



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

P O L G Á R M E S T E R E

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület

2018. január 31. napján tartandó ülésére

Tárgy: Mogyoród, Gödöllői út 165. szám alatti (508 hrsz.) területen HÉSZ-ben meghatározott út

Melléletek: tulajdonosok levele

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Tenki Péter aljegyző

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2018. január 31. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)

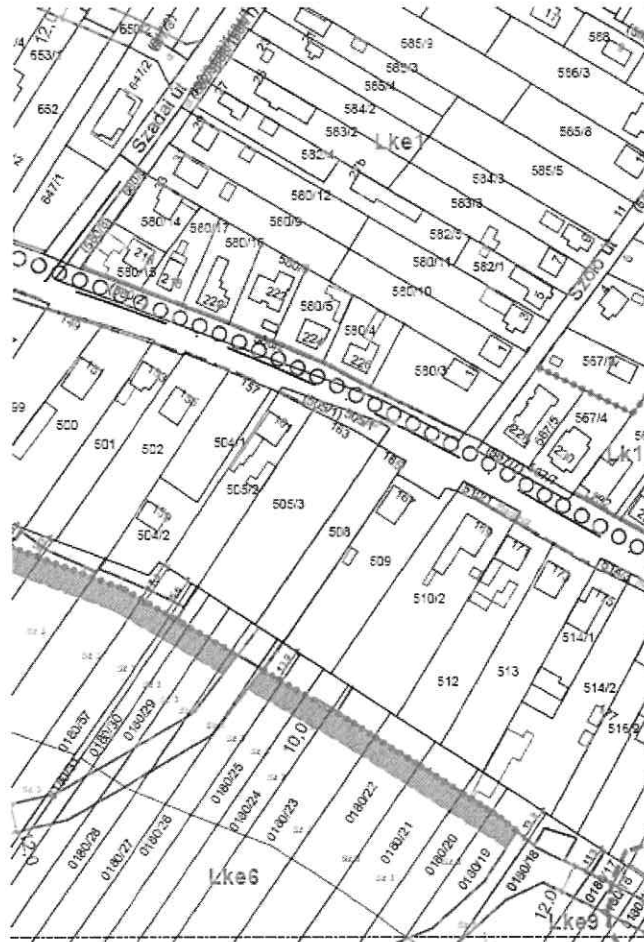
Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSZ) elfogadta a településünk új övezeti kiosztását, amelyben több új gazdasági és lakóterület, valamint az azokat feltáró, megközelítést biztosító közúti közlekedésű közterület felhasználásra kijelölés is felkerült a tervlapokra.

Többek között változással érintett a Mogyoród, Gödöllői út 165. szám (508 hrsz.) ingatlan is, amely korábban építési telek volt, de az új szabályozással a Gödöllői út feletti új lakóterület megközelítését szolgáló út lett rászabályozva, ami a lenti kivonaton is látható:



A tulajdonosok olyan kéréssel fordultak az önkormányzatunkhoz, amelyek más hasonló helyzetben lévő ingatlan tulajdonosai számára is aktuális - a korábbi gyakorlattól eltérően -, hiszen az elmúlt időszakban több írásbeli és szóbeli megkeresés is jött a szabályozási vonalakkal érintett területekkel kapcsolatban.

Alapvető kérdések, amelyek megválaszolást igényelnek:

- a HÉSZ-ben szabályozott utak önkormányzati tulajdonba vétele (kisajátítása vagy lejegyzése) mikor indul meg?
- milyen mértékű/arányú „kisajátítást” tervez az önkormányzat?

A kérdések képviselő-testület általi megválaszolása egységes tájékoztatást és feladat végrehajtást tenné lehetővé.

A Képviselő-testület még nem döntött az új HÉSZ vonatkozásában terület kisajátítás ütemezéséről. A fejlesztési célok elérése érdekében, a tulajdonosokkal történő megállapodás létrejöttéhez anyagi források biztosítása, a 2018. évi költségvetés sorai között több millió forint rendelkezésre állását tenné szükségessé.

A tárgyi ügyben a HÉSZ rendelkezései szerint a teljes ingatlan közút céljára történő igénybevétele van előírva, ugyanakkor a Gödöllői úthoz csatlakozó részén a domborzati viszonyok miatt érdemes lehet a HÉSZ felülvizsgálatán elgondolkodni. A HÉSZ módosítás esetén egy másik ingatlan igénybevétele jöhet szóba.

A HÉSZ-ben kijelölt közutak a tulajdonosoktól törvény rendelkezései szerint sajátíthatóak ki és jegyezhetők le, amely eljárásban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 26. §-a, valamint a 27. §- rendelkezései jelentik a kiinduló pontot. Az Étv. hivatkozott rendelkezései értelmében a HÉSZ-ben meghatározott kiszolgáló és lakóút létesítése és a környező telkek rendeltetésszerű használatának céljára igénybe vehető a Pest Megyei Kormányhivatal eljárása eredményeként.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi telken nincs épület, így lejegyzési eljárás indítható, amely a kisajátítás kártalanítási szabályai szerint történik, de kisajátítási eljárás nélkül. A lejegyzési eljárás megindításáról a képviselő-testületnek előzetes döntése szükséges az érintett ingatlan és a pénzügyi forrás rendelkezésre bocsátásával.

A telkek igénybe vett részéért (jelen esetben a teljes ingatlanért) kártalanítás jár, ez igaz a kisajátítási eljárásban megszerezhető ingatlanokra is!

A kártalanítás összegét, mivel nem marad vissza terület – egyéb esetben az Étv. 27. § (3) bekezdése az irányadó, vagyis az értéknövekedés figyelembe kell venni - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kst.) 9. §-a szerint állapítandó meg. A Kst. az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének figyelembe vételét írja elő. Értékbecslő szakértő szakvéleménye alapján tudunk tárgyalásokat folytatni a tulajdonossal.

A fenti eljárások időpontjára vonatkozóan az Étv. 30. § (4) bekezdése tartalmaz előírást, amely alapján az érdekeltektől (akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása) kérhetik az ingatlan megvásárlását, aki(k)nek a személye tárgyi ingatlan vonatkozásában nem állapítható meg, így az önkormányzat kérhető fel az ingatlan megvásárlására. Ha a tulajdonosok és az Önkormányzatunk között az ingatlan megvásárlására nem születik megállapodás és a HÉSZ előírásain sem változtat a képviselő-testület, akkor a megvásárlásra felkérő kérelemtől számított öt év elteltével a tulajdonos kérheti a kisajátítási eljárás megindítását.

Összegezve elmondható, hogy a HÉSZ szabályozása szerint közútnak minősített ingatlanok lejegyzéséről a képviselő-testület a kártalanítás összegének rendelkezésre állása esetén dönthet, így bármikor megindulhat az új területek megközelítését biztosító utak önkormányzati tulajdonba vétele, míg ha erre a döntésre nem kerül sor, akkor a tulajdonos ingatlanának megvásárlására irányuló kérelmének beérkezését követő 5 év után a tulajdonos is kikényszerítheti a kisajátítási hatóság útján. Mindezek alapján kérem a képviselő-testületet, hogy döntsön a jövőbeli – de egyre gyakoribb – igények további feldolgozásának menetére vonatkozóan, illetve a jelen kérelem tárgyában.

A 2. határozati javaslatban a képviselő-testületnek döntenie kellene arról, hogy a HÉSZ végrehajtása érdekében a Mogyoród, 508 hrsz. alatti ingatlan lejegyzéséről intézkedik – ez esetben értékbecslést kell készíttetni, majd ez alapján a szükséges költségvetési forrást biztosítani kell – vagy lejegyzés helyett a tulajdonosokkal megállapodik, ami vélhetően magasabb vételárat feltételez az értékbecslésnél, míg a harmadik lehetőség a HÉSZ végrehajtásának elhalasztása, ami következő önkormányzati ciklusban többlet kötelező kiadást eredményez.

Határozati javaslat 1.:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (...) határozata:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatában közútként megjelölt területek lejegyzését kezdeményezi, amennyiben

- a. költségvetési keret rendelkezésére áll,
- b. a lakó- vagy gazdasági övezetben – aminek a megközelítését biztosítja a lejegyzendő terület – legalább egy telektömb esetében a HÉSZ-nek megfelelő telekalakítási vázrajz elkészült,
- c. a b. pontban megjelölt telektömb tulajdonosai kérik a közúti megközelítéshez a terület használatának biztosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester, Főépítész

Határozati javaslat 2.:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (...) határozata:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt a Mogyoród, Gödöllői út 165. (508 hrsz.) alatti ingatlannal kapcsolatos szabályozás vonatkozásában, hogy

1. felkéri a polgármestert kérjen be értékbecslést, majd az útnak történő lejegyzéshez szükséges iratokat készítse elő a képviselő-testületi döntéshez.

vagy

2. felkéri a polgármestert, hogy készíttessen értékbecslést, majd folytasson tárgyalásokat a tulajdonosokkal az ingatlan megvásárlására és a megállapodás tervezetét terjessze be a képviselő-testületnek.


vagy

3. a HÉSZ végrehajtása érdekében a közutak lejegyzését, illetve kisajátítását még nem kívánja megkezdeni.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2018. január 31.


Paulovics Géza
polgármester



Előterjesztés száma: 34

Polgármester úr

ERKEZETI

2017 NOV 28

37

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Paulovics Géza
polgármester úr részére

K. József

Mogyoród

2017.11.28.

Mogyoród
Dózsa György út 40.
2146

Tárgy: tájékoztatás kérés

6281-1/2017
2017 NOV 29
P. G. H.

[Handwritten mark]

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírottaknak tulajdonában van (Hutter Józsefné 1/2 arány, Hutter Zsuzsanna 1/4 arány, Hutter Zoltán 1/4 arány) a Mogyoród, Gödöllői út 165. sz, alatti 508. hrsz-u telek /beépítetlen terület, 1269 négyzetméter/, amit eladásra meghirdettünk.

Szóbeli tájékoztatás alapján tudomásunkra jutott, hogy a község Településfejlesztési Konceptiója, illetve az ehhez kapcsolódó helyi Építési Szabályzatban tervezik telkünk kisajátítását.

Teljes körű részletes tájékoztatását kérjük arra vonatkozóan, hogy

- a telkünk milyen arányú kisajátítását tervezi az Önkormányzat, illetve
- annak idejét és a kártalanítás várható mértékét, összegét.

A fenti témában tájékozódunk az ezzel kapcsolatos törvényekről, rendelkezésekről (Mogyoród Önkormányzata elkészítette a Nagyközség Településfejlesztési Konceptióját és ehhez kapcsolódva a helyi Építési Szabályzat, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról).

Mogyoród, 2017. november 27.

Aláírások

Hutter Józsefné

Hutter Zsuzsanna

Hutter Zoltán

Személyes adatok