

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **rehabilitációra kijelölt területekre vonatkozó TSZT módosítás elfogadásáról**

#### **Vezetői összefoglaló:**

Az Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) akcióterületként, projektként szerepel a „Történelmi városközpont akcióterület”, mely a Belváros rehabilitációját célozza, valamint a „Korszerű és energiahatékony városi intézmények és lakásállomány” és a „Bérlakás program”, mely a Püspökmajori lakótelep és az önkormányzati bérlakások rehabilitációját és fejlesztést tartalmazza. A két terv közötti összhang megteremtése érdekében célszerű és elvárt ennek megjelenítése a településszerkezeti tervben (TSZT) is.

**Pénzügyi kihatás:** nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.

#### **Részletes kifejtés:**

Az Országgyűlés által 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció kiemelten kezeli a leromlott városrészek hanyatlásának megállítását, megelőzését, a városrehabilitációt. A városok nagy kihívásokkal néznek szembe, különösen a társadalmi kirekesztés jelent komoly helyi szintű szociális kockázatokat. Egyes társadalmi csoportok további elszigetelődésének megakadályozása érdekében nem csak a magas képzettséget igénylő munkahelyek megteremtése a cél, hanem figyelmet kell fordítani az alacsonyabb képzettségű rétegek munkalehetőségeinek bővítésére, valamint a hátrányos helyzetű - különös tekintettel a leromlott városrészekben koncentrálódó - társadalmi csoportok szociális, oktatási és lakhatási helyzetének javítására, fejlesztésére is. Fontos a szegregáció megelőzése a hanyatló városrészekben. Kiemelt fejlesztéspolitikai feladatok:

- A fizikai környezet megújítása.
- A szegregált területek kialakulásának megelőzése, a kialakult szociális problémák hatékony kezelése.
- Városrehabilitációs tevékenység hatékonyabb működtetése és új programok bevezetése, különösen:
  - fenntartható köztér-rehabilitáció, közterület-felújítási súlyponttal rendelkező komplex, funkcióbővítő városrehabilitációt megvalósító mintaprojektek,
  - szociális rehabilitációs mintaprojekt,
  - önkormányzati bérlakás mintaprojekt előkészítése,
  - a lakóközösségek mindennapjait érintő, fenntartható, környezettudatos beruházások megvalósítását tartalmazó beruházások.

A 205/2015. (IX.10.) Kt. sz. határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) szerepel a „Történelmi városközpont akcióterület”, mely a Belváros rehabilitációját célozza a leromló állagú épületek és közterületek felújításával és funkcióváltásával, valamint a nívós lakókörnyezet megteremtésével.

#### **1. Történelmi városközpont akcióterület**

*Projekt célja:* Történelmi városközpont revitalizációja az épített örökség értékmegőrző rehabilitációjával: a történelmi városközpont teljes megújítása a műemlékek értékmegőrző rehabilitációja, hasznosítása érdekében, hatékony örökségmenedzsment kialakításával; a fizikai arculat, a városkép minőségének javítása a városlakók és a turisták komfortérzetének növelésére, imázsépítésre

*Projekt tartalmi elemei:*

- Történelmi városközpont műemléki környezetének rendezése, rehabilitáció folytatása
- Egységes városarculati koncepció kidolgozása
- Műemléki környezet értékmegőrző rehabilitációjának folytatása

Szintén az ITS tartalmazza a „Korszerű és energiahatékony városi intézmények és lakásállomány”, valamint a „Bérlakás program” megnevezésű projekteket, mely többek között a Püspökmajori lakótelep, az ott lévő társasházak és közterületek, valamint az önkormányzati bérlakások rehabilitációját és fejlesztését irányozza elő.

#### **2. Korszerű és energiahatékony városi intézmények és lakásállomány**

*Projekt célja:*

Energiaköltségek csökkentése: az önkormányzati intézmények és a lakásállomány energia racionalizálása, alternatív energiaforrások alkalmazása révén az energiaszámlák csökkentése

Klímaváltozáshoz alkalmazkodás, klímaváltozás hatásainak mérséklése: a fosszilis energiafelhasználás csökkentésével, a megújuló energiaforrások alkalmazásával klímabarát településsé válás

Egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása: a közintézmények, köztér fizikai és IKT akadálymentesítése révén egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása a fogyatékkal élők, idős korosztályok, kisgyermekesek számára

*Projekt tartalmi elemei*

- Önkormányzati épületek, intézmények energiaracionalizálása és akadálymentesítése, megújuló energiafelhasználás lehetőségeinek vizsgálatával
- Lakóépületek energiaracionalizálása, panelprogram (pl. támogatásnyújtás az „Otthon melege” programban való részvételre; Concerto, Dunyha program folytatása), társasházak energiaracionalizálását szolgáló fejlesztések

### 3. Bérlet-program

Szentendre történelmi belvárosában több, mint 70 önkormányzati bérlet van, jellemzően építészeti értékkel bíró, városképi szempontból kiemelt területen elhelyezkedő épületekben. Az épületek és maguk a lakások is jelentős felújításra szorulnak, azonban az ehhez szükséges forrást az önkormányzat a bérleti díjakból befolyó forrásokból fedezni nem tudja, legtöbb esetben még az állagmegóvás sem biztosított. A jelenlegi helyzet összetett problémát jelent, amelynek hangsúlyos elemei: a város turisztikai vonzerejének magját alkotó történelmi belvárosban dominál a lakófunkció, az ott élők életminősége fokozatosan romlik a lakások nem megfelelő műszaki állapota, illetve a turistaforgalom hatásai miatt. Mindezekkel párhuzamosan a rendelkezésre álló ingatlanok hiányában nem tud fejlődni, korszerűsödni a belváros vonzerejének növelésére hivatott művészeti, minőségi kereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások kínálata. A helyzet adta probléma megoldása a belvárosi bérlet-funkcióváltással egybekötött kiváltását biztosító bérlet-program indítása. Mivel a probléma kiemelt jelentőségű mind a városközpont turisztikai kínálatának bővítése, attraktívabbá tétele, mind a városi lakosság életminősége szempontjából, a projekt kulcsprojektként való kezelése indokolt.

Történelmi városközpontban található bérlet-funkcióváltó megújítása (ütemezetten): 2018-2023 között tervezett.

*Projekt célja:*

- A történelmi városközpont épületállományának funkcióváltó megújítása
- A város lakosságmegtartó képességének növelése korszerű bérlet-kialakításával
- A helyi foglalkoztatás feltételeinek javítása a belváros kereskedelmi és szolgáltató funkciójának erősítésével
- A város költségeinek csökkentése jó minőségű, energetikai szempontból korszerű lakások építésével
- Az energiatakarékos városi szemlélet elterjesztése korszerű önkormányzati épületek kialakításával

*Projekt tartalmi elemei*

- Történelmi városközpontban található bérlet-funkcióváltó megújítása  
Előkészítés: funkcióváltási koncepció, hasznosítási terv kidolgozása  
Megvalósítás: portálmegújítás, kulturális, kereskedelmi és vendéglátó-ipari tevékenységek befogadása a turisztikai koncepcióhoz illeszkedve

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. § (5) bekezdése szerint „A stratégia a koncepcióval összhangban, a településszerkezeti terv figyelembevételével kerül kidolgozásra.” A településszerkezeti tervnek (TSZT) tehát összhangban kell lennie az ITS-sel. Célszerű tehát az ITS-sel, az abban megjelenő akcióterületekkel, projektekkel összhangban a Belváros és a Püspökmajor rehabilitációs területként való szerepeltetése a TSZT-ben is.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. melléklete szerint „*Település rehabilitáció*: elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése.”

A TSZT-t a 176/2017. (VII.27.) sz. határozattal fogadta el a Képviselő-testület, melyet azóta két alkalommal módosítottak egy-egy részterületre vonatkozóan. A 176/2017. (VII.27.) sz. határozatnak 2. sz. melléklete a Településszerkezeti terv leírása, amibe beilleszthető ez a kijelölés. Ennek megfelelően a TSZT 2. sz. melléklete kiegészül a határozati javaslat szerinti „2.9 Rehabilitációra kijelölt területek” fejezettel.

A településrendezési eszközök (így a TSZT) készítésének és elfogadásának szabályait egyrészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, másrészt a Szentendre város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2015. (II.17.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

A TSZT módosítást határozattal fogadja el a képviselő-testület, a határozati javaslat szerint.

Az elfogadott TSZT módosítás a határozat meghozatalát követő naptól alkalmazandó.

*A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”*

### Határozati javaslat

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, Szentendre Város Településszerkezeti Tervének a 205/2015. (IX.10.) Kt. sz. határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiával (ITS) való összhangjának megteremtése érdekében úgy dönt, hogy

1. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozatával (a továbbiakban: Kt. hat.) elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

A Kt. hat. **2. mellékletét képező** „A szerkezeti terv leírása” kiegészül az alábbi 2.9 ponttal:

**„2.9 REHABILITÁCIÓRA KIJELELT TERÜLETEK**

Az Országgyűlés által 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió kiemelten kezeli a leromlott városrészek hanyatlásának megállítását, megelőzését, a városrehabilitációt.

A nagyobb városokban különösen fontos a lakáshoz jutás, a lakásmobilitás elősegítése, a bérlakás-rendszer fejlesztése. A lakótelepek esetében ez megvalósulhat az energiagazdálkodási, a társadalmi kirekesztődés elleni, valamint a lakásfenntartási támogatási programokkal. A funkcióját veszítő, romló állapotú városközpontok megújítását kell elősegíteni, a leromlott fizikai környezetű közterületek felújításával, a munkahelyteremtő gazdasági (kereskedelmi és szolgáltató) tevékenységek valamint más egyéb, új funkciók megjelenésének ösztönzésével. A városrehabilitáció esetén a problémát komplexen kell kezelni figyelembe véve a fizikai, műszaki, gazdasági és társadalmi szempontokat is.

A 101/2019. (VI. 13.) Kt. sz. határozattal a SZÉSZ 10. függelékeként elfogadott városrészi lehatárolás szerinti Belváros és Püspökmajor városrészek rehabilitációra kijelölt területek. Mind a Belvárosban, mind a Püspökmajor lakótelepen a minőségi lakókörnyezet megteremtésével revitalizálni szükséges ezen városrészeket.

A Belvárosban ez a funkcióját veszítő, romló állapotú városközpont megújítását, a lakófunkcióval összhangban a gazdasági (kereskedelmi és szolgáltató) és turisztikai tevékenységek és új funkciók megjelenésének ösztönzését jelentheti. Kiemelt figyelmet érdemelnek a műemléki jelentőségű terület rangjához méltó építési munkák (felújítás és új építés), valamint a közterületek kialakítása. Ennek érvényesítése szükséges mind helyi építési szabályzat, mind a településképi előírások meghatározásakor.

A Püspökmajori lakótelepen korszerű és élhető, nívós lakókörnyezet megteremtése szükséges a környezetének rehabilitációjával, a közbiztonság növelésével – akár építészeti eszközökkel, a települési zöldfelületek védelmével és fejlesztésével. Mindezek mellett a lakóépületek korszerűsítése is elengedhetetlen, műszaki, energetikai, gazdasági szempontok figyelembevételével. Az egyre növekvő számú gépjármű elhelyezését is lehetővé kell tenni mélygarázsban vagy lemezparkolóban.”

2. Szentendre Város Településszerkezeti Tervének 1. pontban írt módosítása 2021. május 21-től alkalmazandó.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Főépítési Kabinet

Szentendre, 2021. május 19.

**Fülöp Zsolt**  
polgármester

**Jegyzői törvényességi észrevétel:**

A Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) megalkotásának és elfogadásának szabályrendszeréről egyrészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet), illetve másrészt Szentendre Város Településfejlesztésével és Településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2015. (II.17.) önkormányzati rendelet tartalmaz szabályokat.

A hivatkozott Korm. rendelet szerint településrendezési eszköz véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A településrendezési terv, mint a településrendezési eszközök egyik fajtája esetén ugyancsak ezt a véleményezési eljárást kell lefolytatni.

A 28. § (4) bekezdésében szereplő cogens előírás még akkor is érvényes és kötelező tartalmú, ha esetünkben és jelen előterjesztésre vonatkoztatottan a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdésének b) pontja egy ügynevezett egyszerűsített eljárási metódust határoz csak meg.

Az egyszerűsített eljárás ugyanis nem azt jelenti, hogy a különböző eljárási szakaszok együttesen megkerülhetők lennének, hanem éppen csak annyi könnyítést céloz, hogy egyszerűsített eljárási rendben az előzetes tájékoztatási szakasz elmarad, arra nincs szükség.

Ugyanakkor a véleményezési szakasz, illetve a végső szakmai véleményezési szakasz kötelezően betartandó az eljárás folyamán. (Korm. rendelet 40-41. §)

Jelen előterjesztés kiiktatja és mellőzi a jogszabályi tartalmi követelményként meghatározott eljárási szakaszokat, azok mellőzésével pedig álláspontom szerint a településszerkezeti terv módosítására nincs jogi lehetőség.

Fentiekben kifejtettek szerint jelen előterjesztés jogszabályi megfelelése aggályos, törvényességi szignó megadására nincs a jegyzőnek lehetősége.

Szentendre, 2021. május 19.

**dr. Schramm Gábor**  
jegyző

A döntésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.

Szentendre, 2021. május 19.

**Novák Andrea**  
pénzügyi irodavezető

Előkészítette: **Kiss Gabriella**  
főépítész

Ellenőrizte: **dr. Klucsó Anita**  
jogtanácsos