



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R- 2400055775

Iktatószám: I- 24531167/HMCS2024

Ügyszám: 018675/2024

Ügyfélkód: 787892225

Ügyintézőnk: Varga-Dudás Gergő, Kiss Barbara

Telefon: 455-4179, 455-4374

E-mail: vargag@fcsn.hu, kissb@fcsn.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Hálózatüzemeltetési Igazgatóság

1426 Budapest 72 Pf. 114

Levelük kelte:

Ügyirat száma:

Ügyintézőjük: Török Zsuzsanna

Telefon: +36-23-447-816

E-mail: varosepites@budaors.hu

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Műszaki Ügyosztály

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tárgy: Budaörs, 4020/32 helyrajzi számú út alatti közcsatorna értékesítése

Üzemeltetői vélemény

Tisztelt Címzett!

A Budaörs, 4020/32 helyrajzi számú, kivett saját használatú út jellegű ingatlant COLAS ALTERRA Építőipari Zrt. a Társaságunknak megküldött tulajdoni lap szerint megvásárolta. A 4020/32 helyrajzi számú magánút (régén Piktortégla utca) alatt a Budaörsi Önkormányzat tulajdonában és jelenleg FCSM Zrt. üzemeltetésében lévő, nyilvántartási térképünk adatai szerint 1987-ben épült 30 cm-es beton anyagú szennyvíz közcsatorna üzemel az út mentén lévő ingatlanok szennyvizeinek elvezetésére. A 4020/32 helyrajzi számú magánút mentén jelenleg az összes ingatlan a COLAS ALTERRA Zrt. tulajdonában és használatában van.

A 4020/32 helyrajzi számú magánút alatti szennyvízcsatorna átépítésére a COLAS ALTERRA Zrt. megbízásából a FŐMTERV Zrt. tervet készített, mellyel kapcsolatban műszaki egyeztetéssel kereste meg Társaságunkat. A magánút valamint az új szennyvízelvezető hálózat terv szerinti kialakítását megvizsgáltuk és megállapítottuk, hogy az az alábbi pontokban nem felel meg a közcsatornaként való üzemeltethetőség feltételeinek:

1. A terv szerint a 4020/32 helyrajzi számú saját használatú út az Iparos utca csatlakozásában kapuval lezárásra kerül.

A közcsonna üzemeltetéséhez a nehéz gépjárművel történő folyamatos megközelíthetőséget biztosítani kell. A közcsonna feletti utakon biztosítani kell a célgépek fordulását, vagy az út mindkét végén a szabad behajtás lehetőségét.

2. A magánútra a tervezett csatorna mentén fasor telepítését tervezik.

Az ingatlanok beépítésénél az MSZ 7487:2021 szabványban foglaltakat be kell tartani, mely szerint a közcsonna, palástjától számított 3,0-3,0 m üzemeltetési sávba építmény (épület, támfal, mélygarázs, alapozott kerítés, stb.) ill. fa nem kerülhet. A közcsonna nyomvonala feletti területet továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot (többi közműtől, fáktól való védőtávolság) biztosítani szükséges.

3. A 4020/32 helyrajzi számú magánút mentén fekvő ingatlanok rácsatlakozásának kialakítása nem teljesíti Társaságunk közcsonnákra és bekötővezetésekre vonatkozó műszaki előírásait.

A Társaságunknak megküldött tulajdoni lapok alapján a kapuval lezárt magánút mentén fekvő ingatlanokkal kialakuló tömb egy ipari telephely jellegét mutatja. Tekintettel a fent leírtakra valamint a szennyvízcsatorna átépítésére készült tervre, üzemeltetői szempontból az a véleményünk, hogy a Piktortégla utcában meglévő közcsonna az ingatlan saját használatú útként történő használatát követően sem jelen állapotában sem átépítést követően nem szolgálja közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, ezért javasoljuk a csatorna tulajdonjogának COLAS ALTERRA Zrt. részére történő átruházását.

A 4020/32 helyrajzi számú saját használatú út menti ingatlanok szennyvízelvezetése céljából az elidegenítést követően a meglévő szennyvízcsatorna, illetve annak átépítése/felújítása után az új magáncsatorna mint csatlakozó hálózat üzemelhet a továbbiakban.

A 2011. évi CCIX. törvény I. fejezet 2. pontja alapján: „csatlakozó hálózat: több felhasználási hely ivóvizét az ivóvíz-bekötővezeték végpontjától a házi ivóvízhálózatokba szállító vízvezeték-hálózat (csatlakozó ivóvízhálózat), vagy több felhasználási hely szennyvizét a házi szennyvízhálózatból a szennyvíz-bekötővezeték végpontjáig szállító vezeték-hálózat (csatlakozó szennyvízhálózat), amely az érintett felhasználási helyek szerinti ingatlantulajdonosok közös tulajdonát képezi”

A csatlakozó hálózat a házi csatorna és a házi bekötővezeték közötti szolgalmi jogos csatornaszakasz, mely az érintett felhasználási helyek szerinti ingatlantulajdonosok közös tulajdonát képezi és a tárgyi, kapuval elzárt saját használatú úton kerülhet kiépítésre.

A házi csatornahálózat és a csatlakozó hálózat üzemeltetése, karbantartása, hibaelhárítása a mindenkori tulajdonosok feladata, az ebből adódó költségek is őket terhelik. Az FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal azok működéséért, a csatlakozó hálózatot FCSM Zrt. nem üzemelteti.

A csatlakozó hálózaton szolgalmi jogos módon történő szennyvíz-elvezetéshez a tárgyi magánút terhére, a magánút mellett fekvő ingatlanok javára csatorna elvezetési szolgalmi jogot kell bejegyezni.

A csatlakozó hálózatra, mint magáncsatornára rácsatlakozó ingatlanok tulajdonosainak szerződésben kell rögzíteniük a magáncsatorna üzemeltetésével, az esetleges kármegelőzéssel és kárelhárítással kapcsolatos kölcsönös jogokat és kötelezettségeket.

A szolgalmi jogos szerződésnek tartalmaznia kell, a csatorna elhelyezésével, az ingatlan használatával kapcsolatos kölcsönös jogokat és kötelezettségeket, különös tekintettel az alábbiakra:

A szerződésben meg kell adni, a csatlakozó hálózatra kapcsolódó összes érintett ingatlant, az egyes ingatlanok javítási, karbantartási- és üzemeltetési feladatait, kötelezettségeit, valamint az érintett ingatlanok saját üzemeltetési határait.

A szerződésnek, a csatlakozó hálózat közös tulajdonú csatornavezetékének tekintetében, a közös javítási, karbantartási, üzemeltetési feladatokra, és kötelezettségekre, az összes érintett ingatlanra, és tulajdonosra vonatkozóan ki kell térnie.

A fenti tartalmi előírásoknak megfelelően elkészített szolgalmi jogos szerződést, a Földhivatal felé be kell nyújtani.

Társaságunk szolgáltatói hozzájárulás-kérelméhez mellékelni kell:

- az érintett ingatlanok 60 napnál nem régebbi tulajdoni lapjának másolatait;
- a fenti tartalmi előírásoknak megfelelő szolgalmi jogos szerződés másolatát
- a kialakuló csatorna szolgalmi jog kapcsán a Földhivatali változási vázrajz másolatát.

Az ingatlanok értékesítésekor az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a csatornázás tekintetében magáncsatorna ellátottsággal és üzemeltetési kötelezettséggel érintettek. Az ebből fakadó anyagi és erkölcsi felelősség a mindenkori ingatlan tulajdonosokat terheli.

A házi bekötőcsatorna vízz szállító képességének leellenőrzése és a csatlakozó hálózat méretezése az összes érintett ingatlan szennyvíz-elvezetési igényének megfelelően tervezői feladat.

A bekötésbe és a szolgalmi jogos csatornába (csatlakozó hálózat) csak szennyvíz vezethető be, csapadékvíz nem.

A csatlakozó hálózat magánút alá eső szakaszának nyomvonalvezetését úgy kell megtervezni, hogy a megfelelő vízz szállító képesség mellett lehetőség szerint biztosítható legyen az ingatlanok gravitációs rácsatlakozása is.

A belső csatornahálózat kialakításával, valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztálya illetékes.

A telekhatáron belül tervezett csatornázási létesítmények és a házi bekötőcsatornák tervét - ingatlanonként- külön eljárás keretében Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz kell jóváhagyásra, illetve véleményezés céljából benyújtani.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését előntés mentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát.

Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.


A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be.

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.

Budapest, 2024. 04. 11.

Tisztelettel:


Mórócz Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató


Rusznák Csaba
osztályvezető

Fővárosi Csatornázási Művel
4/2

Melléklet:

Kapják: Címzett, Irattár