

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2018. november 22-i ülésére

Tárgy: Javaslát településrendezési szerződések megkötésére

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

Az Étv. 30/A.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések – és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Az Étv. 30/A.§ (5) bekezdése szerint 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.

Gödöllő város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő felülvizsgálata során több olyan módosítási kérés is érkezett, amelyek teljesítése településrendezési szerződés megkötése mellett javasolt:

1. 5882/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (1. melléklet)

Az Ady Endre sétányon található ingatlan (egykori Donatella étterem) új tulajdonosa kezdeményezte a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012. (XI. 15.) sz. önkormányzati rendelet (GÉSZ) módosítását, és az ingatlan építési övezetbe sorolását. Megkeresése szerint szabadidőközpontot kíván építeni a telken, melyet a jelenlegi közpark övezeti besorolás nem tesz lehetővé.

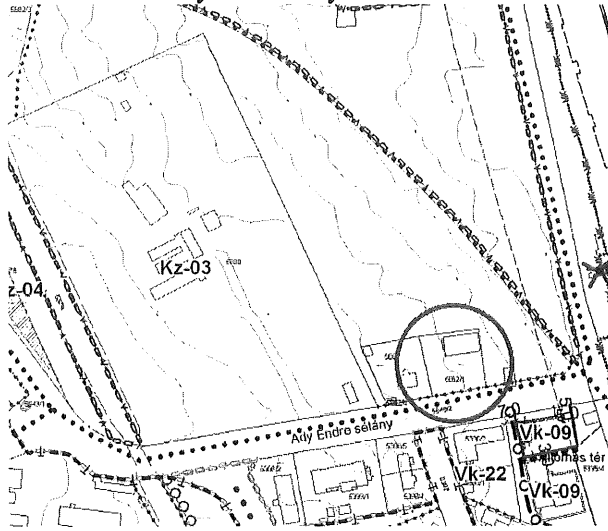
Tekintettel arra, hogy a jelenlegi övezeti besorolás valójában nem tükrözi az évtizedek óta fennálló valós ingatlanhasználatot (éttermi funkció), méltányolhatónak tartjuk a tulajdonos kérését az építési övezetbe való átsorolásra, azonban a két övezeti besorolás közötti ingatlanérték-különbség terhére olyan, a tervezett beruházáshoz kapcsolódó közcélú infrastruktúra-fejlesztési célt fogalmazzunk meg, amelyet az övezeti átsorolást kezdeményező fél önkormányzati támogatásként teljesíthet.

Az ingatlantulajdonos – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalja, hogy az Önkormányzat beruházásában készülő kerékpárút és járdaszakasz-felújítás Ady Endre sétányra eső szakaszának kivitelezéséhez 6.680.000.-Ft (bruttó) pénzbeli hozzájárulást teljesít (az Önkormányzat letéti számlájára történő utalással). Ez az összeg, az érintett kerékpárút- és járdaszakasz tervezői becslése szerint, várhatóan a beruházási költségek felét teszi ki.

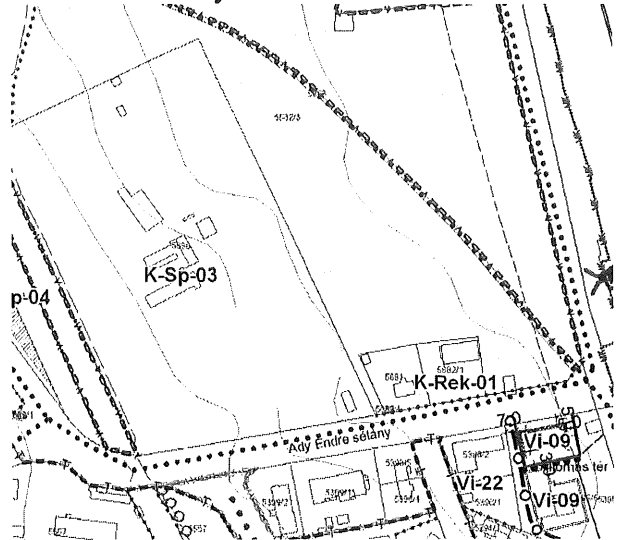
A terület megközelítésének egyik fontos és lehetséges módja a kerékpárút, melynek használata az utlakók és a településen kerékpárral közlekedők érdekeit is szolgálja, a szabadidőközpont optimális megközelítése mellett. Ahhoz, hogy az érintett szakasz a kerékpáros infrastruktúrába valódi hálózati elemként tudjon integrálódni, annak építését össze kell hangolni a Magyar Állam beruházásában (NSK) épülő uszoda megközelítésére megépítendő, valamint a NIF Zrt. beruházásában a vasutat érintő fejlesztések kapcsán megépülő kerékpárút-szakaszokkal.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban az 5882/1 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



kivonat a szabályozási terv tervezetéből



2. 2865 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (2. melléklet)

A Gomba utcában található ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a GÉSZ módosítását, és ingatlanának a környező beépítésekhez hasonló kertvárosias lakóövezetbe való sorolását. A „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlant ugyanis a hatályos szabályozás közlekedési célú közterület övezetbe sorolja.

Tekintve, hogy a szóban forgó magánterületnek, és a mellette fekvő, a Gomba utca és az Arany János utca között húzódó lejtős önkormányzati közterületnek jelenleg nincs közlekedési funkciója, méltányolható az ingatlantulajdonos kérése. A környező beépítésnek megfelelő terület-felhasználáshoz azonban az érintett területet keresztülszelő közművek eltérő nyomvonalon való kiváltása és földkábelbe helyezése szükséges.

Az ingatlantulajdonos – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalja, hogy

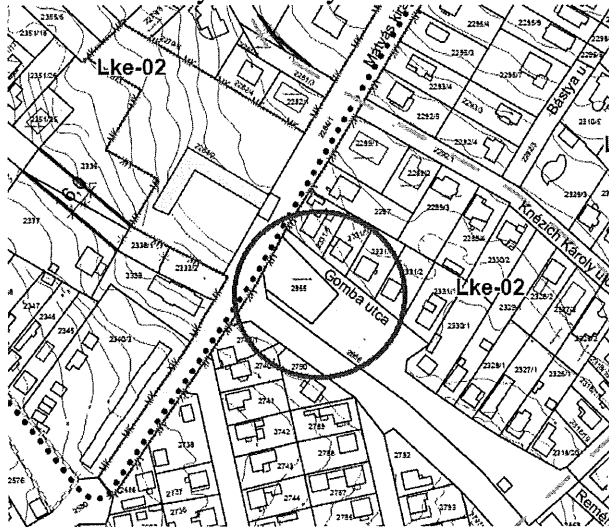
- a 2865 hrsz. ingatlanból a szerződésben meghatározott földrésztleteket tehermentesen és térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére a Gomba utca szabályozási szélességének biztosítása, és a csapadékvíz-elvezetés kiépíthetősége érdekében,

- a Gomba utcánál lévő 22 kV-os elektromos légháló kb. 265 méteres szakasza áthelyezésének, földkábeles kiváltásának, valamint a légháló bontásának kivitelezési költségeihez bruttó 7.000.000.-Ft pénzbeli hozzájárulást teljesít az Önkormányzat részére, amely az ELMŰ Hálózati Kft.-től a kiváltásra kért előzetes árajánlat alapján a beruházási költségek felét teszi ki.

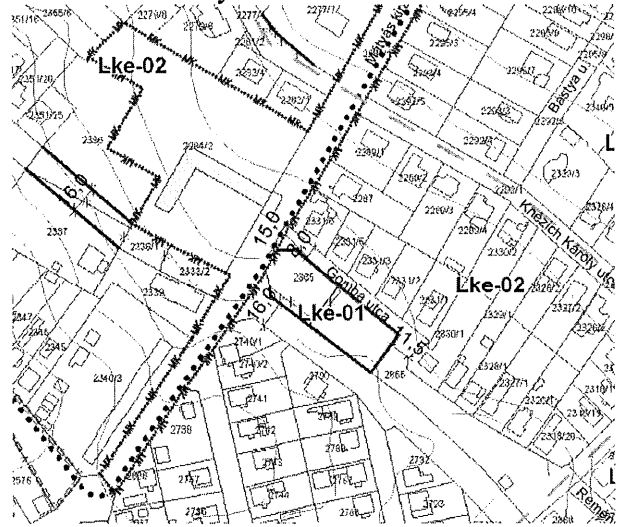
Az övezeti átsorolással és a közműkiváltás megvalósulásával nemcsak az ingatlantulajdonos telke válik építési telekké, hanem az önkormányzati területen is kialakíthatóvá válik két kertvárosias építési telek.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a 2865 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



kivonat a szabályozási terv tervezetéből



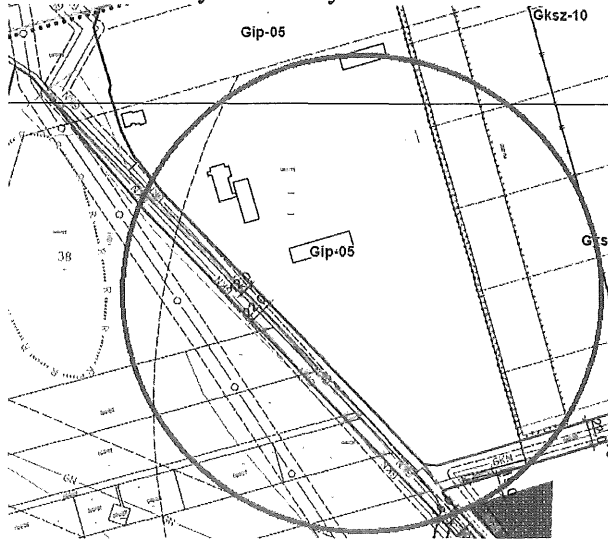
3. 081/15 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (3. melléklet)

Az Országos Mesterséges Termékenyítő Zrt. kezdeményezte a GÉSZ olyan irányú módosítását, mely lehetővé teszi a telephelyén lévő vegyes használatú (iroda + vendégszoba funkciójú) épületek szállás jellegű és rendeltetésű épületekké történő átalakítását, ugyanis a telephely fejlesztését olyan gazdasági funkcióval látja megvalósíthatónak, amelyhez előnyös lehet a munkavállalókat helyben elszállásolni.

Az ingatlantulajdonossal – településrendezési szerződés keretében – abban állapodnánk meg, hogy a 081/15 hrsz.-ú ingatlanból a szerződésben meghatározott földrészletet (kb. 1308 m² területű földrészletet) tehermentesen és térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére a Csonka János utca 22,0 méteres szabályozási szélességének biztosítása érdekében.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a 081/15 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerülne.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



csak szöveges előírásban van változás

4. Az ún. premontrei területekre tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (4. melléklet)

A Kormány az 1208/2018. (IV. 5.) Korm. határozatával úgy döntött, hogy

- a Gödöllő 4939, 4948/4, 4949, 4950, 4951/2, 4953/1, 4953/2, 4957/12 helyrajzi számú ingatlanokat ingyenesen a Gödöllői Premontrei Perjelség tulajdonába kerüljenek missziós, oktatási és szociális tevékenységeinek ellátása céljából,
- a Gödöllő 4938, 4951/4, 4951/6, 4951/8, 4951/12, 4954/1 és 4954/2 helyrajzi számú ingatlanok az előzetesen szükséges intézkedések megtételét követően ingyenesen a Gödöllői Premontrei Perjelség tulajdonába kerüljenek.

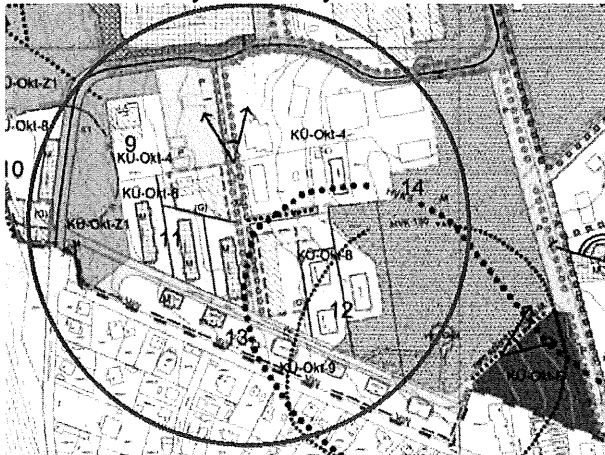
A Korm. határozat megjelenését követően a Gödöllői Premontrei Perjelség azzal kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy módosítsa a tulajdonában álló, illetve tulajdonába kerülő ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat. A területen tervezett fejlesztésekhez telepítési tanulmánytervet készítettetett (lsd. a településrendezési szerződés-tervezet mellékletét).

A területre vonatkozó építési szabályzat (2001. évi 16. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet) előírásainak módosításával (mely egyúttal az új építési szabályzattal egységes szerkezetű rendeletté történő szerkesztést is jelent) lehetőség nyílik oktatással, hitélettel kapcsolatos épület, építmény, templom, oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény, sportépítmény, oktatással kapcsolatos gazdasági építmény, park, parkerdő, egyéb zöldfelület, egészségügyi, szociális épület, szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény, valamint lakás rendeltetési egység elhelyezésére.

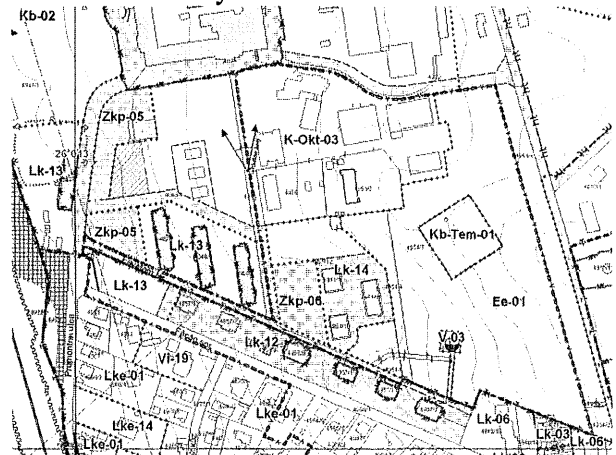
A Gödöllői Premontrei Perjelség az előzetes egyeztetések szerint a szerződésben rögzített kötelezettségeket vállalja.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a 4957/12 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



kivonat a szabályozási terv tervezetéből



(Részletesen lsd. a mellékelt telepítési tanulmánytervben)

Tisztelt Képviselő-testület!

Tekintettel arra, hogy fenti négy esetben **célszerű a településrendezési szerződéseket** - a tervezetten 2018. decemberben előterjesztésre kerülő, és a mellékelt szerződésekben szereplő övezeti átsorolásokat, szabályozási korrekciókat, előírásbeli változásokat már tartalmazó - **GÉSZ-módosítás elfogadása előtt megkötni**, kérem, hogy az előterjesztés megismerése és megvitatása után a következő határozati javaslatokat fogadják el.

Gödöllő, 2018. november 15

Dr. Gémesi György

H a t á r o z a t i j a v a s l a t 1 .

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként elfogadja

- Baranyi Mihály és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő településrendezési szerződés – az előterjesztés 1. mellékletében szereplő – szövegét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2018. december 12.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

H a t á r o z a t i j a v a s l a t 2 .

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként elfogadja

- az INHO Ingatlanfejlesztő és Vagyongazdálkodó Holding Kft. és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő településrendezési szerződés – az előterjesztés 2. mellékletében szereplő – szövegét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2018. december 12.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

H a t á r o z a t i j a v a s l a t 3 .

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként elfogadja

- az Országos Mesterséges Termékenyítő Zrt. és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő településrendezési szerződés – az előterjesztés 3. mellékletében szereplő – szövegét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2018. december 12.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

H a t á r o z a t i j a v a s l a t 4 .

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként elfogadja

- Gödöllői Premontrei Perjelség és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő településrendezési szerződés – az előterjesztés 4. mellékletében szereplő – szövegét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2018. december 12.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester