvízvezetékek miatt nem valósítható meg;

2) a 2016. augusztus 1-ig hatályos HÉSZ a területre 8 méteres közterület szabályozást irányzott elő (kötelező szabályozási vonal), oly módon, hogy a Nagy u. 1., 3., és 5. szám alatti ingatlanok felé szélesíti a közterületi sávot. A Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály 2014 -ben a szabályozási szélesség csökkentése érdekében megkereste a Nemzeti Közlekedési Hatóságot előzetes jóváhagyás kérése céljából a 6 méteres kiszabályozáshoz. A Közlekedési Hatóság a 6 méteres útszélességet elviekben elfogadta, így biztosítva a talpszélesség helyét a 8 méteres szabályozási vonalon belül.

2015-ben az útépítéshez szükséges HÉSZ szerinti útszélesség biztosítására kisajátítási vázrajz készült, az abban meghatározott ingatlanrész-területek szakértő általi értékbecslése alapján tájékoztattuk az ingatlanok tulajdonosait vételi szándékunkról. A **Nagy u. 1**. sz. ingatlan tulajdonosai nem fogadták el az értékbecslő által átadott szakértői véleményben szereplő vételárat. Az út-és támfalépítéshez szükséges terület, amennyiben az ártárgyalások nem végződnek sikerrel, kisajátítás útján lehet az Önkormányzat tulajdonába vonni. A **Nagy u. 3.** sz. ingatlan tulajdonosai jelezték eladási szándékukat. A **Nagy u. 5.** sz. ingatlan vonatkozásában a 2016. augusztus 1-ig hatályos Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) csak az ingatlan egy részét jelölte kiszabályozási vonallal. A tárgybani területre vonatkozóan ezt korrigálta a jelenleg hatályban lévő 12/2016 (VII.15) önkormányzati

rendelettel jóváhagyott szabályozási terv. Így a változási vázrajz és ingatlan értékbecslés elkészítése után nyilatkozattételre kérhető fel a **Nagy u. 5. sz.** ingatlan tulajdonosa.

A Nagy u. 1. sz. alatti ingatlan haszonélvezője a Polgármesteri Hivatalnak címzett levelében kijelentette, hogy álláspontja alapján a telekhatárra történő támfalépítést támogatja.
Fenti kijelentés miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Útügyi Osztályánál úttartó támfal engedélyezése tárgyában elindított hatósági eljárás nem folytatható le a Nagy u. 1. sz. alatti ingatlan egy részének igénybevétele nélkül.

A Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya a Biatorbágy, Nagy utca 1. számú ingatlan tulajdonosa kezdeményezésére 2016. szeptember 27-én helyszíni szemlét tartott. A szemrevételezés során megállapítást nyert, hogy a 2014. évben épített Biatorbágy, Losonci utca megtámasztását szolgáló ideiglenes dúcolat (mérnöki faszerkezet) megfelelő, azon szemmel látható, a stabilitást veszélyeztető elváltozások nem tapasztalhatóak. A jelenlegi kialakítás azonban kizárólag ideiglenes megoldásként alkalmazható, egyrészről a megvalósított létesítmény terve ideiglenes kialakításra vonatkozott (2 év), valamint a folyamatos és költséges ellenőrzési igény, továbbá az érintett ingatlan korlátozott használhatósága miatt.

II. Megoldási lehetőségek:

A Biatorbágy Losonci utca és a Nagy utca 1. számú ingatlan közötti jelentős szintkülönbség miatt, az élet- és vagyonbiztonság érdekében folyamatosan ellenőrzött mérnöki szerkezetet kell létesíteni és fenntartani. Az ellenőrzést és fenntartást a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004. (I. 28.) GKM rendelet szerint kell a közút kezelőjének elvégeznie.

Végleges megoldásként a szemlét lefolytató szakember két megoldásra tett javaslatot:

1) **a Nagy u. 1. (379 hrsz. ingatlan teljes kisajátítása), bontás és földrézsű építés, valamint a Nagy u. 3. (380 hrsz.) és Nagy u. 5. (381 hrsz.) részleges kisajátítása:** a Nagy utca 1. számú ingatlan teljes területének igénybevétele esetén, annak felépítményének elbontása után rézsűs kialakítású földmű létesítésével a Losonci utca megtámasztható. A megoldás előnye, hogy a megvalósítás után különleges fenntartást nem igényel. A lakóingatlan tulajdonosa egyszeri kártalanítást követően további kártérítési igénnyel nem léphet fel. Hátránya az egyszeri kártérítési igény kielégítése, amelyet a polgári jog szabálya szerint, vagy megegyezés hiányában a kisajátítási eljárás során kell megfizetni;

2) **Nagy u. 1., 3., 5. (379 hrsz-ú ingatlan részleges kisajátítása, valamint a 380, 381 hrsz- ingatlanrészek megvétele), majd a Losonci utcán és a kisajátított/megvásárolt ingatlanrészek igénybevételével szögtámfal építése:** az Losonci utca és a Nagy utcai ingatlanok határán végleges megtámasztó szerkezetet (szögtámfalat) kell létesíteni. Előnye a végleges esztétikus és biztonságos kialakítás. Hátránya a mérnöki létesítmény építésének nagy fokú költsége, a terület részbeni igénybevételéből származó

kártérítési igény kielégítése, valamint a folyamatos ellenőrzési, fenntartási és karbantartási igény.

Az előzetesen kalkulált költségek figyelembevételével javasolom a 2) pontban vázolt műszaki tartalom megvalósítását, és kérem a felhatalmazást a részleges kisajátítás megindítására, az ingatlanrészek adás-vételére, valamint a szögtámfal megépítésére vonatkozóan bruttó 15 millió Ft fedezet biztosítását a 2017. évi költségvetésben.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés tartalmának megfontolására, és az érdemi döntést meghozni szíveskedjen.

Biatorbágy, 2017. március 16.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testületének
…/2017. (III. 30.) számú határozata

A Losonci utcai támfalról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő- testülete megtárgyalta a Losonci utcai támfalról szóló előterjesztést és döntött arról, hogy:

1) a Losonci utca megtámasztását szolgáló ideiglenes dúcolat (mérnöki faszerkezet) kiváltására végleges megtámasztó szerkezetet (szögtámfalat) létesít;
2) a szögtámfal megépítéséhez szükséges Nagy u. 1. (379 hrsz-ú) szám alatti ingatlanrészt, a vételi ajánlat elutasítását követően a támfal építéséhez szükséges mértékben részlegesen kisajátítja, valamint a Nagy u. 3. (380 hrsz.), Nagy u. (381 hrsz.) ingatlanrészek megvételére vételi ajánlatot tesz,
3) az ingatlanok kisajátítását/megvételét követően a kisajátított/megvásárolt ingatlanrészek igénybevételével az előzetesen elkészített tervek alapján, mint a közút kezelője úttartó szögtámfalat létesít, biztosítva ezáltal az útfelújításhoz szükséges Biatorbágy Város Településrendezési eszközei szerinti kiszabályozási szélességet;
4) felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződések és a kisajátítási eljárás megindítására, valamint a szögtámfal engedélyeztetését követően annak építési kivitelezésének megindítására;
5) az érintett ingatlanok megvásárlásához/kisajátításához, valamint a beruházáshoz szükséges pénzügyi keretet bruttó 15 millió Ft-ban állapítja meg, melyet …… költségvetési keret terhére biztosít.

Határidő: azonnal
Felelős: bizottsági elnök
Végrehajtásért felelős: Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály, Szervezési Osztály

TERRA-VOX Bt.
2051 BIATORBÁGY, Csokonai u. 3.
Telefon: +36309542243, Emil: terravox@biatv.hu
Munkaszám: 49/2014

BIATORBÁGYI VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés szama 10496/2014 NOV 05.
Iktatás ideje: 11.05.
Iktatószám: V-93-113/2014
Ügyintéző:

BIATORBÁGY város
belterület
Iktatószám: 2_2330_2014

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a 379, 380 helyrajzi számú földrészletekről

1-2.Tkm

Méretarány: 1:1000



Biatorbágy, 2014.10.12.

Készítette és a minőségét tanúsítja:

TERRA-VOX BT.
Biatorbágy, Csokonai u. 3.
Adószám: 28359544-1-13
Bankszámlaszám: 58300189-10557053

Kéthely Nagy Sándor
okl. földmérő üzemmérnök
ingatlanrendezői min. száma: 1183/1991
kamarai terv. jog. szám: GD-T/13-13478
földmérő igazolvány száma: 6648

TERRA-VOX Bt.
2051 BIATORBÁGY, Csokonai u. 3.
Tel.: +36309542243, Email: terravox@biatv.hu
Munkaszám:01/2016

BIATORBÁGY város
belterület
Iktatószám: 2_54_2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 381 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:1000



CÍMKOORDINÁTA		
Psz.	Y	X
1	632182	235080
2	632191	235081
3	632200	235068

381/1
8112 1 632220 235048

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet művelési ága	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet művelési ága	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	5	6	7	8	9	11	12	13	14
381		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	0.0751		381/1		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	0.0677		Vezetékjog 21 m²-reBiatorbágy 0,4 kv-os 2. sz.vezetékrendszerre ELMŰ HÁLÓZATI Kft.1132 Budapest, Váci út 72-74. VMB-143/2011	
					381/2		kivett, beépítetlen terület	0.0074			
Összesen:			0.0751					0.0751			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala

Biatorbágy, 2016.01.06.

Készítette és a minőséget tanúsítja:

TERRA-VOX BT
Biatorbágy, Csokonai u. 3
Adószám:28359544-3-
10403208-50526772-

Kéthely Nagy Sándor
okl. földmérő üzemmérnök
ingatlanrendezői min. száma: 1183/1991
kamarai terv. jog. szám: GD-T/13-13478
földmérő igazolvány száma: 6648

A helyrajziszámozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított 1 évig hatályos, későbbi felhasználás előtt újból záradékoltatni kell!

Budapest, 2016. 2016 ÁPR 01 *.hó .....nap.*

P.H.

Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala

Záradékoló: Szalóné G. Katalin
ingatlanrendezői min. száma: Irsz. 1809/2003

158/2016
E-13/2016

Biatorbágy, Losonci utca HÉSZ szerinti kiszabályozásának kisajátítása

1. Tkm

Biatorbágy város,belterület

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			Betűjelzés	Műv.ága	Min. oszt.	Ha. m^2	AK. fillér	Helyrajzi szám	Alrészlet Betűjelzés	Alrészlet Műv.ága	Alrészlet Min. oszt.	Terület Ha. m^2	Kat. jöv. AK. fillér	Terület Ha. m^2	Kat. jöv. AK. fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
	Vezetékjog 2 m^2-re Biatorbágy 0,4 kv-os 2. sz. vezetékrendszerre Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. VMB-143/2011	379		Kivett		0.0487	0.00	379/1		Kivett				0.0402	0.00	Vezetékjog 2 m^2-re Biatorbágy 0,4 kv-os 2. sz. vezetékrendszerre Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. VMB-143/2011	
				Lakóház,						Lakóház,							
				udvar,						udvar,							
				gazdasági						gazdasági							
				épület						épület							
								379/2		Kivett		0.0085	0.00				
										beépítetlen terület							
	Összesen:					0.0487	0.00					0.0487	0.00				

Biatorbágy, Losonci utca HÉSZ szerinti kiszabályozásának kisajátítása

Biatorbágy város,belterület

2. Tkm

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			Betűjelzés	Műv.ága	Min. oszt.	Ha. m^2	AK. fillér	Helyrajzi szám	Alrészlet Betűjelzés	Alrészlet Műv.ága	Alrészlet Min. oszt.	Terület Ha. m^2	Kat. jöv. AK. fillér	Terület Ha. m^2	Kat. jöv. AK. fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
	Vezetékjog 16 m^2-re Biatorbágy 0,4 kv-os 2. sz. vezetékrendszerre Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. VMB-143/2011	380		Kivett		0.0673	0.00	380/1		Kivett				0.0610	0.00	Vezetékjog 16 m^2-re Biatorbágy 0,4 kv-os 2. sz. vezetékrendszerre Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. VMB-143/2011	
				Lakóház, udvar, gazdasági épület						Lakóház, udvar, gazdasági épület							
								380/2		Kivett		0.0063	0.00				
										beépítetlen terület							
	Összesen:					0.0673	0.00					0.0673	0.00				