

# **E L Ő T E R J E S Z T É S**

***Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2015. március 30-i ülésére***

**Előterjesztés címe és tárgya:**

*a Felcsút belterületi 329/2. helyrajzi számú ingatlanon elhelyezni szándékozott új iskolaépület  
megvalósításához szükséges előkészítő döntések meghozatala*

**A tárgykört rendező jogszabály:**

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény*
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*

**Előterjesztő:** *Mészáros Lőrinc polgármester*

**Az előterjesztést készítette:** *Dr. Sisa András jegyző*

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

*Az előttünk álló egyik legjelentősebb projekt, az új iskola megépítése számos előzetes döntés meghozatalát, a tulajdonjogi viszonyok rendezését és az építési terület biztosítását igényeli.*

*Amint az már több fórumon elhangzott, az új iskolát a jelenlegi Sportcsarnok helyére tervezzük megépíteni a 329/2. helyrajzi számú ingatlanra. Jelenleg ezen az ingatlanon található a települési ivóvízrendszer lényeges eleme, a víztorony, mely egyben három távközlési szolgáltató (Magyar Telekom, Telenor, Jacsanet) átjátszó-állomásaként is funkcionál. A víztorony dőlési védőtávolsága miatt az érintett ingatlan csak úgy lesz alkalmas az iskolaépület elhelyezésére, ha a víztornyot áthelyezzük. Nem mellékes szempont a területnyereségen túl az sem, hogy ezzel az ingatlancsoport képe esztétikailag is javul.*

*Elsőként az új toronyállítási helyszín tisztázandó úgy, hogy az mind a vízellátás, mint az átjátszó-állomási funkciók szempontjából megfelelő legyen. A lehető legkisebb távolságon belül, legalább a jelenlegivel azonos tengerszint feletti magasságú, a szükséges árammal nehézség nélkül ellátható telkeket keresve esett a választásunk a külterület 027/5. helyrajzi számú szántóra, amely szélességi mérete éppen kiadja a torony belső védőtávolságához szükséges minimális 10 métert, és a közútról is megközelíthető. Az adott telekszélességre figyelemmel, a telekalakítási eljárást követően pontosított alapterületű ingatlan-rész megvásárlását javasolom az előzetes forgalmi értékbecslés alapján megállapított 1500 Ft/m<sup>2</sup> vételáron. Az ingatlantulajdonos egyeztetésünk alapján a fenti vételárat elfogadja, amennyiben legalább a jelenlegi övezeti határig terjedő, nagyságrendileg 2000 négyzetméter területű ingatlanrészt vásárol az önkormányzat. Feltételként fogalmazta meg tovább a telekalakítás költségeinek átvállalását és a terület jelenlegi hasznobérlője felé az esetleges zöldkár megtérítését. A Képviselő-testület támogató döntése esetén a víztorony új helyszíne így biztosított lehet.*

*A víztorony helyszínének biztosítását követően és az áthelyezését megelőzően az alábbi lépések végrehajtása válik szükségessé:*

- áramellátás kialakítása az új helyszínen*
- vízjogi létesítési engedély beszerzése*
- vízvezeték kiépítése az új helyszínre*
- döntés a torony áthelyezését végző kivitelezőről*
- az telefon és vezeték nélküli internet-szolgáltatás átmeneti biztosításának megoldása*

*A Magyar Telekom és a Telenor műszaki szakembereivel folytatott egyeztetés alapján a mobiltelefon és az internet-szolgáltatás átmeneti biztosítását – két hónapos kivitelezési ciklusra – a víztorony és a Faluház közötti füves területre, ideiglenes torony felállításával 8 millió forint + Áfa költséggel tudják vállalni. Úgy véljük az átmeneti időszakra az ideiglenes torony felállítása és a szolgáltatás biztosítása elengedhetetlen, ezért javasolom a határozati javaslatban ennek a költségnek a vállalását. (Az ideiglenes torony felállítására nem lenne szükség új víztorony építése esetén, azonban míg a jelenlegi áthelyezése az előzetes felmérések alapján nagyságrendileg 20 millió forint, addig egy új torony építése ennek legalább háromszorosa. Emellett – mivel víztorony gyártásával az országban egyetlen cég foglalkozik – kapacitás hiányában záros határidőn belül új víztorony építésére nincs érdemi esély.)*

*A fent említett két szolgáltató a víztornyot jelenleg bérleti szerződés alapján használja távközlési céljaira. Egyeztetéseink alapján azzal a jogos ígérennyel éltek, hogy már most módosítsuk hatályos szerződésünket úgy, hogy garantáljuk az új helyszínen felállított víztornyon is a távközlési szolgáltatás lehetőségének biztosítását. Ebben az esetben az antennák és egyéb kiegészítő létesítmények*

átszerelését a szolgáltatók az általuk fizetendő bérleti díj terhére – részletes elszámolás mellett – saját költségvetésükből megelőlegezik. Javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek az ennek megfelelő szerződmódosítás jóváhagyását és annak aláírására részemre a felhatalmazás megadását. Az átszerelés, beüzemelés becsült költsége szolgáltatónként 9 millió forint + Áfa.

Fenti döntések meghozatalát követően a vízjogi létesítési engedélyhez, az áramellátáshoz szükséges tervezési folyamat, a torony-áthelyezésre vonatkozó ajánlatkérés megindítása, a telekalakítási eljárás és a talajmechanikai vizsgálatok megindításának nincs érdemi akadálya.

Az építési terület bővítése, a telek Kassai utcából való megközelíthetőségének biztosítása érdekében szükségesnek látjuk a 329/2. helyrajzi számú ingatlanl hátsó telekhatára mellett közvetlenül határos 330/1., illetőleg 330/2. helyrajzi számú ingatlanok megvásárlását is. A 330/2. hrsz-ú beépítetlen ingatlan tulajdonosával előzetesen egyeztetést folytattunk a vételi szándékunkról. Az általa igényelt 3800.- Ft/m<sup>2</sup> vételár (a telek mérete alapján összesen számított 3.431.400.- Ft) megalapozott: erre az ingatlanra az értékbecslő 3.900.- Ft négyzetméterenkénti piaci árat jelölt meg, így az ingatlan megvásárlását javaslom.

A 330/1. helyrajzi számú ingatlanon kisebb lakóház található jelenleg. Az ingatlan tulajdonosait szintén megkerestük: jelenleg a válaszukat és visszajelzésüket várjuk. Az 330/2. hrsz-ú ingatlanl írt indokok mellett ennek az ingatlanl a megvásárlását azért tartjuk szükségesnek, mivel szeretnénk elkerülni az ott lakók zavarását az iskola működése okozta megnövekedő forgalom és zaj kapcsán.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselőket, hogy az iskolaépítés előkészítési folyamataira költségvetésünkben bruttó 20 millió forint összeget irányoztunk elő, így a fenti javaslatok végrehajtására a fedezet rendelkezésre áll.

Kérem előterjesztésem megvitatását, valamint a határozati javaslat jóváhagyását!

Felcsút, 2015. március 25.

**Mészáros Lőrinc**  
polgármester

### **Határozati javaslat**

#### **Felcsút Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015 (III.30.) számú határozata**

#### **a Felcsút belterületi 329/2. helyrajzi számú ingatlanon elhelyezni szándékozott új iskolaépület megvalósításához szükséges előkészítő döntések meghozatala**

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Felcsút belterületi 329/2. helyrajzi számú ingatlanon elhelyezni szándékozott új iskolaépület megvalósításához szükséges előkészítési folyamat során az alábbiakról határoz:

1., A FÖTEKISZ Kft. E-15/2/2015. munkaszámon készített és a határozat mellékletét képező forgalmi értékbecslési dokumentáció alapján a Felcsút külterületi 0275/5. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó forgalmi értékeket 1500.- Ft/m<sup>2</sup> mértékkel elfogadja.

2., A 1., pont szerinti négyzetméter-áron a 0275/5. helyrajzi számú ingatlanból telekalakítási eljárást követően – az ingatlan teljes szélessége és a Kassai utcától a jelenlegi övezeti határig terjedő hosszirányú kiterjedésre figyelemmel – kialakított ingatlanl a víztorony áthelyezés céljára megvásárolja. A telekalakítási eljárás költségét, valamint az esetlegesen keletkező zöldkár teljes összegét az Önkormányzat átvállalja.

3., Felhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírására.

- 4., A telefon és internet-szolgáltatás folyamatosságának biztosítása érdekében felállítandó ideiglenes átjátszó-torony 8 millió forint + Áfa költségét biztosítja.
- 5., Előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a víztornyot távközlési célra, bérleti szerződés alapján használó Magyar Telekom Zrt. és Telenor Magyarország Nyrt. az víztornyot az új helyszínen is az eredeti szerződésnek megfelelő módon és feltételekkel távközlési célra igénybe vegye. Elfogadja és jóváhagyja, hogy a Magyar Telekom Zrt. és a Telenor Magyarország Nyrt. a távközlési berendezések átszerelését saját költségvetése terhére megelőlegezze, és azt tételes elszámolás alapján az Önkormányzat felé fizetendő bérleti díj ellenében jóváírja.
- 6., Felhatalmazza a polgármestert az 5. pont szerinti bérleti szerződések módosításának aláírására.
- 7., A 3800.- Ft négyzetméter-áron a 330/2. helyrajzi számú 903 m<sup>2</sup> területű ingatlant a 329/2. hrsz-ú ingatlan bővítése és Kassai utca felőli megközelítésének biztosítása céljából, összesen 3.431.400.- Ft ellenértéken megvásárolja.
- 8., Felhatalmazza a polgármestert a 7. pont szerinti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírására.
- 9., Felhatalmazza a polgármestert a vízjogi létesítési engedélyhez, az víztorony áramellátásához szükséges tervezési eljárás lefolytatására, a torony-áthelyezésre vonatkozó ajánlatkérés, a szükséges telekalakítási eljárás és a talajmechanikai vizsgálatok megindítására.
- 10., Megállapítja, hogy fenti döntések végrehajtásához szükséges fedezet a 2015. évi önkormányzati költségvetésben külön soron rendelkezésre áll.

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester