



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 472

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XI. 20.			X	X	
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	XI. 20.					
Jegyző	11. 20.		PKB	KFB	KKKB	OKEB
Polgármester				X		

Meghívott személyek: Hursán Mihály és Kerényi Ferenc

Mellékletek:

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2019. november 28-i ülésére

Tárgy: Döntés a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanok területével kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a 457/2018. (XI. 10.) Kt. határozatával a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési eszközök (TSZT – HÉSZ) módosításáról és a településrendezési szerződésről, majd a 8/2019. (I. 31.) Kt. határozattal elfogadta a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződések aláírását megelőzően a tulajdonosok szándék-nyilatkozatokat írtak, illetve írnak alá annak megfelelően, hogy a fejlesztéshez anyagi vagy területi hozzájárulást adnak. A területen érintett 33 db ingatlan közül már csak 2 db olyan ingatlan van, ahol a (rész)tulajdonosok még nem adták le a szándéknyilatkozatot. Az előzetes egyeztetések alapján az egyik terület eladásra-megvételre kerül, a másik terület tulajdonosa pedig támogatja, ha már csak az ő hozzájárulása szükséges.

A terület fejlesztése érdekében szükséges további lépések:

1. a beruházáshoz tartozó összes költség tisztázása,
2. a településrendezési szerződések aláírása,
3. telekhatárok módosulása miatt a telekcsoporthoz újra osztása,
4. utak, híd, közművek terveztetése.

Az összes költség tisztázásához a szükséges információk:

A teljes terület 89 410 m²

Közterület céljára a tulajdonosok által leadott terület 8 673 m²

A megkötésre kerülő településrendezési szerződések szerint – az előzetes szándéknyilatkozatok alapján – az Önkormányzat kb. 3480 m² építési területet és kb. 55 Milliós Ft összeget kap.

A tulajdonosok és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződés csak a pénzügyi vonzatok ismeretében köthető meg.

Az egyik ilyen – Önkormányzat által vállalt – költségvonzat a telekalakításhoz szükséges munkálatok díja, ahol a telekcsoport újra osztásához a vázrajzok elkészítésére az alábbi ajánlatot kaptuk a földmértől:

A földhivatali eljárási díjak kalkulációja összesen: 556.500.- Ft

Földmérési munkadíj: 770.000.- Ft + ÁFA (bruttó 977.900.- Ft)

összesen: bruttó 1.534.400.- Ft

A másik vállalat a közművek és utak tervezésére vonatkozott, amelynek érdekében Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 216/2019. (V. 30.) Kt. határozatával döntött arról, hogy Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanok területére vonatkozó út, híd és közmű tervezésére árajánlatokat kér be.

A kiküldött ajánlatkérőkre az alábbi ajánlatokat kaptuk:

tervező	ajánlat
UTIBER Közúti Beruházó Kft.	nem kíván ajánlatot adni
FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.	29.200.000.- Ft + ÁFA
Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.	34.500.000.- Ft + ÁFA
KÉSZ Tervező Kft.	nem válaszolt
UNITEF '83 Zrt.	kapacitás hiányában nem kíván ajánlatot adni

A kedvezőbb ajánlatot adó tervezőiroda ajánlata részletesen:

- 1100 m hosszú, 6 m széles közút tervezése – 10,5 M Ft + ÁFA
- 1000 m hosszú, 3 m széles gyalog-kerékpárút tervezése – 2 M Ft + ÁFA
- a szükséges csapadékvíz elvezetés megoldásának a tervezése – 1,5 M Ft + ÁFA
- a Budakeszi árok keresztezéséhez szükséges híd/áteresz tervezése – 4,1 M Ft + ÁFA
- a Budakeszi, külterület 074/19 hrsz.-ú út kikötése a Budaörsi úti csomópontba balra kanyarodási lehetőséggel, amely beilleszthető a későbbi – elkerülő utas – fejlesztési elképzelésekbe – 2,5 M Ft + ÁFA
- ivóvíz vezeték, szennyvízelvezetés, gázvezeték, elektromos földkábel (az ELMŰ által biztosított kapacitásnagysággal) tervezése, a területen kialakításra kerülő kb. 40 db ingatlanra – 8,6 M Ft + ÁFA

A tervezetesen felül további költség lesz a közművek, utak és a híd megépítése is.

A kivitelezési költségek – az előzetes tervezői kalkuláció alapján – nagyságrendileg az alábbiak lehetnek:

- 1100 m hosszú, 6 m széles közút építése kb. 100 M Ft
- 1000 m hosszú, 3 m széles gyalog-kerékpárút építése kb. 40 M Ft
- a szükséges csapadékvíz elvezetés megoldása kb. 60 M Ft
- a Budakeszi árok keresztezéséhez szükséges híd/áteresz építése kb. 100 M Ft
- a Budakeszi, külterület 074/19 hrsz.-ú út kikötése a Budaörsi úti csomópontba balra kanyarodási lehetőséggel, amely beilleszthető a későbbi – elkerülő utas – fejlesztési elképzelésekbe – függ a csomópont nagyságától, vagy hogy körforgalom lesz-e – kb. 200 M Ft – 1 Mrd Ft
- ivóvíz vezeték, szennyvízelvezetés, gázvezeték, elektromos földkábel (az ELMŰ által biztosított kapacitásnagysággal) kivitelezése, a területen kialakításra kerülő kb. 40 db ingatlanra a tulajdonosok költségviselésével:

- villamos energia kb. 25 000.- Ft + ÁFA/m
- vízellátás kb. 40.000.- Ft + ÁFA/m
- szennyvízelvezetés kb. 55.000.- Ft + ÁFA/m

Az út és híd megépítése nemcsak a terület tulajdonosainak az érdeke, hanem a Nagyszénászűg és a Makkosmária városrésznek is, valamint a városnak is, hiszen ezzel a közlekedésben egy új kikötés alakulna ki a Budaörsi útra. Többek között a régi szennyvíztisztító területén létesülő vállalkozói park forgalma is megoszthatna ezáltal a jelenlegi (Kert utcai) és az újonnan létesülő Domb utcai kikötés felé.

A pénzügyi vonzatok ismertetése után, a korábbi döntések alapján, a fejlesztés megvalósításának első lépése a településrendezési szerződések aláírása.

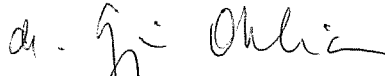
Az előzetes egyeztetések során kiderült, hogy a 060/36 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai közül az egyik tulajdonos (Kenyeres Mihály) úgy járul hozzá a fejlesztés megvalósításához, ha a sok tulajdonosból álló közösségből kiválhat és Tancsikné Molnár Lujza tulajdonostársával a résztulajdonuknak megfelelő, kb. 550 m² nagyságú ingatlan kialakítására lehetőségük lesz az ingatlanok újraosztásakor. Tekintettel arra, hogy a korábbi Kt. döntésben a legkisebb kialakítható teleknagyság 1500 m²-ben került megállapításra, így a folytatáshoz szükséges erről az eltérő teleknagyságról – ebben az egyedi esetben – dönteni.

Szintén az előzetes egyeztetések alkalmával merült fel a tulajdonosok részéről, hogy a lakásszám meghatározásánál a 77/2019. (II. 28.) Kt. határozatba nem úgy került megállapításra a lakásszám („500 – 1500 m² közötti teleknagyságon 1 db lakás helyezhető el, 1500 m²-es, illetve 1500 m² feletti ingatlanon 2 db lakás”), ahogyan ők szeretnék volna, ugyanis a nagyobb telekkel rendelkező tulajdonosok így telekosztásra kényszerülnének, ha a lakásszámot szeretnék kihasználni, holott előfordulhat, hogy egyben szeretné tartani a területet. Fizikailag sem megoldható, hogy a teljes terület 1500 m²-es telkekre kerüljön felosztásra, ugyanis a patak és a Domb utca közötti távolság helyenként meghaladja a 120 métert is.

Ez a módosítás egy korábbi határozat módosításával is együtt jár, ugyanis a 457/2018. (XI. 10.) Kt. határozat 1. pontja tartalmazza a tervezett övezet paramétereit, többek között a telkenként elhelyezhető maximális lakásszámot is („1. f. maximális lakásszám: telkenként max. 2 db”), amely előírás – fentiek miatt – törlendő.

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

Budakeszi, 2019. november 20.


dr. Győri Ottilia
 polgármester

I. Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (XI. 28.) Kt. határozata a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanok területével kapcsolatban

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanok fejlesztésével kapcsolatban adott tájékoztatást.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti területre vonatkozó településrendezési szerződések jogi megfelelőség igazolását követő aláírására.

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a Budakeszi 060/36 helyrajzi számú ingatlan megosztásakor, Kenyeres Mihály és Tancsikné Molnár Lujza tulajdonosok részére, a tulajdonuknak megfelelő területnagyságú, önálló ingatlan kerüljön kialakításra.

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1., 3. pont: azonnal
2. pont: a döntést követő 60 napon belül

II. Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (XI. 28.) Kt. határozata a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatban hozott 77/2019. (II. 28.) Kt. határozat módosításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatban hozott 77/2019. (II. 28.) Kt. határozatot:

„Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy önálló lakóépület építésére is lehetőség legyen, az alábbi feltételekkel:

- épületet elhelyezni csak 500 m² feletti meglévő ingatlanon lehet, ahol meglévő ingatlan az ingatlan-nyilvántartás mai napi állapotát (a határozat meghozatalának napja) kell mérvadónak tekinteni,

- 500 – 1500 m² közötti teleknagyságon 1 db lakás helyezhető el, 1500 m²-es, illetve 1500 m² feletti ingatlanon 750 m²-ként 1 db lakás helyezhető el.”

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz.-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési szerződés kötéséről szóló 457/2018. (XI. 10.) Kt. határozat 1. pontját:

„1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Budakeszi külterület 060/19 – 060/51 helyrajzi számú (Káposztás) ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatra kerüljenek az alábbi paraméterek figyelembe vételével:

- a. az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 30 %,
- b. legkisebb kialakítható telekterület: 1500 m²,
- c. legkisebb kialakítható telekszélesség: 16 m,
- d. legnagyobb építménymagasság: 8 m,
- e. legkisebb zöldfelületi arány: 40 %.”

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: azonnal

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2019. február 28-án megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 11 fő képviselő 11 igen, nem szavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 77/2019. (II. 28.) Kt. határozata a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatban

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz-ú (Káposztás) ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosítását oly módon, hogy önálló lakóépület építésére is lehetőség legyen, az alábbi feltételekkel:

- épületet elhelyezni csak 500 m² feletti meglévő ingatlanon lehet, ahol meglévő ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás mai napi állapotát (a határozat meghozatalának napja) kell mérvadónak tekinteni,

- 500 – 1500 m² közötti teleknagyságon 1 db lakás helyezhető el, 1500 m²-es, illetve 1500 m² feletti ingatlanon 2 db lakás.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: a településrendezési eszközök módosításakor

k. m. f.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2018. november 10-én megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 7 fő képviselő 7 igen, nem szavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 457/2018. (XI. 10.) Kt. határozata a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési szerződés kötéséről

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Budakeszi külterület 060/19 – 060/51 helyrajzi számú (Káposztás) ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatra kerüljenek az alábbi paraméterek figyelembe vételével:
 - a. az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 30 %,
 - b. legkisebb kialakítható telekterület: 1500 m²,
 - c. legkisebb kialakítható telekszélesség: 16 m,
 - d. legnagyobb építménymagasság: 8 m,
 - e. legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
 - f. maximális lakásszám: telkenként max. 2 db.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településrendezési szerződést köt az 1. pont szerinti ingatlanok tulajdonosaival, a 312/2015. (VII. 28.) Kt. határozattal elfogadott mintaszerződésnek megfelelően, az alábbi feltételekkel:

Az Önkormányzat vállalja, hogy:

- tárgyi területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását elindítja, lefolytatja,
- a megkötendő településrendezési szerződéseket előkészíti, aláírhatja,
- a szabályozás miatt szükséges geodéziai felméréseket, telekalakítási, telek újraosztására vonatkozó vázrajzokat elkészítteti, és az eljárást a Földhivatalnál elindítja.

A tulajdonosok vállalják, hogy:

- a tulajdonukban álló ingatlanból a szabályozás miatt szükséges területet (területrészük 10 %-át) térítésmentesen átadják az Önkormányzatnak (Domb utca szélesítése és kikötése az új szennyvíztisztító telephez vezető útra),
- a tulajdonukban maradó terület minden egyes négyzetmétere után 1.200,- Ft településrendezési támogatást biztosítanak a szerződés aláírásától számított 60 napon belül,
- a Földhivatal eljárási költségeit (telekalakítási eljárás és tulajdonjog átvezetésének díja) megfizetik,
- elkészíttetik a településrendezési szerződés kötéséhez szükséges Telepítési tanulmánytervet.

A felek megállapodtak az alábbiakban is:

- a terület telekhatárai újraosztásra kerülnek a tulajdoni hányadoknak és a leadásra kerülő területrészeknek megfelelően,
- a tulajdonosok vagy kifizetik a településrendezési támogatás összegét, vagy térítésmentesen átadják az Önkormányzatnak a területük további 10%-át (a szabályozással érintett területtel együtt maximum az ingatlanuk területének a 20%-át), vagy kimaradnak a fejlesztésből és maradnak a jelenlegi övezeti besorolásban.

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti településrendezési szerződések ügyvédi ellenjegyzés mellett történő aláírására.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1.- 2. pont: azonnal
3. pont: a döntést követő 60 napon belül

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
dr. Szelenczy Gabriella
jegyző