

**Előterjesztés
Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. március 21-i ülésére**

Tárgy: a 052/37 hrsz-ú út szélesítése

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főtanácsos

Tárgyalásra és véleményezésre megkapta:

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

**dr. Balogh László s.k.
jegyző**

ELŐTERJESZTÉS
Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. március 21-i ülésére

Tárgy: a 052/37 hrsz-ú út szélesítése

Ikt. sz.: I/35/6/2014

Tisztelt Képviselő-testület!

2013. október 31-i ülésünkön már tárgyaltuk a Kuning Kft telephelye mellett induló, 052/37 hrsz-ú út rendezésével kapcsolatos előterjesztést. Az akkor meghozott döntésben a Testület felhatalmazta a Polgármestert, hogy az út természetbeli és jogi állapotának a rendezése érdekében tárgyalásokat folytasson, földmérési munkarészt rendeljen meg, illetve egyéb szükséges intézkedést tegyen meg.

Az ügyben azóta több fontos fejlemény történt: az egyik legfontosabb, hogy a kijárt út hátsó szakaszának a közepét felszántották. Ezt követően a Kormányhivatal Közlekedési Felügyeleténél eljárást kezdeményeztünk az eredeti állapot helyreállítására. Az ügyben több helyszíni szemlére és egyeztetésre, nyilatkozatok megtételére is sor került, azonban érdemi eredmény, határozat egyelőre nem született – a határozat megérkezését várjuk. Februárban a felszántott utat az Önkormányzat közútkezelői minőségében helyreállította.

Az út az ingatlan-nyilvántartás szerint mintegy 4 m széles, bár a természetben a 7-8 métert is eléri (elérte) a szélessége.

Az elkészült földmérésre és a jelenleg hatályos jogszabályi környezetre alapozva megkezdtük a zökkenőmentes, két forgalmi sávon bonyolítható közlekedéshez szükséges terület megszerzéséhez az előkészületeket.

Felsőlajos Község Önkormányzatának helyi építési szabályokról szóló 16/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint ez az út „*egyéb, külön jel nélküli út*” (azaz pl. nem hálózati jelentőségű dűlőút). Itt a HÉSZ 21. § (3) bekezdés b) pontja minimum 8 m-es szabályozási szélességet állapít meg.

A terület megszerzésére a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kit.) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) előírásai az irányadók.

Kit: 1. § (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat.

2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges: (...)

c) terület- és településrendezés.

3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel - törvényben meghatározott esetben csere - útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

A kisajátítási eljárás megindításához szükséges először az elérni kívánt 8 m-es területszélességhez tartozó telekalakítási tervet elkészíttetni, mely az előterjesztés 1. mellékleteként rendelkezésre áll. A tervezett telekalakítást áttekinthetőbb formában ábrázolja az előterjesztés 2. mellékletében látható vázlat.

Az tervezett változtatás alapján készült értékbecslés alapján vételi ajánlatot teszünk az ingatlan tulajdonosainak. (Késlelteti a lebonyolítást, hogy a 052/38 hrsz-ú ingatlan jelenleg hagyatéki eljárással érintett, annak lezárulásáig a tulajdonos személye nem állapítható meg, vagyis nincs kivel tárgyalni a vételi ajánlatról.)

A vételi ajánlathoz a Közös Önkormányzati megfelelő képzettséggel rendelkező munkatársa, Szilágyi Ödön készített értékbecslést, amit az előterjesztés 3. melléklete tartalmaz, és a vételi ajánlat alapját fogja képezni. Szükséges még megemlíteni, hogy amennyiben ez alapján nem sikerül egyezsége jutni az ingatlan tulajdonosaival, akkor a kisajátítási eljárásban az eljáró hatóság független értékbecslést fog készíttetni, vagyis az eljárás további szakaszában a közreműködők nem lesznek ehhez az értékbecsléshez kötve.

Amennyiben a fentiek szerinti, értékbecslő által megállapított érték alapján megküldött vételi ajánlatot az érintettek nem fogadják el, ezt követően lehet megindítani a kisajátítási eljárást. Kártalanításra ebben az esetben is jogszabály szerint jogosult a mindenkori tulajdonos.

Az Étv. további részletszabályokat állapít meg, amik a tárgyhoz kapcsolódnak:

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 igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(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.

(...)

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

A tárgyi út esetében a kialakult geometria és a helyszíni adottságok miatt az útnak szélesítése az északkeleti irányba (Pest felé), a 052/38 hrsz-ú ingatlan terhére indokolt. A természetben kialakult használat is így adta a 7-8 m-es szélességet; a másik oldalról jelenleg az út fele hosszán kerítés húzódik, ami a területszerzés költségét megnövelné. A szélesítés irányában egy 3 soros akáctelepítés húzódik, amelyből egy sor fa esik a terület szélesítésébe. A fasor külső oldalán részben kerítés húzódik, ami a tervezett területszerzéstől mintegy 2,6 – 3,0 m távolságra marad.

A várható költségek a következők:

- földmérés, eljárási díjak: ~100.000.- Ft,
- az értékbecslésnek a fentiek miatt nincs költsége,
- a terület megszerzésének költsége az elkészült értékbecslés (3. melléklet) szerint: 504.360.- Ft,
- a kisajátítási eljárásnak eljárási díja nincs, tárgyánál fogva illetékmentes, azonban az eljárásban kirendelendő szakértő díját a kisajátítást kérő téríti, ami legfeljebb mintegy 50.000.- Ft

A felmerülő költségek fedezete a költségvetésben az általános tartalék terhére áll rendelkezésre.

Határozat-tervezet

...../2014. (.....) ÖH

Határozat

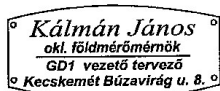
1. Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 052/37 hrsz-ú önkormányzati út összesen 8 m-esre kiszélesítésének érdekében
 - a szükséges földmérési munkarészeket rendelje meg,
 - az értébecslés alapján tegyen vételi ajánlatot az érintett területre,
 - amennyiben a vételi ajánlatot az érintettek nem fogadják el, kérelmezze a kisajátítási eljárás megindítását.
2. Felsőlajos Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti területszerzés a 052/38 hrsz-ú ingatlan irányába, terhére történjen az előterjesztés 1. mellékletét képező vázrajznak megfelelően.

Határidő: 2014. március 21.

Felelős: Polgármester

Lajosmizse, 2014. március 20.

Juhász Gyula
polgármester



A munkát végző neve
Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara tagja

Munkaszám: 3 /2014

FELSŐLAJOS

Külterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 052/58 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:4000

A feltüntetett mértetek a helyszíni állapotra vonatkoznak

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							Szolgalmi és egyéb jogok		
Helyrajzi szám	alrészlet		min.o	Terület		AK	Helyrajzi szám	alrészlet		min.o	Terület		AK			
	jel	mű.v.ág		ha	m ²			jel	mű.v.ág		ha	m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
052/38	a	Gyep L	12	4748	72.17	052/40	a	Gyep L	12	2042	70.36					
			1	2630	11.36				1	2630	11.36					
			4	1	0965				10.31	4	1				0965	10.31
	b	szántó	5	1665	1.05		b	szántó	5	1665	1.05					
			4	9858	18.30				4	9858	18.30					
			6	2427	1.70				6	2427	1.70					
	c	Kivett Udvar 3 g.ép	7	4	7431		16.60	c	Kivett, ud. 3 g.ép	7	4				7431	16.60
					4248						4248					
	d	erdő	5	1105	0.57		d	erdő	5	1105	0.57					
					40.13						40.13					
	f	Gyep L	5	6907	41.94		f	Gyep L	5	5	4201				40.13	
			3	2635	4.11				3	2635	4.11					
4			1	1732	11.03	4			1	1389	10.71					
4			1	1732	11.03	5			4	0177	25.31					
5			4	2540	26.80	5			4	0177	25.31					
					052/41	Kivett út	5	2706	1.70							
								12	4748	70.36						

A változás ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

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

A művelési ágak minőségi osztályok és a földminősítési mintaterék feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

2014 hó nap

.....
mezőgazdász

Kecskemét 2014. március 18.

Készítő: Kálmán János.....
Földmérő ig. száma: 2771/2007

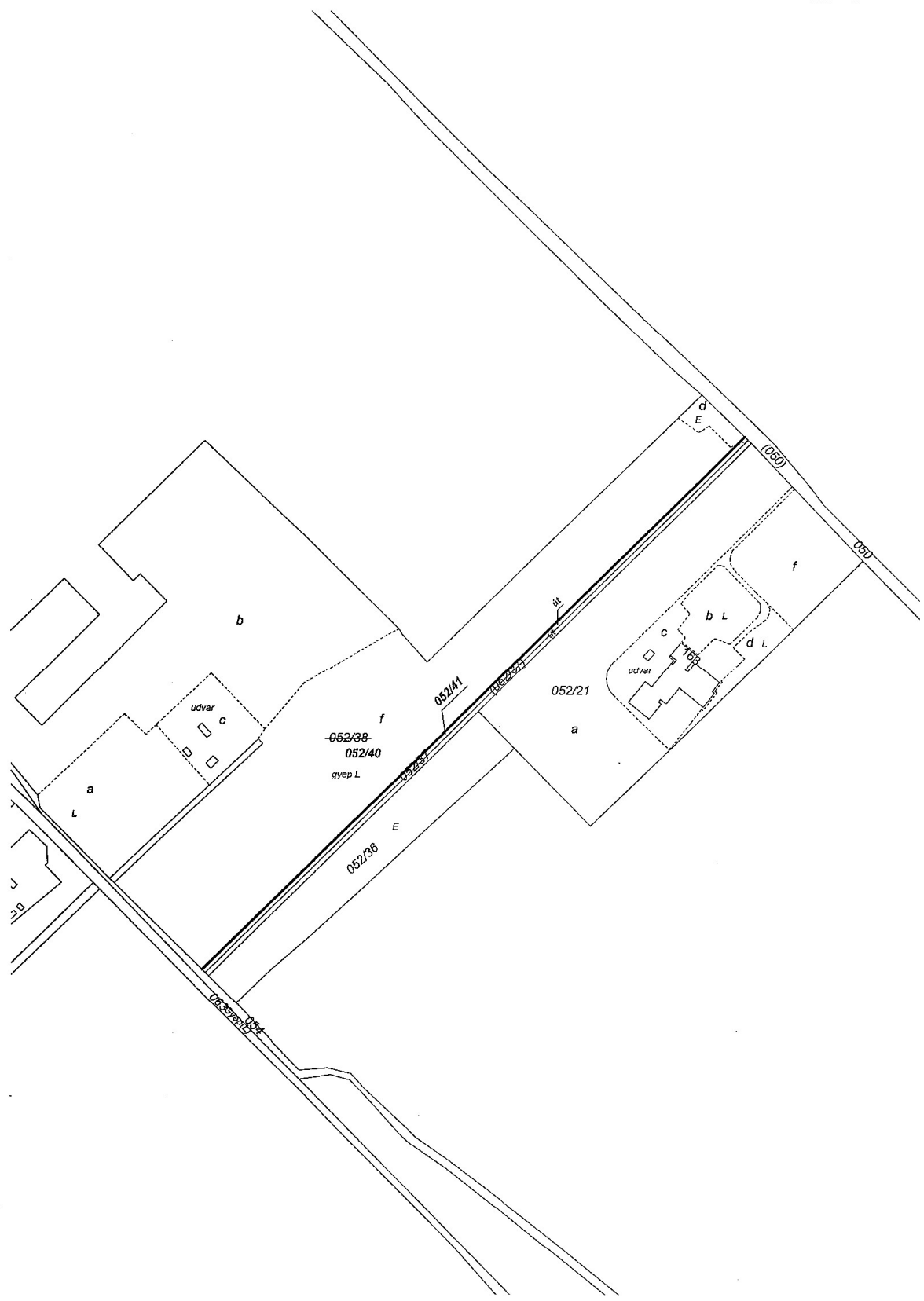
Minőséget tanúsító:
Kálmán János.....
Ing.rend.min.száma: 0718/1990

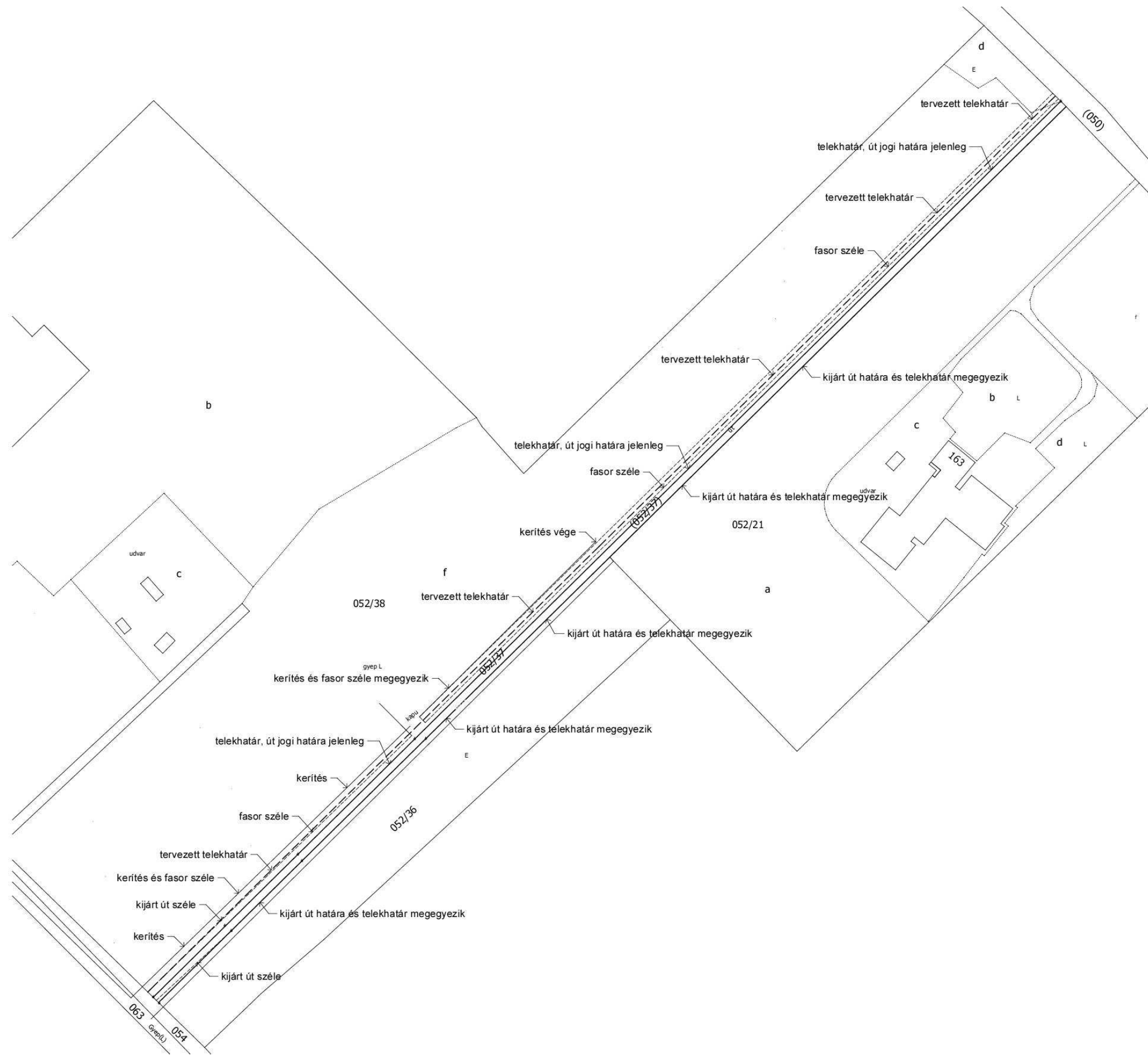
Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell

2014 hó nap

.....
.....
záradékoló

Ing.rend.min.sz.:





VAGYONÉRTÉKELÉS

Felsőlajos, Közös

052/38. hrsz-ú ingatlanból 2706 m² területrészt,

- gyepterület -

értékelése

Tartalomjegyzék

1. Megbízás tárgya
2. Értékelési szempontok, módszerek
3. Az értékelés célja
4. Az értékelés ingatlan nyilvántartási adatai
5. Az ingatlan ismertetése
 - 5.1. Földterület

1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Felsőlajos Község Önkormányzata (6055 Felsőlajos, Iskola u. 12.sz.) megbízása alapján készítettem el a felsőlajosi 052/38 helyrajzi számon bejegyzett, Felsőlajos, Közös elnevezésű külterületen lévő ingatlan egy részének (2706 m²) – gyep művelési ágú terület, - forgalmi értékbecslését.

2. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, MÓDSZEREK

Az értékelés folyamata a helyszíni szemlével kezdődött. 2014. március 19-én megtekintettem az ingatlant.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettem a fekvését, a településen elfoglalt helyét, valamint az értékbecsléssel érintett területrészen lévő középidoő akác fasort.

Az értékelés során a forgalmi értéket állapítottam meg.

3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása esetleges értékesítés adás-vételi szerződéskötés céljából.

4. AZ ÉRTÉKELÉS, AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Az ingatlan címe:	Felsőlajos, Közös
Az ingatlan helye:	külterület
Helyrajzi száma:	052/38.
Megnevezése:	gyep
Beépítettség:	0 %
Tulajdonos:	néhai Rostás Béla és Rostás Béláné Felsőlajos, Közös 183.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Telek

Az ingatlan Felsőlajos külterületén az önkormányzati tulajdonú 052/37 hrsz. közút mellett helyezkedik el.

Az értékelés tárgyát képező terület (2706 m²), mely a jelenlegi keskeny önkormányzati közút megfelelő, a településrendezési tervben előírt szélességének biztosítására szolgálna.

Az érintett ingatlanrészen 285db középírdős akácfa található, mely értéknövelő tényező.

A terület m² árát – figyelembe véve a helyi sajátosságokat, és egyéb körülményeket - 60.- Ft/m² árban határoztam meg.

2706 m ² x 60 Ft/m ²	=	162.360.-Ft
<u>285 db akácfa x 1.200 Ft/db</u>	=	<u>342.000.-Ft</u>
Összesen	:	504.360.-Ft

A vagyonértékelést végezte: Szilágyi Ödön Nj.sz.: 75/93.

Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikája szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.

Lajosmizse, 2014. március 20.

Szilágyi Ödön
ingatlanértékelő
Névjegyzék szám: 75/1993.