



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) I.a ütem tervezetére vonatkozó partnerségi és szakmai vélemények elbírálásával kapcsolatos döntés módosítására

Előterjesztő: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést készítette: Tóth András mb. főépítész

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: dr. Gróza Zsolt Vagyonkezelési Osztály,
osztályvezető

Bizottsági ülés időpontja: 2017. június 27.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte: Kovátsné dr. Prohászka Beáta jogász
Jogi és Koordinációs Osztály
osztályvezető helyettes

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

A Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága-Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának (KÉSZ 1.a ütem) tervezetére vonatkozóan beérkezett partnerségi és szakmai vélemények elbírálásával kapcsolatos előterjesztést a tisztelt Bizottság 2017. május 30-i ülésén megtárgyalta. A beérkezett partnerségi és szakmai véleményekre adott tervezői-főépítési válaszok szerint a rendelet-tervezetben átvezetett javításokat a Bizottság támogatta, egyebekben módosítási indítvánnyal is élt, 50/2017.(V.30.) VKB határozatával többek között úgy döntött, hogy a tervezetben az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben a lakó funkció ne legyen megengedett.

A döntésnek megfelelően a rendelet-tervezet megváltoztatásának sem szakmailag, sem jogilag nincs akadálya, azonban a beépítési lehetőségek szűkítése értékcsökkenést jelent az érintett ingatlan vonatkozásában, ezért a határozatban foglaltak felülvizsgálata Hivatalunk álláspontja szerint indokolt. Az előterjesztéshez csatoljuk Pusztai László igazságügyi szakértői véleményét, mely szerint a lakófunkció kizárásával az önkormányzat tulajdonát képező, Új élet utca 14. szám alatt található 185003 hrsz.-ú ingatlan értéke min. 20-30 %-kal csökken.

Az ingatlant Soroksár Önkormányzata 2015. november 12. napján kelt adásvételi szerződéssel 170.000.000 Ft. vételár ellenében vásárolta meg. Az ingatlan aktuális forgalmi értéke a 2017. február 6. napján készített és 2017. május 17. napján kiegészített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak szerint 232.000.000 Ft. Általános forgalmi adó egyik összeget sem terheli.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy a bizottság vizsgálja felül a korábbi döntését, és a lakó rendeltetés kialakításának megengedését az érintett Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben.

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) 39. § (2) bekezdésének értelmében a véleményezést követően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 3. melléklete (*A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke*) 2.6 és 2.7 pontja szerint:

„2. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörei:

2.6. Dönt a kerületi építési szabályzat(ok) véleményezési eljárása során, a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

2.7. Dönt a kerületi építési szabályzat(ok) véleményezési eljárása során, a szakmai egyeztetéssel kapcsolatban beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.”

A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdése, valamint a hivatkozott SZMSZ rendelkezés értelmében a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság döntését követően a döntés dokumentálásával és közzétételével zárható le a KÉSZ 1.a ütem tervezetével kapcsolatos partnerségi, valamint szakmai egyeztetés. A döntés közzététele még nem történt meg, azonban az állami főépítész végső véleményének megkérése előtt az 50/2017.(V.30.) VKB határozatban hozott döntés megváltoztatása és ezzel összhangban az 51/2017.(V.30.) VKB határozat helyett új határozat elfogadása szükséges.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának/2017. (VI.27.) határozata az 50/2017.(V.30.) és 51/2017.(V.30.) VKB határozatok hatályon kívül helyezéséről

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy a Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának (KÉSZ 1.a ütem) tervezetével kapcsolatban hozott 50/2017.(V.30.) és 51/2017.(V.30.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának/2017. (VI.27.) határozata a Budapest XXIII. Kerületi Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ 1.a ütem) tervezetével kapcsolatban

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

- I. a tervezet 11. §-a egészüljön ki az alábbi (2) bekezdéssel: „A Tervezési területen pavilon járdán akkor helyezhető el, ha a visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége legalább 3,0 méter”.
- II.a a tervezetben az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben legfeljebb 25 lakás legyen megengedett.
- II.b a tervezetben az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben legfeljebb 35 lakás legyen megengedett.

3.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának/2017. (VI.27.) határozata a Budapest XXIII. Kerületi Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzatra (KÉSZ 1.a ütem) vonatkozóan beérkezett partnerségi és szakmai vélemények elbírálásával kapcsolatos döntéséről

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

- I. úgy dönt, hogy a Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzattal (KÉSZ 1.a ütem) kapcsolatban beérkezett **partnerségi** véleményeket az azokra adott – előterjesztés mellékletét képező – válaszok szerint elfogadja.

- II. úgy dönt, hogy a Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzattal (KÉSZ 1.a ütem) kapcsolatban beérkezett **szakmai** véleményeket az azokra adott – előterjesztés mellékletét képező – válaszok szerint elfogadja.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési szakasz lezárását követően gondoskodjon a beérkezett vélemények elbírálásával kapcsolatos döntések dokumentálásáról, valamint közzétételéről.
- IV. felkéri a polgármestert, hogy a Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzattal (KÉSZ 1.a ütem) kapcsolatos – elfogadott beérkezett vélemények és **a bizottság módosító javaslata** alapján átdolgozott – rendelet-tervezetet, az egyeztetési eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón küldje meg az állami főépítésznek végső szakmai véleményezés céljából.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

A Tisztelt Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2017. június 8.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek: - egyeztető lap

- 2 pld. VKB határozat kivonat

- szakértői vélemény

- beérkezett vélemények és azokra adott válaszok + emlékeztető

Egyeztető lap

a „Javaslat a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) I.a ütem tervzetére vonatkozó partnerségi és szakmai vélemények elbírálásával kapcsolatos döntés módosítására” című bizottsági előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Gróza Zsolt Vagyonkezelési Osztály, osztályvezető

Az előterjesztéssel egyetértek.

Budapest, 2017. június 9.

.....
dr. Gróza Zsolt
aláírás