

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**  
**2015. szeptember 30-i rendes ülésére**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>A napirendet tárgyaló ülés dátuma:</b>                   | <b>2015. szeptember 30.</b>         |
| <b>A napirendet tárgyaló ülés:</b>                          | <b>Képviselő-testület</b>           |
| <b>Az előterjesztést készítette:</b>                        | <b>Kiszely Zoltán</b>               |
| <b>Előterjesztő:</b>  | <b>Kmetty Károly polgármester</b>   |
| <b>A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:</b>                 | <b><u>nyílt</u> / zárt</b>          |
| <b>A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:</b>                 | <b><u>rendes</u> / rendkívüli</b>   |
| <b>A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:</b> | <b><u>egyszerű</u> / minősített</b> |
| <b>A szavazás módja:</b>                                    | <b><u>nyílt</u> / titkos</b>        |

|  |
|--|
| <b>A tárgyalandó témakör tárgya:</b><br><b>Forrás utca rendezése</b> |
|--|

**1. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBE HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA**

A Forrás utca rendezésével kapcsolatban, mintegy 30 év óta folyamatos problémák merültek fel. Az utcát övező telkek az ez előtti időszakban, a régi térképek szerint tulajdonképpen Fő utcával összeköttetésben lévő telkek voltak. Nyilvánvalóan a tulajdonosok akaratának megfelelően ezek a telkek megosztásra kerültek illetve nyeles telekként csatlakoztak a Fő úthoz. Ezen terület telkeinek egy része a Magyar Állam tulajdonaként, a község kezelésébe kerültek, azonban területük mérete miatt ezeket mezőgazdasági célokra, kert művelési ágban értékesítették. A későbbiekben történt telekalakítások során az telkek megközelítése csak a természetben meglévő úton volt lehetséges, ami nem rendelkezett önálló helyrajzi számmal, azonban mezőgazdasági területek megközelítése céljára megfelelt a jogszabályoknak. Erről az út melletti telkek tulajdonosainak tudniuk kellett, hiszen a dokumentumok szerint, csak szerszámtároló építését engedélyezték rájuk, sőt később úgy is került tulajdonba terület, hogy az engedély alapján 1984-ben épült lakóház még 1999-ben nem rendelkezett használatbavételi engedéllyel (mai napig sem rendelkezik). A dokumentumok szerint ezek a telkek, ennek megfelelő áron cseréltek tulajdonost. Előzően említett épületek úgy kaptak építési engedélyt, hogy vagy szolgalmi jog alapítással vezették be a közműveket, vagy olyan közműkezelői nyilatkozatokkal bírtak, amely lehetővé tette az építési engedélyek kiadását. Használatbavételi engedélyt azonban csak akkor kaphatnak, ha a közművek ténylegesen is bekötésre kerülnek. A közműkezelői hozzájárulások jelzik, hogy mi módon lehetséges azok bekötése, sőt a tulajdonosokat még az összegszerűségről is tájékoztatta az ELMŰ. Az utca melletti telkek tulajdonosai csak eleinte tekintették saját feladatuknak ezek rendezését, a későbbiekben már csak az önkormányzatra hagyatkoztak és tőle várták a megoldást. Az önkormányzat a rendezés érdekében anyagilag is áldozott pl. a tervek elkészítésére, azonban a közműszolgáltatók, hivatkozva a hozzájárulásokban leírtakra, közölték, hogy a közművek bevezetése csak akkor lehetséges, ha az út külön helyrajzi számmal rendelkezik, és arra szolgalmi jogot alapíthatnak. Az önkormányzat közbenjárására, az út tulajdonosával megállapodva 2001 óta az út önálló helyrajzi számon szereplő, kivett út kategóriába tartozó, önálló telekként szerepel a nyilvántartásban, a későbbiekben pedig a Rákóczi Ferenc utcához való csatlakozása is megoldódott. Más állításokban ellentétben ez a terület (az út) soha nem volt az önkormányzat tulajdonában, így a szolgalmi bejegyzéséhez a tulajdonos hozzájárulására van szükség. Önkormányzatunk megpróbálkozott a tulajdonjog megszerzésével is, sikertelenül. A megoldásban érdekelt tulajdonosok 2004-óta, folyamatosan kérelmezik ugyan az utca sorsának rendezését, azonban ebben a kérdésben a Képviselő-testületek, véleményünk szerint helyesen, nem kívántak további anyagi áldozatot hozni a rendezésért, mivel a megtett lépéseik mindenben megfeleltek a mindenkorin jogszabályoknak, bár továbbra is folyamatosan tárgyaltak az út tulajdonosával.

**2. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA**

2015. június 30-án érkezett levelében Jószainé dr. Párkány Ildikó, a Forrás utca lakóinak nevében (megbízást nem mellékel) megkereste Önkormányzatunkat (levelét megküldte: polgármester, képviselő-testületi tagok, jegyző részére), a Forrás utca rendezése tárgyában Seres Gábor (2162 Órbottyán, Forrás utca 140/1 hrsz) úrnak küldött, 2015. május 11-én kelt tájékoztató levelünk apropóján. Levelében ismételtlen kéri a Forrás utca helyzetének rendezését és a saját telke előtti szakasz rendbetételét. A rendezésre kisajátítási eljárás megindíttatását javasolta.

Itt meg kívánjuk jegyezni, hogy kérelmező levelében pontatlanságok és félreérthető megfogalmazások szerepelnek. Egyik fontos momentum, hogy a tulajdonosokat általánosítva nevezi meg, holott kérelmező nem az önkormányzattól vásárolta az ingatlanát, az már 1940-es bejegyzés szerint is magántulajdont képezett. Más esetekben Órbottyán Nagyközség Közös Tanács VB és vevők közötti adás-vételi szerződés mezőgazdasági (kert) művelési ágú területek értékesítéséről szól, nem építési telkekről. A benyújtott dokumentumok szerinti időpontban hatályban lévő jogszabályok alapján, a közterületről vagy magánútról való megközelítési lehetőség biztosítása csak építési telkekre vonatkozott. Kérelmező 2015. június 15-i levelében maga jelzi, hogy a telkek annak idején nyeles telkek voltak, mely egyébként előzőek miatt nem releváns, mint ahogyan az sem, hogy a telekösszevonási (és nem új telkek létrehozására irányuló) határozat közterületi megközelíthetőséget jelöl meg.

Ezen mezőgazdasági földterületek építési övezetbe vonása a 2001-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Órbottyán Szabályozási Terve szerint történt és a más célú hasznosítási engedéllyel rendelkező telkek válhattak volna építési telekké. Ezt az tette lehetővé, hogy az INVICTA Kft. tulajdonát képező, a természetben egyébként azelőtt is létező Forrás utca 2001-től külön helyrajzi számon, kivett út megjelölésű ingatlan volt, és a HÉSZ elfogadásakor érvényben lévő telekalakítási szabályok építési telkek esetén is lehetővé tették a magánútról történő megközelíthetőséget. Azonban az építési telekké válás feltétele az is, hogy az építési szabályoknak megfelelően legyenek kialakítva, ez pedig magába foglalja a közművekkel történő elláthatóságát is. (Megjegyzendő, hogy egyes telkek lakóházzal történő beépítése azok mérete miatt ma sem megengedett.) A Forrás utca jelenlegi tulajdonosa az AUDI-AUX Tanácsadó Szolgáltató Kft. A Kft tulajdonosa A Magyarországi Református Egyház.

A kérelmező által kifogásolt út minőség javítása tehát nem Önkormányzatunk feladata, bár azt kétségtelenül elvégezzük.

Jelezte azt is, hogy az utca tó felőli oldalán lévő egyik, szintén a Kft. résztulajdonában lévő telek másik résztulajdonosa az utca, illetve az azon keresztül haladó árok vízelvezetését úgy oldja meg, hogy az, a kérelmező tulajdona előtt, az út járhatatlanságát eredményezi. Ez a kérdés azonban, véleményünk szerint birtokvédelmi hatáskörbe, illetve ennyi év után már bírósági eljárás alá tartozik.

Mivel a kérelmezők telkeire a Kft tulajdonában lévő úton a közműveket nem vezetik be, így a már megépült épületekre használatbavételi engedélyt nem ad ki az illetékes építésügyi hatóság (az más kérdés, hogy az építési engedély kiadásának feltétele volt a közműnyilatkozatok megléte, így felvetődik a kérdés, hogy a tulajdonosok miért nem a szolgáltatót követelik a nyilatkozat szerinti teljesítést? Vélhetően azért, mert a nyilatkozat szerint a tulajdonos tudott arról, hogy ennek megvalósítása igen drága mulatság lesz!). A kialakult helyzet ismeretében az önkormányzat évek óta megpróbálta az út sorsát rendezni. 2006-ban a Magyar Református Egyház Zsinati Irodája Hivatala Szeretetszolgálati Iroda akkori vezetője Czibere Károly hosszas egyeztetések után (melynek keretében megoldódott a Forrás utca kivezetése a Rákóczi Ferenc utcára) hajlandónak mutatkozott az utca ajándékozási szerződéssel történő átruházására Önkormányzatunk részére. (Megjegyezzük, hogy az utca szélessége miatt, a közművek bevezetése így is kérdéses.) Sajnos személyi változások okán a tárgyalások kudarcba fulladtak, az ügylet nem jött létre.

Az utcában lakóház használatbavételi engedélyre váró egyik ingatlan tulajdonosa (Seres Gábor) megkeresésére, a megoldás érdekében ismételten felvettük a kapcsolatot a Kft. és a Magyar Református Egyház képviselőivel, akik hosszú tárgyalások után, Püspök úr jóváhagyásával, hozzájárultak a nevezett út szolgalmi joggal való megterheléséhez a közműszolgáltatók javára. A megoldásra tett javaslatunkat levélben közöltük Seres Gábor úrral.

Érintettektől ezután, javaslatunkat mellőzve kaptuk Józsiné. dr. Párkány Ildikó fent említett 2015. június 30-i levelét. Szóbeli tájékoztatásunk után, miszerint kérelmét a Képviselő-testület 2015-i ülésén előterjesztjük, személyesen kereste fel az önkormányzat jegyzőjét és ismételten leszögezte álláspontját. A tárgyaláson kérelmező vállalta, hogy javaslatunknak megfelelően felkeresi az ELMŰ illetékeseit, azonban eddig nem kaptunk tájékoztatást az eredményről.

Fentiekből látható, hogy az önkormányzat, annak ellenére is mindent megtett a helyzet rendezése érdekében, hogy az kötelezettsége lett volna, hiszen úgy a telekösszevonások, mint azok értékesítése, a mindenkori jogszabályoknak megfelelően történt, a telektulajdonosok nyomására és érdekében. Ezért elfogadhatatlannak tartjuk, hogy kérelmező kisajátítási eljárás kezdeményezésére tesz javaslatot az önkormányzat részére, még azt is hangsúlyozva, hogy az egyéb megoldások a tulajdonosoknak kerülne pénzébe. Mindezt teszi úgy, hogy mindenféle jogi relevanciát nélkülözően értékbecslést is végez a területre!

Megjegyezzük, hogy az ingatlanok megvásárlása mezőgazdasági területként történt, az annak megfelelő akkori árakon. Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy levelében kéri az út közművekkel történő ellátását is az Önkormányzat részéről. Ugyanakkor persze a közműfejlesztés költségei bizonyos mértékben a lakosságra terhelhetők.

A HÉSZ módosításával kapcsolatos felvetés nem okszerű, mivel az út a jelenleg érvényben lévő rendeletünkben is szerepel, a közforgalom előtt megnyitott magánút lezárása pedig, csak a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége engedélyével lehetséges. (Tájékoztatásunk szerint az engedély csak a jelenlegi állapot megváltoztatása nélkül adható meg.) Az utca kisajátítására vonatkozó konkrét tulajdonjogi kérdés kezelése pedig nem a HÉSZ feladata.

Mindemellett, a település útjaira vonatkozóan a 2013-ban elfogadott Vagyongazdálkodási koncepció „Közterületek, utak, járdák, parkok...” című fejezete rögzíti, hogy magánutakat az Önkormányzat nem kíván kezelésbe venni. Megjegyezzük, hogy még ingyenes birtokba adással sem, nemhogy óriási költséget jelentő kisajátítással!

Tájékoztatjuk továbbá a T. önkormányzati képviselőket, hogy a Képviselő-testület 316/2011. (X. 17.) Kt. határozata szerint, a panaszok kezelésével kapcsolatos eljárások során a Képviselő-testület egyezséget nem köt, az ügyfél az igényét bírósági úton érvényesítheti.

Ügyükben egyébként a volt Jegyző 2010. december 10-én egyeztetett a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatallal, amikor is egyetértettek az önkormányzat álláspontjával, mely álláspontot a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kisajátítási Osztálya is osztott, mi szerint a tulajdonosok telki szolgálat alapítását kezdeményezhetik, a tulajdonossal történő megegyezés az ő feladatuk, birtoksértés esetén a bírósághoz, illetve önkormányzati törvénysértés esetén az ügyészséghez fordulhatnak (panaszosok beadványa nyomán keletkezett állásfoglalásában).

Fentiekben megpróbáltuk röviden megvilágítani a mintegy 30 évre visszanyúló eseményeket, bár az igen hiányos dokumentálás, illetve sokszor szóbeli megbeszélésekre, ígéretre való hivatkozások miatt, valamint a bonyolult helyzetre való tekintettel sok ellentmondásra is rávilágítottunk. Ennek ellenére látható az is, hogy a kérelem maradéktalan teljesítése olyan terheket róna Önkormányzatunkra, mely a fejlesztési terveink teljes felborulását eredményezheti annak anyagi vonatkozásai miatt, ezért a kérelemben foglalt teljesítése nem javasolható. Véleményünk szerint az önkormányzatnak ragaszkodnia kell az általunk javasolt és az AUDI-AUX Kft. által is elfogadott megoldáshoz, azzal, hogy meg kell vizsgálni az út állapotának rendbetételét, különös tekintettel a kérelmező tulajdona előtti szakasz vízelvezetésére, mivel a Kft. is ragaszkodott a szerződésben lefektetendő, eddigi színvonalú útkarbantartáshoz.

### **3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK**

- építésügyről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról kiadott 30/1964. (XII. 2.) Kormányrendelettel szóló 1964. évi III. törvény, illetve a telekalakításról szóló 29/1971. XII. 29) ÉVM rendelet 5. §
- Örbottyáni Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2001. (VI. 25.) Kt rendelet 8.§; 9. § (2)
- 140/2013. (IV. 29.) számú Kt. határozattal elfogadott Vagyongazdálkodási koncepció
- 84/2001. (VI. 25.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve
- a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (1)
- 316/2011. (X. 17.) Kt határozat a kártérítések és panaszok általános kezeléséről

### **4. KÖLTSÉGHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE**

A határozat-tervezetbe foglalt javaslatok nem érintik a költségvetést.

### **5. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE**

## **6. HATÁROZATI JAVASLAT, RENDELET-TERVEZET**

### **Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének...../2015. (IX. 30.) határozata a Forrás utca rendezésével kapcsolatban**

- 1.. Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem kezdeményezi a Forrás utca területének kisajátítását és beavatkozó félként nem lép be a magánúton történő közműbekötések kialakításába.
- 2.. Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Forrás utca karbantartási munkáit továbbra is elvégzi és gondoskodik az ingatlanok gépjárművel történő megközelíthetőségéről (feljárók kivételével), valamint a 123 hrsz-ú ingatlan előtti, a 125 hrsz-ú árok vízelvezetéséről. Ennek érdekében tárgyalásokat folytat az út túloldalán elhelyezkedő, mocsár megjelölésű ingatlan tulajdonosaival.
- 3.. Felhatalmazza a polgármestert a tárgyalások lefolytatására és a megállapodás megkötésére.

Órbottyán, 2015. szeptember

## **HATÁROZAT**

**A képviselő-testület 7 igen, 1 ellen szavazattal, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:**

### **Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 177/2015. (IX. 30.) számú határozata a Forrás utca rendezésével kapcsolatban**

- 1.. Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem kezdeményezi a Forrás utca területének kisajátítását és beavatkozó félként nem lép be a magánúton történő közműbekötések kialakításába.
- 2.. Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Forrás utca karbantartási munkáit továbbra is elvégzi és gondoskodik az ingatlanok gépjárművel történő megközelíthetőségéről (feljárók kivételével), valamint a 123 hrsz-ú ingatlan előtti, a 125 hrsz-ú árok vízelvezetéséről. Ennek érdekében tárgyalásokat folytat az út túloldalán elhelyezkedő, mocsár megjelölésű ingatlan tulajdonosaival.
- 3.. Felhatalmazza a polgármestert a tárgyalások lefolytatására és a megállapodás megkötésére.