#### E L Ő T E R J E S Z T É S

### Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése

### Gazdasági és Városstratégiai Bizottságának

**2016. áprilisi ülésére**

*Újonnan beépítendő területek infrastrukturális létesítményeinek önkormányzati tulajdonba és kezelésbe vétele*

Németh Zsolt, a Németh Creation Kft. ügyvezetője azzal a kéréssel kereste meg Dr. Puskás Tivadar Polgármester Urat, hogy a tulajdonában lévő volt Kertész Tsz déli területén kialakítandó „Alpok Lakópark” infrastrukturális elemeinek átadás-átvételére vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodást köthessen.

A korábban ilyen tárgyban a beruházók és az Önkormányzat között létrejött megállapodások egyik fontos kitétele az volt, hogy az utak, és a csapadékvíz elvezető rendszer átvételére csak az egész fejlesztési terület 90 %-os beépülte után kerülhet sor. Ezt a feltételt a 2006-ig érvényben lévő Rendezési Terv (önkormányzati rendelet) írta elő. Jelenleg sem az érvényben lévő 30/2006. (IX.7.) önkormányzati rendelet Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatról, valamint szabályozási Tervének jóváhagyásáról, sem más önkormányzati rendelet nem szabályozza a magánerőből létesített infrastrukturális elemek átadásának rendjét.

A jelenlegi helyzetben, a várhatóan megnövekvő ilyen irányú kérések minden esetben egyedi elbírálást igényelnek.

Az Alpok Lakópark beruházója azt kéri, hogy a korábbi gyakorlattal ellentétben, már a terület 50 %-os beépítettsége után vegye át az Önkormányzat az általa kiépített utakat, közműveket. Indoklása szerint a 90 %-os beépítettség időben nagyon sokáig elhúzódhat, mivel tapasztalatai szerint a telkek 10 %-ánál nagyobb hányadát befektetési céllal veszik meg, vagy az új tulajdonosok a beépítést jóval későbbre tervezik.

Önkormányzatunk előtt az alábbi lehetőségek állnak:

1./ A Lakópark úgynevezett „közterületeit” nem veszi át tulajdonba és kezelésbe és a ténylegesen lakóparkként működő területen belül az önálló tulajdonosi közösség, vagy más erre a célra létrehozott szervezet látja el többek között a kezelői feladatokat mind az utak, mind a közművek tekintetében.

A kérelem alapján a beruházó ezt a lehetőséget el kívánja kerülni.

2./ A Lakópark közterületi funkcióit ellátó területeit, és az általa működtetendő közműveit az Önkormányzat tulajdonba és kezelésbe az általa meghatározott feltételek teljesítése esetén átveszi.

Az átvétel feltételeinek meghatározása jelenti ez esetben a legfontosabb feladatot.

**Figyelembe veendő szempontok:**

**Közművek (víz, szennyvíz, csapadékvíz, közvilágítás):**

Ezek közül a **víz, és szennyvíz hálózat** kiépítése alapvető érdeke a beruházónak, hiszen ezek hiányában a beépítésre szánt területeket nem tudja összközműves ingatlanként megvételre felajánlani.

A **csapadékvíz elvezetés** alapvetően fontos, megoldandó feladat a területen belül, hiszen a víz nincs tekintettel a telekhatárokra, annak teljes mértékű kiépítése esetén történhet csak meg az átvétel.

A **közvilágítás** esetében már felmerül az a kérdés, hogy mely időponttól vegye át az Önkormányzat. A kérelem szerint a jelenleg legelfogadottabb LED-es technológiát kívánják kiépíteni. Ez a kérdés már kapcsolódik az utak, járdák és egyéb közterületek átvételéhez.

**Zöldterületek, parkok:**

Kialakításukat a HÉSZ-ben meghatározott helyeken teljes mértékben javasolt kialakíttatni.

**Utak, járdák:**

A korábbi tapasztalatok alapján alapvető feltétel, hogy az utak, járdák a megfelelő pályaszerkezettel épüljenek ki. Ehhez az időben sokáig elhúzódó építkezések nehézteher forgalmát is figyelembe kell venni. Ez akkor jelenthet problémát, ha egy nagyobb volumenű építkezés az út tervezési élettartama után kezdődik meg.

Ugyanígy meghatározó az ingatlanok útcsatlakozásainak kialakítása, mert azok későbbi áthelyezése már csak burkolatbontással oldható meg.

A korábbi időszak rossz tapasztalatai miatt az önkormányzat az Aranypatak lakópark területének belterületbe vonása kapcsán a 363/2004. (IX.28.) sz. határozatában többek között a 90%-os beépítettséget határozta meg az átadás-átvétel feltételéül.

A másik figyelembe vehető példa a Parkerdei úttól északra fekvő terület belterületbe vonásakor hozott 200/2007. (IV.26.) sz. közgyűlési határozat. Ez esetben az átadás-átvétel feltételeként a beruházó két lehetőség közül választhat:

„*A vonatkozó szabályozási terv előírásainak, az engedélyezett tervnek, az önkormányzati előírásoknak (kezelői hozzájárulásban foglaltaknak), az útkategóriának megfelelő pályaszerkezettel és teherbírással, kopóréteggel, I. osztályú minőségben megépített közlekedési területeket (út, járda és egyéb területek) az Önkormányzat fenntartásra, üzemeltetésre csak a végleges forgalomba helyezési eljárás eredményes lefolytatását követően veszi át az alábbiak szerint:*

*Az Önkormányzat biztosítja, hogy a kiépített közlekedési területek (út, járda és egyéb területek) átadás – átvételénél az alábbi két megoldás közül választhat a Beruházó (Tulajdonosi Közösség):*

*I. megoldás: A kiépített közlekedési területek (út, járda és egyéb területek) 90 %-os beépítés után kerülnek az Önkormányzat fenntartásába, üzemeltetésébe, a legfelső kopóréteg kiépítését követően.*

* + *A legfelső kopóréteg kivitelezésére az épületek 90 %-nak elkészülte után kerülhet sor.*
	+ *A kopóréteg kivitelezése előtt a burkolathibákat ki kell javítani.*

*II. megoldás: A kiépített közlekedési területek (út, járda és egyéb területek) 50 %-os beépítés után kerülnek az Önkormányzat fenntartásába, üzemeltetésébe, a legfelső kopóréteg kiépítését követően.*

* *a legfelső kopóréteg kivitelezésére az épületek 50 %-nak elkészülte után kerülhet sor.*
* *A kopóréteg kivitelezése előtt a burkolathibákat ki kell javítani.*

*Ebben az esetben az utak átadás-átvételéig az Önkormányzat részére a Beruházónak (Tulajdonosi Közösségnek) előre meg kell fizetnie a további beépítések miatt a teljes közlekedési terület (út, járda és egyéb területek) átvállalt karbantartási költségeit. Az összeg a teljes közlekedési terület (út, járda és egyéb terület) felületének és a fajlagos költség szorzatának 20 %-a.A fajlagos költség 2007. évben 30.000,- Ft/m2.”*

Kérem Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és álláspontját kialakítani szíveskedjék.

Szombathely, 2016. április 14.

 Lakézi Gábor

 osztályvezető

**Határozati javaslat**

… /2016. (IV.18.) sz. Gazdasági és Városstratégiai Bizottsági határozat

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság az „Újonnan beépítendő területek infrastrukturális létesítményeinek önkormányzati tulajdonba és kezelésbe vételéről” szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta.

1. A Bizottság felkéri a Közgyűlést, hogy az új lakóterületek infrastrukturális elemeinek átvételéhez a műszaki megfelelőségen túl, az alábbi feltételek valamelyikének teljesülése esetén járuljon hozzá:

* a beépítésre szánt területek 90%-a beépült
* a beépítésre szánt területek 50%-a beépült és a Beruházó a további beépítések építési forgalmából adódó többlet útfenntartási költségeket előre megfizeti.

**Felelős:** Lendvai Ferenc, a Bizottság elnöke

 A végrehajtás előkészítéséért:

Lakézi Gábor, Városüzemeltetési Osztályvezető

**Határidő:** folyamatos