

ELŐTERJESZTÉS



az építési tilalom elrendeléséről szóló 11/2022. (V.4.) önkormányzati rendelet módosításáról és a Liwa-malom csatornázásához szükséges döntés meghozataláról

Tisztelt Képviselő-testület!

Palota Újfalu kerületrész Mogyoród útjától délre fekvő területén a korábbi önerős közmű-kiépítéseknek köszönhetően a csatorna kivételével valamennyi közmű rendelkezésre áll. A terület jelentős része ma beépítetlen, az építkezések elmaradásának fő oka a szennyvízcsatorna hiánya volt. A főgyűjtőcsatorna üzembehelyezésével lehetőség nyílt a teljes terület csatornázására is.

E belső hálózat kiépítésére az Önkormányzat forrással nem rendelkezik, ezért meg kellett vizsgálni a telektulajdonosok költségviselésének módját és arányát.

A Budapest Főváros Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 7. §-ának előírásai alapján az érintett ingatlanokon a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig nem lehet építkezni.

A rendezett, a KÉSZ-ben előírt teljes közművesítettségi feltétel biztosítása és a koordinált beépítés elérése érdekében a Képviselő-testület a 11/2022. (V.4.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Rendelet) építési tilalmat rendelt el a területen lévő 74 db ingatlanra. Az építési tilalom ténye az ingatlannyilvántartásba azóta bejegyzésre került.

A tilalom hatálybalépést követően több egyeztetés is megtartásra került a Városgazdálkodási Főosztály szervezésében az érintett tulajdonosok bevonásával.

Az Önkormányzat az érintettek rendelkezésére bocsátotta a belső szennyvízhálózat vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező kiviteli terveit, továbbá előkészített egy megállapodás tervezetet az infrastruktúra fejlesztésről, mely az Önkormányzat és az adott ingatlan tulajdonosa (építető) között kerülne megkötésre.

Az Önkormányzat beruházásában történt északi főgyűjtő átadása és tulajdonjogi rendezése során szerzett tapasztalat indokoltá teszi a Rendeletnek az építési tilalom megszüntetésének feltételére vonatkozó részének módosítását, mivel a tényleges tulajdonba adás sajnos hosszú és időigényes folyamat.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a közcsatornák műszaki átadása során kiállítja a „Közcsatornák műszaki vizsgálati jegyzőkönyve” elnevezésű dokumentumot. Ebben az

állapotban a csatorna már műszakilag alkalmas arra, hogy az általa kiszolgált ingatlanokon keletkező kommunális szennyvizet szabályosan elvezesse.

Az adott telket érintő építési tilalom feloldása esetén lehetőség nyílna az egyszerű bejelentés alapján az építési tevékenység megkezdésére. Az épület elkészültéig, azzal időben párhuzamosan az új közcsatorna szakasz tulajdonjogának rendezése is megtörténhet (Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonába átadva, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. általi üzemeltetésbe vétele). Az egyes épületek használatbavételi feltétele nem változna: az épület csak akkor vehető használatba, ha az adott ingatlan bekötése a szennyvízhálózatba megtörtént.

Így tudjuk a terület beépítését segíteni, és a csatorna kiépítésében szerepet vállaló tulajdonosokat a több hónapos várakozástól megkímélni.

A 2021-ben elkészült Szilas-patak menti szennyvíz főgyűjtőcsatorna megépítésével elhárult az akadály az ingatlanfejlesztések elől Palota Újfalu területén.

A főgyűjtőcsatorna-fejlesztés nem tartalmazta a gerincvezeték és a megépülő ingatlanok közti csatornaszakaszok megvalósítását. A szükséges gyűjtő- és oldalágak kiépítésének finanszírozását az Önkormányzat nem tudja vállalni, ezek kialakítása a telektulajdonosokra hárul.

A belső szennyvíz közcsatornahálózat kiépítéséhez a telektulajdonosok összefogtak és társulást alapítottak. A „Palota Közmű Egyesület” (továbbiakban: Egyesület) csatornatársulásba a telektulajdonosok 95 %-a belép. Az Egyesület az Önkormányzat által elkészített, érvényes vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező kiviteli tervdokumentáció alapján építi meg a terület belső szennyvízhálózatát.

Az Egyesület tagjai kinyilvánították, hogy a nem belépő tagok ingatlanjához a leágazások megépítését nem finanszírozzák, így azok a házi bekötések ebben a beruházásban nem készülnek el, ezért a most be nem lépő tagok a későbbiek folyamán lényegesen nehezebben tudnak csatlakozni a hálózathoz. A hálózathoz való rákötés a feltétele az ingatlanokon jelenleg érvényben lévő építési tilalom feloldásának.

A Liwa-malom telke „egy telek a sok közül”, ezért az Egyesület felajánlotta a szennyvízvezeték megépítésére a társulás lehetőségét.

A csatlakozás költségeit a 4. sz. mellékletben szereplő ajánlat tartalmazza.

A bekerülési költségek kiszámításánál az Egyesület a telkek méreteit vette alapul. A malom telke 4816 m², míg a telek túlnyomó részének a mérete 875 m². Ez alapján az Önkormányzat számított részesedése a költségekből az előzetes egyeztetések szerint 7.933.748 Ft. A kivitelezőktől kapott árajánlatokban telek menti szakaszok alapján került a költség szétosztásra a szakaszok között, így az Egyesület ezzel is összehasonlította a telkek és a Liwa-malom arányait. Ez a mérték a Liwa-malom esetén 68 m, amíg a többi telek esetén átlagosan 23 m.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat finanszírozta a főgyűjtőt, és a telek építési övezetbe sorolt területe csak kb. 50 %-a a teljes területnek, az Egyesülettől 50% fizetési kedvezményt kap, így a Liwa-malom részaránya az előzetes egyeztetések szerint 3.966.874 Ft. Ehhez az összeghez hozzájárul még a nem fizető tagok helyett 686.591 Ft részesedés, így a Liwa-

malom a fővárosi szennyvízhálózatba előzetes kalkuláció szerint 4.653.465 Ft csatlakozási költség megfizetésével beköthető.

Javaslom a Liwa-malom fővárosi szennyvízhálózatba történő bekötése érdekében a „Palota Közmű Egyesület” társulásba való belépést és 5.000.000 Ft keretösszeg biztosítását a csatlakozáshoz.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg a döntését a Rendelet módosítása és a Liwa-malom telkének csatorna hálózatba való bekötése érdekében.

Budapest, 2023. november „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:


1. számú melléklet: Rendelet-tervezet és indoklás
2. számú melléklet: Hatásvizsgálati lap
3. számú melléklet: Csatornázatlan terület, átnézeti térkép
4. számú melléklet: „Palota Közmű Egyesület” csatlakozási ajánlata


2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek:

Főépítési Iroda 2023. november 14. Aláírás: 
Városgazdálkodási Főosztály 2023. november 14. Aláírás: 

3. Bizottságok: Jogi Bizottság, Kerületfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. november 14. Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2023. november 14. Aláírás: 

6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Főépítési Irodán és a Városgazdálkodási Főosztályon található.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023. (.....) önkormányzati rendeletét az építési tilalom elrendeléséről szóló 11/2022. (V.4.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. november 30. (elfogadásra)
2023. december 11. (kihirdetésre)

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy belép a „Palota Közmű Egyesület” társulásba a Liwa-malom fővárosi szennyvízhálózatba történő bekötése érdekében. Felhatalmazza a Polgármestert a társulási szerződés megkötése érdekében az egyeztetések lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. november 30. (döntésre)

Határidő: 2023. december 31. (egyeztetések megindítására)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a társulásba történő belépés fedezetére előzetes kötelezettségvállalás keretében bruttó 5.000.000,- Ft forrást biztosít. Felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendeletébe, az Általános tartalék terhére biztosítsa a pénzügyi fedezethez szükséges előirányzatot.

Felelős: polgármester

Határidő: az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendeletének soron következő módosítása (forrás biztosításához)

Jogszabályi hivatkozások:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 20. § (1) bekezdés b) pontja, (2a) bekezdése,
- a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1., 7, 15 és 21. pont
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 17. pont
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § 3. pont
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § (1) bekezdés a) pont
- A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelete 107. §

Az 1. számú határozati javaslat elfogadásához egyszerű, a 2. határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 NOV 14.
Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2023 NOV 14.
.....hó-n

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../2023. (...) önkormányzati rendelete

építési tilalom elrendeléséről szóló 11/2022. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjában és (2a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az építési tilalom elrendeléséről szóló 11/2022. (V. 4.) önkormányzati rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata az 1. §-ban meghatározott építési telkek vonatkozásában az ingatlanokat kiszolgáló közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat és a telkenként kialakítandó házi bekötő csatornaszakasz kiépítésig építési tilalmat rendel el.

(2) A szennyvízcsatorna-hálózat és a házi bekötő csatornaszakasz kiépítési időpontjának a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által az átadás-átvételi eljárás befejezését követően az érintett építési telekre kibocsátott műszaki vizsgálati jegyzőkönyv kiállítási dátumát kell tekinteni.”

(2) Az építési tilalom elrendeléséről szóló 11/2022. (V. 4.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az építési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről az önkormányzat a (2) bekezdésben meghatározott dokumentum bemutatását követő 30 napon belül saját költségére gondoskodik.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. napján.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Általános indokolás

Az építési tilalommal érintett terület csatorna-hálózata kiépítésének lebonyolítására társadalmi szervezet alakult, kérésük alapján az építési tilalom megszüntetésének elősegítése céljából szükséges a rendelet pontosítása a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítési időpontjának meghatározása tekintetében.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP
– Előzetes hatásvizsgálat –
az építési tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet módosításának
elfogadásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, KÖLTSÉGVETÉSI HATÁSOK

Az építési tilalom elrendelése az érintett területen a szennyvízcsatorna-hálózat hiánya miatt volt szükséges, a rendeletmódosítás célja a rendelkezés pontosítása. A módosítás az érintettek részére nem jelent többlet terhet, önkormányzati oldalról költségvonzata nincs.

II. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

Az építési tilalom bevezetése az egyedi szennyvízkezelési megoldások, illetve az azok okozta környezeti károk elkerülése érdekében volt szükséges, a rendelet módosításával pontosabban meghatározott teljesítési feltétel is e célt szolgálja.

III. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletalkotás következtében keletkező adminisztratív feladatok elvégzésére a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egységei elegendő kapacitással rendelkeznek.

IV. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

Az építési tilalommal érintett terület csatorna-hálózata kiépítésének lebonyolítására társadalmi szervezet alakult, a szervezet céljának eléréséhez szükséges a rendelet pontosítása a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítési időpontjának, azaz az építési tilalom megszüntetésére vonatkozó időpont meghatározása tekintetében. A rendelkezés pontosításával csökkenthető az épületek megvalósításának ideje. Ennek elmaradása mind időben, mind a változó építőipari anyagárak okán többlet lakossági terhet eredményez.

V. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Budapest, 2023. november 10.



készítette:	
Budapest XV. kerületi Önkormányzat - Főépítési Iroda	
BUDAPEST XV. KERÜLET	2023.
CSATORNÁZATLAN TERÜLET	M 1:2500

Tisztelt Polgármester Asszony!

Palota Újfalu területén a csatornahálózat kiépítéséhez mi, a telektulajdonosok társulást alapítottunk „Palota Közmű Egyesület” néven.

Megértjük és elfogadjuk, hogy a teljes terület csatornázására az Önkormányzatnak nincsen anyagi forrása, azonban telektulajdonosként érintett fél, így a Liwa-malom telkének okán felajánljuk az Önkormányzatnak is a csatlakozás lehetőségét.

A vízjogi létesítési engedély birtokában több kivitelező cégtől kértünk árajánlatot. Tulajdonosokként úgy döntöttünk, inkább megbízhatóbb kivitelező mellett tesszük le a voksunkat, még ha többbe is kerül. Kiszemeltünk a Közmű Profil Kft.

Ajánlatunk szerint a telkek négyzetméter alapú elszámolásával gondoltuk szétosztani a költségeket. A malom telke 4816 m², míg a mi telkeink átlagos nagysága 914 m². A teljes területbe beleszámoltuk a 91184/2 hrsz-ú telket is, mely a Lidl és köztünk van. (Az egyezkedést velük is megkezdtük.) Ezt alátámasztottuk a telkek utcafronti hossz alapján történő összehasonlításával a kivitelezők árajánlatának megfelelően, akik az árakat szakaszonkénti bontásban adták azt meg.

Fentiek alapján az Önkormányzat teljes része 7.933.748 Ft lenne.

Az Önkormányzat a területalapú elszámolással nem értett egyet. Az Önkormányzat eddigi munkáját elismerve, hogy átvette a Fővárostól a főgyűjtő kiépítésének terhét, valamint a jelenlegi helyzetet is elismerve, **az előző ajánlatunk felét gondolnánk az Önkormányzat részeként megfizettetni, így az részesedésből 50 %-os kedvezményt adunk.**

Így a fizetendő összeg 3.966.874 Ft. A nem fizető tulajdonosok helyett a kifizetendő összeg telkenként 686.591 Ft. Így a teljes összeg, melyet az **Önkormányzattól várnánk 4.653.465 Ft**, de természetesen ebből a 686.591 Ft a jövőben visszakerülne az Önkormányzathoz, amikor a nem fizető tulajdonosok rendezik a tartozásunkat felénk.

Ugyanis azon tulajdonosoknak, akik most nem fizetnek, a házi bekötése nem lesz kiépítve. Amennyiben az érintett telek tulajdonos beleegyezik, és vállalja felelősségét, a tulajdoni lapra is felkerül a Társulás felé fennálló tartozása.

Bízunk benne, hogy a tisztelt Képviselő-testület megszavazza a csatlakozást, ezzel is honorálva a már régóta palotai lakosok és a jövőben ide költözni vágyók erőfeszítéseit. Így, a jövő évben Önkormányzati részvétellel épülhetne meg Palota Újfalu csatornahálózata, ezzel további értelmet adva a főgyűjtő csatorna kiépítésének, valamint megalapozva a terület fellendülését.

Köszönettel és üdvözlettel:
a „Palota Közmű Egyesület” nevében

