



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/31-15/2022.

Előterjesztés száma: **63/2022.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. május 26-i rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Szada 052/67 és 052/99 hrsz.-ú, továbbá a 093/50 hrsz.-ú, valamint a 059 és 060/8 hrsz.-ú ingatlanok övezeti előírásai módosításához szükséges telepítési tanulmánytervek és településrendezési szerződés-tervezetek elbírálásáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	Dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	TT1 Kft. – Nemesánszky Ildikó település-tervező	
Javasolt meghívott:	Dr. Babiczky Andrea ügyvéd – mint az Önkormányzat jogi képviselője	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	minősített szavazattöbbség (SZMSZ 43.§ (2) bekezdésének b) pontja szerinti költségvetési kötelezettséget érint)	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények

A Képviselő-testület tagjainak közreműködésével a Polgármester (a KT hatáskörében eljárva) 2021. május 27-én döntött a településrendezési eszközök módosításait kezdeményező lakossági kérelmekről. A beadványok tartalmaztak egyedi igényeket, javaslatokat. A 49/2021. (V.27.) Polgármesteri határozat tartalmazott 5 db olyan sorszámozott kérelmet is, amelyek esetében *Településrendezési szerződés* előzetes megkötéséhez kötötte a javasolt módosítások beépítését a HÉSZ-be:

1. Ipari Park bővítés (V.M. és tulajdonostársai 0100/64-69. hrsz.-ek és kapcsolódó további ingatlanok – **H/33/2022. ikt.sz.** és előzményei)
2. Dózsa György út mellett található 060/6 hrsz.-ú telek Má-1 övezeti besorolásának módosítása iránti kérelem (*Gksz-kereskedelmi övezetté H/1436/2021. ikt.sz.*) **FIGYELEM!** A területen a nagyfeszültség vezetékai korlátozzák, de nem lehetetlenítik el a beépítést!
3. Berek utcában található telephely (052/67 és 059/99 hrsz.-ú szomszédos ingatlanok) övezeti besorolásának módosítása iránti (**H/932/2022. ikt.sz.**) kérelem („*vagy Általános gazdasági, vagy Különleges terület övezetté*” – a jelenlegi Má-2b övezet helyett),
4. Veresegyház szomszédságában található volt Tesco-s terület (Háromfertyály) újra szabályozása - a szabályozási vonalak átrajzolása - iránti (**H/2136/2021. ikt.sz.**) kérelmek részeként a 0142/3 hrsz.-ú ingatlan rendezési terve
5. Szada Lidl mögötti terület (059 és 060/8 hrsz.-ú telkek) EV övezeti besorolásának *Gksz-kereskedelmi övezetté* módosítása iránti kérelem – **H/31/2022. ikt.sz.** és előzményei,

Az előbbieken felsorolt 5 db – településrendezési szerződés *előzetes* megkötéséhez kötött – HÉSZ-módosítási kérelmen felül ***további szerződéskötési kötelmet generált a 21/2021.(III.4.) Polgármesteri határozat***, az úgynevezett Farm étterem 093/50 hrsz.-ú ingatlanon történő létrehozhatósága érdekében. Az Má-2b övezet *előírásainak módosítása iránti kérelem polgármesteri elbírálása alapján (H/44/2022. ikt.sz. és előzményei)*:

- A 21/2021.(III.4.) Polgármesteri határozattal előírt 30 napon belüli határidőre (2021.IV.1-én) a Kérelmező a fejlesztést bemutató *telepítési tanulmánytervet hiánytalanul benyújtotta*;
- a HÉSZ-módosítás teljes körű tervezési költségeinek, valamint az ingatlan közművesítésével kapcsolatos költségeknek a Kérelmező általi viseléséről azonban *Szerződés akkor nem jött létre* – mert az Önkormányzat jogi képviselője által elkészített szerződés-tervezet (adminisztratív hiba következtében) tavaly nyáron nem jutott el aláírásra a Kérelmező ügyfélhez;
- az előbbi okból a szerződéskötési folyamat 2021-ben elakadt ugyan, ***de a konkrét kérelem (a jóhiszemű és rendeltetészerű joggyakorlás alapelveire figyelemmel) így sem sorolható utólag a 138/2021.(XII.9.) KT-határozattal szabott további követelmények hatálya alá – még annak ellenére sem, hogy 2022.I.4.-én a Kérelmező (ld. a továbbiakban 6. sz. kérelemként!) nyilatkozott arról, hogy az előbbi KT-határozat szerinti feltételeket (is?) vállalja.***

A további egyeztetési folyamatok eredőjeként Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 138/2021.(XII.9.) KT-határozatával úgy döntött, hogy a 49/2021. (V.27.) Polgármesteri határozat szerinti (fentebb felsorolt 5 db *településrendezési szerződéskötési lehetőséget 2022. január 4-ig* még nyitva hagyja az egyes Kérelmezők számára, amennyiben e Kérelmezők addigra írásban nyilatkoznak arról, hogy az általános érvényű 120/2021.(XI.25.) KT-határozat szerinti feltételek ismeretében fenntartják-e szerződéskötési szándékukat, és amennyiben igen, úgy a 2022. február 24.-i KT-ülésre készülő előterjesztéshez 2022. január 25-ig benyújtják-e a Telepítési Tanulmánytervet (az annak mellékletéül szolgáló Beépítési tervvel együtt) és az általuk aláírt Településrendezési szerződés-tervezetet.

Az előbbi határidőn belül:

1. Az Ipari Park bővítésében érdekelt tulajdonosok határidőn belül nyilatkoztak ugyan, hogy fenntartják kérelmüket – de a KT-határozat szerinti feltételeket nem kívánják vállalni. Ebből következően kérelmük mérlegelése további intézkedést nem igényel.

2. A 2. sz. kérelmező már 2021. december 20.-án visszavonta kérelmét - így az **további intézkedést szintén nem igényelt.**
3. A 3. sz. kérelmező már 2021. december 20.-án nyilatkozott arról, hogy *fenntartja kérelmét*, és hogy 2022. január 25-ig be fogja nyújtani a Telepítési tanulmánytervet a Beépítési tervvel, továbbá a Településrendezési szerződés-tervezetet – ígéretét azonban nem tartotta be, 2022. április 19.-én is csupán a Telepítési tanulmánytervet nyújtotta be (Beépítési tervvel együtt), településrendezési szerződés-tervezetet azonban nem készített, HELYETTE korábbi ráfordításai (a jogelőd Önkormányzatok javára tett önkéntes felajánlásai) értékének beszámítását kérve kezdeményezi, hogy a Képviselő-testület tekintszen el a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban előírt 5.000,-Ft/m² fejlesztési hozzájárulás megfizetésétől. (Magát a Telepítési tanulmánytervet előzetesen szakmai konzultáció céljára a TFKB 2022. április 27-i műhely-megbeszélésre elő terjesztettük, most – a Kérelemmel együtt - **ld. 1. sz. mellékletként!**)
4. A 4. sz. kérelmező/k esetében csupán szóbeli egyeztetések folytak az elmúlt hónapokban, de az érintett ingatlantulajdonosok végül nem tudtak egymással megegyezni - így **ügyük további intézkedést nem igényel.**
5. Az 5. sz. kérelmező az előírt határidőig nem nyilatkozott, így rá, illetve kettejükre (magánszemély tulajdonosok) érvényessé vált a 138/2021.(XII.9.) KT-határozat 3./ pontjának rendelkezése, amely szerint: „*a jelenleg már készítés alatt álló Településrendezési eszközök későbbiekben történő módosítása iránti kérelem és ehhez szükséges településrendezési szerződés-tervezet a jövőben csak akkor terjeszthető elbírálásra a Képviselő-testület elé, ha a Kérelmező előzetesen eleget tesz a 120/2021.(XI.25.) KT-határozat szerinti feltételeknek.*
6. A 6. sz. kérelmező 2022. január 4.-én nyilatkozott a feltételek vállalásáról, és január 24.-én **ISMÉT benyújtotta magát a – 2021.IV.1-én egyszer már benyújtott - Telepítési tanulmánytervet is** (beépítési tervvel együtt). A *2021. nyara óta kész Településrendezési szerződés-tervezettel együtt ld. 2. sz. mellékletként!*

A nyitva hagyott eredeti határidőre tehát csupán egyetlen (a 6. sz.) kérelmező tett eleget az eredeti feltételeknek – de kérelme előterjesztésével be kívántuk várni az 1. sz. kérelmezővel folytatott – elhúzódó – egyeztetések eredményeit is.

II./ A döntéshez szükséges információk

A 3. sz. és az 5. sz. kérelmezőre nézve is érvényessé vált a 138/2021.(XII.9.) KT-határozat 3./ pontjának rendelkezése, amely szerint: „*a jelenleg már készítés alatt álló Településrendezési eszközök későbbiekben történő módosítása iránti kérelem és ehhez szükséges településrendezési szerződés-tervezet a jövőben csak akkor terjeszthető elbírálásra a Képviselő-testület elé, ha a Kérelmező előzetesen eleget tesz a 120/2021.(XI.25.) KT-határozat szerinti feltételeknek.*”

A 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban pedig a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - *általános érvénnyel* - az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írta elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként:

- a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek – saját költségére és kockázatára – *telepítési tanulmánytervet*, és annak részeként *beépítési tervet* kell készítenie, amelynek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg,
- a telepítési tanulmányterv Önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában *vállalnia kell*, hogy a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen be az Önkormányzat számlájára,
- a *szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.*

Az 5. sz. kérelmező a Településrendezési megállapodás-tervezetet végül 2022. március 25.-én nyújtotta be – a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban előirtaktól eltérő fizetési konstrukciót kínálva, ezért jelzálogjog alapításához további, külön megállapodás-tervezetet is csatolva -, de magát a Telepítési tanulmánytervet csupán 2022.IV.8.-án küldte meg Hivatalunknak, így az előterjesztés lekéste az áprilisi rendes testületi ülés előkészítésére SZMSZ-ben előírt határidőket. (ld. 3. sz. mellékletként csatolva a várt dokumentumokat!)

A jelen előterjesztés május 26.-i, azaz soron következő rendes KT-ülésem történő tárgyalása ugyanakkor egyelőre magában hordozhatja annak kockázatát, hogy aznapi elbírálása esetén a településrendezési eszközök felülvizsgálatát végző TT1 Kft. a Tervezési szerződésében előírt 2022. május 27.-i véghatáridőre nem készülhetne el a véleményeztetési dokumentáció egészével, noha aznap jár le az ehhez biztosított 24 hetes teljesítési határideje.

Nemesánszky Ildikó településtervező a 3. és 6. sz. kérelmek pozitív elbírálásával (IV.25.-én tett szóbeli nyilatkozata szerint) eleve kalkulált ugyan, de a kapcsolódó további szakmai teendők időigényére tekintettel a véleményezési dokumentáció egészének elkészítése az eredeti határidő túllépését teszi szükségessé: május 5.-i szakmai egyeztetésünkön rögzítette, hogy **május 27. helyett csupán július 15.-i határidőre tudja teljesíteni a tervezési szakaszt.**

- A 2022. december 5.-i teljesítési véghatáridő ily módon akkor tartható változatlanul, ha a Képviselő-testület 2022. augusztus második hetében (VIII.8-11. között) rendkívüli KT-ülésem dönt arról, hogy az elkészült tervezet megfelelően tükrözi-e az önkormányzati szándékokat és alkalmas-e arra, hogy a Polgármester „véleményezésre” bocsássa az érintettek körében!

Az 5. sz. kérelem pozitív elbírálása esetén viszont (Ev-övezet, ráadásul település-szomszédos terület átminősítéséről lévén szó!) min. 3 hónap időtartamú ún. „külön eljárás” lefolytatása válna szükségessé (Erdészet, Állami főépítész), amelynek időigénye okán az új HÉSZ elfogadásának 2022. decemberi véghatárideje eleve nem lenne tartható, még az előbbi határidő-módosítással sem!

Az 5. sz. kérelemhez tartozó Településrendezési megállapodás-tervezet ráadásul (II.13. pontjában) eleve 2022. augusztus 1-ig hatályba lépő HÉSZ-módosítást szab feltételül, amely **eleve nem vállalható!**

Az 5. sz. kérelem tényleges teljesítése az előbbiek okán legfeljebb az új HÉSZ 2023. évi módosítása iránti kérelemként lenne elképzelhető – de annak összes költségei minden bizonnyal magát az Önkormányzatot terhelnék, különös figyelemmel arra, hogy az 5. sz. Kérelmező az 5.000,-Ft/nm fejlesztési költséget eleve nem kívánja előre megfizetni (*részleteiben lsd. településrendezési szerződés-tervezetében!*)

Miután pedig az Önkormányzat hatályos – 65/2021.(VII.14.) KT-határozattal elfogadott - Településfejlesztési Konceptiójában felsorolt Gazdasági területek közül az Ipari Park területe jelenleg már megkezdett fejlesztések alatt áll, és a település Veresegyház felőli területei (Háromfertyály) fejlesztési lehetőségei iránt is folyamatos az érdeklődés, így a Gödöllővel határos terület fejlesztése egyelőre még várthat magára - további előzetes, koncepcionális egyeztetéseket is igényelhet.

Az előbbiekre figyelemmel az 5. sz. kérelem szerinti megállapodás-tervezeteket jelenleg nem javasolhatjuk elfogadni (ld. majd a határozati javaslat ennek megfelelő 1.3. pontját).

Az előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet: 052/67 és 052/99 hrsz-ú ingatlanok telepítési tanulmányterve (településrendezési szerződés-tervezet helyett beszámítási kérelemmel)

2.sz. melléklet: 093/50 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmányterve ÉS településrendezési megállapodás tervezete

3.sz melléklet: 059 és 060/8 hrsz-ú ingatlanok telepítési tanulmányterve ÉS Településrendezési megállapodás-tervezete

III./ Határozati javaslat

Mindezekre figyelemmel az alábbi **alternatív** határozati javaslat megvitatását indítványozzuk.

Szada, 2022. április 28.

.../2022. (V.26.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a 63/2022. sz. előterjesztésben foglaltakra –

1.1. a 052/67 és 059/99 hrsz.-ú ingatlanok telepítési tanulmánytervét

- a) nem fogadja el
- b) elfogadja – és a 63/2022. sz. előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti kérelemben foglaltakra tekintettel eltekint a 120/2021.(XI.25) KT-határozatban előírt 5.000,- Ft/m² fejlesztési hozzájárulás megfizetésétől.

1.2. a 093/50 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmánytervét

- a) nem fogadja el
- b) elfogadja – felhatalmazva a Polgármestert a 63/2022. sz. előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti Településrendezési szerződés Önkormányzat nevében történő aláírására;

1.3. a 059 és a 060/8 hrsz.-ú ingatlanok telepítési tanulmánytervét **nem fogadja el, miután** a 63/2022. sz. előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti Településrendezési megállapodás-tervezet **nem tesz eleget a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban általános érvénnyel megfogalmazott feltételeknek.**

2./ A Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a TT1 Tanácsadó és Tervező Irodát haladéktalanul értesítse a fenti HÉSZ módosítási szándékokról és a módosítást indítsa el.

A fenti döntésről a Kérelmezőket írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester