**ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP**

**E-szám: 78/2017.**

**Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 4901-5049 helyrajzi számú telekcsoport (Kecskehát) telekalakítási megállapodásának jóváhagyásáról**

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalinpolgármester

**Előadó neve:** dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

**Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése**

**Vezetői ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

**előadó osztályvezetője**

**Pénzügyi ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

**pénzügyi osztályvezető**

**Törvényességi ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

**Nagykovácsi, 2017. június 7.**

**jegyző**

***Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.***

**Nagykovácsi, 2017. június 7.**

**polgármester**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmény:**

Az un. Kecskehát területének fejlesztése, szabályozása több éves múltra tekint vissza, melynek állomásai a következők voltak:

**159/2000.(XI.29.)** Kt. határozat: Kecskehát belterületbe vonásának „Megállapodás”-a

2001. január 18. „Megállapodás” aláírása

**38/2002.(IV.10.)** Kt. határozat Településszerkezeti Terv /TSzT/ programjának elfogadása (Kecskehát Kertvárosias lakóterület Szabályozási Terv /SzT/ készítendő)

**32/2003.(III.19.)** Kt. határozat TSzT egyeztetési dokumentációjának elfogadása

(Kecskehát lakóterület, korábbi testületi döntés alapján, ha a humán- és műszaki infrastruktúra kiépítettsége lehetővé teszi, tömbszerű lakófunkció kizárásával.)

**25/2004.(III.04.)** Kt. határozat: Nagykovácsi Településszerkezeti Tervének elfogadása

Kecskehát Kertvárosias lakóterület (Lke-05)

**244/2004.(XII.08.)** Kt. határozat: Kecskehát SzT megrendelése tulajdonosok költségviselésével.

**2005. V. 30.** testületi ülés jegyzőkönyvében kerültek rögzítésre a testületi elvárások (játszótér kialakítása, védőfásítás, kerékpár és gyalogos út, önkormányzati árok bevonása, beépítés intenzitása Kálváriakert szerint, stb)

**222/2005.(X.17.)** Kt. határozat: Kecskehát SzT egyeztetési anyag elfogadása (pontos beépítési paraméterek meghatározásával,)

**11/2006.(I.30.)** Kt. határozat: Pontosítja a 222/2005 határozatban foglaltakat, meghatározza építési engedélyek kiadásának feltételeit, valamint a költségviselést.

**8/2009.(III.02.)** Kt. sz. rendelet: Szabályozási terv elfogadása, a HÉSz-szel egységes szerkezetben, belterületbe vonás nélkül.

**11/2012.(I.26.)** Kt. határozat: A 2001-es „Megállapodás” módosításának testületi jóváhagyása.

**12/2012.(I.26.)** Kt. határozat: A telkenkénti 520.000 Ft hozzájárulás meghatározása. Megállapodás aláírása 2012 február 23-án.

**13/2012.(I.26.)** Kt. határozat: A háttérfejlesztési hozzájárulást meg nem fizetők esetében biztosítékként tartozáselismerő nyilatkozat tételét írja elő.

**19/2012(IV.25.)** Kt. sz. rendelet: Kecskeháti földrészletek belterületbe vonásáról.

**2012. május 3**: Belterületbe vonás iránti kérelem előterjesztése a Budakörnyéki Körzeti Földhivatalnál.

Hosszas eljárás, földminőségi osztályba sorolás módosítása, elsőfokú elutasító határozatok, új eljárásra kötelezés.

**10.314/2015. sz. határozat**: A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya másodfokú döntésével a belterületbe vonást engedélyezte.

A tulajdonosok a határozatban rögzített **15.399.960 Ft** földvédelmi járulékot az önkormányzatnak megfizették, ami a megfelelő számlára átutalásra került.

**49470/2015.12.15. sz. határozat**: A Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetését – az eredeti kárpótlási osztás szerinti Hrsz:0135/32 – 0135/190 szántóknak és utaknak megfelelően – 2015. december 30-án megtette.

**Tényállás:**

A terület fejlesztésével összefüggő további lépések az alábbiak:

Az eredeti osztás szerint belterületbe vont földrészletek átosztása a szabályozási terv szerinti telek- és útstruktúrára. Ennek során a magántulajdonú ingatlanok területe cca. 10%-kal csökken az utak kialakítása miatt. A földhivatali átvezetéshez szükséges az összes tulajdonos és az önkormányzat által a mellékelt telekalakítási megállapodás aláírása.

A mellékelt változási vázrajz megegyezik a szabályozási tervben rögzítettekkel, illetve a 222/2005. (X. 17.) Kt. határozat előírásaival, azzal a kiegészítéssel, hogy az 5133 hrsz-ú telek területe 1000 m2 helyett 998 m2 lett, de ez a beépíthetőséget nem befolyásolja, illetve a belső – javasolt – telekhatároknál van némi elmozdulás, de azok egyébként is csak tájékoztató, és nem kötelező elemek.

A Képviselő-testület 11/2006 sz. határozata alapján – a pontosított műszaki feltételeken túlmenően – rögzítésre került az is, hogy a terület fejlesztésével és a belterületbe vonással kapcsolatos összes költség a magántulajdonosokat terheli, tehát önkormányzatunknak nem kell – a saját telkei után sem – kötelezettséget vállalnia. A telkek beépítésének feltétele a teljes közműhálózat – út, felszíni víz elvezetés, elektromos, távközlés, földgáz, ivóvíz és közcsatorna rendszerek – kiépítése. Ez legkorábban cca. 2019-20-ra valósulhat meg.

A telekalakítási megállapodás alapján öt kivett beépítetlen terület kerül Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába:

* 5102 hrsz. – 3000 m2 alapterület
* 5115 hrsz. – 216 m2 alapterület
* 5133 hrsz. – 998 m2 alapterület
* 5158 hrsz. – 2000 m2 alapterület
* 5160 hrsz. – 408 m2 alapterület

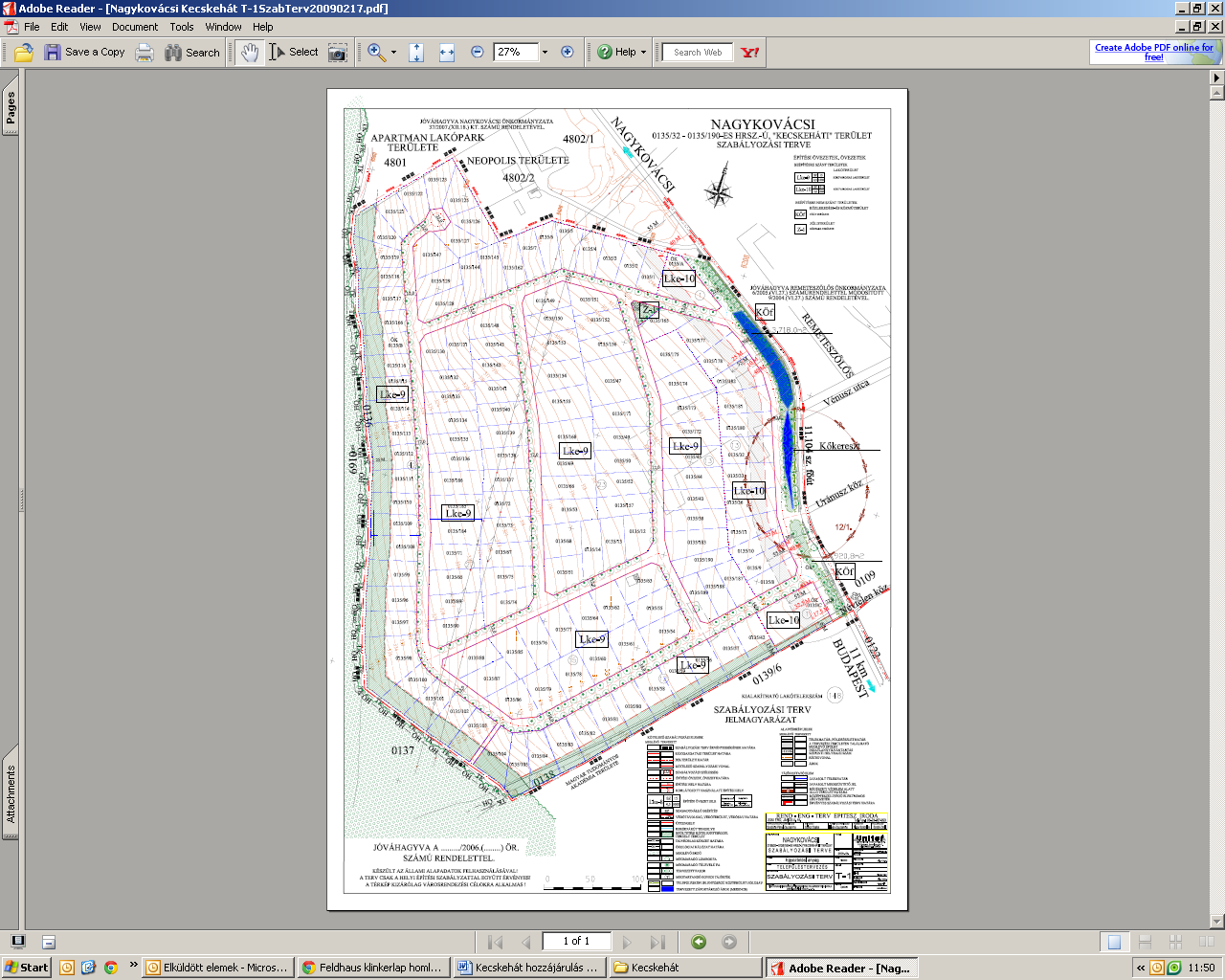
Az 5115 és 5160 helyrajzi számú ingatlanok közterületként fognak funkcionálni, a fennmaradó beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlanokból pedig hat építési telek kialakítására lesz lehetősége az Önkormányzatnak.

Az Önkormányzat jogi képviselője, dr. Balázs Réka ügyvéd áttekintette a részünkre megküldött telekalakítási megállapodás tervezetet, és azt az előterjesztést mellékletét képező tartalommal jóváhagyta, valamint aláírásra javasolja.

A mellékelt telekalakítási megállapodás tervezet korrektúrázott formában tartalmazza az Ügyvédnő által javasolt pontosításokat, amelyek Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának azonosító adataira vonatkoznak és egy helyen jelzi a birtokabaadás nevesítésének szükségességét.

Jelenlegi telekosztás (a helyrajzi számok már „belterületiek”):





Kérem, hogy a Képviselő-testület vitassa meg az előterjesztést és döntsön a telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról. A döntés meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Nagykovácsi, 2017. június 7.

Kiszelné Mohos Katalin

polgármester

**Határozati javaslat**

**Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 4901-5049 helyrajzi számú telekcsoport (Kecskehát) telekalakítási megállapodásának jóváhagyásáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi belterület 4901-5049 helyrajzi számú telekcsoport (Kecskehát) tulajdonosai között kötendő telekalakítási megállapodást tulajdonosként a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatán kívüli valamennyi tulajdonos aláírását követően aláírja a telekalakítási megállapodást.

**Határidő:** az aláírásokat követően azonnal

**Felelős:** polgármester, jegyző