

Kivonat Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának 2019. július 29. napján megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből, melyet a 184/2019. (IX.05) K.t. határozatával nyilvános üléssé nyilvánított:

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság 2019. május 27-én megtartott zárt ülésén.

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal I. emelet 228-as tanácskozó terem

Jelen vannak: Kovács László levezető elnök
Kozák Mihály bizottsági tag
Tekse András bizottsági tag
Kovács Gábor bizottsági tag

Tanácskozási joggal:

Dr. Libor Imre jegyző
Dr. Monoki Bernadett aljegyző

Marsi Péter kabinetvezető
Nagy Dóra jegyzőkönyvvezető

Kovács László levezető elnök köszönt minden megjelentet a bizottság zárt ülésén. Megállapítja, hogy a bizottság megválasztott 7 tagjából 4 fő jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitja.

A jegyzőkönyv hitelesítésére a nyilvános ülés elején felkérésre került Kovács Gábor bizottsági tag, aki vállalta a jegyzőkönyv hitelesítését.

A zárt ülés napirendje a nyilvános ülés elején 84/2019. (V.27.) PVB. számú határozattal elfogadásra került.

Zárt napirendi pontok:

1.	Előterjesztés költségvetést megalapozó döntésről
	Előterjesztő: Markót Imre polgármester szakelőadó: Marsi Péter kabinetvezető
2.	Szakállasi ingatlanok közút céljára történő kisajátításáról
	Előterjesztő: Markót Imre polgármester Szakelőadó: Marsi Péter kabinetvezető

1. NAPIRENDI PONT

Szakállasi ingatlanok közút céljára történő kisajátításáról

Marsi Péter kabinetvezető elmondja, hogy az előterjesztés kisajátítási része elkészült az elmúlt évben. Az önkormányzat döntött és Tekse András el is fogadta e rendezési terv módosítását. A Szakállasi zárt kerteknek a majdani belterület bevonására vonatkozott, illetve

ennek része volt a nullás helyrajzi számú ingatlanok, ami a zárt kert és a falu közé vannak beékelődve. Az elképzelés egy út kiszabályozása volt, amelyet a rendezési terv is tartalmaz. Elkészült erre vonatkozóan a kisajátítási terv és ezzel párhuzamosan elkészültek a vízellátásokhoz kapcsolódó tervek is, amely megvalósításban van a Szakállasi zártkerti résznél. Amikor elkészült a kisajátítási terv és bejegyzésre került a Földhivatalnál, akkor erről az ingatlan tulajdonosok értesítést kaptak, hogy elindult az eljárás. Az ingatlan tulajdonosok megkeresték az önkormányzatot, hogy nem értenek ezzel egyet. Azt szeretnék, hogy ha nem ott lenne az út ahol most van, hanem a másik oldalon, ahol az ingatlan tulajdonosok osztatlan közösben csináltak egy magánútként bejegyzett szakaszt. Ez ahhoz volt szükséges, hogy az E.ON elhelyezhesse az oszlopokat, hiszen magánúton vagy köztéren tudja elhelyezni a közcélú elektromos hálózatnak az elemeit. Az út egyik végén sem kapcsolódik közterülethez, hiszen egy 10.000-es helyrajzi számú, illetve egy 0-s helyrajzi számú zárt kert zárja el a 10701-es úttól, míg a másik irányba viszont egy legelő. Az út szélessége 6 m széles, de általában egy útnak a szabályozási szélessége legalább 12-18 m a legkeskenyebb. Azon nem lehet elhelyezni egyéb infrastruktúrát, illetve magát az utat. Ahhoz, hogy egy út útként funkcionáljon, és elhelyezhető legyen rajta az infrastruktúra, elektromos oszlopok, víz, szennyvíz és szükség szerint a csapadék elvezetés, ahhoz szélesebbre kellene szabályozni. Az ő általuk felajánlott területnél felvetésre került, hogy a 6 méter széles sávon, amit a tulajdonosok magánútként osztatlan közösbe felajánlanának a jelenlegi használt úttal szemben keskeny. Említette, hogy párhuzamosan elkészült a területnek a szennyvízzel való ellátásának terve és a nullás helyrajzi számúakat is vizsgálta a tervező. Megállapította, hogy gravitációsan ellátható szennyvízzel és nem kell átemelőt építeni, illetve a vízellátás is megoldható. Kérte polgármester úr, hogy készítsék el a geodéziáját ennek a területnek, hogy meg lehessen vizsgálni annak lehetőségét, hogy gazdaságossági szempontból milyen a tulajdonosok javaslatai. Ebben az évben készült el a geodézia. A tervezőknek el lett küldve és megvizsgálták. Három alternatívában látták a megoldást. Ebből kettő alternatívánál a meglévő átemelő irányába tudnák elvezetni, viszont átemelő beépítésre lenne szükség. A STRABAG nem adott árajánlatot, de a 30 millió Ft körüli áron lehetne egy átemelőt építeni. A másik irányba pedig a töltésen keresztül lehetne gravitációsan átvezetni, melynek két akadálya van. A tervezés leírta, hogy összetett feladat egy gravitációs vezetéket átvezetni egy töltéslábon. Ez műszakilag nem lehetséges. Nagyon nehéz egy irányított fúrást végezni hosszú vezetéken. Az önkormányzat a rendezési tervben meghatározottak szerint indul el a kisajátítási eljárás és a korábban elkészült előterjesztés alapján a határozatban felsorolt nullás, illetve néhány tízezres helyrajzi számú ingatlanok esetében. Fontos szempont volt a vizsgálatnál, hogy a Holt Tisza mentén a vízjogi jogszabályok szerint egy 6 méteres sávot el kell hagyni. Az előterjesztésben jelzésre került a költségbecslés, melyet 189 Ft-tal határozta meg az értékbecslő. Ezzel az árat tartotta az értékbecslő. A kisajátítási vételárból 1,7 millió Ft összességében 9000 m²-t meghaladó összegre. Az eljárási díjakkal együtt 2 millió Ft-os költséget jelente az útnak a kialakítása. Erre el van különítve az ez évi költségvetésben 10 millió Ft, amely a 6. melléklet 14. sorába található meg. A keret a rendelkezésre áll. Végrehajtásra kerülne a rendezési tervben meghatározott városfejlesztési feladat.

Kérdés nem hangzik el.

Észrevétel

Kovács László levezető elnök tájékoztat, hogy nagyon régi igényről van szó. Elmondható, hogy 10 éve húzódó ügy. Ha a víz felől épít, akkor hátulról a közmű behozása nagyon sokba kerülne. A villanyt már sok helyen bekötötték. A maga részéről támogatja az előterjesztést.

Tekse András bizottsági tag rávilágít, hogy elnök úr elmondta, hogy az önkormányzat már régóta próbálkozik ennek a rendezésével.

További észrevétel nem hangzik el.

Kovács László levezető elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Szavazás után megállapítja, hogy a bizottság jelenlévő 4 tagja 4 igen egyhangú szavazattal meghozta következő határozatát:

110/2019. (V.27.) PVB számú

Határozat

Szakállasi ingatlanok közút céljára történő kisajátításáról

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta és egyhangúan elfogadta a Szakállasi ingatlanok közút céljára történő kisajátításáról szóló határozat-tervezetet, melyet a Képviselő-testületnek elfogadásra javasol.

Erről értesül:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Irattár

Kovács László levezető elnök megköszöni a zárt ülésen való részvételt, az ülést bezárja.

Kovács László sk.
levezető elnök



Kovács Gábor sk.
bizottsági tag
a jegyzőkönyv hitelesítője

A kivonat hitelül:


Nagy Dóra
titkársági ügyintéző



2.
Z 1.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2019. május 30. napján tartandó rendes **zárt** ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/1028-114/2019.
Tárgy:	Szakállasi ingatlanok közút céljára történő kisajátításáról
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	határozat-tervezet
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Kleinné Nagy Magdolna műszaki osztályvezető-helyettes Bodóné Nagy Edit műszaki ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2019. május 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat elhatározta, hogy a szakállasi zártkerteket belterületbe vonja.

A belterületbe vonásnál érintett terület feltárása a 301/2016. (XII. 15.) Kt. számú határozattal jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításával kijelölésre került a területet feltáró út. A szabályozási tervlapon 12 méter széles út kijelölésére került sor.

Az útszakasz kialakításához Törökszentmiklós Városi Önkormányzatának a jelenleg magántulajdonokban lévő alábbi helyrajzi számú külterületi szántó ingatlanok, azok vízpart felőli jelenleg is útként használt részét kívánja közút céljára megszerezni. (0363/13; 0363/14; 0363/15; 0363/16; 0363/17; 0363/18; 0363/19; 0363/20; 0363/21; 0363/22; 0363/23; 0363/24; 0363/25; 0363/26; 0363/27; 0363/28; 0363/29; 0363/30; 0363/31; 0363/32; 0363/33; 0363/34; 0363/35; 0363/36; 0363/37; 0363/38; 0363/39; 0363/40; 0363/41; 0363/42; 0363/43; 0363/45; 0363/46; 10774/1; 10775; 10776; 10777; 10778 hrsz.) A belterületbe vonandó zártkerti ingatlanok feltárását a rendezési tervvel összhangban ezen a nyomvonalon lehet a kialakult állapotok szerint a legrövidebb úton megközelíteni. Ez a nyomvonal csatlakozik a 2018. elején megvásárolt magánhasználatú úton kialakított zártkerteket feltáró úthoz. Ezen útszakasz tulajdonba kerülésével biztosítható a külterület szántó ingatlanok előtti közművezetékek kiépítésének lehetősége is.

Tervezett part menti földút kialakításához szükséges vázrajzot az önkormányzat elkészítette, mely alapján a kivonáshoz szükséges határozatot a Földhivatal meghozta, erről értesítette az érintett tulajdonosokat. Az érintett külterületi szántókra vonatkozóan az Invesztációs 2000. Kft-vel értébecslést készítettünk 2018. évben, mely alapján az útszakasz érintett földterületre vonatkozóan 189.- Ft/m² ingatlan forgalmi érték került az értébecslési szakvéleményben megállapításra.

Fenti ajánlati áron az érintett ingatlantulajdonosokat vételi ajánlattal keressük meg, a kisajátításban rögzített területek megvásárlására vonatkozóan. Vételi ajánlatunk elfogadása esetén az ingatlantulajdonosokkal kisajátítást helyettesítő adás-vételi szerződés kerül megkötésre.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése szerint **kisajátításnak akkor van helye**, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges. Ezen szándéknyilatkozatok beszerzésére vonatkozóan keressük meg az ingatlantulajdonosokat a vételi ajánlatunkkal. Ha a tv. 3.§ (2) bekezdés a) pontja szerint „a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított **harminc napon belül nem tesz** a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas **elfogadó nyilatkozatot**”, akkor a kisajátítási eljárás megindítható. Természetesen valamennyi tulajdonossal a megegyezéssel megoldás vezethetne a leggyorsabban eredményre, de ennek hiányában a kisajátítás megindítására kell, hogy sor kerüljön.

A **törvény 7. § (1) bekezdése** kimondja, hogy a „Termőföld kisajátítására - amennyiben a kisajátítás céljának megvalósítása érdekében a termőföld igénybevétele szükséges - akkor kerülhet sor, ha a földnek a végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult.”

A termőföld más célú hasznosítását a Földhivatal 10067/9/2018 számú határozatában engedélyezte, így az esetleges kisajátításnak akadálya nincs. Az engedélyben a Földhivatal megállapította a művelés alóli kivonás miatt fizetendő földvédelmi járulék összegét, amely összesen 2.247.200. Ft. A fenti összeg valamennyi a külterületi szántókból út céljára megszerzett ingatlanra vonatkozóan került megállapításra, mely összeg megfizetésére, mind az adás-vétel útján megszerzett, mind a kisajátítási

eljárás keretében megszerzett ingatlanok esetében szükség van, illetve ezen engedély nélkül a kisajátítási eljárás meg sem indítható.

Fentiekben hozott határozatot a Földhivatal az érintett tulajdonosok számára megküldte. A földvédelmi járulék megfizetése feltétele az ingatlan művelési ágának megváltoztatásának, az út létrehozásának.

Az Önkormányzat az ingatlantulajdonosok egy részének igényére tekintettel, akik rendezett viszonyokat szeretnének, illetve a stratégiai tervekben rögzített céloknak megfelelően előkészítette 2018. évben a terület megközelítésének, és infrastruktúrával való ellátásának lehetőségét.

A kisajátítási tervről való értesülést követően az ingatlantulajdonos egy csoportja azzal a kéréssel kereste meg az önkormányzatot, hogy ragaszkodnak, a vízpartra lefutó telkek eredeti állapotának a megtartásához ezért felajánlják az ingatlantulajdonosok által az árvízvédelmi töltés lábánál kialakított osztatlan közös tulajdonban lévő magánutat a fent megjelölt célra.

Ez az út két termőföld, egy szántó, illetve egy legelő között van, nincs kapcsolata más közterülettel, vagy sajátáshoz vezető úttal, eredetileg azért lett kialakítva, hogy a 0-s helyrajzi számú, vízpartra lefutó telkek megközelíthetőek legyenek, de soha nem volt útként használva. Az ingatlan 6 m széles, és a töltés lábánál helyezkedik el, így sem a szélessége, sem az elhelyezkedése nem teszi lehetővé, hogy útként funkcionáljon, illetve a későbbi fejlesztéseknél ezen az ingatlanon nem lehet elhelyezni a szükséges közműveket. Itt is további ingatlanszerzésre lenne szükség a 0-s helyrajzi számú ingatlanokból.

Ezen túl a rendezési terv is – jogszabályi előírásokhoz is igazodva – a Holt-Tisza partján jelöli ki az ingatlanok megközelítését biztosító út helyét. Ha az Önkormányzat itt szándékozná kialakítani a jelenlegi zártkerti ingatlanok feltáró, megközelítő útját, akkor ismételten stratégiai döntést kell hoznia: módosítani kell a meglévő településrendezési tervet.

A futó derogációs projekt tervezői megvizsgálták a jelenleg útként használt, és a rendezési tervben is út funkciójú területet infrastruktúra elhelyezés szempontjából. A javasolt kisajátítással kialakítható egy olyan közterület, amely alkalmas lehet a későbbiek során minden infrastruktúra kialakítására, gravitációs szennyvízvezeték, és vízvezeték építésére. A tavalyi évben az ingatlantulajdonosokkal folytatott tárgyalások alkalmával a felek abban állapodtak meg, hogy az ingatlantulajdonosok elkészítik az árvízvédelmi töltés tövében található magánút geodéziáját, és ez alapján az Önkormányzat felülvizsgálja elképzelését, és ha gazdaságosan megoldható az infrastruktúra kiépítése itt, módosítja stratégiai elképzelését – rendezési terv módosítás -, eláll a kisajátítástól.

Ennek további feltétele lenne, hogy az ingatlantulajdonosok felajánlják az osztatlan közös tulajdonban lévő magánutat, illetve annak szélességét tovább bővítenék, hogy az út mellett az infrastruktúra is elhelyezhető legyen rajta.

A kért geodézia március végére készült el. A geodézia alapján a tervezők megvizsgálták a terület adottságait, és három alternatív javaslatot dolgoztak ki a későbbi fejlesztésekre. Ez alapján két alternatívában vizsgálták a zártkerteknél kiépített átemelőhöz való csatlakozást. Mindkét alternatíva esetében egy közbenső átemelő építése szükséges, ami a jelen futó derogációs projektben nettó 24,5 millió Ft-tal van árazva, ami azt jelenti, hogy az Önkormányzat által javasolt gravitációs gerincvezeték építés kiadásán felül legalább egy plusz átemelő építés költségei jelentkeznének ezen alternatíva választása esetén.

A harmadik alternatíva esetében egy másik a gátoldalában épített kisebb átemelőre kötné ezen ingatlanok gravitációs vezetékeit. Ez ugyan megoldható lenne, de összetett feladat egy töltésen gravitációsan átvezetni egy csatornát.

Mind a három alternatívánál 2 ezrelékes lejtéssel számolt az üzemeltetői előírásban előírt 3 ezrelék helyett, amelyhez csak különösen indokolt esetben járul hozzá a szolgáltató.

Mindezekre tekintettel javasoljuk a rendezési tervben rögzített ingatlan vásárlások, szükség esetén kisajátítás kezdeményezését a terület további fejlesztése érdekében.

A napirend tárgyalása során felmerülő kérdések, és azokra adott válaszok olyan tartalommal bírhatnak, valamint olyan üzleti stratégiák és jövőbeli elképzelések hangozhatnak el, melyek nyilvánosságra kerülése gazdasági hátrányt okozhatnak az Önkormányzatnak, ezáltal sérülne az önkormányzat gazdasági érdeke ezért javasolt, hogy az előterjesztést a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdése c) pontja alapján a tisztelt Képviselő-testület zárt ülésen tárgyalja.

Törökszentmiklós, 2019. május 23.


Markót Imre
polgármester

___/2019. () Kt. számú

Határozat

Szakállasi ingatlanok közút céljára történő kisajátításáról

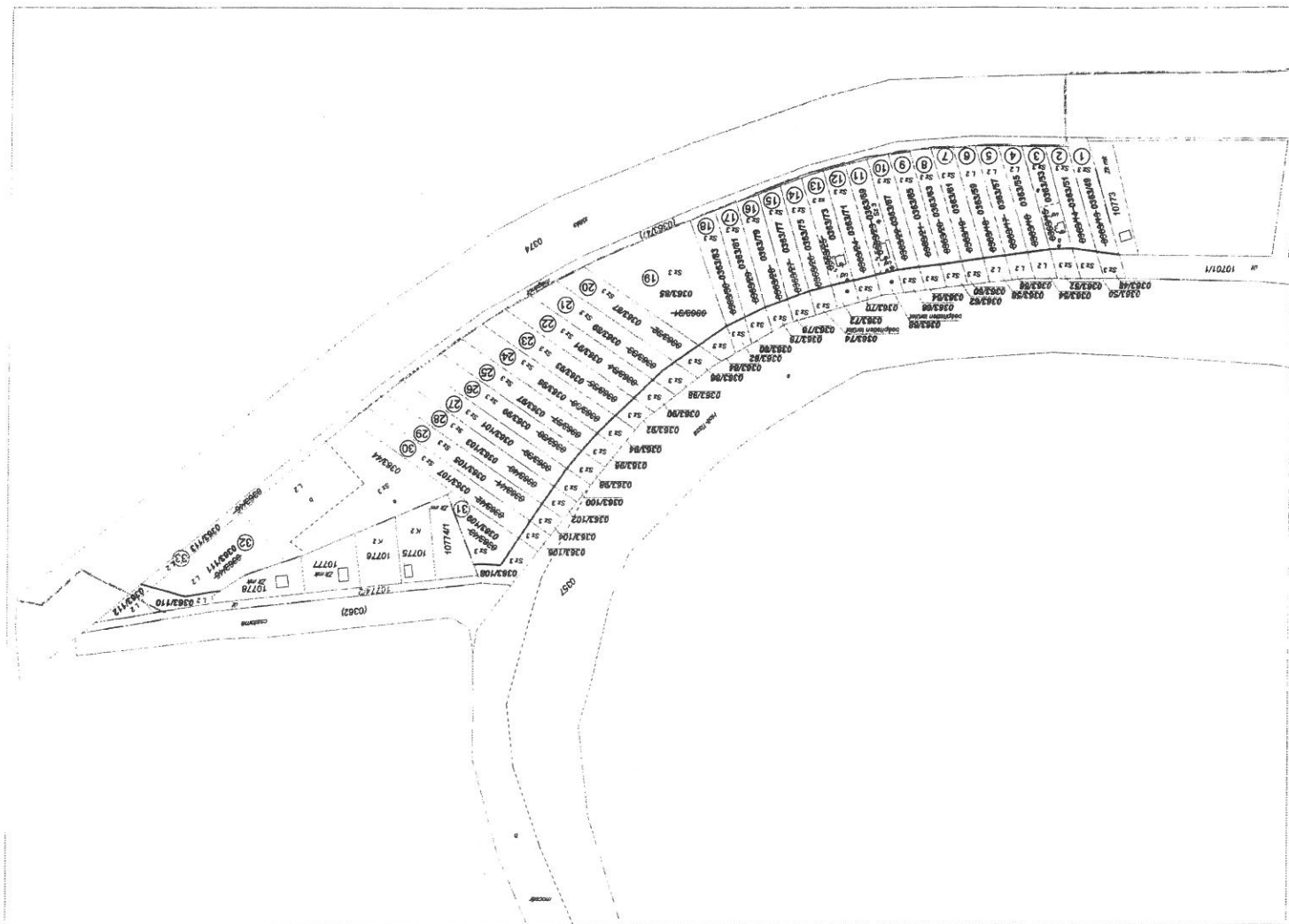
1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete a 301/2016. (XII. 15.) Kt. számú határozattal jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításával kijelölt zártkerteket feltáró 12 méter széles közút kialakításához az alábbi ingatlanokból (0363/13; 0363/14; 0363/15; 0363/16; 0363/17; 0363/18; 0363/19; 0363/20; 0363/21; 0363/22; 0363/23; 0363/24; 0363/25; 0363/26; 0363/27; 0363/28; 0363/29; 0363/30; 0363/31; 0363/32; 0363/33; 0363/34; 0363/35; 0363/36; 0363/37; 0363/38; 0363/39; 0363/40; 0363/41; 0363/42; 0363/43; 0363/45; 0363/46; 10774/1; 10775; 10776; 10777; 10778 hrsz.) az elkészített kivonási vázrajz szerinti magántulajdonban lévő területeket meg kívánja vásárolni.
2. A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az érintett ingatlanrészek megvásárlására vonatkozó értébecslési szakvéleményben rögzített ajánlati áron a vételi ajánlatot az Önkormányzat nevében tegye meg.
3. Az ajánlatot elfogadó tulajdonosokkal az ingatlanrészekre vonatkozó kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéseket kösse meg.
4. Felhatalmazza továbbá, hogy a vételi ajánlatra nem nyilatkozó, illetve azt elutasító személyek ingatlantulajdonára a nyilatkozattételi határidő lejártát követően a kisajátítási eljárást indítsa meg.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlan tulajdonjog változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Dr. Libor Imre jegyző

Határidő: 2019. június 30., illetve folyamatos

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Dr. Szűcs Sándor jogi képviselő
6. Irattár



TÖRÖKSZENTMIKLÓS

VÁROS

Településrendezési tervének
módosítása

M = 1: 6000



Jelmagyarázat

küldező vonalka szabályozási elemek



érvényes szabályozási terv határa



építési övezet, övezeti határ



tervezett szabályozási vonal



32680
régészeti lelőhely határa és azonosítója



12,00 m

szabályozási szélesség



belterületi határ



közigazgatási terület határa



építési övezet (tervezési terület)

Lf-5 0 15 6,00 700

falusias lakóterület

Beépítési magasság (m)
Beépítési mélység (m)
Beépítési terület (m²)
Beépítési terület (m²)
Beépítési terület (m²)

övezetek (tervezési terület környezete)

Má

általános mezőgazdasági terület

Eg

gazdasági erdőterület

V

vízgazdálkodási terület

egyéb jelölés



töltés, gát



vízfelület, árterület



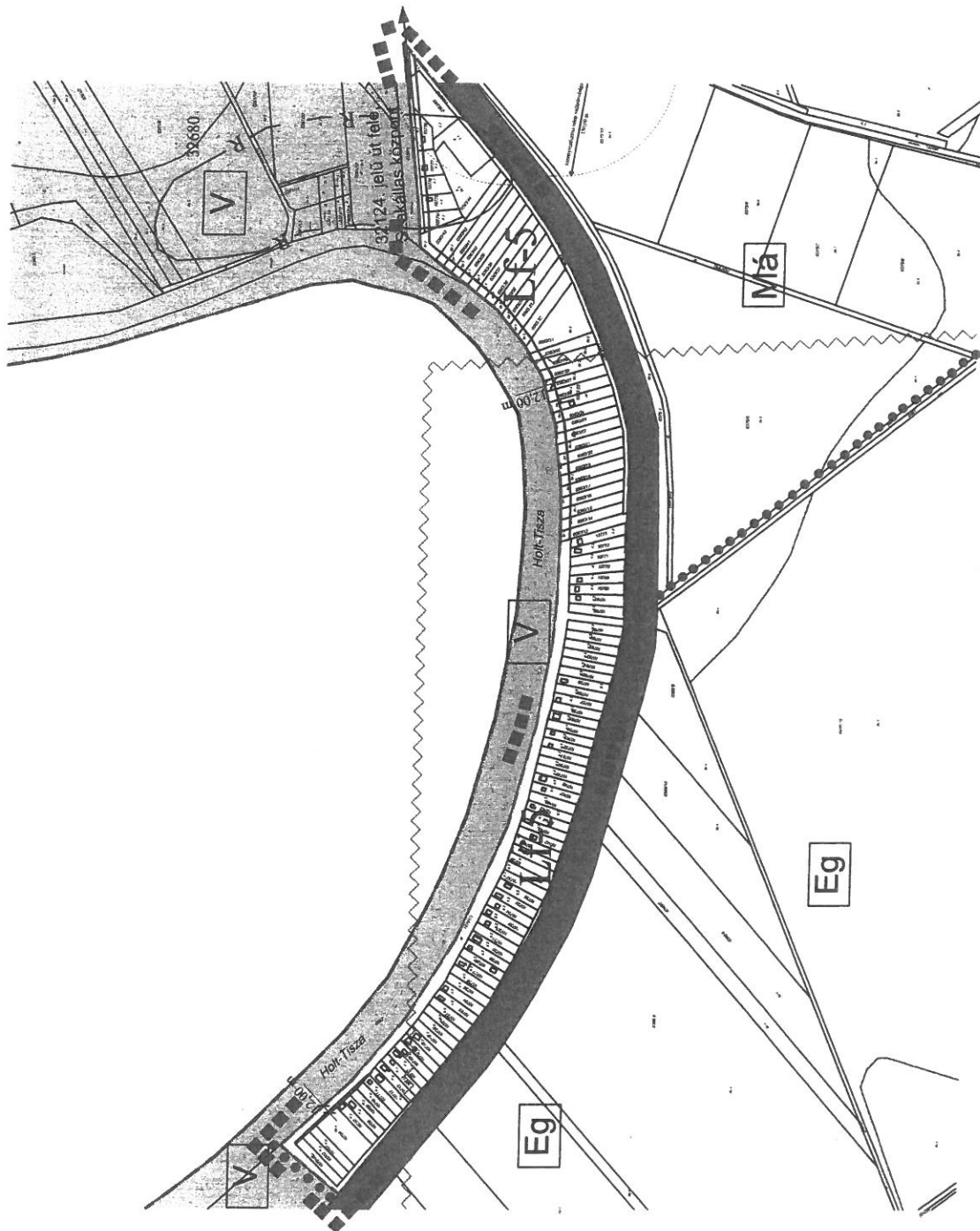
bányászati érintett terület határa
(szénhidrogén kitermelési terület)



védőhatárolás



150,00 m



KISZÉLOVICS ÉS TÁRSA TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
5000 SZOLNOK, SZÁNTÓ RT. SZ. II/5.

Rajz megnevezése

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Méretarány	Datum	Rajzszám
M = 1: 6000	Szolnok, 2016. Október	TRT-03-a/m6
Vezető: Kiszélovics István	Településtervező	Számjegyzés: Budapest

M = 1: 6000



Teljesítmények

tervezett	meglévő
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

32680

belterületi határ

régészeti lelőhely határa és azonosítója

bányászattal érintett terület határa
(szénhidrogén kutatási terület)

Területfelhasználási módok

becpítésre szánt területek

meglévő	tervezett
---------	-----------

falusias lakóterület

 $\sigma_z = 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (sz = szinterületűrségi mutató)

beépítésre nem szánt területek

Má

Általános mezőgazdasági terület

gazdasági erdőterület

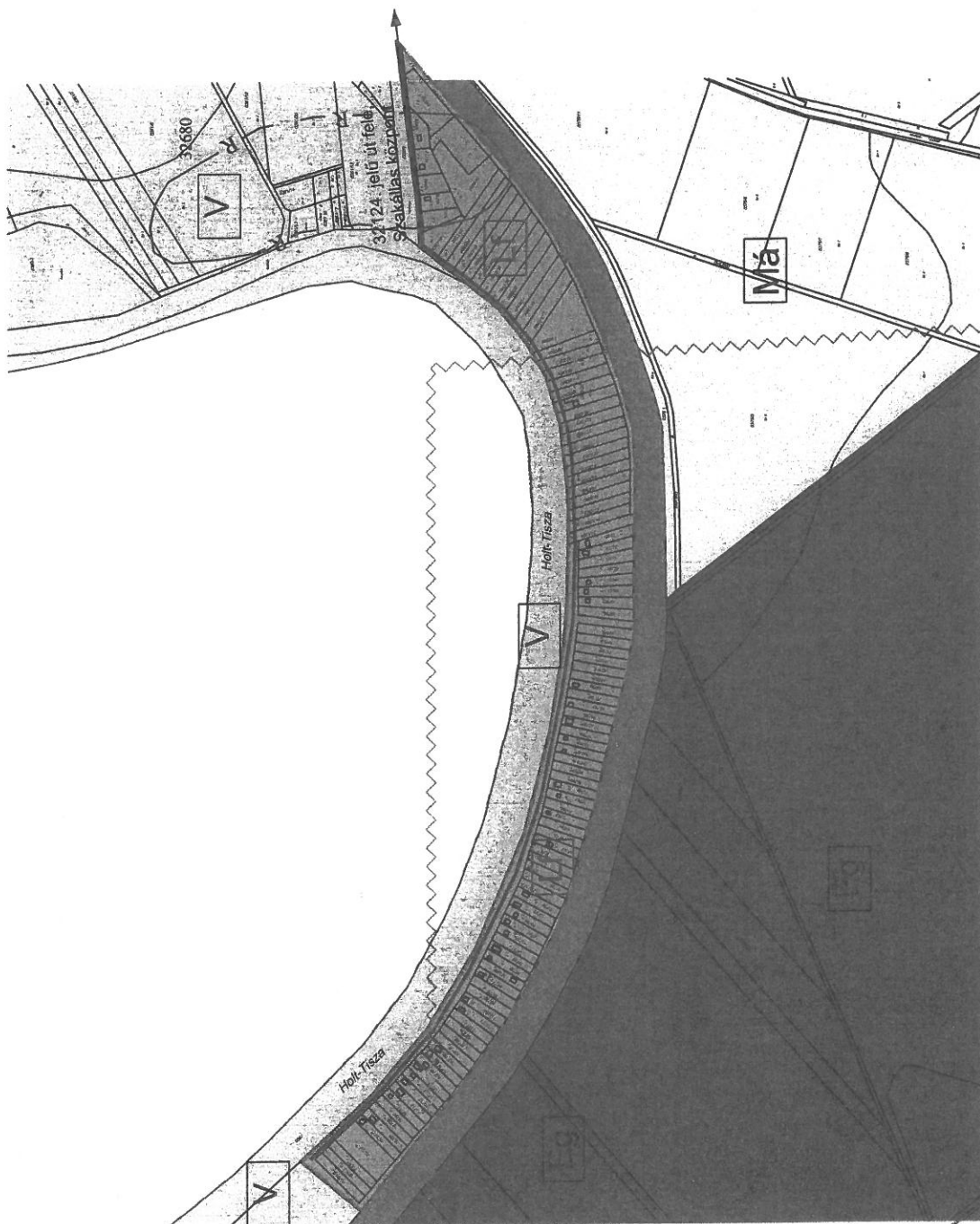
☒

vígazdálkodási terület

egyéb jelölés

feltáróút

töltés, gát



KISZELOVICS ÉS TÁRSA TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

5000 SZOLNOK, SZÁNTÓ KRT. 52. II / 5.

Rajz megnevezése

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Ménemarány

Méretarány
M = 1: 6000

Vezető településtervező

Vezető településtervező
T/26-0230P

datum

Szolnok, 2016. Október

elapűlőstervező

elo pùštstvo zô