

**SZENTENDREI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE**

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
Építéshatósági Iroda/ Barra Judit

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

a Szentendre, Pannónia városrészben lévő 039/54, 039/55, 039/56, és 039/12 hrsz-ú, valamint a Szentendre, Tófenék városrészben lévő 039/18 és 039/57 hrsz-ú ingatlan besorolásának helyi építési szabályzatnak megfelelő rendezéséről

(Készült: a Képviselő-testület 2017. október 12-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város hatályos szabályozási terve részben a Tófenék, részben a Pannónia városrész egyes területeit belterületi kereskedelmi, szolgáltató övezetként jelöli. Ebben a Gksz/5 besorolású övezetben található a 039/12, és a 039/18 hrsz-ú ingatlanok, valamint a Gksz/6 besorolású övezetben található a 039/54, a 039/55, a 039/56, és a 039/57, hrsz-ú ingatlanok is, melyeknek a tulajdonosai az övezeti besorolásnak megfelelően, kereskedelmi, szolgáltató területként szeretnék hasznosítani a jelenleg még külterületi termőföldként jelölt ingatlanukat (a 039/54, 039/55, 039/56 és 039/12 hrsz-ú ingatlanok már a korábbi HÉSZ-ben is belterületbe tartoztak)

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.

Emiatt ahhoz, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosai kereskedelmi, illetve szolgáltató épületre vonatkozó építési engedélyt szerezhessenek, a Képviselő-testület egyedi jóváhagyása szükséges.

A területek belterületbe vonásáról szóló döntés valójában már a tulajdonosok és Szentendre Város Önkormányzata között 2016. október 7-én kelt 13-9-7/2016. sz. településrendezési szerződésnek a felek általi aláírásával megszületett (a Képviselő-testület a „Szentendre, Rózsa utca gazdasági terület fejlesztése” című telepítési tanulmánytervet 119/2016. (V.12.) Kt. sz. határozatával hagyta jóvá), azonban a hatályos jogszabályi előírások miatt kell a Képviselő-testületnek a kérdésben határoznia, mely döntési jogkör sem a polgármesterre, sem a bizottságaira nem ruházható át.

A döntés költségvetési kihatása:

A döntés a költségvetésre nem gyakorol hatást. Az ingatlan végleges más célú használatáért az ingatlan tulajdonosok fizetik meg a PMK Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály számára az általa megállapított földvédelmi járulékot, valamint az eljárási díjakat.

Részletes kifejtés:

1. A szentendrei **039/54** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a fenti földrészlet belterületbe csatolását kérik, a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek megfelelően (1. számú melléklet).
Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Gksz/6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, mely természetben a Rózsa utca külterületi meghosszabbítása mentén helyezkedik el. A 039/54 hrsz-ú ingatlan jelenleg 6. minőségi osztályba sorolt, rét művelési ág megnevezésű területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (2. számú melléklet)
Az ingatlan tulajdonosai kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a belterületbe csatolással összefüggő teljes költséget vállalják (3/A. számú melléklet), valamint arról, hogy a telket 4 éven belül kívánják hasznosítani (3/B. számú melléklet).
2. A szentendrei **039/55** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a fenti földrészlet belterületbe csatolását kérik, a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek megfelelően (4. számú melléklet).
Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Gksz/6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, mely természetben a Rózsa utca külterületi meghosszabbítása mentén helyezkedik el. A 039/55 hrsz-ú ingatlan jelenleg 6. minőségi osztályba sorolt, rét művelési ág megnevezésű területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (5. számú melléklet)
Az ingatlan tulajdonosai kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a belterületbe csatolással összefüggő teljes költséget vállalják (6/A. számú melléklet), valamint arról, hogy a telket 4 éven belül kívánják hasznosítani (6/B. számú melléklet).
3. A szentendrei **039/56** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a fenti földrészlet belterületbe csatolását kérik, a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek megfelelően (7. számú melléklet).

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Gksz/6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, mely természetben a Rózsa utca külterületi meghosszabbítása mentén helyezkedik el. A 039/56 hrsz-ú ingatlan jelenleg 6. minőségi osztályba sorolt, rét művelési ág megnevezésű területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (8. számú melléklet)

Az ingatlan tulajdonosai kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a belterületbe csatolással összefüggő teljes költséget vállalják (9/A. számú melléklet), valamint arról, hogy a telket 4 éven belül kívánják hasznosítani (9/B. számú melléklet).

4. A szentendrei **039/57** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a fenti földrészlet belterületbe csatolását kéri, a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek megfelelően (10. számú melléklet).

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Gksz/6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, mely természetben a Rózsa utcától délnyugati irányban, a 039/54, 039/55 és 039/56 hrsz-ú ingatlanok alatt helyezkedik el. A 039/57 hrsz-ú ingatlan jelenleg 6. minőségi osztályú, rét művelési ágba sorolt területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (11. számú melléklet)

Az ingatlan tulajdonosai kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a belterületbe csatolással összefüggő teljes költséget vállalják (12/A. számú melléklet), valamint arról, hogy a telket 4 éven belül kívánják hasznosítani (12/B. számú melléklet).

5. A szentendrei **039/12** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a fenti földrészlet belterületbe csatolását kéri, a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek megfelelően (13. számú melléklet).

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Gksz/5 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, mely természetben a Rózsa utcából délnyugati irányban nyíló Ménes utca mentén helyezkedik el. A 039/12 hrsz-ú ingatlan jelenleg művelésből kivett telephely, iroda területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (14. számú melléklet)

Az ingatlan tulajdonosai kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a belterületbe csatolással összefüggő teljes költséget vállalják (15/A. számú melléklet), valamint arról, hogy a telket 4 éven belül kívánják hasznosítani (15/B. számú melléklet).

6. A szentendrei **039/18** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Szentendre Város Önkormányzatához, melyben a fenti földrészlet belterületbe csatolását kéri, a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek megfelelően (16. számú melléklet).

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2017. (VII. 31.) Önk. sz. rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) szerint az ingatlan Gksz/5 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, mely természetben a Rózsa utcából délnyugati irányban nyíló Ménes utca mentén helyezkedik el. A 039/18 hrsz-ú ingatlan jelenleg 6. minőségi osztályú, rét művelési ágba sorolt területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. (17. számú melléklet)

Az ingatlan tulajdonosai kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a belterületbe csatolással összefüggő teljes költséget vállalják (18/A. számú melléklet), valamint arról, hogy a telket 4 éven belül kívánják hasznosítani (18/B. számú melléklet).

Bár a szabályozási eszközök szerint valamennyi ingatlan belterületen van, a földtörvény előírása alapján minden esetben szükséges a testületi határozat becsatolása az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez. A belterületi határ – a jelenleg hatályos SZÉSZ szerint – a Ménes utca és a 039/21 hrsz-ú út közötti szakaszon a 039/18 és 039/57 hrsz-ú ingatlanok délnyugati határán húzódik.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészletek helyrajzi számain, a területnagyságot és a terület-felhasználási célt tartalmazó – képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül az építési övezetnek megfelelő tényleges felhasználásra kerülnek.

Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet Jogi, Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság feladatkörének 3. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze.

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

I. Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a szentendrei **039/54 hrsz-ú**, 6658 m² területnagyságú ingatlan belterületbe vonásához Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott, hatályos Gksz/6 övezeti besorolásnak megfelelő felhasználás céljából,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szentendrei 039/54 hrsz-ú ingatlan tekintetében nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan tervezett felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározott „kereskedelmi, szolgáltató terület” funkciónak megfelel, továbbá, hogy a határozat mellékletét képező, az ingatlantulajdonosok által becsatolt nyilatkozatokban az ingatlantulajdonosok vállalják a belterületbe vonással kapcsolatos költségeket, és vállalják, hogy az ingatlant 4 éven belül kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosítják, mely nyilatkozatokat az önkormányzat elfogadja,
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Építésügyi Iroda

II. Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a szentendrei **039/55 hrsz-ú**, 9021 m² területnagyságú ingatlan belterületbe vonásához Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott, hatályos Gksz/6 övezeti besorolásnak megfelelő felhasználás céljából,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szentendrei 039/55 hrsz-ú ingatlan tekintetében nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan tervezett felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározott „kereskedelmi, szolgáltató terület” funkciónak megfelel, továbbá, hogy a határozat mellékletét képező, az ingatlantulajdonosok által becsatolt nyilatkozatokban az ingatlantulajdonosok vállalják a belterületbe vonással kapcsolatos költségeket, és vállalják, hogy az ingatlant 4 éven belül kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosítják, mely nyilatkozatokat az önkormányzat elfogadja,
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Építésügyi Iroda

III. Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a szentendrei **039/56 hrsz-ú**, 8124 m² területnagyságú ingatlan belterületbe vonásához Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott, hatályos Gksz/6 övezeti besorolásnak megfelelő felhasználás céljából,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szentendrei 039/56 hrsz-ú ingatlan tekintetében nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan tervezett felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározott „kereskedelmi, szolgáltató terület” funkciónak megfelel, továbbá, hogy a határozat mellékletét képező, az ingatlantulajdonosok által becsatolt nyilatkozatokban az ingatlantulajdonosok vállalják a belterületbe vonással kapcsolatos költségeket, és vállalják, hogy

az ingatlant 4 éven belül kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosítják, mely nyilatkozatokat az önkormányzat elfogadja,

3. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Építésügyi Iroda

IV. Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a szentendrei **039/57 hrsz-ú**, 10000 m² terület nagyságú ingatlan belterületbe vonásához Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31. önkormányzati rendeletben meghatározott, hatályos Gksz/6 övezeti besorolásnak megfelelő felhasználás céljából,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szentendrei 039/57 hrsz-ú ingatlan tekintetében nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan tervezett felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározott „kereskedelmi, szolgáltató terület” funkciónak megfelel, továbbá, hogy a határozat mellékletét képező, az ingatlan tulajdonosok által becsatolt nyilatkozatokban az ingatlan tulajdonosok vállalják a belterületbe vonással kapcsolatos költségeket, és vállalják, hogy az ingatlant 4 éven belül kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosítják, mely nyilatkozatokat az önkormányzat elfogadja,
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Építésügyi Iroda

V. Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a szentendrei **039/12 hrsz-ú**, 2921 m² terület nagyságú ingatlan belterületbe vonásához a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott, hatályos Gksz/5 övezeti besorolásnak megfelelő felhasználás céljából,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szentendrei 039/12 hrsz-ú ingatlan tekintetében nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan tervezett felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározott „kereskedelmi, szolgáltató terület” funkciónak megfelel, továbbá, hogy a határozat mellékletét képező, az ingatlan tulajdonosok által becsatolt nyilatkozatokban az ingatlan tulajdonosok vállalják a belterületbe vonással kapcsolatos költségeket, és vállalják, hogy az ingatlant 4 éven belül kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosítják, mely nyilatkozatokat az önkormányzat elfogadja,
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Építésügyi Iroda

VI. Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a szentendrei **039/18 hrsz-ú**, 4556 m² terület nagyságú ingatlan belterületbe vonásához a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletben meghatározott, hatályos Gksz/5 övezeti besorolásnak megfelelő felhasználás céljából,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a szentendrei 039/18 hrsz-ú ingatlan tekintetében nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan tervezett felhasználása a településszerkezeti tervben meghatározott „kereskedelmi, szolgáltató terület”

funkciónak megfelel, továbbá, hogy a határozat mellékletét képező, az ingatlantulajdonosok által becsatolt nyilatkozatokban az ingatlantulajdonosok vállalják a belterületbe vonással kapcsolatos költségeket, és vállalják, hogy az ingatlant 4 éven belül kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosítják, mely nyilatkozatokat az önkormányzat elfogadja,

3. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetését.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Építéshatósági Iroda

Szentendre, 2017. október 3.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

A határozati javaslatoknak nincs költségvetési hatása.
Szentendre, 2017. október 3.

Kéri Mihály
gazdasági vezető

Előkészítette:

Barra Judit
Építésügyi ügyintéző

Ellenőrizte:

Szirmai Erika
építésügyi irodavezető

Aba Lehel
főépítész