



Szám: 101/...-.../2024.

Előterjesztő: Mórocz László polgármester
Előkészítő: Kéri Katalin települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 3. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2024. április 15-i ülésére

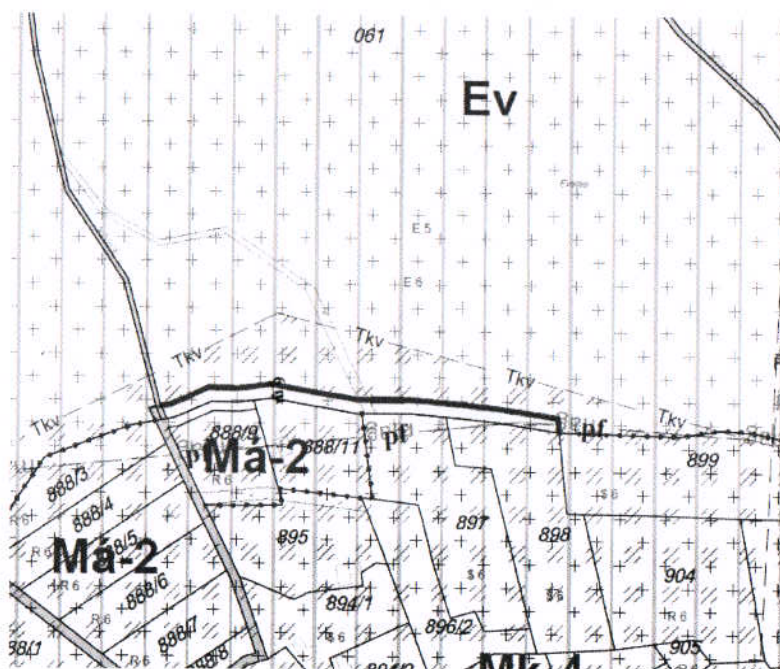
Tárgy: Vértés Gergely kérelme a Balatszólós község hatályos településrendezési eszközei szerinti, 061 hrsz.-ú ingatlanon tervezett útszabályozás kialakításához szükséges eljárás megindítása

Melléklet: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

Vértés Gergely, mint a Balatszólós 898 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, korábban – a jelen hatályos rendezési terv készítésének idején – kérelmezte az ingatlanának közúti kapcsolatát biztosító út kiszabályozását a felette lévő 061 hrsz.-ú ingatlan területéből.

Az út nyomvonalát tartalmazza a jelen hatályos rendezési terv, így annak földhivatali nyilvántartásba történő átvezetését biztosító eljárás megkezdését kérte az önkormányzattól. Kérelmező előzetesen nyilatkozott arról, hogy az eljárásban az önkormányzatnak az ügyben keletkező költségét átvállalja. Erről természetesen külön szerződést fogunk vele kötni, ha már látjuk a költségeket.



Az út területét a felette lévő 061 hrsz.-ú erdőterületből – magán terület – lehetséges kiszabályozni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 26 és 27.§ az alábbiak szerint rendelkezik ennek megvalósítási lehetőségeiről:

Kisajátítás

26. §

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

27. §

(1) Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi engedéllyel vagy az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

(5) ---

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik

oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában – rendeletben – egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)–(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

(10) A fővárosi és vármegyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(11) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.

A fentiek alapján tehát az útfelület kisajátítható, illetve kiszolgáló útként lejegyezheti a kormányhivatal az önkormányzat számára.


A másik megoldás, hogy meg is vásárolható az önkormányzat által, ebben az esetben nincsen kisajátítás, feltéve, ha az önkormányzat meg tud egyezni a Balatonszőlős 061 hrsz.-ú és 7.9713ha területű erdő művelési ágú ingatlan tulajdonosaival.

Jelen napirend keretében arról kell dönteni, hogy az Önkormányzat megpróbálja-e megvásárolni az út kiszabályozásához szükséges területet, vagy a kisajátítást kezdeményezze, illetve más megoldást javasol, például, koordinációs szerepet vállal abban, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosai állapodjanak meg a szükséges adásvétel lebonyolításában. Ez utóbbi javaslatot tartalmazza a határozati javaslat, tekintettel arra, hogy jogilag ez a legegyszerűbb, hogy a felek rendezzék egymás között ezt az ügyet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Balatonszőlős, 2024. április 15.




Mórocz László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2024.(IV. 15.) képviselő-testületi határozat

Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Vértes Gergely kérelme a Balatonszőlős község hatályos településrendezési eszközei szerinti, 061 hrsz.-ú ingatlanon tervezett útszabályozás kialakításához szükséges eljárás megindítása**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Balatonszőlős 061 hrsz.-ú ingatlanon tervezett útszabályozás kialakításához szükséges eljárás megindításának előkészítését amennyiben kérelmező nyilatkozik arról, hogy elkészítteti az út kialakításához szükséges változtatási vázrajzot, továbbá nyilatkozik arról, hogy a kialakítandó út földhivatali nyilvántartásba történő átvezetéséhez szükséges eljárások költségét vállalja.

2./ A Képviselő-testület felhívja a kérelmezőt, hogy 30 napon belül csatolja be a kérelem alapján készített változási vázrajzot, illetve a költségek vállalásával kapcsolatos nyilatkozatot a képviselő-testület részére a további szükséges döntések meghozatalához.

Felelős: Mórocz László polgármester
Kéri Katalin települési főépítész

Határidő: azonnal