

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

Katolikus óvoda és közösségi tér létesítéséről a 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú telkeken, a településrendezési szerződés elfogadásával

(Készült: a Képviselő-testület 2021. június 16-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Sürgősség indoka: Az Esztergom – Budapest Főegyházmegye által tervezett óvodafejlesztés mielőbbi elindítása és a településrendezési szerződés aláírása érdekében szükséges a szerződés-tervezetet mielőbb tárgyalni. A szerződés-tervezet szövege hosszas egyeztetés után mostanra nyerte el végleges formáját.

Vezetői összefoglaló:

Az Esztergom – Budapest Főegyházmegye kérelemmel fordult Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a Csicserkó városrészen, a Vasvári Pál út és a Fürj utca találkozásánál a jelenleg külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását kérte úgy, hogy a területen a Településszerkezeti Tervben megállapított intézményi vegyes terület jöhessen létre.

A telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület 174/2020. (XII.9.) sz. határozatával elfogadta, a beruházást - feltételekkel- támogatta. A Képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert, hogy a településrendezési szerződés részletes feltételeire vonatkozó tárgyalásokat lefolytassa.

A Képviselő-testületi határozat feltételeit nem mindenben fogadta el a Főegyházmegye, ezért az egyeztető tárgyalások a vártnál jobban elhúzódtak. A tárgyalássorozat eredményeképp az előterjesztés mellé csatolt településrendezési szerződés-tervezet fogalmazódott meg.

A döntés költségvetési kihatása:

A Főegyházmegye kész vállalni a településrendezési eszközök módosításának és a telkek belterületbe vonásának összes költségét, melyeket a településrendezési szerződésben rögzítendő módon fizet majd meg részünkre. Ezen felül br. 40 M Ft-ot ad át az Önkormányzatnak ahhoz, hogy abból az óvoda működéséhez szükséges közterületi beruházásokat valósítsunk meg (út-és járdaépítés, csapadékvíz elvezető rendszer, parkolók). Ezen beruházások forrásigénye jóval meghaladja a Főegyházmegye által biztosítani szándékozott br. 40 M Ft-ot, azonban az Önkormányzat csak ezen keretösszeg erejéig vállalja a beruházásokat.

Részletes kifejtés:

Az Esztergom – Budapest Főegyházmegye kérelemmel fordult Szentendre Város Önkormányzatához 2020. novemberében, melyben a Csicserkó városrészen, a Vasvári Pál út és a Fürj utca találkozásánál a jelenleg külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását kérte úgy, hogy a területen a Településszerkezeti tervben meghatározott intézményi terület jöhessen létre. Ehhez a SZÉSZ-t és az SZT-t módosítani szükséges, illetve az ingatlanokat belterületbe kell vonni, melyet a Főegyházmegye által elkészített és a Képviselő-testület által megtárgyalt telepítési tanulmányterv is bemutatott. Akkor az alábbi, 174/2020. (XII.9.) sz. határozatot hozta a polgármester a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében:

„Szentendre Város Önkormányzat Polgármestere a Képviselő-testület feladat-és hatáskörében, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a 478/2020. (XI.03.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított jogkörben eljárva úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Szentendre külterületi 0281/77 hrsz-ú, 4260 m² terület nagyságú ingatlan, valamint a 0281/79 hrsz-ú, 3856 m² terület nagyságú ingatlan belterületbe vonásához a 176/2017. (VII.27.) Kt. határozattal elfogadott Szentendre Településszerkezeti Tervében meghatározott Vi jelű vegyes intézmény terület besorolásnak megfelelő felhasználás céljából a következő feltételekkel:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 28. § (1) bekezdés szerinti út- és közműépítési kötelezettséget a kérelmező Esztergom-Budapesti Főegyházmegye vállalja;*
- az eljárás összes költségét a kérelmező Esztergom-Budapesti Főegyházmegye viseli és azt az önkormányzat számára megelőlegezi;*

2. az Esztergom-Budapesti Főegyházmegyével a belterületbe vonási eljárás lefolytatásáról és a költségviselésről szóló megállapodást megkötö;

3. a Szentendre külterületi 0281/77 hrsz-ú, valamint a 0281/79 hrsz-ú ingatlanok tekintetében nyilatkozik arról, hogy az ingatlanokat a jelenleg hatályos 176/2017. (VII.27.) Kt. határozattal elfogadott, többször módosított Szentendre Településszerkezeti Tervében meghatározott „vegyes intézmény terület” funkciónak megfelelően 4 éven belül felhasználni kívánja;

4. a belterületbe vonási-, illetve a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárások során az Önkormányzatot teljes jogkörrel képviseli.

5. elfogadja az előterjesztés 2. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, ami a megkötendő településrendezési szerződés alapját képezi.

6. támogatja, hogy a Szentendre Csicsérkő városrészben a 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanok területén, a tervezett 6 csoportos katolikus óvoda és közösségi ház az Esztergom-Budapesti Főegyházmegye beruházásában megépüljön az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanokat határoló és az intézmény megközelítését biztosító közutakat, a környező közterületeket a beruházással egyidejűleg az Esztergom-Budapesti Főegyházmegyének, mint beruházónak rendeznie kell, ezen belül:

- a közutakat szilárd burkolattal ki kell építenie,
- a telken belül megvalósítandó parkolókon túl közterületi parkolókat is kell létesítenie,
- a közterületi zöldfelületeket ki kell alakítania, fásítania kell.

Ezek pontos paramétereit a településrendezési szerződésben kell meghatározni;

7. a településrendezési szerződés szövegét előkészíti, és az ezzel kapcsolatos egyeztető tárgyalások lefolytatja.”

Eredetileg a Főegyházmegye kifejezett kérése volt, hogy a belterületbe vonást mielőbb, még a településrendezési szerződés megkötése előtt indítsuk el. Az ezzel kapcsolatos költségek viseléséről -a településrendezési szerződést megelőzően- megállapodást kívántunk kötni a Főegyházmegyével, akik azonban annak -a fenti határozattal összhangban lévő feltételeit- nem fogadták el és a tervezetet nem írták alá. A tárgyalások során világossá vált, hogy olyan feltételekben van nézetkülönbség a Felek között, mely kifejezetten a településrendezési szerződés tárgya, így a belterületbe vonás előrehozott lebonyolítása meghiúsult.

A több hónapig tartó tárgyalások során a 174/2020. (XII.9.) sz. határozattól részben eltérő feltételekben tudtak csak megegyezésre jutni a Felek:

- A Főegyházmegye mind a 2020. novemberi levelében, mind a Telepítési tanulmánytervben 6 csoportos óvoda építéséhez kérte az Önkormányzat támogatását. A településrendezési szerződésben már csak a 4-6 csoportos óvoda építését kívánják szerepeltetni.
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 28. § (1) bekezdés szerinti út- és közműépítési kötelezettséget a kérelmező Esztergom-Budapesti Főegyházmegye nem kívánja vállalni. Ez ebben az esetben ténylegesen a közterületi csapadékvíz elvezető rendszer kiépítésének kötelezettségét jelentette volna az alábbi jogszabályi rendelkezések miatt:

A SZÉSZ szerint:

„45. § (1) Vegyes területhasználat a Vt jelű településközpont területe és a Vi jelű intézményi terület.

46.§ (4) A vegyes területek építési övezeteiben – Pismány üdülőterületi részét kivéve - csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület olyan módon, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt csapadékcsonalra kiépítéséig, átmeneti megoldásként megengedett.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) alapján:

„8. § (1) A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- ab) az ivóvíz,
- ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
- ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;”

A Főegyházmegye egyeztetett az illetékes közműszolgáltatókkal, és a beszerzett információik alapján megállapítható, hogy a tárgyi telkek esetében:

- A vezetékes vízhálózat a telkek előtt a közterületen rendelkezésre áll, a DMRV a rákötést engedélyezi. (Tűzivíz ellátásra ez nem alkalmas, ezért megfelelő tűzivíztározó létesítéséről majd telken belül a Főegyházmegyének kell gondoskodnia.)
- Szennyvízcsatorna hálózat a telkek előtt a közterületen rendelkezésre áll, a DMRV a rákötést engedélyezi.

- Villamosenergia-hálózat a telkek előtti közterületen rendelkezésre áll. A tervezett óvoda kapacitásbővítést igényelhet, melyhez akár egy új trafó létesítése is szükségessé válhat. A Főegyházmegye szóbeli tájékoztatása szerint ennek költségeivel kalkuláltak, azt vállalják.
- Gáz igényük nincs, gázellátást nem terveznek.
- Közterületi közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszer a telkek előtt nincs kiépítve.
- A Főegyházmegye nem kívánja megelőlegezni az eljárás során felmerülő költségeket, csak utólag szeretné azok összegét megtéríteni az Önkormányzatnak. Ez várhatóan különösen jelentős összeg lesz (előzetes kalkulációk szerint kb. 4-5 M Ft) a SZÉSZ módosítást készítő településrendező tervezési díja esetében. A szerződésben az Önkormányzat továbbra is ragaszkodik ahhoz, hogy a számlákon rendelkezésre álljon a tervezési díj, mielőtt azt megrendeljük a tervezőtől.
- A Képviselő-testületi határozat 6. pontjával ellentétben konkrét beruházásokat nem vállal a Főegyházmegye, hanem br. 40 M Ft pénzüsszeget ad át az Önkormányzatnak azért, hogy abból az óvoda környékén közterületi fejlesztéseket (út-, járda-, parkolóépítés, csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése) hajtsunk végre. Az átadandó összeg közel sem fedezi a képviselő-testületi határozatban feltételül szabott beruházásokat. Az Önkormányzat saját forrásból a Főegyházmegye által átadandó br. 40 M Ft-on felül saját forrást nem tud biztosítani ezen közterületi fejlesztések megvalósítására.

Ezeket felül számos vitatott pont volt a tárgyalások során:

- A Főegyházmegye a SZÉSZ módosítására 3 oldalú tervezési szerződést kívánt kötni, mely álláspontunk szerint régebben volt szokásos, amíg a településrendezési szerződés, mint forma nem létezett. Az Étv. alapján a településrendezési szerződés tárgya a szükséges SZÉSZ módosítás tervezési díjának átvállalása, melyen túl a SZÉSZ módosítására irányuló tervezési munkát az Önkormányzat rendeli meg egy külön tervezési szerződésben.
- A Főegyházmegye a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését már csak a belterületbe vonás és az ingatlanok megvásárlása után kívánta engedélyezni, holott az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (5) szerint: „A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.”
- A szerződéstől a Főegyházmegye el kívánt állni, amennyiben a SZÉSZ módosítása legkésőbb 2021. december 31-ig nem lép hatályba. A SZÉSZ módosításának jogszabályban előírt, kötött eljárásrendje van, mely alapján annak időigénye is meghatározható. Amennyiben a T. Képviselő-testület a beruházást és annak területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, úgy a SZÉSZ módosítása ún. tárgyalásos eljárásrend szerint történhet. Ennek jogszabály szerint, valamint az egyéb körülmények alapján kalkulálható időigénye máttól számítva min. 7 hónap. Ezért ezen határidőt (némi biztonsági tartalék figyelembevételével) a szerződésben 2022. április 30-ra javasoltuk módosítani.

Az előterjesztéshez csatolt településrendezési szerződés-tervezet tehát a fentiek alapján, ugyanakkor részben a 174/2020. (XII.9.) Kt. sz. határozattól eltérően került összeállításra. A településrendezési szerződés tehát több ponton is felülírja a korábbi Kt. határozatban foglaltakat a megállapodás érdekében, tükrözve azt, hogy a városvezetés elkötelezett az óvoda megvalósítása mellett.

A Főegyházmegye 2020. novemberi levelében a beruházás kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítását is kérték a folyamat gyorsítása érdekében. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmazza a településrendezési eszközök módosítása egyeztetésének és elfogadásának szabályait. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás esetében a SZÉSZ módosítás véleményezési folyamata gyorsabban lefolytatható: a településrendezési eszköz egyeztetése ún. egyszerűsített eljárás helyett tárgyalásos eljárás lehetne, ami jelentősen lerövidíti az államigazgatási szervekkel történő egyeztetést, valamint az elfogadási és hatálybaléptetési szakaszt. A lakossággal lefolytatandó ún. partnerségi egyeztetést ettől függetlenül a fenti Korm. rendelettel és Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2015. (II.17.) önk. rendelete alapján kell majd ugyanúgy lefolytatni, így ezzel a lakosok véleményezési joga nem csorbul. A jogszabályi határidőket, a képviselő-testületi ülések tervezett időpontjait, a helyi újság megjelenési időpontjait figyelembe véve ez optimális esetben valójában 2022. január-februárra folytatható le.

Mellékletek:

Településrendezési szerződés tervezete

Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016 (IX.13.) Önk. sz. rendelet 3/a sz. melléklet a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság feladatkörének 3. pontjában, a 3/b sz. melléklet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladatkörének 1. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottságok az előterjesztést tárgyalják meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szentendre külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanokon tervezett katolikus óvoda és környezetének fejlesztése kapcsán alábbi döntéseket hozza:

1. a határozat melléklete szerinti településrendezési szerződést a 174/2020. (XII.9.) sz. határozattól részben eltérő feltételekkel jóváhagyja és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert
2. a tervezett katolikus óvoda létesítése érdekében a Szentendre külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja
3. a Szentendre külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozóan Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) módosítására a 314/2012. Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pont szerinti ún. „tárgyalásos eljárás”-t elindítja
4. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a SZÉSZ módosításhoz szükséges beszerzési eljárást folytassa le

Felelős: Polgármester

Határidő: 1.-3. pont tekintetében azonnal

4. pont tekintetében: 2022. április 30.

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Főépítész Kabinet

Szentendre, 2021. június 16.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2021. június 16.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Jelen döntésnek nincs hatása az Önkormányzat 2021. évi költségvetésére.

Szentendre, 2021. június 16.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Kiss Gabriella
főépítész

Ellenőrizte:

dr. Németh Szilvia
jogtanácsos