E L Ő T E R J E S Z T É S

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. október 18. napjára összehívott soros, nyílt ülésére

8.napirendi pont

Az előterjesztés címe és tárgya:

Döntés Koszorú Lajos telekrendezési ügyével kapcsolatos kérelméről

A tárgykört rendező jogszabály:

- *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény*
- *Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól 8/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelete*
- *Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Vértesacsa község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2019.(X.1.) önkormányzati rendelete*

Előterjesztő: *Kovács Zoltán polgármester*
Az előterjesztést készítette: *Vargáné Sátor Mónika jegyzőkönyvvezető*

Tisztelt Képviselő-testület!

Koszorú Lajossal telekrendezés tárgyban beadott kérelméről egyeztetést folytattunk. Patak menti telekrendezéssel kapcsolatban az Önkormányzatnak érdeke a Vértesacsai vízfolyás mentén a HÉSZ szerinti rendezett állapot megvalósítása. A HÉSZ meghatározza az Má-ko (korlátozott használatú mezőgazdasági övezet) telkeit feltáró dűlőút kialakítását, mely egyben szolgálja a vízfolyás karbantartó sávjának biztosítását is. Jelenleg azonban nincs forrása az önkormányzatnak a megvalósításra.

Koszorú Lajos jelezte, hogy számára is fontos a telkükre való szabályozott közterületről történő bejutás jogszerű kialakítása. Közölte továbbá, hogy tulajdonába került a 309. hrsz-ú telek, mely lefut a patakig, mint korábban is jelezte együtt kíván működni a hivatallal, hogy az ingatlana mentén létre jöjjön a közterület, mely érinti a 297 és 307 (önkormányzati) és a 309 (KL tulajdonú) telkeket.

A Polgármester úr vállalta, hogy előterjeszti és a Képviselő-testület megtárgyalja és döntést fog hozni, hogy támogatja-e a HÉSZ szerinti dűlőút első ütemének kialakítását 310-es hrsz-ú telek északi határáig, mert eddig a vonalig nem merül fel kisajátítási költség.

Kedvező döntés esetén, Koszorú Lajos vállalja az érintett telkek településrendezési terv szerinti megosztási térrajzainak elkészíttetését és annak költségeit, és együtt működik a szükséges területcserékben, kompenzációkban, hogy a 309-es telek mögött lévő tulajdonosok akadálytalanul bejussanak a kertjeikbe.

Az egyeztetésen jelenlévők kitértek arra is, hogy célszerű a Vörösmarty Mihály utca (297 hrsz) gyűjtőútjának patak mellé befordúló szakaszát különválasztani a dűlőút területétől.

299. hrsz-ú telekkel kapcsolatban Koszorú Lajos elismerte, hogy évtizedek óta használja a nemrég önkormányzati tulajdonba került 299-es hrsz-ú telek 300 – 350 m2-nyi területét, egyben jelezte, hogy a területen át került bevezetésre a telket ellátó vízvezeték a kilencvenes években. Elmondta továbbá, hogy mióta megvették a telket (1989) ezen a telken át a gyalogos kapujuk megközelíthető.

Kérte, hogy az önkormányzat nyilatkozzon, hogy az ívóvíz bekötőcső vezetékjogának bejegyzéséhez hozzájárul-e, és annak van-e valamilyen költsége.

Kérte továbbá, hogy a 299-es telekre vonatkozó döntést, hogy a kisiskola nyugati homlokzata mentén egy 2 m széles gyalogos átjárás céljából történő telki szolgalom bejegyzését támogatja-e a Testület, és ha igen ennek milyen költsége van. A vezetékjog, a meglévő járda továbbépítésének és a szolgalom bejegyzésének költségeit Koszorú Lajos vállalja.

Javasolnám, hogy a kialakult helyzetre tekintettel az önkormányzat az ügy bonyolultsága miatt ne folytassa tovább az adás-vételi eljárást. Egyúttal kérjük Koszorú Lajostól, hogy a beadványában szereplő terültek vonatkozásában a telekhatárokat – a saját tulajdonában lévő

és az önkormányzati tulajdonban lévő területeket érintő esetleges eltérések miatt – az eredeti állapotnak megfelelően állítsa vissza.

Kérem, szíveskedjék a Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni.

Vértesacsa, 2023.október 12.

Tisztelettel:

Kovács Zoltán
polgármester

Vértesacsa Község Önkormányzatának Polgármestere

Határozati javaslat:

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2023. (IX.18.) határozata
Koszorú Lajos telekrendezési ügyével kapcsolatos kérelméről

Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1) *A kialakult helyzetre tekintettel Vértesacsa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Vértesacsa 307 hrsz.-ú ingatlant nem kívánja értékesíteni.*
2) *Kéri Koszorú Lajost, hogy a beadványában szereplő terültek vonatkozásában a telekhatárokat – a saját tulajdonában lévő és az önkormányzati tulajdonban lévő területeket érintő esetleges eltérések miatt – az eredeti állapotnak megfelelően, a jogi határok figyelembe vételével állítsa vissza.*
3) *Elvi hozzájárulását adja a Vértesacsa 299 hrsz.-ú ingatlanon a 2 méter széles gyalogos járda továbbépítéséhez, az ivóvíz bekötőcső vezetékjogával kapcsolatos szolgalmi jog bejegyzéséhez. Az ezzel kapcsolatos mindennemű költség Koszorú Lajost terheli.*

Határidő: *2023. november 30.*
Felelős: *polgármester*

FELJEGYZÉS

TÁRGY: Telekrendezés egyeztetése

HELYSZÍN: Vértesacsa Polgármesteri Hivatal, 2023. június 16.

JELEN VANNAK: Kovács Zoltán Vértesacsa polgármestere
Dr. Sisa András jegyző
Koszorú Lajos

A korábbi beadvány és levelezés áttekintése után a felek az alábbiakban egyeztek meg.

Patak menti telekrendezés

Az Önkormányzatnak érdeke a Vértesacsai vízfolyás mentén a HÉSZ szerinti rendezett állapot megvalósítása. A HÉSZ meghatározza az Má-ko (korlátozott használatú mezőgazdasági övezet) telkeit feltáró dűlőút kialakítását, mely egyben szolgálja a vízfolyás karbantartó sávjának biztosítását is. Jelenleg azonban nincs forrása az önkormányzatnak a megvalósításra.

Koszorú Lajos jelezte, hogy számára is fontos a telkükre való szabályozott közterületről történő bejutás jogszerű kialakítása. Közölte továbbá, hogy tulajdonába került a 309. hrsz-ú telek, mely lefut a patakig, mint korábban is jelezte együtt kíván működni a hivatallal, hogy az ingatlana mentén létre jöjjön a közterület, mely érinti a 297 és 307 (önkormányzati) és a 309 (KL tulajdonú) telkeket.

A Polgármester úr vállalja, hogy előterjeszti és az Önkormányzat megtárgyalja és döntést fog hozni, hogy támogatja-e a HÉSZ szerinti dűlőút első ütemének kialakítását 310-es hrsz-ú telek északi határáig, mert eddig a vonalig nem merül föl kisajátítási költség.

Kedvező döntés esetén, Koszorú Lajos vállalja az érintett telkek településrendezési terv szerinti megosztási térrajzainak elkészíttetését és annak költségeit, és együtt működik a szükséges területcserékben, kompenzációkban, hogy a 309-es telek mögött lévő tulajdonosok akadálytalanul bejussanak a kertjeikbe.

Az egyeztetésen jelenlévők kitértek arra is, hogy célszerű a Vörösmarty Mihály utca (297 hrsz) gyűjtőútjának patak mellé beforduló szakaszát különválasztani a dűlőút területétől.

299. hrsz-ú telek

Koszorú Lajos elismeri, hogy évtizedek óta használja a nemrég önkormányzati tulajdonba került 299-es hrsz-ú telek 300 – 350 m2-nyi területét, egyben jelzi, hogy a területen át került bevezetésre a telket ellátó vízvezeték a 90- es években. Elmondta továbbá, hogy mióta megvették a telket (1989) ezen a telken át a gyalogos kapujuk megközelíthető.

Kéri, hogy az önkormányzat nyilatkozzon, hogy a ívóvíz bekötőcső vezetékjogának bejegyzéséhez hozzájárul-e, és annak van-e valamilyen költsége.

Kéri továbbá, hogy a 299-es telekre vonatkozó döntést, hogy a kisiskola nyugati homlokzata mentén egy 2 m széles gyalogos átjárás céljából történő telki szolgalom bejegyzését támogatja-e a Testület, és ha igen ennek milyen költsége van. A vezetékjog, a meglévő járda továbbépítésének és a szolgalom bejegyzésének költségeit Koszorú Lajos vállalja.

A feljegyzést összeállította: Koszorú Lajos

Vértesacsa 2023. 06. 16.

Kovács Zoltán Vértesacsa polgármestere
Tisztelt Polgármester úr!
Dr. Sisa András jegyző
Tisztelet Jegyző úr!

TÁRGY: Telekrendezés, vételi szándék

A Vértesacsa Polgármesteri Hivatalban, 2023. június 16-án tartott egyeztetésünknek megfelelően megkerestem fölmérő szakembereket, hogy megrendeljem a megbeszélésnek megfelelően a telekalakításhoz szükséges telekrendezéssel kapcsolatos dokumentációkat.

Az előkészítő egyeztetéseink során a földmérő szakemberek tapasztalataik alapján közölték, hogy a HÉSZ előírásainak értelmezése nem teszi lehetővé a telekmegosztások jóváhagyását. A mai építésigazgatási eljárási gyakorlat során a közutak céljára kialakítandó telkek megosztásánál az eljáró előadók úgy értelmezik az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret előírását, hogy annak mind az út, mind pedig a visszamaradó telekre vonatkozóan teljesülni kell. Általános gyakorlat, hogy nem veszik figyelembe a közérdek primátusát közterületek szabályozása során akkor, ha erre vonatkozóan külön előírások nem határozzák meg a követendő szakmai irányt. Sajnos a vértesacsai HÉSZ-ben is hiányzik az a két-három bekezdés a telekalakítási fejezetben mely ezt az újabban kialakult kissé bürokratikus gyakorlatot feloldaná.
Ezért a következő többlépcsős javaslatot adom.

A 307-es telket megvenném megosztás nélkül. Ismerve azonban a HÉSZ-ben kiszabályozott dűlőút jelentőségét a patakmenti kertek tulajdonosai számára – annak ellenére, hogy az jogilag nem létezik – azt többen, rendszeresen használják. Szerződében vállalom, hogy a telek általam történő megvétele esetén a birtokban adáshoz képest 2 éven belül kialakítom e telekből a dűlőút területét.

Vállalom a telket érintő dűlőút szakasz magánútként való kialakítását két éven belül és ezt az utat közhasználatra megnyitott magánútként külön helyrajzi számra teszem. Amennyiben az önkormányzat kéri akkor térítés nélkül átadom az út területét önkormányzati tulajdonba. Ennek feltétele, hogy a HÉSZ-be bekerüljenek azok a telekalakítással, rendezéssel kapcsolatos előírások melyek lehetővé teszik a továbblépést. Vállalom a HÉSZ módosítás kidolgozásának szakmai munka részeit, és természetesen a költségeit is, amennyiben az önkormányzat ennek az apróbb módosításnak a megindítását támogatja.

Az előírások pontosítása és kiegészítése lehetővé teszi a 297-es hrsz-ú terület helyi rendelet szerinti megosztását is.
Kérem, hogy javaslatom vizsgálják, tárgyalják meg és várom visszajelzésüket, hogy tovább léphessünk ebben a folyamatban.

Tisztelettel,

Koszorú Lajos

Vértesacsa 2023. július 31.