

**3. számú előterjesztés Lajosmizse Város Polgármestere részére
2021. február 11.**

Tárgy: Pázmány utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves K. utca telektömb belterületbe vonása, településrendezési szerződés kötése

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főépítész
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

-

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

**3. számú előterjesztés Lajosmizse Város Polgármestere részére
2021. február 11.**

Tárgy: Pázmány utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves K. utca telektömb belterületbe vonása, településrendezési szerződés kötése

Ikt.sz.: LMKOH/550/2/2021

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet alapján a veszélyhelyzetben alkalmazni kell a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. §-ának (4) bekezdését, amely az alábbiak szerint rendelkezik.

„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.”

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének (fővárosi, megyei közgyűlésnek) feladat- és hatáskörét a polgármester (főpolgármester, megyei közgyűlés elnöke) gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének az Mötv. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testület valamennyi hatáskörét a polgármester gyakorolja, a képviselő-testületnek veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre.

Dani Zsolt és társai, a Pázmány utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves K. utca telektömb tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a telektömb belterületbe vonását kezdeményezzék.

A belterületbe vonás általában adminisztrációs természetű változás, mert az ingatlan-nyilvántartási átvezetésen túl más többletjogosítvány az államigazgatásban jellemzően nem tartozik hozzá azon kívül, hogy belterületi címmel kell ellátni a telkeket. A tárgyi helyszín beépítésre szánt terület, Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik. A területen telekcsoport újraosztása révén több lakótelek kialakítása várható (ez a beépíthetőségnek feltétele), legfeljebb 35-40 darab, ezért itt kifejezetten indokolt a belterületbe vonás, amit a város szerkezeti terve lehetővé tesz. (A belterület tervezett határa a beépítésre szánt területek határa, azaz az Elkerülő út külső oldalán lévő ipartelepek is bevonhatók lennének, azonban azok belterületbe vonását semmi nem indokolja.)

Fontos, hogy Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I.23.) rendelete 36/B. § (3) bekezdése szerint „Településrendezési szerződés keretében végezhető telekalakítás és építési munka a Pázmány utca - Kálvin utca - Bem utca – Könyves K. utca közötti tömbben.” Ennek az előírásnak az érdemi tartalma az, hogy a terület közterület szabályozásokkal érintett, aminek egy része (Pázmány u. és Könyves K. u. félig) már végre lett hajtva; illetve belvízveszélyes terület. Ez a helyszínt ismerők számára is köztudomású. A z 1990-es, 2000-es években egyes telkeken (részben illegálisan) történt a feltöltés, de a jelenlegi megemelt, rendezett terepszint is közel van ahhoz, ahol a belvíz több éves időtávban megjelenik, megjelenhet. Emiatt a terület új, lakó rendeltetés szerinti felhasználásának a megkezdése előtt szükséges ennek a problémakörben a tisztázása, megnyugtató megoldása, hogy a belterületbe vonással és az építési tevékenység lehetővé

tételével ne keletkezzen olyan későbbi probléma, feladat, ami az érintetteknek, illetve az önkormányzatnak problémát, esetleg kárt okozhat. A szükséges közmű és út feltételeket is tisztázni kell, rögzítve, hogy ki valósítja meg a fejlesztéseket.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a az ilyen célokra alkalmazható településrendezési szerződés feltételeit rögzíti.

(1) *„A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

(2) *A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”*

„(3) A szerződés tárgya lehet különösen

(...)

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

„(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. 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.”

Fontos tényező: a rendezési terv módosítása kapcsán indokolt a jelenlegi szabályozás módosítása annyiban, hogy a Kálvin utca első szakaszának 19 m-es szélessége, a folytatásában lévő Tavaszi utca 16 m-es szélessége és a nagy forgalmú, gerinchálózati jelentőségű Bem utcai keresztezés ellenére a **Kálvin utca ezen szakasza** csak 12 m-esre van kiszabályozva, amit mindenképpen **16- m-ig fel kell bővíteni!** A HÉSZ módosítását e tekintetben meg kell indítani és a településrendezési szerződést is ezzel a tartalommal kell megkötni!

A konkrét helyszínnél a belterületbe vonáshoz szükséges, az önkormányzat és a telek tulajdonosok között kötendő településrendezési szerződésben a belterületbe vonás feltételein túl kitérni arra is, hogy az ingatlan tulajdonosok a belvíz, csapadékvíz kezelésére milyen megoldást kívánnak alkalmazni. Ehhez egy vízjogi létesítmények tervezésére jogosult szakember által készítendő **belvízrendezési terv készítését** kell a szerződés feltételeként előírni a tulajdonosok részére; illetve ki kell térni a szükséges közműfejlesztésekre.

A tárgyi terület a B3 jelű szabályozási tervlap (vonatkozó részletét ld. 2. melléklet) szerint Lk-3 jelű kertvárosias lakóterület. A HÉSZ szerint a beépítés feltétele részleges közművesítés, amit a használatbavétel során kell igazolni. Az OTÉK 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint *„az építési övezet részlegesen közművesített, ha* **ba) a villamos energia, bb) az ivóvíz, bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik”**

A közművek közül az ivó- és oltóvíz biztosítása lenne önkormányzati feladat, ami könnyen belátható módon az önkormányzatnál jelenne meg költségként, de a kialakítandó telkek értékét növelné; így az **ivóvíz vezetékek hálózata** kérelmezők általi megvalósításáról a szerződésben gondoskodni kell, ennek részeként megvalósulna a szükséges oltóvíz vételi lehetőség is.

A villamos energia biztosítása áramszolgáltatói hatáskörbe tartozik, a kiépítendő hálózatra közvilágítási lámpatestek felhelyezése csak az önkormányzati feladat, ami vélhetően az éves keretek valamelyikébe beilleszthető mértékű lenne. Vezetékes gáz szintén szolgáltatói kompetencia.

A közterületi csapadékvíz kezelését a belvíz kezelése kapcsán már említettük, az a szerződésben rendezendő.

Szennyvíz egyedi műtárgyakkal megoldható, bár a tömb két oldalán rendelkezésre áll szennyvízhálózat, amit az érintett telkeknek kötelező igénybe venni, ez belső hálózattal a többi telkek számára is elérhető.

Szilárd burkolatú út kiépítése nem követelmény. Ezt előírni, megvalósítani nem szükséges, bevállalni pedig reálisan nem lehetséges, talán nem is elvárás egyelőre egy új osztásnál. A kialakítandó, leendő közterületek közül a hátsó, jelenleg nem használt, Bem utca és Könyves Kálmán utca folytatása egyáltalán nincs kialakítva. Azok jogi lejegyzése feltétlenül indokolt, fizikai kialakítása jelenleg, ehhez a tömbhöz nem szükséges. Ennek indokoltsága legkésőbb a Szociális otthonról leválasztott és a Megyei Önkormányzat által magánkézbe adott terület rész felhasználása során is rendezhető – az abban érdekelt érintettekkel kötendő településrendezési szerződés keretében.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint belterületi fekvés többlet kötelezettséget, feladatot nem ró az önkormányzatra.

Ingatlan belterületbe vonásával kapcsolatban a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. §-a tartalmaz szabályokat. Ezek közül releváns a (3) bekezdés, miszerint:

„Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.”

A telekcsoport belterületbe vonása után telekcsoport újraosztás keretében kell az új telekstruktúrát kialakítani, ez a tulajdonosi körön belüli egyezség függvénye. A tulajdonlás jelenlegi területi elrendezése meg kell, hogy változzon: a jelenlegitől eltérő alakú telkek keletkeznek, jelenleg belső fekvésű telkek is vannak és új, a rendezési terv szerint nem kötelező belső (magán) utca kialakítása célszerű a hatékonyabb terület felhasználás érdekében. Ez annyiban a településrendezési szerződés része, hogy a tervezett közlekedési célú közterületeket át kell adni az önkormányzatnak.

Lajosmizse, 2021. február 5.

Polgármesteri döntéshozatal:

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és a életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletével 2021. február 8-tól.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „(4) 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.

Az előterjesztés áttekintését követően fenti hatáskörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

...../2021. (.....) Polgármesteri Határozat

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel a 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben foglaltakra Lajosmizse Város Polgármestereként –*a Képviselő-testület döntési hatáskörébe tartozó ügyben* – „Pázmány utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves K. utca telektömb belterületbe vonása, településrendezési szerződés kötése” tárgykörökben az alábbi határozatot hozom:

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármesterként,

1. Támogatom a Pázmány utca – Kálvin utca – Bem utca – Könyves K. utca telektömb belterületbe vonását (0395/9, 0395/67, 0395/68, 0395/114, 0395/115, 0395/116, 0395/125, 0395/126, 0395/127) a következő feltételekkel:

1.1 A terület felhasználási célja Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a város helyi építési szabályzatáról* szóló 2/2008. (I.23.) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet és közlekedési célú közterületek.

1.2 A kérelmező ingatlan tulajdonosok településrendezési szerződésben vállalják a következőket:

1.2.1 A tulajdonukban lévő ingatlanokat a településszerkezeti tervben meghatározott célra a belterületbe vonást követően 4 éven belül ténylegesen felhasználják.

1.2.2 A belterületbe vonással összefüggésben szükséges munkarészek (pl. változási vázrajz, termőföld védelmi terv) elkészíttetését és annak költségeit, a földvédelmi eljárás díját, a földvédelmi járulék megfizetését, a kötendő településrendezési szerződés ingatlan-nyilvántartási díjának megfizetését.

1.2.3 Az építési telkek kialakításához a rendezési terv szerint ábrázolt közterületeket biztosítják, azokat jogilag kialakítják.

1.2.4 A területen a Pázmány utca beépített szakasza és a Kálvin utca kivételével hiányzó ivóvíz vezetéket megterveztetik, kialakítják.

1.2.5 A terület belvíz és csapadékvíz kezeléséhez szükséges vízjogi tervdokumentációt elkészíttetik, a terv alapján szükséges vízepítési műtárgyat (vízi létesítményt) megvalósítják, a vízi munka következményeként szükséges jogi bejegyzéseket (pl. vízvezetési szolgálat) az érintett ingatlanokon feljegyeztetik.

1.3 Az 1.2.1-3 ponton túl a Kálvin utca további kb. 4 m-es, összesen 16 m-re való szélesítéséhez szükséges rendezési terv módosítási szándékot tudomásul veszik, az ehhez szükséges területet közterület céljára biztosítják, jogilag kialakítják.

2. Az 1. pont szerinti feltételeket együttesen tartalmazó településrendezési szerződést aláírom, a szerződés hatályosulását és az abban foglalt feltételek teljesülését követően a belterületbe vonást megindítom.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. február 11.

Lajosmizse, 2021. február 11. óra

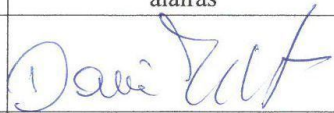
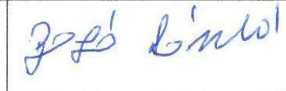
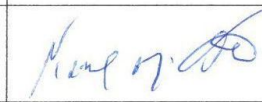
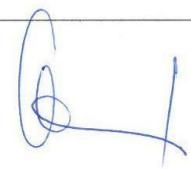
Basky András

polgármester

Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatal
6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

Tisztelt Kovács Gábor!

Azzal a kérrsel fordulunk a települési Főépítész Úrhoz, hogy megkezdődhessen a beltérületbe vonása az alább említett helyrajzi számú területeknek.

név	hrsz.	lakcím	aláírás
Dani Zsolt	395/113		
Bagó László	395/67		
Terenyi István	395/9		
Fekete Ferenc	395/114		
Fekete Katalin			
Gajdácsi Balázs	395/115		
Gajdácsi Zita			
Kisjuhász Rita			
Gajdácsi Balázs	395/116		
Gajdácsi Zita			
Kisjuhász Rita			
Dr. Gulyásné Bagó Eleonóra	395/68		
Bagó István			

Köszönettel,

A kérelmezők

Lajosmizse 2020.11.18

