

K I E G É S Z Í T E T T E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő-testület 2013. július 8-i rendkívüli ülésére

- Tárgy:** Javaslat a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésének folytatására és lezárására, valamint a vonatkozó megállapodás, szerződés megkötésére
- Készítette:** Kassai-Szoó Dominika – főépítési referens
- Egyeztetve:** Turi Attila főépítész
Dr. Krepárt Tamás, alpolgármester
Orosz György gazdasági irodavezető
- Ellenőrizte:** Dr. Papp Judit aljegyző
- Látta:** dr. Molnár Éva jegyző
- Tárgyalta:** Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt ülésen** tárgyalható.

A határozati javaslat elfogadásához **minősített szavazattöbbség** szükséges.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Tárgy: Javaslát a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésének folytatására és lezárására, valamint a vonatkozó megállapodás, szerződés megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő testület az előző ciklusban szerződést kötött a FŐBER Zrt-vel Budakalász teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (továbbiakban: TSZT, HÉSZ, SZT) elkészítésére.

A TSZT, HÉSZ, SZT 2010. utolsó negyedévére elkészült (továbbiakban: új TSZT, HÉSZ, SZT). A településrendezési eljárás pozitívan zárult mind az eljárásban részt vevő államigazgatási szervek és mind az állami főépítész részéről is. 2010-ben az elkészült TSZT, HÉSZ, SZT elfogadását a korábbi és az új Képviselő-testület nem tűzte napirendjére.

A tervezés folyamata jogilag nem zárult le, és a tervező FŐBER Zrt. részére a tervezési díj nem került kifizetésre. A követelést a tervező peresítette, de a megegyezés reményében az eljárást függesztette.

(Emlékeztetőül a perről:

„Budakalász város Településrendezési tervei és a HÉSZ módosítására irányuló tervezői feladatokat közbeszerzési pályázat keretében a Főber Zrt. nyerte meg, ennek megfelelően tervezői szerződés aláírására került sor **2009. június 15-én**.

A tervező sokáig csak félkész, munkaközi dokumentumokat, rajzokat készített el, hivatkozva a vezető tervező betegségére, majd halálára, annak ellenére, hogy az Önkormányzat a feladattal nem egy konkrét tervezőt, hanem egy olyan szervezetet bízott meg, amely teljesítésre késznek és képesnek mutatkozva nyerte meg a közbeszerzési tendert.

A tervezett teljesítési határidő tarthatatlanná vált, ugyanakkor az Önkormányzat úgy döntött, érvényesíti 154 napnyi késedelmi kötbérigényét a díjból, így a késedelem időtartamának megfelelő kötbért a Főbernek kifizetendő összegből levontuk. A Főber emiatt peres eljárást kezdeményezett. Az 5.880.000.- Ft és járulékai megfizetése iránt indult per a Szentendrei Járásbíróságon 2013. április 4. napjától szünetel.”)

Az elkészült, de még el nem fogadott TSZT, HÉSZ és SZT a 2013. január 1-e előtt hatályos jogszabályok szerint készült.

2013. január 1-től a településrendezést illetően új jogszabályok léptek hatályba, valamint korábbiak módosultak.

A 2013-tól megváltozott jogi környezet, a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelettel lehetőséget biztosít a rendelet hatálybalépése előtt már elkészült, de még el nem fogadott vagy egyeztetés alatt lévő TSZT, HÉSZ esetében arra, hogy a településrendezési eljárás menete valamint a településrendezési követelmények és a jelmagyarázat továbbra is a korábbi jogszabályok szerint történjen, fejeződjék be:

- eljárás menete: Építési törvény 2012. december 31-én
- településrendezési követelmények és jelmagyarázat: OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályai szerint.

Kikötés azonban, hogy a felsorolt jogszabályok szerint csakis abban az esetben lehet eljárni, ha a HÉSZ legkésőbb 2013. december 31-ig elfogadásra kerül.

Az így elkészült és elfogadott HÉSZ a Budapesti Agglomeráció fővároson kívüli települései esetében, így Budakalász esetében is – BATrT előírása miatt – 2015. december 31-ig alkalmazható.

Kiemelendő, hogy a rendelkezésre álló fél év (eljárás befejezésére határidő: 2013. december 31.) **rendkívül szűkös idő**, noha nem kell az eljárást a legelejétől végigjárni, mégis az eljárásrend 3. szakaszát le kell folytatni annak okán, hogy az alábbiakban részletezett módosításokkal korrigálni kell a tervet, a tervet egyeztetni kell a jogszabályban előírt résztvevőkkel, államigazgatási szervekkel. Az eljárás bármilyen akadályoztatása esetén fenn áll a lehetősége a határidőből történő kifutásnak.

A Pannon Alfa Kft. (továbbiakban: Finanszírozó) a Luppa-tó D-i és K-i térségét érintő szabályozás módosításának fejében vállalja a fennmaradt tervezési költségek rendezését, továbbá a település egyes területeit érintő szabályozás módosításának és az eljárás során felmerülő járulékos költségek díjainak kiegyenlítését. A területen Önkormányzati tulajdonú és a Pannon Alfa Kft. tulajdonában lévő ingatlanok találhatóak.

A Finanszírozó által az új TSZT-re, HÉSZ+SZT-re történő átvezetés a tárgyi területekről a túlszabályozás levétele, enyhítése, melyek lényegében az alábbiak (bővebben a mellékelt településfejlesztési megállapodás tartalmazza):

1. A Luppa tó D-i térségében lévő LU-Kr-1 területek szabályozásának alakítása, összehangolása a szomszédos LU-Kr-2 területek szabályozásával:
 - 1.1. Az eddigi legkisebb kialakítható 5000 m² telekméret helyett 3000 m² (LU-Kr-2 területeken marad a 2500 m²), és minimum 25m-es telekszélesség, mely egyben a beépíthető telekméret paraméterei is

- 1.2. LU-Kr-1 területek jelenlegi 15% beépíthetősége helyett 20% beépíthetőség, az LU-Kr-2 területek jelenlegi 30%-os beépíthetőségének csökkentése 20%-ra
 - 1.3. Legnagyobb építménymagasság: 10,5 m, maximum 3 szint (Jelenleg: 10m)
 - 1.4. szintterületi mutató: 0,6
 - 1.5. zöldfelület nem változik: 50%
 - 1.6. A jelenleg érvényes szabályozáson szereplő építési helyek megszüntetésre kerülnek, az előkert egységesen 8 méter, az oldal és hátsókert 5 méter
 - 1.7. a terület felhasználásának célja kikapcsolódás, rekreáció, oktatás, továbbá iroda és a beépítés 10%-ig lakás, valamint ezen feladatokat kiszolgáló épületek elhelyezése (pl.: szálláshely, konferencia, kulturális, kereskedelmi épület)
 - 1.8. Utak tekintetében:
 - tóparti sétány kialakítása maximum 10 méteres szélességben
 - gyalogutak szélessége maximum 4 m, feltáró utak maximum 10 m
 - a Kórház utca szabályozása a jogszabályi és szakhatósági előírásokat betartva a lehetséges legkisebb szélességben történjék
2. A Luppa-tó K-i térségében elhelyezkedő az LU-Ksp-1 és LU-Ksp-2 területek szabályozásának alakítása:
- 2.1. A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m beépíthetőség (Jelenleg LU-Ksp-1: 10 000m², LU-Ksp-2: 40 000m²)
 - 2.2. A területen egységesen 10%-os beépíthetőség (Jelenleg LU-Ksp-1: 25%, LU-Ksp-2: 3,5%)
 - 2.3. Legnagyobb építménymagasság: 6,5 m (Jelenleg 7,5m)
 - 2.4. Zöldfelület a terület 60%-a (jelenleg 90%)
 - 2.5. A jelenleg érvényes szabályozáson szereplő építési helyek megszüntetésre kerülnek, az előkert 12 méter, az oldal és hátsókert 6 méter
 - 2.6. A terület felhasználásának célja sport funkció, továbbá az ehhez kapcsolódó feladatok ellátása (pl.: szállás, oktatás, iroda) (jelenleg nagy zöldfelületi fedettségű, rekreációhoz kapcsolódó sportterületek)

Az Önkormányzat az új TSZT-n, HÉSZ+SZT-en az alábbiakat kívánja módosítani:

Bekerül a szabályozásba:

- önkormányzati tulajdonban lévő, 017 hrsz-ok (Berdó-Kálvária) szigorú szabályok szerinti (mintatervek) beépíthetőségének szabályozása, ennek érdekében a TSZT-t módosítani szükséges, mely

szerinti jelenlegi zöldterület-közpark területi besorolásból lakóterületbe kell átsorolni.

- lakossági és hatósági észrevételek átvezetése
- Barát patak Duna torkolatánál lévő szakaszára zsilip telepítésének lehetősége

Kikerül a szabályozásból:

- Mély utca belterületi besorolása a BA TrT előírásai okán
- 08 hrsz-ú terület településközpont vegyes terület (helyette: zártkert jellegű területnek történő leszabályozás)
- Luppai úttól délre fekvő terület (Gyógynövénykutató) szabályozása (marad a hatályos előírás településfejlesztési szerződés hiányában)

A módosításokkal érintett területeket a mellékelt térkép jelöli.

A költségek és az áttervezés részletezését a mellékelt, két dokumentum: tervezési szerződés és településfejlesztési megállapodás tartalmazza.

A szabályozási terv készítését csak az önkormányzat kezdeményezheti, így a tervezési szerződés három oldalú, melyben az Önkormányzat a megbízó, a Pannon Alfa Kft. a költségviselő, a FŐBER Zrt. tervező pedig a megbízott.

A településrendezési szerződés megkötésére azért van szükség, mert a tervezés során felmerülő költségeket és a fennmaradt tervezési díjat (jelenleg felfüggesztett peres eljárás) a Pannon Alfa Kft. vállalja. A Felek megállapodást kötöttek a peres eljárás megszüntetéséről, amely a szerződés mellékletét képezi.

Fentiek értelmében kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését a Budakalász teljes közigazgatási területére vonatkozó TSZT, HÉSZ és SZT támogatásáról, a szerződés és megállapodás aláírásáról, valamint a településrendezési eljárás folytatásának megindításáról.

Mellékletek:

- tervezési szerződés
- együttműködési megállapodás

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő:

1. Határozati javaslat:

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), és Szabályozási Terv (SZT) függőben lévő tervezési és államigazgatási folyamatának folytatását határozza el.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

2. Határozati javaslat:

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a határozat mellékletét képező tervezési szerződés módosítással, amely Budakalász Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), és Szabályozási Terv (SZT) továbbtervezésére irányul.

A Képviselő Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a FŐBER Nemzetközi Ingatlanfejlesztő és Mérnöki Zrt.-vel (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 14., képviselőként Kemény Péter vezérigazgató) kötendő tervezési szerződés módosításának aláírására. A Képviselő-testület a 10.795.000,-Ft tervezési díjat az önkormányzat 2013. évi költségvetéséről szóló 9/2013 (II.26.) önkormányzati rendelet értékpapír értékesítés terhére biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

3. Határozati javaslat:

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a határozat mellékletét képező együttműködési megállapodással.

A Képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert a Pannon Alfa Kft-vel kötendő együttműködési megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

4. Határozati javaslat:

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a FŐBER Nemzetközi Ingatlanfejlesztő és Mérnöki Zrt. (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 14., képviselőként Kemény Péter vezérigazgató), által indított 5.880.000,- Ft és járulékai iránti per megszüntetéséről szóló megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

Budakalász, 2013. július 4.

Rogán László
polgármester