

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzat tulajdonában álló Pap-szigeten lévő 4487 valamint 4486/1 hrsz.-ú ingatlanrészek használati jogának átadása a Magyar Állam javára

(Készült: a Képviselő-testület 2023. július 26-i soron kívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában áll a Pap-sziget 4487 hrsz.-ú, valamint a 4486/1 hrsz.-ú ingatlan. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya a Szentendre Pap-szigeti csáposkút vízbázis védőidomának és védőterületének kijelöléséből szóló 35100/6152/2022. számú határozatával a 4487 hrsz.-ú ingatlanból 153 m²-t, a 4486/1 hrsz.-ú ingatlanból pedig 3355 m²-t jelölt ki, ún. belső védőterületként az ott lévő csápos kút köré. A kijelölő határozat az üzemeltető DMRV Zrt. részére a terület elkerítését is előírta az ivóvíz védelme érdekében.

Az ún. belső védőterület megfelelő védelme érdekében a DMRV Zrt 1. sz. mellékletben csatolt levele alapján a területeknek a Magyar Államnak való tulajdonba adását, illetve azt megelőzően a Magyar Állam részére használati jogának bejegyzését kérte, tekintettel arra, hogy a tulajdonba adáshoz telekalakítás is szükséges.

Pénzügyi kihatás:

A használati joghoz, valamint a telekalakításhoz szükséges földmérői díj megfizetését a DMRV Zrt. vállalta. Közvetlen pénzügyi kihatása tehát nincs, de a hatósági döntés alapján az ingatlan használati módja megváltozott, tovább korlátozódott, azaz ennek értelmében az értéke csökkent, melyet ingatlan értékbecslő által elkészített dokumentummal lehet meghatározni a későbbiek során, amennyiben szükséges.

Részletes kifejtés:

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában áll a Pap-szigeten fekvő 4487 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 13.054 m² nagyságú ingatlan, valamint a 4486/1 hrsz.-ú, kivett strandfürdő megnevezésű, 28.897 m² nagyságú ingatlan. A 4487 hrsz.-ú ingatlan forgalomképes, a 4486/1 hrsz.-ú ingatlan korlátozottan forgalomképes vagyonszövetségbe tartozik. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZÉSZ) alapján az ingatlanok K-Re/0 jelű övezetben fekszenek, mely olyan különleges – rekreációs és turisztikai – terület, ahol jelenleg a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn.

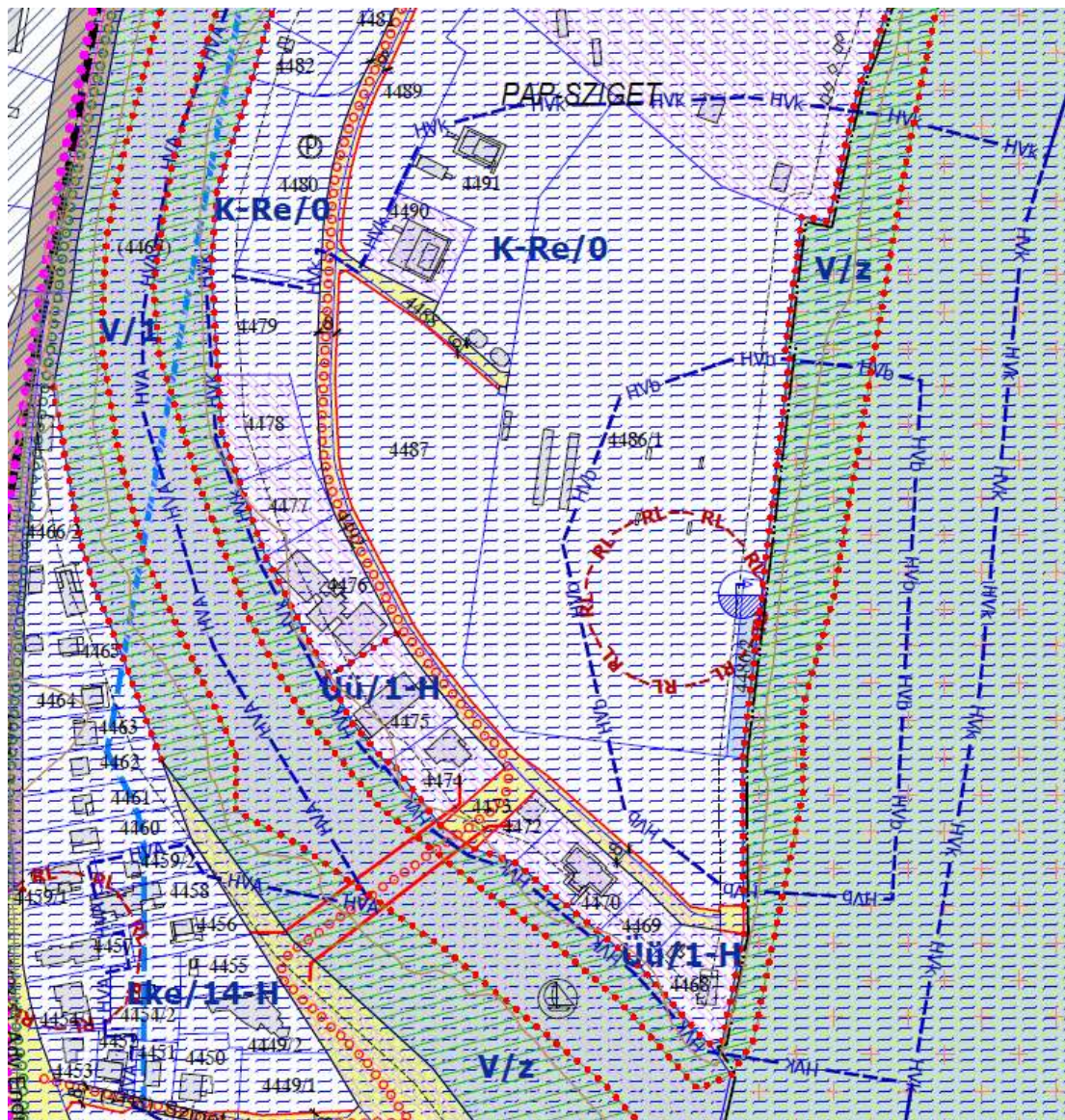
A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya a Szentendre Pap-szigeti csáposkút vízbázis védőidomának és védőterületének kijelöléséből szóló 35100/6152/2022. számú határozatával a 4487 hrsz.-ú ingatlanból 153 m²-t, a 4486/1 hrsz.-ú ingatlanból pedig 3355 m²-t **jelölt ki ún. belső védőterületként** az ott lévő csápos kút köré. (lásd 3. sz. melléklet) A kijelölő határozat az üzemeltető DMRV Zrt. részére a terület elkerítését is előírta az ivóvíz védelme érdekében. Az ún. belső védőterület megfelelő védelme érdekében a DMRV Zrt 1. sz. mellékletben csatolt levele alapján a területeknek a **Magyar Államnak való tulajdonba adását**, illetve azt megelőzően a Magyar Állam részére használati jogának bejegyzését kérte, tekintettel arra, hogy a tulajdonba adáshoz telekalakítás is szükséges.

Az önkormányzati tulajdonban lévő 4486/1 hrsz.-ú ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyont részt képezi, ezért szükséges lenne az állami tulajdonba adandó rész törzsvagyontból való kivonása és forgalomképes ingatlanná nyilvánítása, amely a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A SZÉSZ alapján az ehhez szükséges telekalakítás álláspontunk szerint nem valósítható meg, így erre vonatkozó döntést jelenleg nem javasolunk.

A DMRV kérésére, valamint a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya a Szentendre Pap-szigeti csáposkút vízbázis védőidomának és védőterületének kijelöléséről szóló 35100/6152/2022. számú határozatára tekintettel a **belső védőterületként** jelölt, Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Pap-szigeten fekvő **a 4487 hrsz.-ú ingatlanból 153 m², a 4486/1 hrsz.-ú ingatlanból 3355 m² ingyenes használatba adása javasolt a Magyar Állam részére a használati jog egyidejű bejegyzése mellett. A használati jog bejegyzését biztosító vázrajzot a vízbázist üzemeltető DMRV Zrt. készítette el.**

Főépítész állásfoglalása:

A SZÉSZ szerint a tárgyi ingatlanok K-Re/0 jelű különleges rekreációs és turisztikai terület építési övezetbe tartoznak, melyekre vonatkozóan a SZÉSZ az alábbi rendelkezést tartalmazza:



34. Meglévő – kialakult - állapot

35. §

(3a) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, Gksz/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jelű övezetek esetében, melynek részletes szabályait az övezeti előírások tartalmazzák.

50. Különleges beépítésre szánt területekre vonatkozó rendelkezések és építési övezeteinek előírásai

51. §

(2) A beépítésre szánt különleges területek építési paraméterei a 3. melléklet 10. pontjában szerepelnek, amelyeket az alábbi kiegészítéssel kell figyelembe venni:

- az övezetek kötelező zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintű növényzet alakítandó ki,
- a telek beépítésekor a tájba-illesztés érdekében a SZT rendelkezése szerinti helyen fasorok, kötelező zöldfelületként megjelölt területeken háromszintű növénytelepítés szükséges, út telekkel határos kialakítandó zöldfelület egy alkalommal telekbehajtó céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben megszakítható,

52. különleges rekreációs és turisztikai terület

53. §

(1) A különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – új rendeltetésként csak a sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, továbbá ezzel összefüggő:

- kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - egészségügyi,
 - és azokat kiegészítő egyéb
- rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) A különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezeteiben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

3. melléklet:

10. Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet építési övezet jele	/ Beépíté s módja	Kialakítha tó telek legkisebb területe	Beépítetts ég megenged ett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmaga sság legnagyobb értéke			Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
3	K-Re/0	-	-	-	-	-	-			nem bővíthető, a beépítés

A SZÉSZ fenti rendelkezései alapján a telekalakítás véleményünk szerint nem valósítható meg a SZÉSZ módosítása nélkül. Ugyanakkor 2023. július 1-től jelentősen változtak a telekalakításra vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, melynek következtében a helyi építési szabályzat számos előírását nem kell figyelembe venni a telekalakítási engedély elbírálásakor. Ennek gyakorlati alkalmazása azonban egyelőre még kiforratlan. Fentiek alapján a DMRV-vel közösen mérlegelni kell egy esetleges telekalakítási engedély megszerzésének lehetőségét, mely lehetővé tenné az állami tulajdonba adást.

- 1. sz. melléklet: DMRV Zrt levele
- 2. sz. melléklet: Térkép
- 3. sz. melléklet: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100/6152/2022. számú határozata a Szentendre Pap-szigeti csáposkút vízbázis védőidomának és védőterületének kijelöléséből

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

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szentendre Pap-szigeti csáposkút vízbázis védőidomának és védőterületének a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100/6152/2022. számú határozatával történt kijelölésére tekintettel a Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, szentendrei 4487 hrsz-ú, 13054 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból 153 m² nagyságú területrészt, továbbá a 4486/1 hrsz-ú, 28897 m² területű, kivett strandfürdő megnevezésű ingatlanból 3355 m² nagyságú területrészt a Magyar Állam részére ingyenes használatba ad a Magyar Állam javára szóló használati jog egyidejű bejegyzése mellett;
2. felhatalmazza a Polgármestert a használati jog bejegyzésével összefüggésben szükséges szerződés megkötésére és egyéb, a határozat végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. október 31.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2023. július 24.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. július 24.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat elfogadásának közvetlen költségvetési vonzata nincs.
Szentendre, 2023. július 24.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Hámornyikné Csemeczki Zita
irodavezető