

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. június -i  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. június i,  
a Képviselő-testület 2014. június -i ülésére**

**Tárgy: Ostor utca 2.szám alatti támfal helyreállítása**

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

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

**1.) Előzmény**

Biatorbágy Város Jegyzője az E-2-13/2012. számú határozatában egyetemlegesen kötelezte Kirják Gábornét, és Kirják Gabriellát, mint a Budaörs, Ostor utca 2. számú, (hrsz.: 1592) ingatlan tulajdonosait, valamint Budaörs Város Önkormányzatát, mint a Budaörs, 1591 hrsz.-ú közterület tulajdonosát, az 1591 és 1592 hrsz.-ú ingatlanokon álló támfal végleges helyreállítási munkáinak elvégzésére. (1. számú melléklet: helyszínrajz)

A kötelezésre való tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 262/2012.(VI.20.) ÖKT sz. számú határozatában (2. számú melléklet) támogatást biztosított az ingatlantulajdonosoknak, a támfal átépítéséhez, azaz vállalta az átépítés költségeinek 50%-át, 5 millió Ft összegig.

Az Ostor utca 2. szám alatti ingatlan tulajdonosai időközben elkészítették az új támfal terveit, és a terveket benyújtották Budakeszi Város Önkormányzatának Jegyzőjéhez, engedélyezésre.

A tervezés során szembesültek azzal, hogy a támfal építése, a helyi adottságok miatt, (a 1591 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan keskeny volta, az alatta lévő, 1590 hrsz.-ú magáningatlan támfala, valamint az ez alól az ingatlan alól átnyúló pince), a támfal eredeti helyén, és a korábbi magasságában történő átépítése rendkívül drága, és veszélyes. Ezért a jelenleg engedélyezés alatt álló terv helyett, egy lépcsős, növénytámfalat szeretnének építeni, ami az építési költségek és a kivitelezés szempontjából, valamint városképileg is kedvezőbb. Ennek kiépítése viszont az 1591 hrsz.-ú önkormányzati terület egy részének igénybevételét teszi szükségessé.

2014. 05. 29-i keltezéssel, az 1592 hrsz.-ú. számú ingatlan tulajdonosai, Kirják Gáborné, és Kirják Gabriella kérelmet nyújtottak be a Műszaki Ügyosztályra (3. számú melléklet).

A kérelemben terület cserét javasolnak, a kérelemhez melléklet megosztási vázrajz alapján, az alábbiak szerint:

Az önkormányzat tulajdonába adnának, az 1592 hrsz.-ú ingatlanukból, a szabályozási tervnek megfelelő 9,34m<sup>2</sup>-t, kérnek helyette 116m<sup>2</sup>-t az 1591 hrsz.-ú önkormányzati területből, és egyúttal lemondanának a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 262/2012.(VI.20.) ÖKT számú határozatában biztosított támogatási összegről.

Az érintett területrésznek közlekedési funkciója nincs, a területrészt elidegenítése, a terület további részeinek hasznosítását nem akadályozza. A területcsere az önkormányzatnak nem hátrányos. A területen jelenleg egy vízelvezető folyóka van kiépítve. Ezek alapján a területcsere műszakilag javasolható, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az önkormányzatnak a területre, a továbbiakban vízelvezetési szempontból szüksége lesz, az ingatlantulajdonosok hozzájárulnak vízelvezetési szolgálat bejegyzéséhez, Budaörs Város Önkormányzatának javára.

A jelenlegi HÉSZ szerint a 1591 hrsz.-ú terület nem elidegeníthető, a folyamatban lévő módosítás szerint viszont már igen.

Ezért jelenleg csak előzetes szándéknyilatkozatot lehet tenni a területcseréről.

**Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:**

*A határozathozatal a Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített szótöbbséggel történik.*

1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága és a Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbi, előzetes szándéknyilatkozatot tegye:

Amennyiben a HÉSZ jelenleg folyó módosítása lezárul, és a módosított HÉSZ lehetővé teszi, Budaörs Város Önkormányzata hozzájárul az 1591 hrsz.-ú önkormányzati területből 116m<sup>2</sup> nagyságú területnek, az 1592 hrsz.-ú ingatlan 9,34m<sup>2</sup> nagyságú területével történő cseréjéhez, a 2. számú melléklet vázrajza szerint, azzal a feltétellel, hogy az 1592 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai lemondanak a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 262/2012.(VI.20.) ÖKT számú határozatában biztosított támogatási összegről, valamint, amennyiben a területre vízelvezetési szempontból a továbbiakban szükség lesz, hozzájárulnak vízelvezetési szolgálat bejegyzéséhez Budaörs Város Önkormányzatának javára.

**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

*A határozathozatal a Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az SZMSZ 37. § (2) a) pontja alapján minősített szótöbbséggel történik.*

1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi szándéknyilatkozatot teszi:

Amennyiben a HÉSZ jelenleg folyó módosítása lezárul, és a módosított HÉSZ lehetővé teszi, Budaörs Város Önkormányzata hozzájárul az 1591 hrsz.-ú önkormányzati területből 116m<sup>2</sup> nagyságú területnek, az 1592 hrsz.-ú ingatlan 9,34m<sup>2</sup> nagyságú területével történő cseréjéhez, a 2. számú melléklet vázrajza szerint, azzal a feltétellel, hogy az 1592 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai lemondanak a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 262/2012.(VI.20.) ÖKT számú határozatában biztosított támogatási összegről, valamint, amennyiben a területre vízelvezetési szempontból a továbbiakban szükség lesz, hozzájárulnak vízelvezetési szolgálat bejegyzéséhez Budaörs Város Önkormányzatának javára.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtást végzi:** Műszaki ügyosztály / Pénzügyi Iroda

Budaörs, 2014. május 29.

Wittinghoff Tamás

polgármester h. 2014 JÜN 04.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Városépítési Iroda: Muhits Ágnes

Út,- és mélyépítési csoport vezetője:

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Polgármesteri Kabinet, Vágó Csaba Kabinetvezető

Pénzügyi Iroda vezetője:

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

dr. Bocsi István jegyző: /

## KIEGÉSZÍTÉS

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. június 10-i  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. június 12-i,  
a Képviselő-testület 2014. június 18-i ülésére  
benyújtott

### ELŐTERJESZTÉSÉHEZ

#### Tárgy: Ostor utca 2. szám alatti támfal helyreállítása

A Pénzügyi Bizottság 2014. június 12-i ülésén, a tárgyi előterjesztéssel kapcsolatban elhangzott észrevételekre, az alábbi tájékoztatást adjuk:

Móczár Balázs geotechnikai szakértő 2012-ben **7,3 és 10millió** forint közé becsülte az Ostor utca 2. szám alatti támfal átépítési költségeit.

Az ingatlantulajdonosok, az 1592 hrsz.-ú ingatlanukból az önkormányzat tulajdonába adnának, a szabályozási tervnek megfelelő  $9,34\text{m}^2$ -t, kérnek helyette  $116\text{m}^2$ -t az 1591 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közterületből. A kért terület különbözete  $106,66\text{m}^2$ . Az Euro-Immo Kft. költségbecslése alapján, az önkormányzati tulajdonú közterület értéke **25.600,-Ft/m<sup>2</sup>**, azaz a  $106,66\text{m}^2$ -es terület értéke  $25.600\text{Ft/m}^2 \times 106,66\text{m}^2 = 2.730.496,-\text{Ft} \approx \mathbf{2.73\text{millió}}$  forint.

A szakértői költségbecslés alsó értékét, 7.3millió forintot, és tekintettel az egyetemleges kötelezésre, 50%-os költségmegosztást alapul véve, az önkormányzatot, 2012. évi árszinten **3.65millió** forint költség terhelné. Ez összehasonlítva az átadandó terület **2.73millió** forintos értékével, az ingatlantulajdonosok kérelmének elfogadása, előnyös az önkormányzat számára.

Budaörs, 2014. június 17.

Lőrincz Mihály  
műszaki ügyosztályvezető



2014. MÁJ 29.

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Műszaki Ügyosztály

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Tisztelt Címzett!

Jelenleg a bírósági kötelezéssel megépítendő támfal a tulajdonunkban lévő Budaörs, Ostor u. 2. hrsz 1592 ingatlan és a Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában lévő hrsz 1591 sz közterület között építési engedélyezési szakaszban van.

A tervezés során kiderült, hogy a két telek határára építhető monolit vasbeton támfal kivitelezése a helyszín adottságai (kis szélességű utak, rossz fordulókkal, a támfal alá benyúló pincék védelme) nehezíti és drágábbá teszi a kivitelezést. A támfal alatt már áll egy terméskő támfal, a telek fölött pedig szikla közterület, melyek között megépülne a támfal, így a környezetbe nem illő településképi kialakítás jelenne meg.

Az építendő támfal alatti utca (hrsz 1591) az elmúlt évek alatt használaton kívül állt, mivel a terület másik oldalról is megközelíthető, az utat belepte a fű.

Amennyiben 1591 alatti közterület telkünk alatti területét a mi telkünkkel együtt tudjuk kezelni, akkor a területen egy lépcsős támfalat, növény támfalat tudunk építeni, melynek településképi megjelenése kedvezőbb, mint a jelenleg építhető támfal, a súly eloszlása miatt az alatta lévő pincék szempontjából statikailag kedvezőbb a kialakítás és a kiselemes kialakítás miatt a kivitelezés és az építőanyag szállítása is kedvezőbbé válik a területen.

Ezért kérjük, hogy az 1591 hrsz-ú közterület 1592 hrsz-ú ingatlan előtt lévő, a mellékelt vázrajz szerinti 116,0 m<sup>2</sup> területét az Önkormányzat adja át tulajdonunkba. Ezzel egyidőben a HÉSZ által előírt szabályozási vonalnak megfelelően kialakítva leadjuk az 1592 hrsz-ú telekből a 9,34 m<sup>2</sup>-t, illetve a jelenlegi közterületi részből is a 12,45 m<sup>2</sup>-t.


Cserében a saját telkünkön megépítjük a rézsús támfalat az Önkormányzat hozzájárulása nélkül, melynek kivitelezése, karbantartása innen kezdve a mi feladatunk.

Kérjük a kérelmünk kedvező elbírálását.

Budaörs, 2014. 05. 29.

Köszönettel:

  
Kirják Gáborné

  
Kirják Gabriella

Budaörs, Ostor u. 2. sz. alatti ingatlan tulajdonosai

2. sz. melléklet

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2012. június 20-i ülésének jegyzőkönyvéből:

262/2012.(VI.20.) ÖKT sz.

határozat

Forrás biztosítása az Ostor utca 2. sz. alatti támfal átépítéséhez – ZÁRT ülésen

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Kirják Gáborné és Kirják Gabriella, tulajdonosoknak támogatást nyújt, a Budaörs, Ostor utca 2. szám alatti ingatlanjuk (hrsz 1592) támfalának ideiglenes megtámasztási, és átépítési munkáihoz, beleértve a tervezési költségeket is, az alábbi feltételekkel:
  - a.) az új támfalat teljes egészében a 1592 hrsz.-ú saját ingatlanukon kell felépíteni, az a közterületre nem nyúlhat ki,
  - b.) a hatósági eljárás lezárása érdekében a jogorvoslati kérelmeket felek a támogatási szerződés aláírásával egyidejűleg visszavonják
  - c.) a támogatás összege, a tényleges számlával igazolt költségek, 50 %-a, maximum 5 millió Ft, utólagos elszámolás alapján
2. A Képviselő-testület a támogatást, a Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetéséről szóló 6/2012. (III. 05.) ÖKT rendelet 4 sz. melléklet III. Tartalék előirányzatok 1. Általános tartalék soráról biztosítja.
3. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a 2012. évi költségvetési rendelet módosítása során következő Képviselő-testületi ülésre történő előterjesztésére.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

dr. Molnár Bernadett sk.  
aljegyző

A kivonat hitelesül:

Budaörs, 2012. június 25.

*Timár Zsanett*  
Timár Zsanett



1591

1592

1593

1590

1683

szabályozási vonal

szabályozási vonal

9,34 m<sup>2</sup>

12,45 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

