



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 391

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	IX. 10.		X		X	
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	IX. 11.					
Jegyző	IX. 11.		PFB		OKEB	
Polgármester			IX. 18.			

Meghívott személy: Martin József

Melléklet: -

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2019. szeptember 26-i ülésére

Tárgy: Döntés a Budakeszi külterület 0103/598 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzata a 78/2019. (II. 28.) Kt. határozatával elindította a Budakeszi településrendezési eszközeinek módosítását és kiemelt területté nyilvánította a tárgyi ingatlan területét. A tulajdonosokkal településrendezési szerződést kötöttünk.

A szükséges tervdokumentációt a tervezők elkészítették.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.R.) értelmében a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt az elkészült módosítási tervanyagot a polgármester véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezési eljárásban részt vevő érdekelt államigazgatási szervekkel történt előzetes egyeztetés során kiderült, hogy az elkészült tervdokumentáció ellentmond a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) b) pontjában foglaltakkal. (Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.)

Fentiek alapján az elkészült tervdokumentáció átdolgozására volt szükség, hogy a korábbi tervekben szereplő, Gksz övezet helyett egy új övezetet alakítsunk ki (Különleges vegyes övezet, Kve-1).

Az új övezetben a korábbi paraméterek egy kivételével megtarthatók, a legkisebb zöldfelület mértéke a különleges övezetekben min. 40 % (OTÉK előírás, ettől eltérni nem lehet), így a korábbi Gksz övezetben szereplő 35% helyett az új – különleges – övezetben 40%-os zöldfelületet szükséges előírni. A tulajdonos ezt el tudja fogadni, ha a beépítési %-ot a korábbi 30%-ról 35%-ra emeljük.

A tervmódosítás az aláírt szerződések módosításával is jár:

Egyrészt a tulajdonossal a településrendezési szerződés módosítása szükséges, hogy a szerződésben szereplő Gksz-5 övezet helyett Kve-1 övezet kerüljön, a paraméterekre vonatkozó előírások változásával együtt, továbbá a tervezési díj változása miatti többletköltség is szerepeljen benne. Továbbá a tulajdonos társaságot alapított, a telkek apportálása folyamatban van, és szeretné, ha a településrendezési szerződésbe a szerződő felek közé beléphetne a Bkeszi Ingatlanfejlesztő- és Forgalmazó Kft.

Másrészt a tervezővel kötött tervezési szerződést is szükséges módosítani, hogy a tervezési díj többlet szerepeljen benne, a határidők változásával és a tervezési feladat leírásával (módosításával) együtt. A tervezési díj 550.000.- Ft+ÁFA összeggel növekszik, amely összeget az érintett ingatlan tulajdonosa is tudomásul vett és amelynek a megfizetését is vállalja.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és a megvitatást követően a határozati javaslatot elfogadni.

Budakeszi, 2019. szeptember 10.


dr. Győri Ottilia
polgármester

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (IX. 26.) Kt. határozata a Budakeszi külterület 0103/598 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Budakeszi külterület 0103/598 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök folyamatban lévő felülvizsgálata során, a területre vonatkozó építésügyi előírások Különleges vegyes övezetre változzanak.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja a Budakeszi külterület, 0103/599 és 0103/598 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési szerződésről szóló 164/2019. (IV. 25.) Kt. határozattal elfogadott településrendezési szerződést:

- a szerződésben szereplő Gksz-5 övezet helyett Kve-1 övezet kerül, definiálva az új övezet paramétereit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m2	m	%	%	m		
7.	Kve-1	szabadon álló	2500	30	35 %	40%	10,0	É=T/2500	ek 10 m

- a szerződésben szereplő tervezési díj összege 550.000.- Ft + ÁFA összeggel növekszik, melynek fedezetét a tulajdonos vállalja.
- a szerződő felek közé belép a tulajdonos által alapított Bkeszi Ingatlanfejlesztő és Forgalmazó Kft.

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja az 1. pontban foglaltaknak megfelelően, a településrendezési eszközök módosítására, a Pestterv Kft.-vel kötött tervezési szerződést.
4. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 2. és 3. pont szerinti szerződés módosítások jogi megfeleléség igazolását követő aláírására.

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: a döntést követő 30 napon belül