Iktatószám: VFO 43 -13/2013.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2013. június 25-i, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Easy Consulting Kft. engedély kérelme a Strecker Ottó-köz közművesítésére és útalap készítésére

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:** Városfejlesztési Osztály/ Babics Tamás osztályvezető

**Megtárgyalta:** Városfejlesztési Környezet- és Természetvédelmi Bizottság

Pénzügyi és Turisztikai Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**I.**

**TÁRGY ÉS TÉNYÁLLÁS ISMERTETÉSE**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. április 30-i ülésén az Easy Consulting Kft. ügyét már tárgyalta, és a 129/2013 (IV.29.) Kt. határozatában az alábbi döntést hozta:

# 1.Hévíz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Easy Consulting Kft. ajánlata a Strecker Ottó-köz közművesítésére és útalap készítésére tárgyú előterjesztésben foglaltak elfogadását nem támogatja.

# 2.A Képviselő-testület a tárgyi ingatlanokon az Easy Consulting Kft. által tervezett beruházást városképi és környezetvédelmi szempontból elutasítja.

A Kft. kiértesítése 2013. május 7-én megtörtént. A Kft. ügyvezetője ismételt beadványában a döntés felülvizsgálatát kéri, kérésüket, felajánlásukat fenntartva. (1.sz. melléklet)

A Hévíz, Strecker Ottó-közről nyíló 1630 és 1631 hrsz.-ú ingatlanokon, a tulajdonos Easy Consulting Kft. apartmanhotelt kíván építeni. A beruházó cég megkeresésében kérte az Önkormányzatot , hogy gondoskodjon a Strecker Ottó-köz átjárhatóvá tételéről, mert az a jelenlegi állapot szerint személygépjárművel nem közelíthető meg.

Az Easy Consulting Kft. a tulajdonában álló ingatlanok közműellátásának kiépítését 2013-ban kívánja megoldani, majd a későbbiekben 12 vendégszobás magánpanziót építését tervezi.

Megjegyezzük, hogy a telekre építési engedély kiadva nincs és jelenleg sem folyik engedélyezési eljárás. A Hivatal a majdani engedélyezési eljárás során a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályi követelmények szigorú meglétét vizsgálni fogja.

2012. decemberében a Kft megkereste az építésügyi hatóságot. A hatóság által VFO-1320-3/2012 számon kiadott tájékoztatás szerint a tervezett közműfejlesztés nem ellentétes a Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII.22.) Önk. rendeletben foglaltakkal.

Az érvényben lévő szabályozási terv szerint a telek besorolása Ki-1-Sz:

A területen elhelyezhető funkciók: élményfürdő, gyógyászat, wellnes, fittnes, ezek kiszolgáló létesítményei, szálláshely szolgáltató épület, szabadidős és kulturális tevékenységgel összefüggő építmények, parkolóház.

A területen nem helyezhetők el: üzemanyagtöltő állomás, gazdasági tevékenységi célú épület. A területen létesítményt úgy kell elhelyezni, hogy az lehetővé tegye a felszínalatti vizek szabad mozgását.

A kérdéses terület beépítésénél a hidrogeológiai szempontok figyelembe vétele is kötelező. A város területét hidrogeológiai szempontból feldolgozó anyag szerint a terület a B1 övezetbe esik.

B1 jelű (északi) területrészen:

„a) Részben évtizedek óta feltöltött és beépített, részben meglévő földművel (megtervezett feltöltéssel) lefedett terület, részletes geotechnikai vizsgálat, hidrológiai és környezeti hatásvizsgálatok alapján a természetvédelmi törvények alóli egyedi felmentés esetén lehet építeni.

b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.

c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.

d) Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

(7) Az intézkedési övezetek határai, a területek jelenlegi geotechnikai feltártsága alapján, a geomorfológiai, földtani és hidrogeológiai adatok figyelembevételével kerültek meghatározásra. Az övezethatárok a részletesebb területfeltárás során módosulhatnak.

(8) Az A, B és C jelű területeken történő engedélyezési eljárás során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága szakhatóságként működik közre

(1) Központi belterületen építési tevékenység csak az építési terület üreg- és pinceviszonyainak tisztázása után végezhető.

(2) A Magyar Geológiai Szolgálat közreműködése szükséges:

a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,

b) meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor,

c) az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél, továbbá a lakosság, Önkormányzat, vagy tervezők által észlelt kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok esetén.

(3) Azokon a településrészeken, ahol a talaj laza, löszös szerkezetű, ott az (elvi) építési engedély kiadása előtt be kell szerezni a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleményét.”

Ugyancsak 2012 decemberben a Kft kérelmére a 118/1 hrsz-ú közterületre tulajdonosi ill. kezelői hozzájárulás kiadására került sor a Dr. Strecker Ottó közben lévő 1630 és 1631 hrsz-ú ingatlanok víz és szennyvízelvezetési tervéhez VFO-1321-2/2012. számon.

Az útépítéssel és a közművesítéssel érintett 118/1 hrsz-ú Dr. Strecker Ottó köz közterület.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 2.§ 13. pontja meghatározza a közterület fogalmát az 54. § (4)-(7) bekezdései pedig a rendeltetését:

„**2§. 13.** *Közterület:* közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

**54. § (4)-(7)** bekezdés

(4) A közterület rendeltetése

*a) a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének*,

*b)* a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.),

*c)* a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés,

*d)* a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás,

*e)* szobor elhelyezésének, emlékhely kialakításának, művészeti alkotások elhelyezésének,

*f) a közművek elhelyezésének*,

*g)* zöldfelületek kialakításának

biztosítása.

(5) A *közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja*. A közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg.

(6)

(7) Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrészére - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”

A kiadott szabályozási tervhez való illeszkedési tájékoztatás és a tulajdonosi, kezelői hozzájárulások kiadása a vonatkozó jogszabályok szerint meg kellet adni.

A közmű hálózat bekötés tervei elkészültek, a vízjogi engedélyezési eljárás folyamatban van.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az Easy Consulting Kft. a 2013. március 12-én tartott helyszíni bejáráson és a 2013. március 13-án kelt levelében vállalta, hogy a Strecker Ottó-köz vízvezetékét és szennyvíz csatornáját a 1630 hrsz.-ú ingatlanig saját költségén kiépíti oly módon, hogy az új közműhálózat a későbbi rácsatlakozási lehetőségét meghagyja. A beruházó cég vállalja továbbá, hogy az útszakasz jelenleg járhatatlan részén 4 m szélességben a zúzalékolt útalapot kiépíti, amennyiben az Önkormányzat a nyomvonalat geodéziailag kitűzeti és a területet kitisztítja, a fák, cserjék, törmelék és szemét elszállításáról gondoskodik. Az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszűntetéséről szóló 93/2012 (V. 10.) Korm. rendelet szerint, az útalap engedélyezési eljárás lefolytatása nélkül elkészíthető. Engedélyezési eljárás lefolytatása a teljes pályaszerkezet megvalósításához szükséges.

Az Étv. 28. §.-a szerint „(1) A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.”

Ha az Easy Consulting Kft ajánlatát elfogadjuk és az önkormányzat kitűzeti a dr. Strecker Ottó köz telekhatárát, akkor az önkormányzat helyett az útalapot megépítik, biztosítva a telkek térbeli kapcsolatának, megközelíthetőségének kialakítását. Ezek ismeretében a Kft erre vonatkozó ajánlatának elfogadása ezért célszerű.

A Kft beadványában szolgalmi jogot kér.

A vagyongazdálkodásról szóló 17/2004. (VI. 1.) Ök rendelet értelmében a Dr. Strecker Ottó köz nem forgalomképes, így nem idegeníthető el, nem terhelhető meg, vállalkozásba nem apportálható, nem lehet követelés biztosítéka és tartozás fedezete, ezért idegen személy részére az ingatlanra szolgalmi jog nem jegyezhető be. A köz közterület ezért a fent hivatkozott Étv.-i előírás értelmében rendeltetésének megfelelően bárki korlátlanul használhatja.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény (továbbiakban Mötv) 13 §-a többek közt kimondja:

„1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

……

……

21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.”

Az új önkormányzati törvény helyi feladatként jelöli meg a víziközmű-szolgáltatást, amely szabályból következően az önkormányzatnak minden más személlyel szemben kizárólagos joga is egyben a tevékenység megszervezése. A víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban Vkszt). az önkormányzat mellett, az állam részére is biztosítja, hogy a helyi víziközmű-szolgáltatás megszervezése érdekében eljárjon, ezért indokolt, hogy az önkormányzat víziközmű-szolgáltatás tekintetében feladattal csak arra az esetre nézve legyen terhelve, amennyiben a Vkszt. szerint ellátásért felelősnek minősül.

Az Mötv. alapján tehát az egészséges ivóvíz ellátásáról való gondoskodási, illetve a Vkszt. szabályozásából adódóan a szennyvízelvezetési és -tisztítási kötelezettségek a települési önkormányzatokat terhelik.

Továbbá a Vkszt. 6. §.a szerint „(1) víziközmű kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat.”

A Vktsz rendelkezik idegen beruházó által végzett közműépítéséről is „8. § (1) Ha a víziközmű nem állami vagy önkormányzati beruházásban jön létre, a beruházó a víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelősre átruházza. Az átruházásról a felek szerződést kötnek.

(2) Ha a beruházás harmadik személy ingatlanán valósult meg, akkor a víziközműnek a vízvezetési szolgalmi jogát kell az ellátásért felelősre átruházni.”

A leírtakból adódóan tehát a víiközmű-szolgáltatás megszervezése minden más személlyel szemben kizárólagos joga, így a Kft. ajánlata csak a törvényekben rögzített feltételek teljesülése mellett valósulhat meg, tehát a megépült közművek tulajdonjogát átruházza. A szolgáltatóval pedig üzemeltetési szerződést az önkormányzat köt. Szolgalmi jog bejegyzésére pedig nincs szükség, mivel nem harmadik személy ingatlanán történne a beruházás.

Az Étv.-ben rögzített közműfejlesztési hozzájárulás kivetése ebben az esetben nem alkalmazandó, mivel idegen beruházás történik nem önkormányzati forrásból.

A Dr. Strecker Ottó köz közműfejlesztésére, az útalap kiépítésére az önkormányzat forrással nem rendelkezik. A feleknek ezért a közműfejlesztés kérdésében meg kell állapodniuk, rögzíteniük kell hogy az önkormányzat által meghatározott műszaki tartalmú megépülő útalapot és közműveket azok üzembehelyezésének időpontjában az önkormányzatnak átruházzák. Az átruházást követően pedig a város közmű üzemeltetési szerződést ki kell terjessze az újonnan megépült szakaszra.

Az ingatlan közművesitettségéhez tartozó további gáz-, villany ellátás pedig az ingatlantulajdonos feladata, ahhoz csupán tulajdonosi illetve kezelői hozzájárulást kell az önkormányzatnak megadnia.

**Tisztelt Képviselő-testület !**

A Kft. kérelme és a beadványában megfogalmazottak közmű elhelyezés engedélyezésére és útalap építés felajánlására irányultak

Amennyiben az Önkormányzat elfogadja a beruházó által tett ajánlatot, és korábbi döntését hatályon kívül helyezi úgy a telekhatár és út nyomvonal geodéziai kitűzésének költsége, valamint a terület kitakarításának költsége hárul az önkormányzatra. A geodéziai kitűzés az előzetesen bekért piacfelmérő árajánlat szerint kb. 80.000 Ft + ÁFA összeg. A terület kitakarítása alatt pedig néhány bozót kiirtása és a területen lévő nem jelentős mennyiségű hulladék összeszedését kell megoldani, ami eddig is önkormányzati feladatot képezett, mivel közterületről van szó A teljes pályaszerkezet elkészítése, azaz a meglévő útalap aszfalt réteggel történő burkolása a Képviselő-testület későbbi döntésének függvényében tervezhető. Az aszfalt réteg elkészítésének költsége kb. 500 m2 területen, nagyságrendileg 3.000.000 Ft + ÁFA.

A geodéziai kitűzésre a 2013. évi költségvetésben a fedezet biztosított.

Beadványában a Kft kérelmük ismételt megtárgyalást és a korábbi döntés felülvizsgálatát kérik. Amennyiben pedig az önkormányzat korábbi döntését fenntartja, úgy kártérítési igényt nyújtanak be.

Kérjük az előterjesztés megvitatását a korábbi döntés felülvizsgálatát, a határozati javaslat elfogadását.

Hévíz, 2013. június 11.

**II.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 129/2013. (IV.29.) Kt. határozatát hatályon kívül helyezi.
2. A Képviselő-testület az Easy Consulting Kft. részére engedélyezi, hogy hévízi 1630. és 1631. hrsz-ú ingatlanok a víziközmű rendszerének kiépítéséhez, a hévízi 118/1 hrsz-ú közutat (Strecker Ottó-köz) a közmű építés céljára igénybe vegye, közterület-használati díj megfizetése nélkül. Mivel a víziközmű rendszer kiépítése nem önkormányzati beruházásban jön létre, a beruházó a víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában Hévíz Város Önkormányzatára, mint az ellátásért felelősre – térítésmentesen - átruházza. Az átruházásról szóló előszerződést a beruházás megkezdése előtt meg kell kötni. A beruházás költségeit a beruházó Easy Consulting Kft viseli, a szerződéskötés költségeit a felek viselik.
3. A Képviselő-testület előírja, hogy a beruházó a víziközmű rendszer kiépítést követően a Strecker Ottó-közt, saját költségén, köteles közlekedésre alkalmas állapotra –útalap kiépítésével - helyreállítani.
4. A Képviselő-testület elvégezteti a Strecker Ottó-köz geodéziai kitűzését, és az út területének kitakarítását.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert hogy az Easy Consulting Kft.-vel a szükséges szerződések megkötésére.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2013. július 31.

A döntés egyszerű többséget igényel.

.

**III.**

**Bizottsági vélemény**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Előterjesztés tárgya:**  Easy Consulting Kft. engedély kérelme a Strecker Ottó-köz közművesítésére és útalap készítésére | | | | | |
|  | **ülés időpontja** | | **határozat-szám** | **szavazati arány** | **bizottsági vélemény (kisebbségi vélemény feltüntetése)** |
| **Pénzügyi és Turisztikai Bizottság** | 2013. június 20. | 137/2013. (VI.20.) PTB határozat | | 1 igen szavazat és 3 tartózkodás | A bizottság nem támogatta a határozati javaslatot. |