

Budakalász Város Önkormányzat Polgármestere

45/2010.(II.23.) sz. előterjesztés

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő-testület 2010. február 23-i ülésére

- Tárgy:** Javaslat a Prekobrdo II. ütem együtt haladó tulajdonosaival Településrendezési szerződés megkötésére, ingatlanjaik belterületbe csatolására
- Készítette:** Tari Réka főépítési munkatárs
- Egyeztetve:** Orosz György vagyongazdálkodási irodavezető
Dr Udvarhelyi István G. polgármesteri kabinetvezető
Massányi Katalin főépítész
- Ellenőrizte:** Nagy Zsolt aljegyző
Dr Papp Judit törvényességi ellenőr
- Látta:** Dr. Molnár Éva jegyző
- Tárgyalja:** Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A határozati javaslatok elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Tárgy: Javaslat a Prekobrdo II. ütem együtt haladó tulajdonosaival
Településrendezési szerződés megkötésére, ingatlanjaik
belterületbe csatolására

Tisztelt Képviselő testület!

A Képviselő-testület a Prekobrdo rendezése érdekében az alábbi határozatokat hozta:

354/2009. (VII.15.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Prekobrdó azon területére vonatkozóan, melyet a HÉSZ belterületbe csatolásra kijelöl, a belterületbe csatolást az alábbi feltételekhez köti:

1. Az önkormányzat csak rendezett ingatlan, ingatlan csoport illetve telektömb belterületbe csatolását támogatja. Tekintettel arra, hogy az egyes ingatlanok, ingatlan csoportok eltérő adottságokkal – közművesítés, útkialakítással kapcsolatos terhek stb. – rendelkeznek ezért a rendezés elveit és feltételeit az érintett ingatlan tulajdonosainak az önkormányzattal kötelezően megkötendő településrendezési szerződésben kell esetenként tisztázniuk. A településrendezési szerződések minden része nyilvános, azokba bárki betekinthez az iratkezelési szabályok betartása mellett.
2. Rendezettnek tekinthető alapvetően egy ingatlan, ingatlan csoport vagy telektömb különösen az alábbi esetekben:
 1. Az érintett ingatlan(ok) HÉSZ és a rendezési terv szerinti kialakítása, jogerős hatósági engedéllyel megtörtént.
 2. Az érintett ingatlanok művelésből való kivonása, jogerős hatósági engedéllyel lezárult.
 3. Az érintett ingatlanok rendezése és későbbi beépítése nem korlátozza az érintett telektömb későbbi rendezését.
 4. Az érintett ingatlanok tulajdonosai a lakóterületi fejlesztésre kijelölt területegységet érintő közös kötelezettségvállalást a településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesítették, illetve annak teljesítésére kötelezettséget vállaltak.
3. A lakóterületi fejlesztésre kijelölt Prekobrdó I-IV. ütem telekrendezési folyamata során az önkormányzati vagyoni védelmét igazoltan biztosítani kell.

4. A telkek kialakításának módjáról az ingatlan tulajdonosoknak kell az érvényes jogszabályok figyelembe vételével megállapodniuk. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy koordinációs tevékenységgel segítse a megállapodások létrejöttét.
5. Budakalász Város Önkormányzat a területrendezéssel járó költségeket csak az érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanok területhányadának arányában vállalja.
6. Budakalász Város Önkormányzata képviselő-testülete rögzíti, hogy a rendezés során saját költségén kiszolgáló utat kialakítani nem áll módjában. Ennek érdekében a rendezésre váró ingatlanok tulajdonosaival kötendő településrendezési szerződésben az ingatlan tulajdonosainak nyilatkoznia kell arról, hogy a mindenkori külön jogszabályban meghatározott mértékű kiszolgáló út céljára szolgáló területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják, vagy pedig közforgalom elől el nem zárt magánútként üzemeltetik. Az utak kialakításának terheit az önkormányzat az újonnan kialakított telkek tulajdonosainak területarányos teherviselésével javasolja vállalni attól függetlenül, hogy az egyes új telkek úttal ellátottak-e, vagy se.

355/2009. (VII.15.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Prekobrdó telekalakítása és belterületbe csatolása kapcsán deklarálni kívánja az alábbiakat: A telekalakítás feltétele a közterületi kapcsolat kialakítása. A Prekobrdó dűlő I-IV ütem teljes területére vonatkozóan a kialakítandó kiszolgáló utak aránya 13,76%. A belterületbe csatolás során értéknövekedés alakul ki, ennek terheit az önkormányzat a hasznot élvező tulajdonosokra hárítja, így a belterületbe csatolás feltétele a 13,76%-os mértéknek megfelelő területleadás. Területhányad kivásárlása és/vagy megváltása esetén az alábbi módon lehet a különbözetet rendezni: a telekalakítás során létrejövő telek területe 15,96%-ának megfelelő területnagyság kell, hogy leadásra kerüljön.

Ha „A”= telekalakítás során kialakuló telek mérete a telekalakítás során természetben leadandó terület nagysága = $A \times 0,1596$.

356/2009. (VII.15.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Prekobdro belterületbe csatolását az alábbi feltételekhez köti:

1. Általánosan érvényesítendő szabályok:
 - a) A rendezés során érvényesülnie kell a tervezési határon belül érdekelt ingatlanok tulajdonosai közötti egyenlő haszon és teherviselés elvének.
 - b) Az önkormányzat nem biztosít költségvetési forrást arra, hogy a közterületek kialakítása kártalanítással valósuljon meg.

- c) Az összes új ingatlan kialakítása és megközelítése csak a szabályozási terv szerinti közutak biztosítása mellett valósítható meg.
 - d) Tekintettel arra, hogy a közutak egyenlőtlen mértékben érintik a jelenlegi ingatlan tulajdonosokat, ezért az önkormányzat javasolja, hogy a közutak kialakításához a területrendezéssel érintett minden ingatlan tulajdonosa önként, és kártérítési igény nélkül, telekarányosan (bejegyzett térmérték alapján) járuljon hozzá.
2. Az egyenlő teherviselés elvét követve a tulajdonosoknak saját költségükön meg kell oldani:
- a) A közterületek (közutak) kialakításából származó hátrányok és előnyök kiegyenlítését.
 - b) Az építési engedély feltételeként megszabott közművesítés elvégzését.
 - c) A telekalakítás és belterületbe csatolás folyamatának költségviselésének telekarányos kiegyenlítését.
 - d) A terület művelésből való kivonásáért az ingatlantulajdonosok rendezés előtti teleknagyságuknak megfelelő földvédelmi járulékot kell fizessenek.

359/2009. (VII.15.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete deklarálja, hogy annak érdekében, hogy ne jöjjenek létre az önkormányzattal osztatlan közös tulajdonban álló területek, ezért értékecselő által megállapított forgalmi értéken - de minimum a telekalakítást megelőzően 13.000,- Ft+ÁFA/m², azt követően 20.000,-Ft+ÁFA/m² összegért - értékesít területet a Prekobrdó belterületbe csatolásra kijelölt területén, mely összeg minden évben értékkelkövetéssel kerül megállapításra.

Az értékesítésre kerülő terület nagysága nem haladhatja meg a földmérő által megállapított mértéket.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződések aláírására.

363/2009. (VII.15.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság által hozott módosító indítványok további vizsgálata és elemzése, valamint az érintett felekkel történő egyeztetés után a Prekobrdó területre vonatkozó rendezési elveket ismételt felülvizsgálja.

383/2009. (VIII.6.)Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Prekobdro belterületbe csatolását az alábbi feltételekhez köti:

1. Általánosan érvényesítendő szabályok:

- a) A rendezés során érvényesülnie kell a tervezési határon belül érdekelt ingatlanok tulajdonosai közötti egyenlő haszon és teherviselés elvének.
- b) Az önkormányzat nem biztosít költségvetési forrást arra, hogy a közutak kialakítása kártalanítással valósuljon meg.
- c) Az összes új ingatlan kialakítása és megközelítése csak a szabályozási terv szerinti közutak biztosítása mellett valósítható meg.
- d) Tekintettel arra, hogy a közutak egyenlőtlen mértékben érintik a jelenlegi ingatlan tulajdonosokat, ezért az önkormányzat javasolja, hogy a közutak kialakításához a területrendezéssel érintett minden ingatlan tulajdonosa önként, és kártérítési igény nélkül, telekarányosan (bejegyzett térmérték alapján) járuljon hozzá.

2. Az egyenlő teherviselés elvét követve a tulajdonosoknak saját költségükön meg kell oldani:

- a) A közutak kialakításából származó hátrányok és előnyök kiegyenlítését.
- b) Az építési engedély feltételeként megszabott közművesítés elvégzését.
- c) A telekalakítás és belterületbe csatolás folyamatának költségviselésének a telek területével arányos kiegyenlítését.
- d) A terület művelésből való kivonásáért az ingatlantulajdonosok rendezés előtti teleknagyságuknak megfelelő földvédelmi járulékot kell fizessenek.

17/2010. (I.26.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Prekobdro területén az Erdőhát utcában haladó 20 kV-os szabad vezetéknek a Prekobdro II. ütemet érintő részét (3541/30-3555/2 hrsz közötti szakasz) szabad vezetékkel kiváltja. A 20 kV-os kiváltó szabad vezeték az Erdőhát utca közterületként megmaradó részére úgy kell telepíteni, hogy az a vonatkozó általános és egyedi előírásoknak eleget tegyen. A 20 kV-os szabad vezeték kiváltásának a folyamatát (tervezési, engedélyezési, kivitelezési stb. munkálatok) szervezi és finanszírozza, továbbá az ELMŰ-ÉMÁSZ költségbecslése alapján a mintegy 5,5 millió Ft + ÁFA bekerülési költséget a 2010. évi költségvetésbe betervezi 2010. évi megvalósítással.

A 246/2009. (XI.3.) számú kormányrendelet 1.§ alapján a Kormány építésügyi hatóságként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti telekalakítási eljárásokban első fokon a körzeti földhivatalt, másodfokon a megyei földhivatalt jelölte ki. A rendelet 2010. január 1-jén lépett hatályba.

A Prekobrdo II. ütem 56 ingatlanjának együtt haladó tulajdonosai a korábbi években – önmaguk között kijelölt kapcsolattartóikon keresztül - több egyeztetést folytattak a hivatal munkatársaival, előzetes vázlattervet és telekalakítási tervet készítettek, melyek alapján egymással külön megállapodásokat kötöttek a szükséges adás-vételek lebonyolítására, és szóban megegyeztek a kialakítandó ingatlanok méretét, elhelyezkedését, és tulajdonviszonyait illetően. A tulajdonosok kezdeményezésére 2010. február 2-án a Szentendrei Körzeti Földhivatal hivatali helyiségében operatív megbeszélést tartottak a folyamatban résztvevő szereplők, ahol a földhivatal munkatársai arról adtak tájékoztatást, hogy a **2010. január elsejét követően életbe lépett változások következményeként a telekalakítási eljárást meg kell, hogy előzze a terület más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezési eljárása.**

Budakalász Város Önkormányzata korábbi határozataiban a korábbi eljárási rendhez igazodóan határozta meg a belterületbe csatolás feltételeit, melyek egy része az új eljárási rend miatt kivitelezhetetlenné vált. A 354/2009. (VII. 15.) Kt. határozat 2. bekezdése a belterületbe csatolás feltételéül szabja, hogy *az érintett ingatlan(ok) HÉSZ és a rendezési terv szerinti kialakítása, jogerős hatósági engedéllyel megtörtént, illetve, hogy az érintett ingatlanok művelésből való kivonása, jogerős hatósági engedéllyel lezárult.*

Szükségessé vált tehát a fenti Kt. határozat módosítása, hiszen a rendezési terv szerinti kialakítás a telekalakítási eljárás révén teljesíthető, amit a belterületbe csatolásnak meg kell előzni. A belterületbe csatolás és a termőföld más célú hasznosításának (művelésből való kivonás) engedélyezése összevont eljárás, ezért az eljárást lezáró jogerős határozat megszületését megelőzően szükséges az önkormányzat hozzájárulása a belterületbe vonáshoz. Mindezek következtében szükséges a 354/2009. (VII. 15.) Kt. határozat módosítása.

A belterületbe csatolási feltételek teljesülése egy – az eljárás megindítását megelőzően létrejött – településrendezési szerződéssel biztosítható, ezért a tulajdonosok, az általuk megbízott Viszlói ügyvédi iroda, és a hivatal munkatársai településrendezési szerződést készítettek elő, melyben a szerződő felek vállalják azon feltételek teljesítését, amit az önkormányzat a belterületbe csatolás feltételeként megszabott, az önkormányzat pedig vállalja a belterületbe csatolási eljárás elindítását. A képviselő-testület által az ügyben hozott korábbi határozatok képezik a gerincét a településrendezési szerződésnek, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Javasoljuk a leegyeztetett álláspontok alapján, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a határozati javaslatokban megfogalmazottak szerint, adott feltételek teljesülése esetén csatolja belterületbe az alábbiakban felsorolt ingatlanokat:

HRSZ.: 3555/1-2, 3554/1-2, 3552, 3553, 3551/1-6, 3549, 3550, 3547/26-29, 3547/11-25, 3547/7, 3547/5, 3547/1-2, 3548, 3546, 3545, 3544, 3541/1-2, 3541/20-28, 3541/16, 3541/30-33, 3541/38-39

Melléletek:

- 1. A településrendezési szerződés tervezete
- 2. Az érintett terület térképmellélete, a változás előtti, és a változást követően kialakuló ingatlanok jelölésével

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő, melyek nem zárják ki egymást:

1. számú határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 354/2009. (VII.15.) sz. Kt. határozatának 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„2) Rendezettnak tekinthető alapvetően egy ingatlan, ingatlan csoport vagy telektömb **abban az esetben, ha az ingatlan(ok) tulajdonosa(i) településrendezési szerződésben kötelezettséget vállal(nak) az alábbiakra:**

- 1. Az érintett ingatlan(ok) HÉSZ és a rendezési terv szerinti kialakítása (ha ez nem teljesül, akkor a szükséges telekalakítási eljárás lefolytatása), az érintett ingatlan(ok) változásának dokumentált, a tulajdonosok által elfogadott formában az Önkormányzat Hivatalába történő benyújtása, mint a Földhivatal fele az Önkormányzat által továbbítandó kérelem mellélete**
- 2. Az érintett ingatlanok művelésből való kivonása engedélyezési eljárásának lefolytatásához szükséges további melléletek (pl. talajvédelmi terv) becsatolása.**
3. Az érintett ingatlanok rendezése és későbbi beépítése nem korlátozza az érintett telektömb későbbi rendezését.
4. Az érintett ingatlanok tulajdonosai a lakóterületi fejlesztésre kijelölt területegységet érintő közös kötelezettségvállalást a településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesítették, illetve annak teljesítésére kötelezettséget vállaltak.”

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. számú határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Prekobrdo II. ütem területén a 3555/1-2, 3554/1-2, 3552, 3553, 3551/1-6, 3549, 3550, 3547/26-29, 3547/11-25, 3547/7, 3547/5, 3547/1-2, 3548, 3546, 3545, 3544, 3541/1-2, 3541/20-28, 3541/16, 3541/30-33, 3541/38-39 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a termőföld más célú hasznosítására és belterületbe csatolására vonatkozó eljárást megindítja a körzeti földhivatalnál, amennyiben az összes érintett tulajdonos a Prekobrdo belterületbe csatolásával kapcsolatosan hozott, hatályos képviselő-testületi határozatokon alapuló településrendezési szerződést aláírta, és a földvédelmi járulék előzetesen kalkulált összegét az önkormányzat „12001008-00173183-01200006 Polgármesteri Hivatal Budakalász Prekoberdo Rendezés” számú számlájára már befizette, a Földhivatal felé az Önkormányzat által benyújtandó kérelem mellékleteit rendelkezésre bocsátotta, és az eseti eljárási díjat is befizette.

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a hatályos határozatokon alapuló településrendezési szerződések aláírására, valamint a Földhivatalba benyújtandó kérelem aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: A településrendezési szerződések aláírása/átadása esetén a szerződések tulajdonosok által történt aláírását követő ötödik munkanap, míg a földhivatali kérelem aláírása a földvédelmi járulék teljes összegének rendelkezésre állását bizonyító heti bankszámla kivonat kézhezvételét követő 5. munkanap, amennyiben valamennyi érintett aláírta a településrendezési szerződést.

3. számú határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy amennyiben a szerződő felek a hatályos képviselő-testületi határozatokban megfogalmazott kötelezettségeiket nem teljesítik, úgy a villanyoszlopok áthelyezésének költség-átvállalásáról szóló 17/2010. (I.26.) sz. Kt. határozatot módosítja, vagy visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Budakalász, 2010. február 09.

Parlagi Endre
polgármester