

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

a Frankhegyi Részönkormányzat 2015. szeptember 14-i;  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. szeptember 15-i;  
a Képviselő-testület 2015. szeptember 23-i ülésére

**Tárgy:** Frankhegy közterület I/A-B ütem fejlesztésével kapcsolatos döntések felülvizsgálata

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése, illetőleg a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottságok!**

Löfler Dávid képviselő úr által, a 2015 júniusi képviselő-testületi ülésre készült előterjesztése alapján a testület a 155/2015.(VI.17.) ÖKT sz. határozattal úgy döntött, hogy a Hivatal 2015. szeptember. 15-ig vizsgálja felül a korábbi, Frankhegy közterület I/A-B ütem közterület fejlesztésével kapcsolatos ÖKT döntéseket, kiemelt tekintettel a 35/2012. (IX.11.) ÖKT. sz. döntésre. A felülvizsgálatot elvégezte a Hivatal és az alábbi részekben részletezettek alapján az alábbi javaslatot terjeszti elő.

**I. Frankhegy területével kapcsolatos fontosabb előzmények kronológiája**

**Előkészítő munkálatok**

2011 évben az Önkormányzat elkészítette Frankhegy közterületeinek (és a közterületektől mért 5-5 méteres sávban a magáningatlanokat is tartalmazó) a **geodéziai felmérését (Költsége: br. 6.200.000 HUF)**;

**Elvi vízi közmű tervek**

2012 évben az Önkormányzat megrendelte Frankhegy egész területére az **elvi víziközmű** (víz, csatorna és felszíni csapadékvíz elvezetés) **terveket**, valamint a **nyomásfokozó gépház terveit (költsége: br. 8.562.850 HUF)**. Azokat benyújtotta engedélyezési eljárásra az illetékes hatóságokhoz.

2013-2014-ben a benyújtott dokumentációk **mindegyike el lett utasítva Natura 2000-es terület érintettség miatt**. A tervekkel kapcsolatos szakhatósági egyeztetéseken megállapodás született, hogy a terület ellátását elvi szinten a szabályozási terv alátámasztó munkarészeiben kell majd rendezni.

A nyomásfokozó gépház engedélyezési folyamata külön eljárás volt, nincs köze a Natura 2000-hez. Az **engedély megvan** csak az ingatlan tulajdonos és vagyonkezelő Fővárosi Vízművek feltételhez kötötte a kivitelezés megkezdését. A feltétel, hogy épüljön meg a vezetékhálózat, hogy legyen ahová nyomja a vizet.

**HÉSZ és SZT**

2013 márciusában újraindítottuk a 2006-ban elindult HÉSZ felülvizsgálatának véleményezési eljárását;

2014 márciusában a képviselő-testület **61/2014.(III.26.) ÖKT sz.** határozatával döntött a frankhegyi terület **közép és hosszútávon fejleszthető területei** felosztásának településszerkezeti tervlapon való szerepeltetéséről, valamint, hogy az utépítés megvalósítása során a Képviselő-testület az utépítés költségeihez a mindenkori költségvetésének függvényében maximum 50%-os résszel járul hozzá.

2014 nyarán **intenzív egyeztetések történtek az FRÖK-el** a szabályozási terv alátámasztó (közlekedés-, tömegközlekedés és kerékpárút hálózat stb) és az ütemezett településszerkezeti tervlap munkarészeivel kapcsolatban;

2014 decemberében (a törvényességi felhívások lezárása után azonnal) a 2007-ben megkötött **szerződés módosítására került sor (költsége: br. 9.050.000 HUF, melyből már 3.800.000 HUF már kifizetésre került)**, hogy a 2009 decemberében elfogadott Szabályozási koncepció módosítása megtörténjen, valamint, hogy a

dokumentáció része legyen - többek között - a részletes közúthálózat fejlesztésének tervei (valós hossz és keresztmetszvények) és az elvi víziközmű tervek átdolgozása, hogy a nyomvonalak ne érintsenek Natura 2000-es területeket.

2014 decemberében elkészült a **módosított Szabályozási koncepció**, melyet a képviselő-testület a 2014. decemberi ülésén **381/2014.(XII.17.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott**, ez alapján a Hivatal 2015. februárjában ismételtén újraindította HÉSZ felülvizsgálatának államigazgatási eljárását.

2015 januárjában **intenzív egyeztetések kezdődtek a Szabályozási terv tartalmi elemeivel kapcsolatban** (vezető és a szakági tervezőkkel, Állami Főépítész Irodán, DINPI-vel stb.) melynek eredményeként Molnár Mária vezető településtervező 2015. márciusában leszállította a munkaközi dokumentációt.

2015 februárjában **újabb törvényességi felhívást kapott Hivatalunk**, melynek eredményeként a márciusban leszállított dokumentációval kapcsolatosan a tervezés leállítása mellett döntött a Hivatal, ameddig a törvényességi felhívás értelmében nem tisztázódnak a jogszabályi környezet értelmezésének álláspontbeli különbségei.

2015 júniusában az **Önkormányzat** élve az Alaptörvényben és a MÖTv.-ben biztosított jogával **felterjesztést készített** és azt a Hivatal a 154/2015. (VI.17.) ÖKT. sz. határozat értelmében megküldte az ügyben illetékes Miniszternek és a területi országgyűlési képviselőnek.

### **Törvényességi felhívások**

2014. januárjában megkaptuk az első-, majd áprilisában újabb, a korábbi dokumentumot kiegészítő törvényességi felhívást. **A képviselő-testület 2014. márciusban úgy döntött, hogy a törvényességi felhívásnak eleget téve a HÉSZ módosítását kezdeményezi**, mely során törli a rendeletből a kifogásolt előírásokat és egyben harmonizálja a hatályos jogszabályi környezettel, valamint hogy a folyamatban lévő TSZT felülvizsgálat során Frankhegy területe közép- és hosszútávon fejleszthető területi egységekként kerüljenek ábrázolásra.

2014 októberi ülésén a **képviselő-testület jóváhagyta** az államigazgatási eljárást és a partnerségi egyeztetést lezárva a **HÉSZ módosítását**, melyet egyben megküldött a Hivatal a Kormányhivatalnak valamint a Kúriának a folyamatban lévő eljárás megszüntetését kérvényezve.

2014 decemberében a **Kormányhivatal visszavonta a Kúriai beadványát**, valamint a Kúria megszüntette a folyamatban lévő eljárást.

2014 során a képviselő-testület 7 alkalommal tárgyalta a törvényességi felhívással kapcsolatos előterjesztéseket.

2015 februárjában **újabb törvényességi felhívást** kapott az Önkormányzat. 2015. májusi ülésén a képviselő-testület megtárgyalta és az előterjesztésben foglaltakkal egyetértve a **110/2015. (V.20.) Ökt. sz. határozattal** kinyilvánította véleményét, miszerint **a törvényességi felhívásban foglaltakkal nem ért egyet és vitatja annak tartalmi elemeit**, mert álláspontja szerint a magasabb szintű jogszabályok nem egyértelműen rendezik a jogszabály alkotói és a jogszabály alkalmazói „hatásköröket”, felhatalmazásokat.

A Főépítész Iroda többször is a **Kormányhivatalhoz** (Főépítészhez, Törvényességi Osztályhoz) **fordult 2015.május 06-án a közművekkel kapcsolatos jogértelmezési problémával** és, hogy miként lehet rendezni a kérdéskört a készülő HÉSZ-ben. Ezidáig érdemi választ nem kaptunk a megkeresésekre, többszöri megkeresés ellenére.

2015 június 10-én a **Kormányhivatal** tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy **ismét a Kúriához fordult beadványával**.

2015 júniusában az **Önkormányzat** élve az Alaptörvényben és a MÖTv.-ben biztosított jogával élve a probléma rendezésével kapcsolatban **felterjesztést készített**, és azt a 154/2015. (VI.17.) ÖKT.sz. határozat értelmében megküldte az ügyben illetékes Miniszternek és a területi országgyűlési képviselőnek.

### **Fátyol utcai fejlesztés**

A képviselő-testület a **111/2012.(IV.25.) Ökt. sz. határozatával támogatta az I/B ütem megvalósulását**, amennyiben az útsabályozásával érintett Fátyol utcai ingatlantulajdonosok mindegyike hozzájárulását adja az elkészült vázrajzhoz és az elkészült nyilatkozatot aláírják. Az Önkormányzat egyben döntött arról is, hogy az Önkormányzat vállalja a tervezetetés, és a jogi díjakat, valamint, hogy az értéknövelő beruházások egyéb költségeit a tulajdonosok kell vállalják.

A **frankhegyi részönkormányzat a 35/2012.(IX.11.) sz. határozatával javasolta az I/B ütem I/C ütemmel való kibővítését, de ezt a javaslatot nem támogatta a Hivatal**, mivel az I/C ütemben javasolt nyomvonal tekintetében a hatályos HÉSZ nem minden esetben szabályozza ki a távlati céloknak megfelelő közterületeket, így végül a képviselő-testület nem is tárgyalta a témát napirendi pontként.

A Fátyol utcai tulajdonosok közül **nem mindenki írta alá a vázrajzot és a megállapodást, így nem teljesültek a 111/2012.(IV.25.) Ökt. sz. határozattal elfogadott elvek**, így a képviselő-testület felülvizsgálva a korábbi döntését a **45/2013. (II.27.) Ökt. sz. határozatával döntött a csökkentett tartalmú I/B ütem nyomvonaláról**, áttér és egyben az I/A-B nyomvonaltervre, melynél a vázrajzból és a közterület és közmű fejlesztésekből kimarad a két ingatlan (9055 és 9100/5 hrsz.), valamint a gerincvezeték a Zengő utcában lenne vezetve.

A Hivatal elkészítette a határozatokban vállaltak alapján az elvi vízi közmű terveket, Fátyol utca engedélyezési szintű útépítési tervét (**költsége: br. 1.981.200 HUF**), a **nyomásfokozó gépház** terveit, melynek magvalósítására a költségvetésben **br. 75.000.000 HUF**-ot biztosított. A nyomásfokozó gépház kivitelezése a nyomvonal véglegesítése után indulhat meg.

A Hivatal előkészítette a **Fátyol utcai** ingatlantulajdonosokkal megkötendő **szerződés tervezetét**, melyeket átadott a Frankhegyi Víziközmű Társulatnak (Dr. Hardy Gézának) a tulajdonosokkal való aláírásra. **A Tulajdonosok aláírták a szerződést, amit a Hivatal azonban nem terjeszt az illetékes bizottságok elé, ameddig a felmerült költségek vállalásáról az ingatlantulajdonosok nem nyilatkoznak.**

2015 áprilisában **Dr. Hardy Géza úr ismételten benyújtotta a Hivatalnak az I/C ütem nyomvonalterveit**, a Fátyol utca útépítési költségeinek tulajdonosokat érintő költségek mérséklése okán, miszerint amennyiben több ingatlan kerül bevonásra, akkor a terhek is több felé oszlanának. **A korábbiakban a Hivatal nem támogatta az I/C ütemet mert az számos olyan közterületeket is érintene, melyek kiszabályozását nem tartalmazza a hatályos HÉSZ, viszont azok a felülvizsgálat során ki lennének szabályozva.**

## **II. Frankhegy közterület fejlesztéseivel kapcsolatos döntések értékelése a kronológia tükrében**

Frankhegy közterület fejlesztéseinek elvi alapjait a Hivatal a 2012. április 25-i ülésére kidolgozta, melyet a testület a **111/2012.(IV.25.) ÖKT. sz. határozatában** foglaltakkal (lásd.: 1.sz mellékelt előterjesztés és határozat) fogadta el. Az előterjesztésben foglalt „Általános elvek a rendszer kiépítéséhez” című részben 6. pontban kifejtettek a mai napig aktuálisnak tekintendők.

A határozat alapján elindult a tulajdonosokkal való egyeztetés és a Víziközmű Társulat szervezésében szinte minden tulajdonos aláírása be lett szerezve (3 telektulajdonos tekintetében elutasításra került), így a 111/2012.(IV.25.) ÖKT.sz határozatban foglalt feltételek nem teljesültek. Az előkészítő munkálatok tapasztalatai alapján a Hivatal elkészítette a 2013. február. 27.-i képviselő-testületi ülésre a 111/2012.(IV.25.) ÖKT. sz határozat felülvizsgálatának, korrekciójának javaslatát, amit a kt. a **45/2013. (II.27.) ÖKT. sz. határozattal** (lásd.: 2.sz. mellékelt előterjesztés és határozat) fogadott el, mely a Fátyol utcában az érintett tulajdonosoknál megszakított közművezeték nyomvonalat irányozott elő.

A Hivatal elkészítette a vázrajzot és benyújtotta záradékolásra az illetékes Földhivatalhoz, Dr. Hardy Géza beadványa alapján a kt. a **288/2013. (VII.23.) ÖKT. sz. határozattal** (lásd.: 3.sz. mellékelt határozat) úgy döntött, hogy visszavonja a vázrajzot és a beadvány alapján módosított vázrajzot újra benyújtotta. A módosított vázrajz alapján a Hivatal elkészítette a tulajdonosokkal megkötendő szerződést.

A törvényességi felhívásokkal kapcsolatban a kt. a **61/2014. (III.26.) ÖKT. sz. határozatával** (lásd.: 4.sz. mellékelt határozat) döntött, miszerint a 130 ha-os Frankhegy területi egysége a készülő településszerkezeti tervben közép- és hosszú távú üdülőtérületi fejlesztési terület jelölésével legyen átsorolva. Jelen döntéssel a Hivatal rögzítette, hogy a terület közterület fejlesztései kizárólag ütemezetten valósulhatnak meg az Önkormányzat, a Hivatal és a tulajdonosok szoros együttműködésében.

**A kt. többször is megerősítette, hogy a szabályozással érintett ingatlanrész térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásán túl a víziközművek, út és csapadékvíz-elvezetés költségeit a Frankhegy területén ingatlantulajdonosoknak kell vállalniuk, mely álláspontot továbbra is fenntartja a Hivatal.**

## **III. Frankhegyi közterület fejlesztések kereteinek aktualizálása**

A Hivatal továbbra is támogatja és prioritásként kezeli Frankhegy közterület fejlesztéseinek megvalósulását, viszont a 130 ha-os területi egység fejlesztéseinek koordinálása az Önkormányzat és a Frankhegyi Vízi-közmű Társulás között létrejött szerződés értelmében a Vízi-közmű társulás feladata. A korábbi évek tapasztalatai alapján Hivatal nem kíván javasolni további nyomvonalakat, területi egységeket, hanem rögzíteni kívánja, hogy minden területi egység fejlődését támogatja (I. ütemben az I. nyomászóna területén), ahol az alábbi feltételek teljesülnek:

1. A területegység, tömb műszakilag egy egységként kezelhető és a közmű és úthálózat kiépítése a vonatkozó jogszabályok és előírások alapján megvalósítható;
2. Az érintett terület tulajdonosai vállalják az alábbi költségeket, melyet az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben rögzítenének:
  - az ingatlan az új –jelenleg munkaközi- HÉSZ Szabályozási tervében rögzített szabályozási vonallal érintett területrészeinek térítésmentes Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonba való átadását;
  - az érintett területi egység közterület fejlesztési (út, vízi közművek) tervezési és kivitelezési díjainak megfizetését.

Összességben a Hivatal Löfler Dávid képviselő úr javaslata alapján elvégezte Frankhegy közterület fejlesztéseivel kapcsolatos korábbi kt. határozatok felülvizsgálatát, mely alapján az alábbi határozatok meghozatalára teszek javaslatot.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

**a Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy Frankhegy fejlesztési lehetőségeit áttekintve és eddigi határozatait felülvizsgálva az alábbi döntéseket hozza meg:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Polgármestert kérje fel a kidolgozott 44/2000. (XII.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Merengő utca és környékére vonatkozó településrendezési eszköz felülvizsgálat tervezetének 2015. október 30.-ig való beterjesztésére a Budaörs Város Önkormányzat szervei, majd a Képviselő-testület elé.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a településrendezési eszköz tervezet közterületi és közműfejlesztési javaslatokat figyelembe véve támogassa a terület vagy a területegységek további fejlesztését. A fejlesztést a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz elvezetés és út együttes kiépítése esetén - első sorban a frankhegyi I. nyomástartó területén, - az alábbi feltételek teljes körű megléte esetén támogassa:
  - a. A területegység, tömb műszakilag egy egységként kezelhető és a közmű és úthálózat kiépítése a vonatkozó jogszabályok és előírások alapján megvalósítható;
  - b. Az érintett terület tulajdonosai vállalják az alábbi költségeket, melyet az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben rögzítenének:
    - az ingatlan településrendezési eszköz felülvizsgálati dokumentációjában rögzített szabályozási vonallal érintett területrészeinek térítésmentes Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonba való átadását;
    - az érintett területi egység közterület fejlesztési (út, vízi közművek) tervezési és kivitelezési díjainak megfizetését.

3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy az útépitések megvalósítása során a Képviselő-testület - fenntartva 61/2014. (III.26.) ÖKT sz. határozat 2/c pontjában foglalt döntését - az útépités költségeihez a mindenkor költségvetésének függvényében maximum 50%-os résszel járuljon hozzá.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**  
**a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Frankhegy fejlesztési lehetőségeit áttekintve és az eddigi határozatait felülvizsgálva az alábbi döntéseket hozza meg:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a felkéri a Polgármestert a kidolgozott 44/2000. (XII.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Merengő utca és környékére vonatkozó településrendezési eszköz felülvizsgálat tervezetének 2015. október 30.-ig való beterjesztésére a Budaörs Város Önkormányzat szervei, majd a Képviselő-testület elé.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszköz tervezet közterületi és közműfejlesztési javaslatait figyelembe véve támogatja a terület vagy a területegységek további fejlesztését. A fejlesztést a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz elvezetés és út együttes kiépítése esetén - első sorban a frankhegyi I. nyomáshozzá tartozó területén, - az alábbi feltételek teljes körű megléte esetén támogatja:

- a. A területegység, tömb műszakilag egy egységként kezelhető és a közmű és úthálózat kiépítése a vonatkozó jogszabályok és előírások alapján megvalósítható;
- b. Az érintett terület tulajdonosai vállalják az alábbi költségeket, melyet az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben rögzítenének:
  - az ingatlan településrendezési eszköz felülvizsgálati dokumentációjában rögzített szabályozási vonallal érintett területrészeinek térítésmentes Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonba való átadását;
  - az érintett területi egység közterület fejlesztési (út, vízi közművek) tervezési és kivitelezési díjainak megfizetését.

3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az útépitések megvalósítása során - fenntartva 61/2014. (III.26.) ÖKT sz. határozat 2/c pontjában foglalt döntését - az útépités költségeihez a mindenkor költségvetésének függvényében maximum 50%-os résszel járul hozzá.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: folyamatos  
Felelős: Polgármester  
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Budaörs, 2015. szeptember 11.




  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda és Vagyongazdálkodási Csoport

Vári Attila, településrendezési ügyintéző

Mártonffy István, főépítész

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

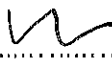
  
  


Látta:

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Mellékletek:**

**1.sz. melléklet:** 111/2012.(IV.25.) ÖKT.sz. határozat + előterjesztés

**2.sz. melléklet:** 45/2013. (II.27.) ÖKT. sz. határozat + előterjesztés

**3.sz. melléklet:** 288/2013. (VII.23.) ÖKT.sz. határozat

**4.sz. melléklet:** 61/2014. (III.26.) ÖKT.sz. határozat

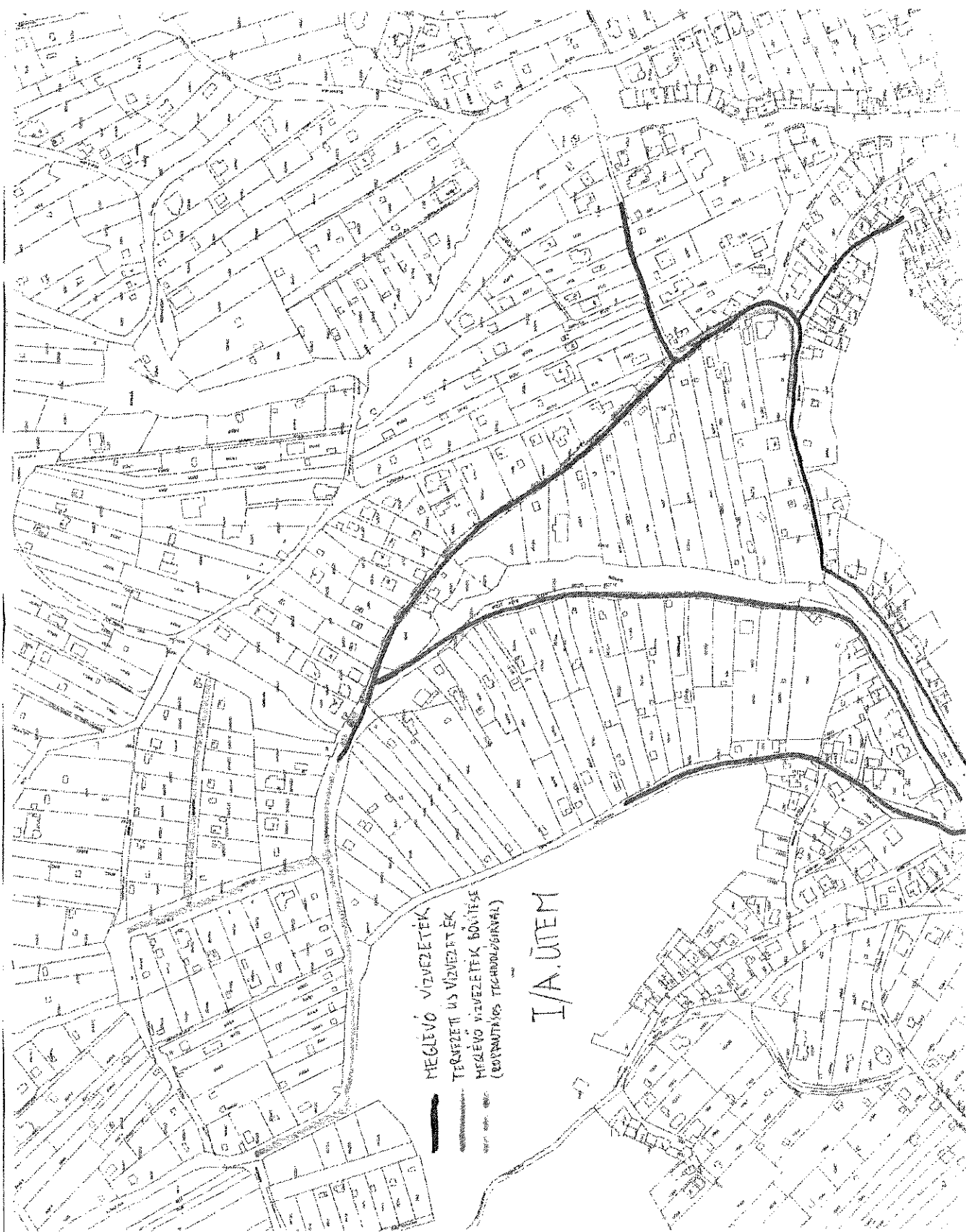
**Frankhegy közműellátás fejlesztése**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvízvezetés és út együttes kiépítését, az I. nyomáshozó I/B ütem (Fátyol utca, Kajszi utca, Hurok utca, Zengő utca felső szakasza - melléklet szerint) területén a Merengő utca környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT számú rendelete és a 415/2009. (XII.16.) ÖKT sz. határozattal elfogadott szabályozási koncepció előírásai alapján, Fátyol u. esetében az előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerinti kialakítással.
2. A Képviselő-testület abban az esetben támogatja az I/B ütem megvalósulását a 8990/10 hrsz.-ú ingatlanon szolgalmi jog bejegyzésével, ha az útsabályozással érintett Fátyol u-i ingatlan tulajdonosok mindegyike hozzájárulását adta a mellékelt telekalakítási vázrajzhoz, vállalja az térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásról szóló megállapodás megkötését, és az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozatot aláírja.
3. A Képviselő-testület felkéri a Frankhegyi Részönkormányzatot az előterjesztésben szereplő elvek alapján szakértői becslés elkészíttetésére, melynek ki kell térnie az egyes nyomáshozók, valamint a 3 zóna együttes közös költségeinek várható összegére vonatkozóan, az ingatlan tulajdonosok milyen arányban kell viseljék a beruházás költségeit, ill. ki kell dolgoznia a befizetések, likviditás ütemezését.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Frankhegy közművesítés, úthálózat kiépítésének költségeiből vállalja a teljes terület víz- és szennyvízcsatorna hálózat elvi engedélyes terveinek, a felszíni vízrendezés tanulmánytervének, a Víztorony u. medence nyomásfokozójának megépítése és az I/B ütem telekalakítási vázrajzának és útépítési terveinek költségeit.  
Minden további felmerülő költséget az ingatlan tulajdonosoknak kell vállalniuk.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Műszaki ügyosztály Főépítész iroda

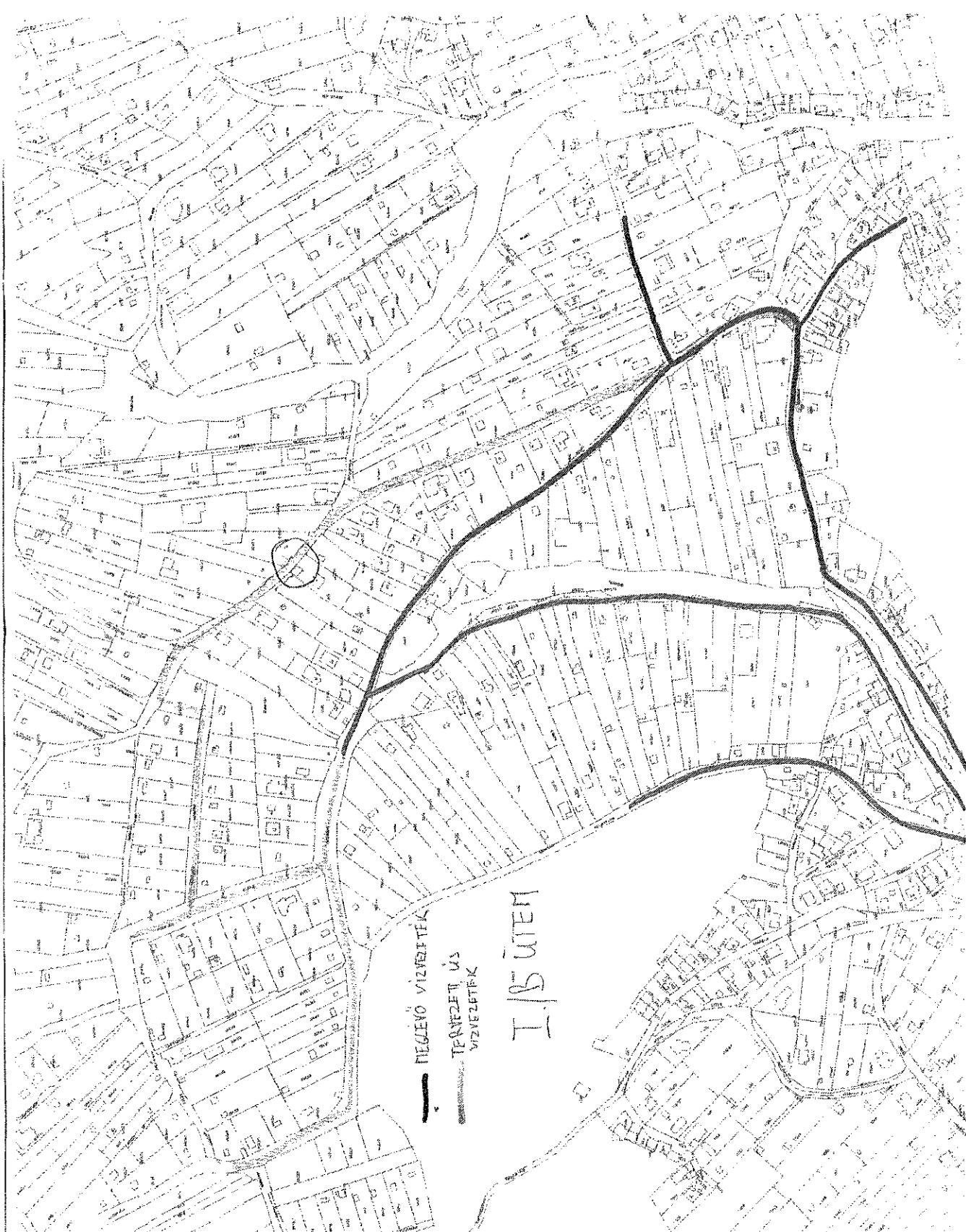


MEGLÉVŐ VÍZVEZETÉK  
TERVEZETT ÚJ VÍZVEZETÉK  
MEGLÉVŐ VÍZVEZETÉK BŐVÍTÉSE  
(KÖZMŰTÁRSI TECHNIKÁVAL)

I/A. ÜTEM

42 kék





MELEKŐ VÍZVETÉK  
TERVEZETT ÚJ  
VÍZVETÉK  
I. SÜTEM

72 → -5-10 db

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

**POLGÁRMESTERÉNEK**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság**

**és a Képviselő-testület 2012. április 25-i ülésére**

**XI/17-23/2012**

**Tárgy: Budaörs Frankhegy közműellátás fejlesztése**

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottsági**

Többéves előkészítő munkát követően Frankhegy területének fejlődése régóta várt állomásához érkezett. Jelenleg komplex tervezési folyamatok zajlanak, ennek keretén belül 2011. októberéig lezárult a terület geodéziai felmérése, ezzel párhuzamosan készülnek a szabályozási terv felülvizsgálatának és a vízi közművek a tervei. A munkálatok a Frankhegyi Részönkormányzat szoros együttműködésével készülnek, a gyors előrelépés feszes munkatempót követel meg mindenkitől. Természetesen a fejlesztések a tulajdonosok érdekében készülnek, ezért a kommunikációra igen nagy hangsúly helyeződik mind a Hivatal, mind a Részönkormányzat részéről. Ennek szellemében önálló oldal készült az Önkormányzat hivatalos honlapján és tartottunk több lakossági fórumot is, legutóbb 2012. február 21-én.

A fejlesztések érdekében Budaörs Város Önkormányzata évek óta jelentős összegeket fordít különböző munkálatokra. A 2010-2011 évi költségvetésben 18 millió forint szerepelt előzetes tervek elkészítésére, ennek a keretnek a terhére készült el a részletes geodéziai felmérés, majd annak szakértői vizsgálata, valamint szerződünk a vezetékes vízellátásra, szennyvízcsatornára, valamint a felszíni csapadékvíz elvezetésre vonatkozó elvi engedélyezési tervek elkészítésére vonatkozóan. Ez biztosította a szükséges forrást a folyamatokkal kapcsolatos kommunikációra vonatkozó szerződésekhez is.

A 2012-es évi költségvetésben már a fejlesztések megvalósulásának első ütemeként szolgáló nyomásfokozó gépház megépítésére különített el az Önkormányzat 25 millió forintot, ami a remények szerint megadhatja a kezdő lendületet Frankhegy közműhálózat fejlődéséhez. A közbeszerzési eljáráson nyertes Innovit Bt. által készített előzetes vízellátási- és csatornahálózat tervek alapján már látható, hogy az ivóvízellátás szempontjából Frankhegy területe 3 nyomásvonalra osztható. A teljes ellátó és elvezető rendszernek a kiépítése a

szabályozási terv elfogadását követően a kiviteli tervek birtokában ( vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező ) indulhat csak meg.

A Részönkormányzat elnökének megkeresésére a Főépítési Iroda a tavalyi évben megvizsgálta, hogy van-e olyan terület, ahol tényleges kivitelezési munkálatok még az új szabályozás hatályba lépését megelőzően megkezdődhetnek. A Hivatal kijelölte azt területet, ahol a közterületek vagy már jogilag rendezettek, vagy remény van rá, hogy rövid időn belül azzá tehetőek. Ezen utóbbi területeknél fontos kiemelni, hogy jogilag rendezett területet csak a jelenleg hatályos szabályozási terv szerint lehet létrehozni és ez csak ott célszerű, ahol a szabályozási terv koncepciója változást nem valószínűsít a jövőben sem.

Ezen ingatlanok ellátásához már szükséges a költségvetésben szereplő Kőhegyi medence ingatlanán kialakítandó nyomásfokozó gépház megépítése.

A gépház elhelyezésével párhuzamosan kerülne sor a vízhálózat kiépítésére is, melynek nyomvonalával kapcsolatban 2 variáció körvonalazódott az előzetes egyeztetések alapján, melyek az alábbiak:

- 1/A ütem, ami a Zengő utcán vezetné fel a jogtisztá területeken a vízvezetékét, (a megvalósuló vezetékhalózatot lásd mellékletként)
- 1/B ütem, ami a Fátyol utcán vezetné fel a vízvezetékét, ehhez viszont még előzetesen szükség van a szabályozási terv szerinti közterületek kialakítására. (a megvalósuló vezetékhalózatot lásd mellékletként)

A vízhálózat kiépítésével egyidejűleg a csatornahálózatot, a felszíni vízelvezetést és az utat is meg kell építeni. Jelenleg folyamatban van a budaörsi teljes szennyvízelvezető hálózat hidraulikai felülvizsgálata és Frankhegy vízi közműhálózat (víz, csatorna, csapadékvíz) dokumentációjának elkészítése, melynek alapján lehet majd pontosan megmondani, hogy a csatornahálózat kiépítése hogyan ütemezhető a vízvezetékhalózat I/A és az I/B ütemeinek esetében. Az I/B ütem területén az útépités tervezését az Önkormányzat vállalja.

Jelen előterjesztés, valamint az ebben foglalt határozati javaslatok, egyrészt az I/B ütem közműhálózat kiépítését, annak elvi feltételrendszerét hivatott meghatározni, másrészt szükséges meghatározni Frankhegy teljes területének (I., II., III., nyomászóna) vízi közműveinek (víz, csatorna, csapadékvíz) és útépitésének költségeire, megvalósításával kapcsolatos elvi rendszerére vonatkozó elvet is. Ennek legfontosabb elemei a közterületek szélességének kialakítása, a közös és arányos teherviselés, a felmerülő költségek megosztásának (Hivatal és a tulajdonosok között) előzetes tisztázása, a pénzügyi rendszer és annak elvi működésének meghatározása, hogy már a fejlesztés megkezdése előtt biztosítva legyen az átláthatóság, valamint a teljes fejlesztési folyamat során biztosított legyen a megfelelő nagyságú pénzügyi források megléte és a kellő likviditás. Mindezekhez szakértői becslés és tematika szükséges, melyet optimálisan az ingatlantulajdonosok hajlandóságát, motivációját ismerő Frankhegyi Részönkormányzat a Víziközmű Társulattal közösen tud kidolgoztatni.

## A VÍZVEZETÉKEK I. ÜTEMÉNEK NYOMVONAL-VEZETÉSEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 1/A ütem, amely a Zengő utcán vezetné fel a jogtisza területeken a vízvezetékét.

A hálózat kiépítésének ez a verziója – a Fővárosi Vízművek álláspontja szerint - csak úgy valósulhat meg, ha a Zengő utcában jelenleg meglévő 100-as vízvezeték (az előzetes egyeztetések szerint roppantásos technológiával, mely nem igényel munkaárok kiépítést csak a bekötéseknél, így jelentősen költségkímélőbb egy új vezeték elhelyezésénél) 200-as átmérőjűre bővítenék és a további szakaszokon új hálózat épülne ki. Ezzel a verzióval ~730 m új vezeték kiépítésével és a Zengő utcában ~630 m-es szakaszon a cső bővítésével ~45 db ingatlan víz és csatornahálózat ellátását lehetne megoldani első ütemben.

### 1/B ütem, amely a Fátyol utcán vezetné fel a vízvezetékét.

Ehhez szükség van a szabályozási terv szerinti közterületek létrehozására, melyhez változási vázrajz készült. A Fátyol utcában az elkészült víziközmű tervek szerint indokolt az elosztóvezeték kiépítésével párhuzamosan egy töltővezeték elhelyezése is, ami majd az I. zóna ellennyomó medencéjébe fogja a szükséges vízmennyiséget eljuttatni. Ezzel a nyomvonalvezetéssel új csőrendszer kiépítésére lenne szükség ~1360 m hosszúságban, mely ~72 db ingatlan vízellátását oldaná meg első ütemben. Ezen nyomvonalon a hálózat kiépítéséhez ideiglenesen - ameddig a Gyömbér utca szélesítése és a vízi közművek kiépítése nem történik meg – **szolgalmi jog bejegyzésével** való csőátvezetésre van szükség a **8990/10 hrsz-ú ingatlannál**. Ez a megoldás a legkritikusabb része ezen tervezett hálózatnak, mivel mind a Fővárosi Vízművek, mind a Hivatal véleménye szerint ez kényszermegoldásnak tekinthető. Az ehhez történő hozzájárulást csak abban az esetben javasoljuk, ha az engedélyezés előtt minden további akadály már elhárult.

Azaz csak abban az esetben, ha az **összes ingatlantulajdonos hozzájárult és aláírását adta** az alábbiakhoz:

- nyilatkozat (lásd: 1.sz. melléklet)
- Fátyol utca záradékolt változási vázrajza
- megállapodás a térítésmentes önkormányzati tulajdonban adásról

Fontos, hogy mind az 1/A, mind az 1/B nyomvonalvezetése során átmenetileg vízhálózat nyomástartásos rendszerként üzemelne mindaddig, amíg ki épül a teljes I. nyomászóna és ahhoz kapcsolódóan az ellennyomó medence. Természetesen az I. zóna üzembe helyezésekor nem lesz szükség a már kiépített vezetékek átépítésére sem az 1/A- sem az 1/B verzió esetében.

Hivatalunk a Fátyol utcai nyomvonalú 1/B. ütem megvalósítását támogatja, hiszen még nagyobb, jelenleg ellátatlan területen valósulhat meg a közműfejlesztés.

## ÁLTALÁNOS ELVEK A RENDSZER KIÉPÍTÉSÉHEZ

### 1. A közterület szélességek kialakítása nem lehet rövid távú szempontok szerinti alku kérdése.

Törekedni kell, hogy az OTÉK és a vonatkozó egyéb szabványokban előírt útkategóriákhoz tartozó (pld. kiszolgáló út 12m) szabályozási szélességekhez közelítő, a helyi adottságokat figyelembe véve kialakíthatók legyenek. Fontos tudni, hogy az indokoltnál keskenyebb közterületek esetében az ideális utcakialakítások a későbbiekben nem lesznek megvalósíthatóak, így például nem lesz elegendő hely járda építésére, kétirányú forgalom kialakítására, vagy éppen gépkocsik időszakos parkolására. Fel kell hívni arra is a figyelmet, hogy keskenyebb utcák esetében nem lesz lehetőség szikkasztó árkok kialakítására, amely jelentősen magasabb költséggel járó zárt csapadékvíz elvezetési rendszer kialakítását teszi majd szükségessé. Ezen műtárgyakban viszont a csapadékvíz levonulása sokkal gyorsabb, amely részben a helyi záportározóknak, részben pedig a város lenti befogadónak jelentősen magasabb kapacitásra történő kiépítését teheti szükségessé. Ez igen jelentős költségeket róhat a városra a későbbiek során.

A szintkülönbségek áthidalásához a legolcsóbb, de helyigényesebb megoldás a rézsűk kialakítása. Szűk keresztmetszetek esetében ez csak támfalakkal lehetséges, amelyek a kiépítési költségeket jelentősen megemelik.

Az úthálózat kialakítása során gondolni kell arra is, hogy egyes utcákban távlatilag feltétlenül szükséges lesz kisbuszos közösségi közlekedés lehetőségének a biztosítása, de az európai városképhez a megfelelő domborzati adottságokkal rendelkező utcákban kerékpárút kialakítása is hozzátartozna.

Természetesen ezen szempontok mellett tekintettel kell lenni a terület speciális domborzati viszonyaira, a már kialakult beépítésre, illetve arra is, hogy az utcák szélesítése lehetőleg ne okozzon elviselhetetlen mértékű (10 %-nál nagyobb) területvesztést az egyes telkek esetében. Ezért az már most látható, hogy ezen szabvány szélességeknél keskenyebb utcák kialakítására lesz csak lehetőség Frankhegy esetében, de ezt alapos tervezési folyamatnak kell alátámasztania. A Hivatal gyakorlati tapasztalatai alapján a nem kellő szélességben kialakított közterületek esetében a problémák - Frankhegy esetében a terület fokozatos beépülésével párhuzamosan többszörösére növekvő gépkocsiforgalommal együtt - a későbbiekben jelentkeznek majd, melyek utólagos kezelésére akkor már nem lesz lehetőség, illetve annak költségei rendkívül magasak lennének.

2. A vízi közművek ( víz, csatorna, csapadékvíz ) és az úthálózat rendszereinek kiépítése nemcsak a Frankhegyen található ~1300 ingatlan tulajdonosának közös érdeke, hanem Alsószállás teljes területén, illetve Felsőszállás területének egy részén fekvő ingatlanok ellátása is ehhez a hálózathoz csatlakozva fog a későbbiek során megvalósulni. Így a fejlesztések megkezdése előtt ki kell alakítani azt a finanszírozási rendszert, hogy mind a mostani, mind a későbbiekben sorra kerülő beruházási ütemek során érintett valamennyi ingatlan tulajdonos között egységes arányban kell szétosztani a beruházás közös költségeit.

A sikeres megvalósítás kiindulópontja és egyben záloga is az ingatlantulajdonosok közötti igazságos és arányos teherviselés.

3. A közterületek kialakításával kapcsolatban felmerülő költségek viselésére az alábbi javaslatot fogalmazzuk meg.

Hivatal vállalja:

- az ügyvédi munka biztosítását a telekalakítási eljárások lebonyolításához,
- a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos díjakat.

Ingatlanulajdonosok vállalják (Víziközmű Társulat)

- a szükséges záradékolt vázrajzok elkészítését és annak az érintett tulajdonosokkal történő aláíratását,
- a telekalakítási kérelemmel összefüggő hatósági díjakat.

4. Az ivóvízhálózat és a csatornahálózat kiépítése várhatóan több ütemben valósul meg az egyes zónákon belül is. Számítani kell arra is, hogy pl. a II. zónában már megkezdődhet úgy is a kivitelezés, hogy az I. zóna teljes területén ugyan az ellen nyomó medence már megépült, de a teljes vízvezeték hálózat kiépítése még nem valósult meg. **Fontos, hogy a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg a csatornahálózatot és az utat is meg kell építeni.** Az egyes ütemekben való kiépítés költségei azonban igen jelentős mértékben eltérhetnek, mert lesznek olyan szakaszok, ahol csak elosztóvezeték szükséges építeni, más utcarészek esetében ezt ki kell egészíteni töltővezetékekkel, valamint bizonyos ütemek esetében már ellen nyomó medence és nyomásfokozó gépházak létesítése is szükséges lesz.

Még az első ütem kivitelezési munkáinak a megkezdése előtt olyan finanszírozási struktúrát szükséges kialakítani, amely a későbbiekben nem fog a folyamat teljes leállításához vezetni, illetve nem fogja igényelni újra és újra az önkormányzat igen jelentős anyagi szerepvállalását. A közös beruházások körét definiálni kell és azok létrehozására anyagi alapot kell képezni minden érintett tulajdonos arányos tehervállalásával.

A **vízhálózati rendszer** kiépítésének várható közös költségek, melyek az ingatlantulajdonosokat terhelik majd:

- I.-III. zóna együttes közös költségei:
  - Zengő utca Fátyol utca sarkáig a vezetékek (elosztó és töltővezeték) kiépítése a Víztorony utcai gépházból kiindulva
  - kiviteli tervek
- I. zóna esetében:
  - töltővezeték kiépítése az I. zóna ellen nyomó medencéjéig,

- I/A variáció megépítésénél a Zengő utcai csőbővítés (100-asról 200-asra) és a bekötések helyreállítása,
- ingatlanvásárlás az ellennyomó medence kialakításához
- ellennyomó medence megépítése
- II. zóna esetében:
  - nyomásfokozó gépház kiépítése az I. zóna ellennyomó medencéje mellett
  - töltővezeték kiépítése az II. zóna ellennyomó medencéjéig
  - ingatlanvásárlás az ellennyomó medence kialakításához
  - ellennyomó medence megépítése
- III. zóna esetében:
  - nyomásfokozó gépház kiépítése az II. zóna ellennyomó medencéje mellett
  - töltővezeték kiépítése az III. zóna ellennyomó medencéjéig
  - ingatlanvásárlás az ellennyomó medence kialakításához
  - ellennyomó medence megépítése

A csatornahálózat rendszer kiépítésének várható közös költségei, melyek az ingatlan tulajdonosokat terhelik majd:

- kiviteli tervek elkészítése
- csatornahálózat kiépítése ( vízvezeték ütemezett megvalósításával egyidejűleg a csatornahálózatot is ki kell építeni a kiviteli terveknek megfelelően, úgy, hogy a távlati fejlesztések ne lehetetlenüljenek el).
- befogadói oldali fejlesztések Frankhegyre eső része

Ezen közös költségekhez való hozzájárulásként fogható fel az önkormányzat részéről a 25 millió forintos költségvetési forrás, mely a nyomásfokozó gépház kialakítását szolgálja a 2012-es költségvetés keretein belül, ami a remények szerint megadhatja a kezdő lendületet Frankhegy közműhálózat fejlődéséhez.

5. Közművek fektetésére csak minimálisan az érintett szakaszt magában foglaló területre vonatkozó, engedélyezett út és csapadékvíz elvezetési tervekkel összhangban kerülhet sor. Erre azért van szükség, hogy valamennyi közmű és szükséges műtárgy tervezett helye, mérete és műszaki kialakítása ismert legyen, ne fordulhasson elő olyan szituáció, hogy a későbbiekben a már meglévő vezetékszakasz átépítésének szükségessége merüljön fel. A frankhegyi terepadottságok miatt sok helyen kérdéses a végleges út magassági nyomvonalvezetése is, ebből kifolyólag a vezetékek fektetési mélysége is. Végleges úttervek alapján lehetséges csak az összességében legideálisabb megoldási módok kidolgozása, ezáltal a kiépítési és a későbbi fenntartási költségek a minimalizálása.

Az úthálózat kiépítésének várható közös költségei, melyek az ingatlantulajdonosokat terheli majd:

- kiviteli tervek elkészítése
- úthálózat és a felszíni vízelvezetés kiépítése
- befogadói oldali fejlesztések Frankhegyre eső része

Az I/B. ütem indítása esetén az Önkormányzat a mielőbbi megvalósulás érdekében vállalja a csapadékvíz elvezetési és útépitési tervek elkészítését ezen területen.

#### **6. A megvalósítás lebonyolításával kapcsolatos javasolt elvek**

A rendszer kiépítésének megkezdése előtt, de a konkrét tervek elkészülését követően **szakértői becslés** összeállítása szükséges az egyes zónák, valamint a 3 zóna együttes közös költségeinek várható összegére vonatkozóan. A szakértői becslés elkészítése nagyon sürgető – ennek kidolgozását minél hamarabb meg kell rendelni -, hiszen ez alapján kell meghatározni, hogy az ingatlantulajdonosoknak milyen arányban kell hozzájárulniuk a közös költségekhez. A közös költségekre történő befizetést az adott kivitelezési szakasz megvalósításával párhuzamosan teljesíteni kell, mivel erre a későbbiekben már nem lesz lehetőség. A megfelelő likviditás és biztonsági tartalék érdekében a becsült költségeken felül javasoljuk, hogy egy 20 %-os biztonsági tartalékalapot is képezzenek, amellyel történő elszámolás a befejezést követően valósulhat meg, azaz ekkor lehet visszafizetni az egyes tulajdonosok számára. Az elszámolás megtörténhet az egyes zónák teljes kiépítése esetén zónánként, míg a 3 zóna közös alapja értelemszerűen a 3 zóna teljes kiépítését követően.

Gondolni kell arra a problémára is, hogy a kivitelezési költségek évről évre változhatnak, ezért egyrészt az alaphoz elhelyezett pénzt le kell kötni, a kamat pedig az alap bevételeként kezelendő, másrészt az egyes években befizetésre kerülő közös költségekhez való hozzájárulás minden évben valorizálni kell a KSH építőipari árindexével, harmadrészt azok nagyságát 5 évente teljes körűen felül kell vizsgálni.

**Javasoljuk, hogy ezen munkarészt a Frankhegyi Részönkormányzat és a Víziközmű Társulás készítse el.**



Kérem tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok elfogadásával támogassák, hogy a több éves előkészítő munkálatok eredményeként elkezdődhessen a vízi közművek kiépítésének I/B. üteme Frankhegyen az előterjesztésben leírt elvek szerint.

#### HATÁROZATI JAVASLATOK:

##### Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1.

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy támogassa Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvízvezetés és út együttes kiépítését, az I. nyomáshőna I/B ütem (Fátyol utca, Kajszi utca, Hurok utca, Zengő utca felső szakasza - melléklet szerint) területén a Merengő utca környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT számú rendelete és a 415/2009. (XII.16.) ÖKT sz. határozattal elfogadott szabályozási koncepció előírásai alapján, Fátyol u. esetében az előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerinti kialakítással.

2.

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy abban az esetben támogassa az I/B ütem megvalósulását a 8990/10 hrsz.-ú ingatlanon szolgalmi jog bejegyzésével, ha az útsabályozással érintett Fátyol u-i ingatlantulajdonosok mindegyike hozzájárulását adta a mellékelt telekalakítási vázrajzhoz, vállalja az térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásról szóló megállapodás megkötését, és az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozatot aláírja.

3.

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Frankhegyi Részönkormányzatot az előterjesztésben szereplő elvek alapján szakértői becslés elkészíttetésére, melynek ki kell térnie az egyes nyomáshőnák, valamint a 3 zóna együttes közös költségeinek várható összegére vonatkozóan, az ingatlantulajdonosok milyen arányban kell viseljék a beruházás költségeit, ill. ki kell dolgoznia a befizetések, likviditás ütemezését.

4.

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat a Frankhegy közművesítés, úthálózat kiépítésének költségéből vállalja a teljes terület víz- és szennyvízcsatorna hálózat elvi engedélyes tervének, a felszíni vízrendezés tanulmánytervének, a Víztorony u. medence nyomásfokozójának megépítése és az I/B ütem telekalakítási vázrajzának és útépítési tervének költségét. Minden további felmerülő költséget a Frankhegyi Víziközmű Társulatnak/ingatlantulajdonosoknak kell vállalniuk.

*A határozathozatal az SZMSZ 60 §. és a 37. § (2) bekezdése alapján minősített szavazattöbbséggel, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

#### Képviselő-testület részére:

1.

A Képviselő-testület támogatja Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvízvezetés és út együttes kiépítését, az I. nyomászóna I/B ütem (Fátyol utca, Kajszl utca, Hurok utca, Zengő utca felső szakasza - melléklet szerint) területén a Merengő utca környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT számú rendelete és a 415/2009. (XII.16.) ÖKT sz. határozattal elfogadott szabályozási koncepció előírásai alapján, Fátyol u. esetében az előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerinti kialakítással.

2.

A Képviselő-testület abban az esetben támogatja az I/B ütem megvalósulását a 8990/10 hrsz.-ú ingatlanon szolgalmi jog bejegyzésével, ha az útsabályozással érintett Fátyol u-i ingatlantulajdonosok mindegyike hozzájárulását adta a mellékelt telekalakítási vázrajzhoz, vállalja az térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásról szóló megállapodás megkötését, és az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozatot aláírja.

3.

A Képviselő-testület felkéri a Frankhegyi Részönkormányzatot az előterjesztésben szereplő elvek alapján szakértői becslés elkészíttetésére, melynek ki kell térnie az egyes nyomászónák, valamint a 3 zóna együttes közös költségeinek várható összegére vonatkozóan, az ingatlantulajdonosok milyen arányban kell viseljék a beruházás költségét, ill. ki kell dolgoznia a befizetések, likviditás ütemezését.

4.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Frankhegy közművesítés, úthálózat kiépítésének költségéből vállalja a teljes terület víz- és szennyvízcsatorna hálózat elvi engedélyes terveinek, a felszíni vízrendezés tanulmánytervének, a Víztorony u. medence nyomásfokozójának megépítése és az I/B ütem telekalakítási vázrajzának és útépitési terveinek költségeit. Minden további felmerülő költséget a Frankhegyi Víziközmű Társulatnak (ingatlantulajdonosoknak) kell vállalniuk.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 60. §-a és a 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

**Melléklet:**

- Nyilatkozat (Fátyol utcai ingatlantulajdonosok részére)
- I/A és I/B vízvezeték-hálózat nyomvonalvezetésének vázlatrajzai
- Fátyol utca telekalakítási vázrajza
- Hatályos szabályozási terv és a HÉSZ kivonata

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatos  
Végrehajtást végli: Műszaki ügyosztály Főépítési Iroda

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály - Főépítési Iroda

Csik Edina, főépítész

Vári Attila településrendezési ügyintéző

Látta:

Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

Budaörs, 2012. április 11.

Wittinghoff Tamás  
polgármester

45/2013.(II.27.) ÖKT sz.

határozat

**Frankhegy Vizi közmű fejlesztés I/A-B ütem**

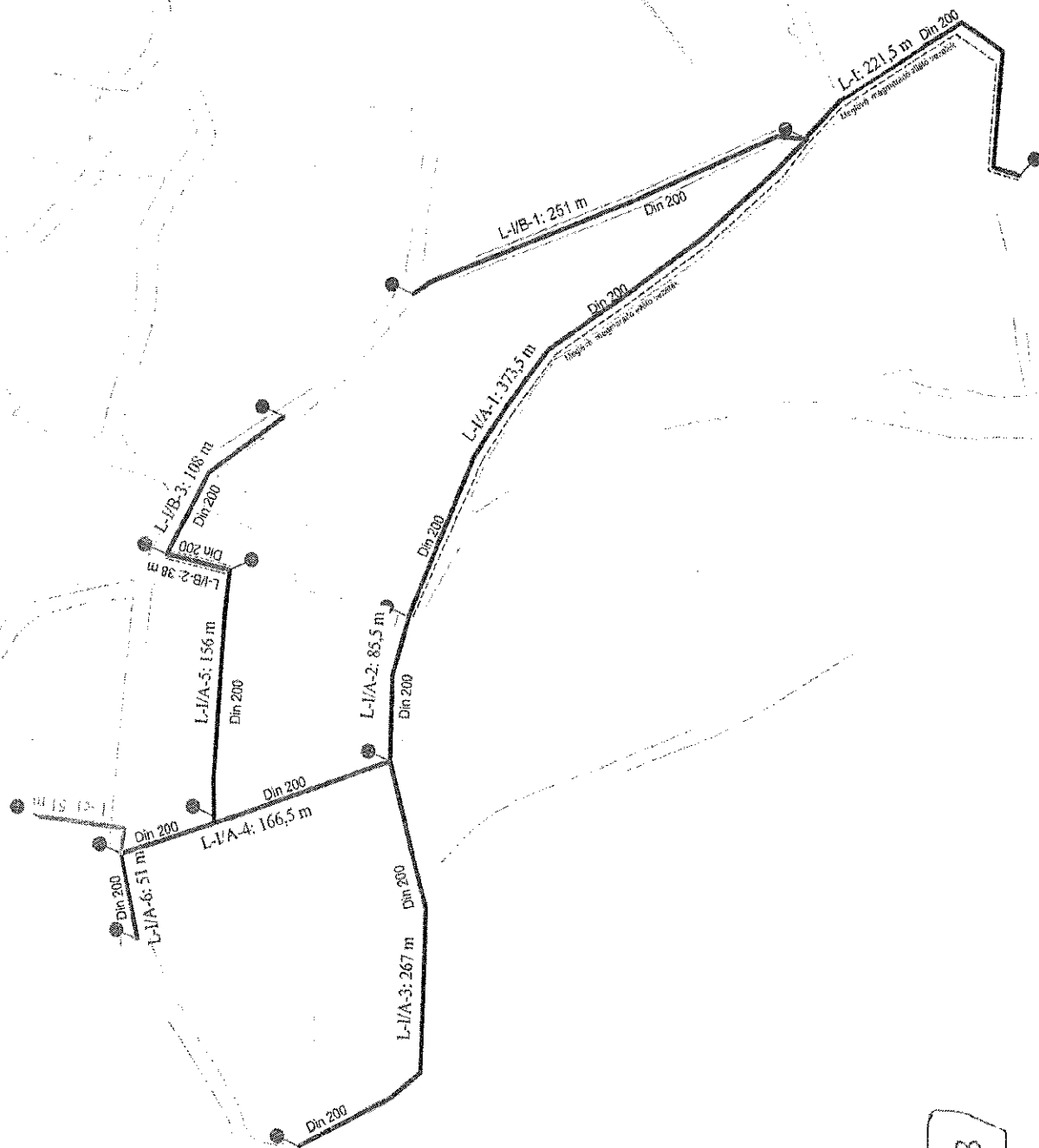
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felülvizsgálja 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozatát, miszerint az I/B ütem helyett az I. nyomászóna I/A-B ütemének megfelelően támogatja a Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezetés és út együttes kiépítését.  
Az I/A-B ütem melléklet szerinti nyomvonala az alábbi:  
Zengő utca, Hurok utca, Kajszi utca, Fátyol utcában délről a Venyige utcáig, északról a 9058/2 és a 9096/2 hrsz. ingatlanokig.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Fátyol utcára vonatkozó telekalakítási eljárást és a megállapodások megkötését a nyilatkozatok függvényében folytassa le.
3. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy az Önkormányzat finanszírozza az I/A-B ütem megvalósításához szükséges útépítési tervek költségeit. A Fátyol u. esetében ütemezetten engedélyezhető és megvalósítható úttervet kell készíteni.
4. A Képviselő-testület újra erősíti véleményét, miszerint a víziközművek, út és csapadékvíz-elvezetés költségeit a Frankhegy területén ingatlantulajdonosoknak kell vállalniuk.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végli: Műszaki ügyosztály Főépítési Iroda

# Frankhegy - módosított I. ütem - Vezeték hosszak



Czuczor Gergely képviselő  
SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉSE  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. február 12-i  
ÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. FEBRUÁR 27-I ÜLÉSÉRE

XI/18-.../2013

**Tárgy: Frankhegy vízi közmű fejlesztés I/A-B ütem**

*Az előterjesztés tárgyalása a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

Sürgősség indoklása: a Részönkormányzat csak a 2013. február. 4-i ülésén döntött a Képviselő-testület 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozatának jelen előterjesztésben szereplő tartalommal történő módosításáról, ami a Frankhegyi közműfejlesztés elindítása miatt sürgős intézkedést igényel.

**Tisztelt Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozatával fogadta el a frankhegyi vízi-közmű fejlesztés első ütemének elvi kereteit, feltételeit, Dr. Hardy Géza, a Frankhegyi Víziközmű Társulás elnöke javaslatai alapján kidolgozott I/B jelű, Fátyol u.-i nyomvonalon való vízi közművek megvalósításával a 8990/10 hrsz.-ú ingatlanon szolgalmi jog bejegyzésével. Ennek a határozat szerint feltétele volt az útszabályozással érintett Fátyol u.-i ingatlantulajdonosok mindegyikének hozzájárulása az addigra kidolgozott útszabályozási vázrajzhoz, ill. vállalniuk kellett a leeső területek térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás megkötését, és az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozat aláírását.

A Fátyol utcára múlt évben elkészült a vázrajz és az ahhoz kapcsolódó nyilatkozat-csomag. Dr. Hardy Géza fáradhatatlan munkájának köszönhetően sikerült beszerezni 2012. október 31-ig a nyilatkozatok nagy többségét, azonban néhányan külön feltétel megfogalmazásával írták azt alá, illetve 3 telek tekintetében elutasításra talált. Ennek 2 telek esetében az az oka, hogy jelentős többletköltséget jelentene az ingatlantulajdonosok számára a szabályozási szélesség biztosításához szükséges kerítés és garázs elbontása, ennek költségét nem tudják vállalni. A költségek tisztázása érdekében a Részönkormányzat költségvetéséből a Hivatal szakértői költségbebecsléseket rendelt meg a bontási és újra építési költségek meghatározásához. Az elkészült szakvélemény alapján a 9100/5 hrsz. ingatlan esetében 6248 eFt, a 9055 hrsz. ingatlan esetében 4880. eFt költséggel járna a kerítés és garázs elbontása és újraépítése. Ennek anyagi rendezése mind önkormányzati forrásból, mind magánforrásból nem kívánatos precedenst teremthetne, mely ezáltal elkerülendő.

Fentiek alapján nem teljesültek a 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozatában foglaltak, mert 3 ingatlantulajdonos nem írta alá a nyilatkozatokat és további 5 ingatlantulajdonos külön feltételeket szabott az aláírásához.

A Részönkormányzat részletesen megvitatta 2013. február 4-i zárt ülésén a továbblépés lehetőségeit. Dr. Hardy Géza a nyilatkozatok hiányosságai miatt javasolta, hogy a víziközmű hálózat kiépítése a Hivatal eredeti javaslata szerinti 1/A ütem kiépítésével induljon el, de a Fátyol u.-i elért eredményeket sem szabad veszni. Hagyni, így érdemes az I/B ütem egy részén is kiépíteni a közműveket, a szabályozottá tehető ingatlanok előtti szakaszokon. Így tehát az egy időben, de két irányban induló nyomvonalvezetés megvalósítását javasoljuk, immár I/A-B néven jegyezve, mely az alábbiak szerint határozható meg:

**I/A-B ütem:**

„A” része: A Zengő u.-ban egy új töltővezeték lefektetése szükséges a meglévő vezeték mellé, ez tölti a Zengő u. felső szakaszt, Hurok u. alsó szakaszt és a Kajszi u.-t.

„B” része: A Fátyol u.-n induló új vezeték délről a Venyige u.-ig lát el, ill. a Kajszi u.-i szolgálommal az 1/A-hoz kapcsolódóan a Fátyol u.-ban északról a 9058/2 és a 9096/2 hrsz. ingatlanokig (amennyiben ez műszakilag lehetséges, hiszen itt szennyvízcsatorna esetében valószínűleg ideiglenes átemelő szükséges).

Továbbá mindehhez szükséges a Víztorny u.-i nyomásfokozó gépház kiépítése, melyet az Önkormányzat saját költségén vállal megvalósítani.

Minden szakaszon olyan vezetékkel kell lefektetni, mely a jövőbeni fejlemények függvényében minden esetben, minden irányba biztosítja a továbblépés lehetőségét.

Reményeink szerint „amint megjelenik a víz a hegyen”, az eddig fenntartásokkal élő Fátyol u.-i tulajdonosok is kompromisszum késznek fognak mutatkozni, és nem várakozni sokat magára a Fátyol u.-i körvezeték sem, mely ugyanezen feltételek mellett kiépíthető lesz.

Költségek tekintetében az eddigi tervek szerinti 1/B ütemhez képest többletet jelent a Zengő u.-i új töltővezeték kiépítése, mely bruttó 13,3 millió forint helyreállítással együtt. Ez azonban az egész I. zónára és Szállások területére számított „közös költség” része, mely így az egyes ingatlanokra vonatkozóan csak 15 – 20 Ft/telek m<sup>2</sup> többletköltséget jelent, ezt természetesen a telektulajdonosok tudják fedezni.

Az ellátási határig terjedő vezetékszakasz (Víztorny utca – Zengő utcai mostani ellátási határ közötti terület), valamint az I. zóna ellennyomó medencéje az I. zóna telkeinek és a Szállások telkeinek közös beruházása, amelyet a költségek megosztása és befizetések előírása során figyelembe kell venni.

Továbbra is álláspontunk az, hogy a víziközművek kiépítésén felüli költségek, azaz az út és csapadék vízcsatorna kiépítés a telektulajdonosokat terheli, azonban ezen az első szakaszon az Önkormányzat vállalja a szükséges útépitési tervek készítésének finanszírozását. A Fátyol u. esetében ütemezetten engedélyezhető és megvalósítható úttervet kell készíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a Dr. Hardy Géza, Részönkormányzat és a Hivatal által is támogatott javaslatát, az I/A-B ütem megvalósítását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT:

##### Bizottság részére

1. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testület vizsgálja felül 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozatát, miszerint az I/B ütem helyett az I. nyomásvonala I/A-B ütemének megfelelően támogassa a Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezetés és út együttes kiépítését. Az I/A-B ütem melléklet szerinti nyomvonala az alábbi:  
Zengő utca, Hurok utca, Kajszi utca, Fátyol utcában délről a Venyige utcáig, északról a 9058/2 és a 9096/2 hrsz. ingatlanokig.
2. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert, hogy a Fátyol utcára vonatkozó telekalakítási eljárást és a megállapodások megkötését a nyilatkozatok függvényében folytassa le.
3. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő testületnek, hogy az Önkormányzat finanszírozza az I/A-B ütem megvalósításához szükséges útépitési tervek költségeit. A Fátyol u. esetében ütemezetten engedélyezhető és megvalósítható úttervet kell készíteni.
4. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő testületnek, hogy újra erősítse meg: a víziközművek, út és csapadékvíz-elvezetés költségeit a Frankhegy területén ingatlan tulajdonosoknak kell vállalniuk.

##### Képviselő-testület részére:

1. A Képviselő-testület felülvizsgálja 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozatát, miszerint az I/B ütem helyett az I. nyomásvonala I/A-B ütemének megfelelően támogatja a Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezetés és út együttes kiépítését. Az I/A-B ütem melléklet szerinti nyomvonala az alábbi:  
Zengő utca, Hurok utca, Kajszi utca, Fátyol utcában délről a Venyige utcáig, északról a 9058/2 és a 9096/2 hrsz. ingatlanokig.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Fátyol utcára vonatkozó telekalakítási eljárást és a megállapodások megkötését a nyilatkozatok függvényében folytassa le.



3. A Képviselő testület egyetért azzal, hogy az Önkormányzat finanszírozza az 1/A-B ütem megvalósításához szükséges útépitési tervek költségeit. A Fátyol u. esetében ütemezettten engedélyezhető és megvalósítható úttervet kell készíteni.

4. A Képviselő testület újra erősíti véleményét, miszerint a víziközművek, út és csapadékvíz-elvezetés költségeit a Frankhegy területén ingatlantulajdonosoknak kell vállalniuk.

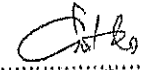
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján ~~négy~~ többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatos  
Végrehajtást végli: Műszaki ügyosztály Főépítész iroda

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály - Főépítész iroda

Csik Edina, főépítész

Vári Attila településrendezési ügyintéző

  
.....  
.....

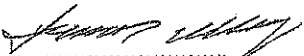
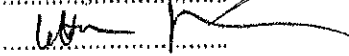
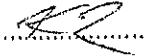
Látta:

Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

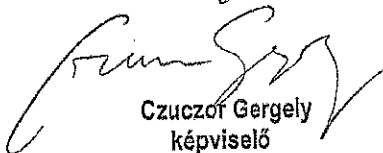
Vágó Csaba Kabinetvezető:

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
  
  
.....  
.....

Budaörs, 2013. február. 11.

  
Czuczor Gergely  
képviselő

Mellékletek:

- 1/A-B ütem nyomvonalának rajza
- 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. határozat

## Frankhegy közműellátás fejlesztése

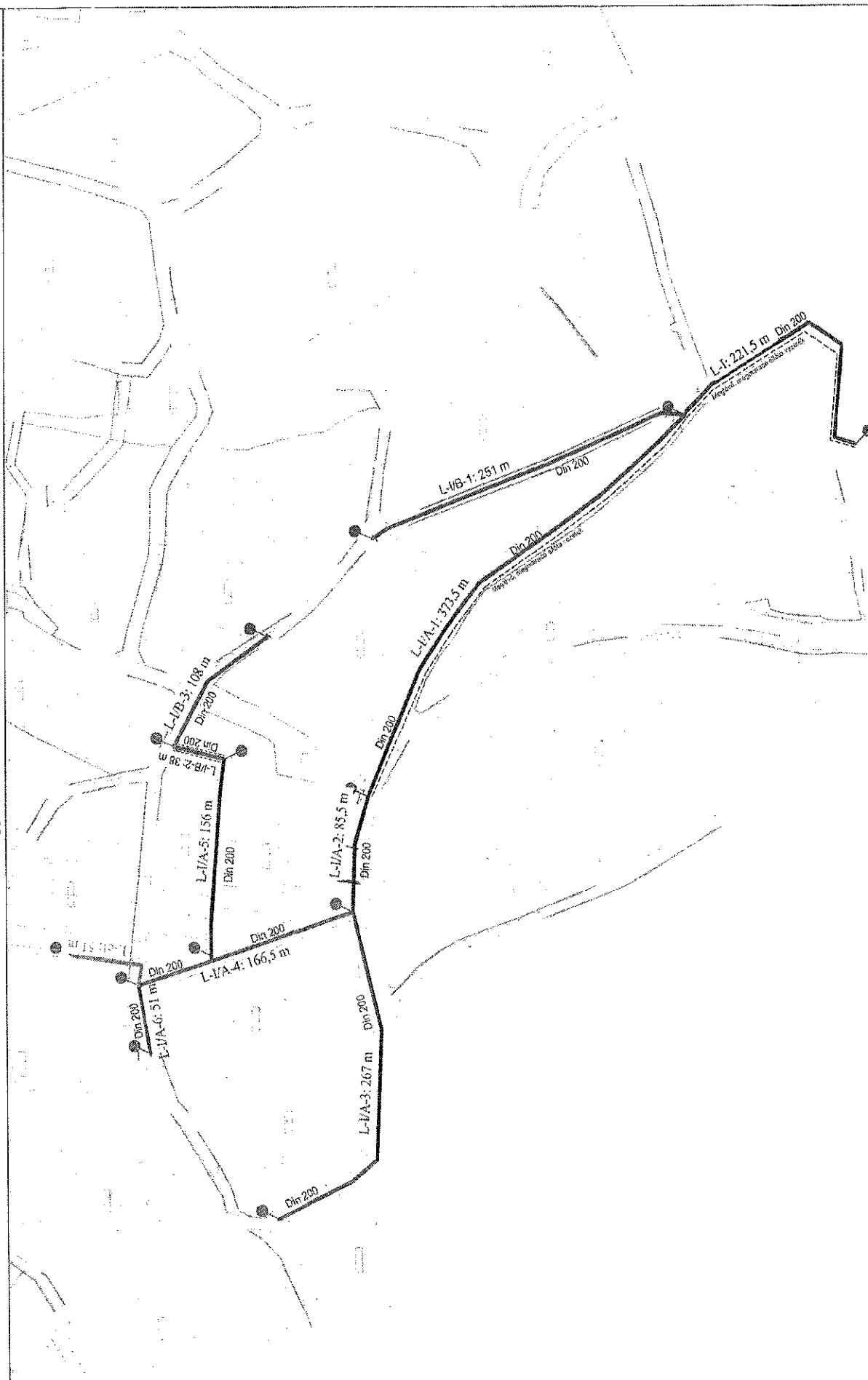
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja Frankhegy területén a hálózati ivóvíz, szennyvízcsatorna, csapadékvízvezetés és út együttes kiépítését, az I. nyomáshozna I/B ütem (Fátyol utca, Kajszi utca, Hurok utca, Zengő utca felső szakasza - melléklet szerint) területén a Merengő utca környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT számú rendelete és a 415/2009. (XII.16.) ÖKT sz. határozattal elfogadott szabályozási koncepció előírásai alapján, Fátyol u. esetében az előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerinti kialakítással.
2. A Képviselő-testület abban az esetben támogatja az I/B ütem megvalósulását a 8990/10 hrsz.-ú ingatlanon szolgálmi jog bejegyzésével, ha az útsabályozással érintett Fátyol u-i ingatlantulajdonosok mindegyike hozzájárulását adta a mellékelt telekalakítási vázrajzhoz, vállalja az térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásról szóló megállapodás megkötését, és az előterjesztés mellékletét képező nyilatkozatot aláírja.
3. A Képviselő-testület felkéri a Frankhegyi Részönkormányzatot az előterjesztésben szereplő elvek alapján szakértői becslés elkészíttetésére, melynek ki kell térnie az egyes nyomáshoznák, valamint a 3 zóna együttes közös költségeinek várható összegére vonatkozóan, az ingatlantulajdonosok milyen arányban kell viseljék a beruházás költségeit, ill. ki kell dolgoznia a befizetések, likviditás ütemezését.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Frankhegy közművesítés, úthálózat kiépítésének költségeiből vállalja a teljes terület víz- és szennyvízcsatorna hálózat elvi engedélyes terveinek, a felszíni vízrendezés tanulmánytervének, a Víztorony u. medence nyomásfokozójának megépítése és az I/B ütem telekalakítási vázrajzának és útépítési terveinek költségeit. Minden további felmerülő költséget az ingatlantulajdonosoknak kell vállalniuk.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Műszaki ügyosztály Főépítész iroda

Frankhegy - módosított I. ütem - Vezetékhosszak



**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. július 23-ai ülésének jegyzőkönyvéből:**

**288/2013.(VII.23.) ÖKT sz.**

**határozat**

**Fátyol utca telekalakítási vázrajzának módosítása**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Fátyol utcai vázrajz záradékolására vonatkozó kérelmét vonja vissza, ezzel egyidőben készíttesse el az új vázrajzot a melléklet szerinti kérelem alapján úgy, hogy 9058/2 hrsz.-ú ingatlan előtti meglévő közterület maradjon a Fátyol u. része.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy az új vázrajz elkészítését, záradékolási eljárási díját a Budaörs Frankhegyi Településrészi Önkormányzat saját keretéből finanszírozza.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végli: Műszaki Ügyosztály Főépítész Iroda

k.m.f

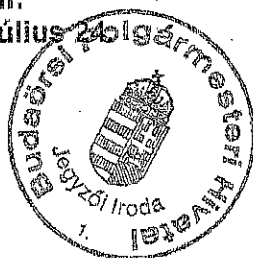
**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

Budaörs, 2013. július 24.

*Biro Agnes*  
Biro Agnes



61/2014. (III. 26.) ÖKT. sz.

**A Pest Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásában megfogalmazottak alapján a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet módosításával kapcsolatos intézkedések**

1. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete meghozza azon településrendezési döntését, mely szerint a Főépítési Iroda által elkészített jelen előterjesztés 1.sz. mellékletét képező Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendeletet módosító rendelettervezet, egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását a Polgármester folytassa le.
2. a.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában a 3. sz. mellékletben határolt terület a Településszerkezeti Tervben hosszú távú üdülőterületi fejlesztési terület jelölésével legyen átsorolva, valamint hogy a hatályos településrendezési eszköz módosítása során az ütemezett fejlesztés feltételrendszere kerüljön kidolgozásra.  
b) A fejlesztési, illetve a szabályozási koncepciók felülvizsgálata során a fejlesztés lehetőségeként gázhálózat kiépítése ne kerüljön előírásra.  
c) Az útépitések megvalósítása során a Képviselő-testület az útépités költségeihez a mindenkor költségvetésének függvényében maximum 50%-os résszel járul hozzá.
3. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem vásárolja meg a dr. Jankovich Béla ügyvéd, 2014. március 3-án érkezett beadványaiban megvételre felajánlott, Budaörs belterület 9345/2, 9687/1, 8990/19 hrsz-ú ingatlanokat.