Iktatási szám: 71165-6/2015

#### E L Ő T E R J E S Z T É S

### Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének

### Gazdasági és Városstratégiai Bizottságának

**2015. szeptemberi ülésére**

*Tájékoztató a 257/2014.(V.29.) Kgy. sz. határozatban megjelölt magánerős beruházásban megvalósult infrastruktúra fejlesztések vizsgálatáról*

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2014. május 29-i ülésén 257/2014. (V.29.) Kgy. sz. határozatával felkérte a Polgármester Urat, hogy vizsgáltassa meg Szombathely közigazgatási területén a magánerős beruházásokban megvalósuló út és közműépítéseket az alábbi területek vonatkozásában.

* Csúszka utca
* Fadrusz utca
* Tömjénhegy utcai lakóterület (Varasdi Károly u., Bodányi Ödön u., Bernstein Béla u., valamint Tömjénhegy u.)
* Zanat új lakóterület (Korpás u., Eper u., Áfonya u., Fenyő u.)
* Ernuszt Kelemen tömbbelső
* Szentkirály lakópark

A határozat értelmében tájékoztatást kell adni azokról az útszakaszokról, amelyek magánerős beruházások révén valósultak meg, és hogy azon belül melyeket vette át az Önkormányzat kezelésbe, illetve melyeket nem. Jelen előterjesztéssel a Bizottságot kívánjuk előzetesen tájékoztatni.

**Csúszka utca:**

A Csúszka utca nem magánerős beruházásban készült el. Az első olyan – akkor érvényben lévő - Részletes Rendezési Tervnek is megfelelő útépítés volt, amely a város újabb irányokban történő fejlesztését szolgálhatta volna. Az irattárban fellelhető iratanyag alapján, az akkor még Részletes Rendezési Tervben (Rigóvölgy RRT) meghatározott nyomvonalon és szabályozási szélességben a Csúszka utca terveit Dr. Jósa Miklós készíttette el.

Az utca területe a telekalakítás során az Önkormányzat tulajdonába került. Az útépítési terv (1996. június) műszaki leírása szerint az út két ütemben készült volna, melynek első üteme minimális teherbírású, felületi zárással portalanított út, második ütemben, a tervezett Rigóvölgyi úthálózat kiépültével egyidejűleg további 2 aszfalt réteggel lett volna megerősítve. Az út első ütemű kiépítését Szombathely MJV Polgármesteri Hivatala végeztette el, 3.115 eFt értékben.

A Vas Megyei Közlekedési Felügyelet az útszakaszra az engedélyeseként megjelölt Dr. Jósa Miklós részére – a közút tulajdonosának és kezelőjeként Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatát megjelölve – 396-3/1998 ügyiratszámon használatbavételi engedélyt adott ki, különböző feltételek (meglévő fa védelme, csapadékvíz elvezető árok tisztítása) kikötésével.

Az utca megnyitása csapadékvíz elvezetési gondokat okozott a Kárpáti K. és Tátra utcákban. A Kárpáti Kelemen utcai csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése a Tátra utcától az Aranypatakig 2001-ben történt meg br. 24.812.500,- Ft értékben.

A Csúszka utca burkolat megerősítését a 2008. évi áprilisi közgyűlés fogadta el. A kivitelezés 2012-ben történt meg br. 14.911 eFt értékben.

**Fadrusz utcai lakóterület:**

A Fadrusz utcai lakóterület Szombathely délnyugati városrészén található, a Nárai külső út felől közelíthető meg.

Beruházó: Fadrusz Utcai Közműépítő Közösség

Lebonyolító: Némir Bt., 9700 Szombathely, Kálvária u. 61.

Az Építtető, Beruházó Fadrusz Utcai Közműépítő Közösség a fenti terület vonatkozásában 2000. szeptember 19-én vízjogi létesítési engedélyt, 2001. július 9-én útépítéshez kapott építési engedélyt. A Szabályozási Terv által kiszabályozott út szélességű terület a magáningatlanokból leválasztásra került, ám azok önkormányzati tulajdonba adása cca. 50 %-ban nem történt meg, így az út területének tulajdoni viszonya is rendezetlen.

Az út, és járda forgalomba helyezése 2003. május 14-én volt.

Miután az út burkolata nem az építési engedélyben engedélyezett pályaszerkezettel épült ki, így az Önkormányzat az elkészült utat kezelésbe nem vette át, az út kezelője a beruházó Fadrusz Utcai Közműépítő Közösség. Az elmúlt időszakban az út állapota oly mértékben tönkrement, hogy a helyreállítás REMIX technológiával, 30.000,- Ft/m2 áron számolva 141,66 MFt-ba kerülne.

**Tömjénhegy utcai lakóterület** (Varasdy Károly u., Bodányi Ödön u., Bernstein Béla u., valamint Tömjénhegy u)**:**

A Tömjénhegy utcai lakóterület Szombathely délnyugati városrészén található, a Nárai külső út felől közelíthető meg.

Beruházó: Külső Nárai úti Vizi-Közmű Társulat

Székhely: 9700 Szombathely, Rohonci út. 21. VI/16.

Vezető tisztségviselő: Pongrácz Ferencné

Lebonyolító: Némir Bt., 9700 Szombathely, Kálvária u. 61.

Az új területek telekalakításakor a Külső Nárai út Víz és Csatornamű Társulat a területre 1996. október 8-án útépítési engedélyt, 1996. november 29-én vízjogi létesítési engedélyt kapott.

1998. szeptember 30-án az épített csapadékvíz elvezető árok, áteresz, folyóka műszaki átadás-átvételi eljárása sikeresen lezajlott azzal a kikötéssel, hogy az elkészült utak, járdák, csapadékvíz elvezető árkok és létesítmények tulajdonba, illetve kezelésbe történő átadásáról a Közműépítő Közösségnek megállapodást kell kötni az Önkormányzattal. A vízjogi üzemeltetési engedély megszerzésére a Közműépítő Közösség részéről a mai napig nem került sor.

A fenti utcák 1998. november 5-én használatba vételi engedélyt kaptak, közútkezelőként Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata lett megjelölve. Az átadás-átvétellel kapcsolatban előírt megállapodás nem készült el.

**Zanat új lakóterület** (Áfonya, Fenyő, Eper, Korpás utcák)**:**

Építtető: Zanati Építő Közösség (megszűnt)

Lebonyolító: Némir Bt., 9700 Szombathely, Kálvária u. 61.

Az érintett terület útépítési és csapadékvíz elvezetési terveinek engedélyeztetése 2001 augusztusában kezdődött.

Az építő közösség által készíttetett **útépítési** tervek engedélyeztetési eljárásához kiadott kezelői (2001. augusztus 2.) és tulajdonosi (2001. augusztus 31.) hozzájárulásokban egyértelműen szerepelt, hogy az utak átadására kizárólag az azokban meghatározott pályaszerkezet (2 réteg aszfalt, Ckt alap, homokos kavics ágyazat) kiépítése esetén kerülhet sor.

A Zanati Építőközösség nevében beruházás lebonyolítóként eljáró NÉMIR Bt. az engedélyező Vas Megyei Közlekedési Felügyelet felé az eredeti útépítési terveket – melyekben jóval gyengébb pályaszerkezet szerepelt, homokos kavics ágyazat, 2 réteg szórt felületi bevonattal - nyújtotta be engedélyezésre, melyhez csak az útcsatlakozásokként kiadott kezelői és tulajdonosi hozzájárulásokat csatolta. Ezekben a belső utak pályaszerkezetével kapcsolatos előírások nem szerepeltek, csak a csatlakozás kialakítására kaptak lehetőséget. A hatóság által 2002. február 7-én kiadott építési engedély a gyengébb pályaszerkezetű utak kiépítéséről szól.

Tekintettel arra, hogy az utak nem a hozzájárulásokban megfelelő szerkezettel épültek ki, a 2003. augusztus 4-én kiadott forgalomba helyezési engedélyben közútkezelőként „Móritz Lajos és társai” lettek megjelölve.

Jelenleg az utak területének tulajdonjoga is rendezetlennek tekinthető, mivel azoknak jelenleg 50-60 résztulajdonosa van. Ezek a magánszemélyek feltehetően az eredeti telektulajdonosok, akik között többen is lehetnek, akik telkeiket már rég eladták, de az utak területében még mindig tulajdonosok maradtak.

Az utak megfelelő állapotú kiépítésének becsült költségei a tervezési élettartam függvényében:

max 5 év:

1 réteg 5 cm AC-11 kopó jelű aszfaltréteg beépítése, lokális (szükség szerinti) pályaszerkezet cserével

 1229 fm x 6,00 m = 7379 m2 x 15.000,- Ft/m2 = 110.685.000,- Ft

max 15 év :

 felújítás REMIX eljárással

 7379 m2 x 30.000 Ft/m2 = 221.370.000,- Ft

A **csapadékvíz elvezetés** vízjogi létesítési engedélyét a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2001. szeptember 11-én adta ki a Szombathelyi Csatornamű Társulat részére az adott területre. Ebben meghatározta, hogy az „összegyűjtött csapadékvizeket kiépített befogadóig kell elvezetni”. Ez a Kozár-Borzó vízfolyás.

Ennek ellenére a csapadékvíz elvezetés kiépítése csak egy beépítetlen ingatlanig tart, ahol záportározót alakítottak ki.

A Legfelsőbb Bíróságig húzódó pereskedés végső megállapítása, hogy a befogadóig történő kiépítés a Szombathelyi Csatornamű Társulat kötelezettsége.

A kiépítés becsült költsége:

1300 fm x 10.000,- Ft/fm = 13.000.000,- Ft

A város 2015. évi költségvetési rendeletének 16. számú mellékletében (Út-híd fenntartási kiadások) rendelkezésre áll 10.000.000,- Ft a Zanati városrészen lévő utcák kátyúzására. Ennek felhasználását megelőzően az útterületek tulajdonosaival, kezelőjével megállapodást kell kötni, hogy a város milyen feltételekkel végzi/végezheti idegen területen a balesetveszélyes burkolati hibák javítását. Javaslom, hogy a fenntartási együttműködés a rendelkezésre álló pénzügyi keret 100 %-os felhasználásáig szóljon. A nagy mennyiségű kátyúzást tél előtt, majd tavasszal érdemes elvégeztetni, azonban folyamatos fenntartási kötelezettséget az út területek tulajdoni viszonyainak rendezéséig az Önkormányzat ne vállaljon fel.

**Ernuszt Kelemen utcai tömbbelső:**

Az Ernuszt Kelemen utcai Telektulajdonosok Közműépítési Közössége a Potyondi, Nádtó és Meggyvágó utcákban az utakat és a csapadékvíz elvezetést a kezelői, tulajdonosi hozzájárulásokban leírtaknak és a hatóság által engedélyezett terveknek megfelelően elkészítette. A forgalomba helyezési engedély szerint az utak területe önkormányzati tulajdonban van, azonban azok kezelésbe történő átvétele külön megállapodás alapján lehetséges. A Közműépítő Közösség képviselőjével a Városüzemeltetési Osztály jelenleg is kapcsolatban áll, az átadás előkészítése folyamatban van. A még hiányzó műszaki dokumentációk (zöld leltár, csapadék csatorna bemérése) pótlását követően, az utak önkormányzati kezelésbe vételét javaslom.

A kiépített utak és csapadékvíz elvezető rendszer műszaki állapota megfelelő, átvétele esetén csak normál fenntartási, üzemeltetési feladatok elvégzésére kell költségekkel számolni.

**Szentkirály lakópark:**

A Szentkirály lakópark Szombathely várost délről elkerülő 86. sz. főúttól délre, a Sándor László utca, Szent István király utca és Vadász utca által északra található utcákat foglalja magába.

Beruházó: Gyöngyös’ 3000 Víziközmű Társulat

Székhely: 9700 Szombathely, Fiastyúk u. 8.

Vezető tisztségviselő: Vincze Zoltán

A Gyöngyös 3000 Viziközmű Társulás közútkezelői hozzájárulást kapott út, járda és csapadékcsatorna építéshez 2005. július 20-án, melyben rögzítésre került, hogy az érintett utak önkormányzati tulajdonba kerültek, azonban az Önkormányzat birtokba csak a teljes terület úthálózatának kiépítése és végleges forgalomba helyezési eljárásának lezárása után lép. A közút kiépítéséhez az Önkormányzattal megállapodást kell kötni. A kiépítésre kerülő utak önkormányzati kezelésbe történő átvételére csak a kezelői és tulajdonosi hozzájárulásban, valamit a megállapodásban foglaltak maradéktalan betartása esetén kerülhet sor. Építtető út- és járdaépítési engedélyt 2005. november 18-án kapott, melyben útkezelőként Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata került megnevezésre. A Beruházó és az Önkormányzat között megállapodás megkötésére került sor 2006. március 30-án, melyben rögzítésre került, hogy a kötelezettségek teljesítése anyagilag is a Beruházót terheli, valamint feltételként szerepelt, hogy az Önkormányzat kezelésre csak az építési engedélyben foglaltaknak megfelelő pályaszerkezettel és teherbírással, I. osztályú minőségben megépített közlekedési területeket veszi át a végleges forgalomba helyezési eljárás után, a megállapodásban leírtak teljesülése esetén. A kezelésbe vételről a megállapodást aláíró felek külön megállapodásban rendelkeznek.

A 2007. július 4-én kötött megállapodás a Sándor L. – Vadász u. – Határőr u. által határolt lakótömb kialakításához kapcsolódóan megépült vízvezeték hálózat önkormányzati tulajdonba vételét tartalmazza, melyben szerepelt, hogy a Beruházó térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére a vízvezeték hálózat tulajdonjogát.

A 2008. március 20-án kötött megállapodás a Sándor L. – Vadász u. – Határőr u. által határolt lakótömb kialakításához kapcsolódóan megépült szennyvízelvezető hálózat önkormányzati tulajdonba vételéről szól. A megállapodásban rögzítésre került, hogy a Beruházó térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére a szennyvízelvezető hálózat tulajdonjogát.

Az út- és járda hálózat forgalomba helyezési engedélyében rögzítésre került, hogy az Építtetőnek kezdeményezni kell az útkezelőnél megállapodás megkötését a lakóingatlanok beépítésével összefüggő úthálózat karbantartási, üzemeltetési feladatokról, a garanciális jogok átadásáról. A külön megállapodás megkötésére még nem került sor.

**Összefoglalás:**

A városrendezési előírások – összhangban az országos jogszabályokkal, az európai normákkal és a lakosság többségének elvárásaival – magas színvonalú közterületeket, közműveket és közszolgáltatásokat írnak elő a beépítésre szánt területek kialakításakor és működtetésekor. Mivel az önkormányzat saját anyagi eszközei nem teszik lehetővé a potenciális fejlesztési területek építési területté fejlesztését, ezért elengedhetetlen, hogy a ténylegesen felhasznált területek működéséhez szükséges infrastruktúrák kiépítését az ingatlantulajdonosok, illetve a fejlesztők végezzék.

A felsorolt lakóterületek beépítettségének foka eltérő, van, ahol még az út építésére sem került sor, van olyan út, amely már tíz éve megépült. Ezen területek átadás-átvételi eljárásai részben több műszaki feltétel teljesítésének hiánya miatt nem kezdődhettek meg.

A Zanati városrészen a csapadékvíz elvezető rendszer végbefogadó Kupor árokig előírt szakasza nem épült meg. Legfelsőbb Bírósági döntés is megerősítette, hogy annak megvalósítása az Építő közösség feladata. Továbbá az út pályaszerkezete sem a leendő kezelőként jóváhagyott tervdokumentáció szerint valósult meg, tulajdonjoga pedig rendezetlen.

A Fadrusz utcában az út pályaszerkezete nem a jóváhagyott, engedélyezett tervdokumentáció szerint valósult meg, a közlekedési hatóság által is előírt telekhatár rendezések, földhivatali nyilvántartási bejegyzések nem történtek meg.

Általánosságban elmondható, hogy az Önkormányzat ezen új területeket abban az esetben tudja vagyonkezelésbe átvenni, ha megfelelnek az engedélyezés során előírt műszaki feltételeknek, és a közgyűlési határozatoknak. A felsorolt csapadékvíz elvezetési, útpálya-szerkezeti hiányosságok területenként százmillió forintot is meghaladó beruházási igényt jelentenek. Nem említve azon eseteket, amikor a beépítésre szánt terület mellett már meglévő lakóépületeket, ingó és ingatlan vagyontárgyakban okoz károkat a befogadó nélkül létesített csapadékvíz elvezető rendszer.

A tájékoztatóban leírtak alapján indokolt részletesen megvizsgálni azon lakóterületeket, melyeken nem az építési/létesítési engedélyekben, hozzájárulásokban, közgyűlési határozatokban, megállapodásokban előírtaknak megfelelően zárultak le az infrastruktúra fejlesztések, és a magáningatlan tulajdonosok vagy építő közösségek kezelésébe tartozó utak üzemeltetése, kezelése folyamatos problémát okoz a területen élőknek. A tulajdonba és kezelésbe vételi eljárások során szükségszerű a lakossági/építtetői kérelmek egységes elven történő kezelése, elbírálása.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Szombathely Város területén magánerős beruházásokban megvalósuló út-, közműépítésekről szóló előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Szombathely, 2015. szeptember …

 Lakézi Gábor

 osztályvezető

**Határozati javaslat**

… /2015. (IX….) sz. Gazdasági és Városstratégiai Bizottsági határozat

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság a 257/2014.(V.29.) Kgy. sz. határozatban megjelölt magánerős beruházásban megvalósult infrastruktúra fejlesztések vizsgálatáról szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta.

1. A Bizottság a Szombathely város területén magánerős beruházásokban megvalósuló út- közműépítésekről szóló tájékoztatót elfogadja.

2. A Bizottság egyetért a Zanati új utak balesetveszélyes kátyúzási munkálataira vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatásával. Felkéri a Városüzemeltetési Osztályt, hogy az új utak tulajdonosainak (kezelőinek) bevonásával folytassa le a kivitelező kiválasztását.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

 Illés Károly alpolgármester

 Dr. Károlyi Ákos jegyző

 (A végrehajtás előkészítéséért:

Lakézi Gábor, Városüzemeltetési Osztályvezető

**Határidő:** 2015. október 30.