

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

mely készült a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának

2019. október 1-én (kedd)

a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1239 Budapest, Grassalkovich út 162.)
megtartott **rendkívüli nyílt** üléséről

Az ülésen megjelentek:

Képviselők:

Tüskés Józsefné
Egresi Antal
Sinkovics Krisztián Ádám
Fuchs Gyula

Nem képviselő bizottsági tagok:

Nagyistókné Ekler Éva

Később érkezett:

Márk István

Távol volt:

Horváth Rudolf

Tanácskozási joggal résztvevők:

dr. Veres Anikó jegyző
dr. Szabó Tibor aljegyző
dr. Spiegler Tamás aljegyző
Tóth András mb. főépítész

Az ülés kezdete: 13.30 óra

Az ülést vezeti: Tüskés Józsefné elnök

Utalás az ülés határozatképességére: A Bizottság 5 fővel határozatképes.

Tüskés Józsefné: Köszönti a megjelenteket. Szavazásra teszi fel a napirendi pont elfogadását. Megállapítja, hogy a Bizottság 5 igen, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás mellett saját hatáskörben az alábbi határozatot hozta:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 124/2019. (X.01.) határozata
a 2019. október 1-i ülés napirendi pontjának elfogadásáról

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 2019. október 1-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

1. Javaslat a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosításával (kiemelt fejlesztési területek) kapcsolatos partnerségi véleményezési eljárás lezárására

Előterjesztő: Geiger Ferenc polgármester

1. napirendi pont

Javaslat a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosításával (kiemelt fejlesztési területek) kapcsolatos partnerségi véleményezési eljárás lezárására

Előterjesztő: Geiger Ferenc polgármester

Tóth András: Kiegészítésként elmondja, hogy az érdemi döntést – a partnerségi egyeztetési eljárás lezárását – ugyan nem befolyásolja, de a rendelet-tervezet változott, és mivel ezt követően meg kell küldenie szakmai egyeztetésre az anyagot, ezért tájékoztatja a Bizottságot, hogy a módosított rendelet-tervezet fog majd szerepelni a szakmai véleményezésre küldendő anyagban. Ezért tájékoztatásul elmondja, hogy a rendelet-tervezet 3.§ c) pontja az alábbiak szerint módosul:

„c) telektömbben telekegyesítés, telekhatárrendezés vagy szabályozási vonal, mint határvonal mentén történő telekfelosztás esetén a kialakuló telek területe, illetve szélessége elmaradhat az

övezetre előírt legkisebb mérettől, valamint beépítettsége meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíthetőségi mértéket.” Az eredetileg megfogalmazottakhoz képest bekerült a telekegyesítéssel, telekhatárrendezéssel kapcsolatos kiegészítés, ill. a beépítettség miatt is indokoltnak tartották, hogy pontosabb megfogalmazással lépjen majd hatályba az előírás.

13.35-kor megérkezett Márk István a bizottsági ülésre.

Egresi Antal: Megkérdezi, hogy jól értelmezi, ez azt jelenti, hogy a telekalakítások során kialakulhat olyan zárványtelek, amelyre többet soha nem lehet építkezni, mert olyan kisméretű telek alakulhat ki. A rendezési tervek esetén nem lehet hagyni 2 m széles telket két rendezett telek között.

Tóth András: Ez nem így van, a rendezetlenül maradó zárványtelkek nem emiatt jönnek létre. Az előírásban telekegyesítésről, telekhatárrendezésről van szó, illetve ha a szabályozás végrehajtása történik. Ez utóbbi eset itt egyetlen egy telekre vonatkozik, ebben az övezetben csak a telektömb szélén lévő egyetlen telket érinti szabályozás, amely egy keskeny nadrágszíj telek, most sem éri el a vonatkozó telekalakítási paramétereket, viszont ott menne át, ott szelné ketté a tömböt az aluljáróból kivezető út, ezért a telek felére szükség van az útépités miatt. A telekhatárrendezés és a telekegyesítés pedig egy magasabb szintű FVM rendeletbe rögzített engedmény, egy általános szabály, ami a telekhatárrendezést, telekegyesítést minden esetben megengedi. Az általános gyakorlat is azt mutatja, hogy telekhatárrendezés akkor szokott lenni, ha két telek közötti határvonal vagy nagyon kesze-kusza vonal, és azt szeretnék a felek rendezni, ezáltal egy rendezettebb állapot jön létre, a telekegyesítésnél pedig két telekből egy nagyobb telek jön létre.

Egresi Antal: A Kelep utcából tudna példát erre, ott telkeket alakítottak ki, a két rendezett telek között jelen pillanatban is van egy 4 m-es telek. Ő azt az információt kapta, hogy így rendezni telkeket nem lehet, mert az a telek továbbra is nadrágszíj telek, ott áll szabadon, rendezetlen. Úgy értelmezi, hogy ez a rendelkezés azt jelentené, hogy ilyen kis telek mégis lehet. Ezt nem tartja helyesnek.

Tóth András: Nem ez a fajta megfogalmazás teszi ezt az állapotot lehetővé. Előfordulhatnak ilyen esetek, de az a probléma ezzel a kérdéssel, hogy az építési törvény olyan esetekben, mint ez a környék, településrész is, illetve amilyen a Kelep utcai rendezés alatt lévő településrész, ilyen esetekre az építési törvény két eshetőséget enged. Vagy elő lehet írni kötelezően teljes telektömbre vonatkozóan telekcsoport újra osztását, de ezt nem lenne célszerű, mert megakadályozná az előrelépést. A másik eset pedig ezt nem előírni, hanem pl. olyan telekalakítási szabályokat meghatározni, hogy a beépíthető telkek paramétereinek a megkövetelésével ne maradjon rendezetlen telek. Ezzel lehet egyedül olyan segítséget adni településrendezési szinten, hogy fejlődésnek indulhassanak ezek a területek. Ha két magántulajdonban lévő szomszédos telekről van szó, akkor az Önkormányzat nem követelheti meg a felek között, hogy állapotodjanak meg. Azt nem lehet elutasítani, ha jön egy olyan telekalakítási kérelem, ami a telekalakítási szabályoknak megfelel, de általa a szomszédos telek rendezetlen marad, ezt az illetékes hatóság nem tudja elutasítani, ha a megfelelő telekméretek biztosításra kerülnek, engedélyezni kell. Hangsúlyozza, hogy vagy a teljes telekcsoport egyszerre történő újra osztását lehet előírni, ami ezt garantálja, vagy érdemben semmit.

Egresi Antal: Ha egy nadrágszíj teleknél kettéosztja a telket az út, akkor az út céljára az Önkormányzat lejegyezheti a telek részét és a fennmaradó telekrész értékét is az Önkormányzatnak meg kell térítenie. Miért kell erre egy külön szabályozás?

dr. Spiegler Tamás: Helyesen tudja Képviselő úr a szabályt annyiban, hogy jelen esetben nem lejegyzésről beszélnek. A lejegyzés egy egészen mástípusú eljárás. A kisajátítási eljárás keretében van az a szabály, hogy abban az esetben, ha a kisajátítandó ingatlanrész után a fennmaradó ingatlanrész önmagában nem hasznosítható, vagy pedig az értéke vagy hasznosíthatósága jelentősen csökkenne, ebben az esetben vagy kérheti a tulajdonos a kisajátítást közvetlenül vagy pedig a Kormányhivatal kötelezheti is a kisajátítót, hogy az egész ingatlant sajátítsa ki. Ennek ellenére az a kisajátított rész nem lesz a közterület része, tekintettel arra, hogy a szabályozási terv végrehajtása meghatározza mi a közterület határvonala. Attól függetlenül önkormányzati tulajdonba kerül, de nem lesz közterület feltétlenül.

Miért fontos az, hogy egy központi szintű jogszabály hely által megállapított szabályokat átültessenek helyi szintre, annak gyakorlati jelentősége van. Példaként említi az Apró utca, Nevelő utca tovább folytatása és nyitása eljárásait, ahol egy fél éves elakadásba futottak bele kb. 1 évvel ezelőtt. Ha az le lett volna szabályozva, ami most itt a tervezetben szerepel, akkor alapvetően első ütemben meg tudták volna oldani. A másik gyakorlati jellegű kérdés ezzel kapcsolatosan, hogy ez a szabály nem arra ad lehetőséget, hogy egy most meglévő építési telket csonkítsanak meg, hanem arra, ha van egy meglévő olyan telek, ami nem felel meg a szabályoknak, de a szabályozás érinti, mondjuk egy kb. 300 m²-es telekről beszélnek, abból 150 m²-t ki kell sajátítani, a fennmaradó 150 m², akkor ne kelljen az egészet kisajátítani. A másik pedig, hogy a telekrendezéseket meg tudják csinálni. Arra senkit nem tudnak kötelezni, hogy bármilyen olyan ingatlant, ami nem tartozik hozzá, megvásároljon.

Egresi Antal: A rendelet-tervezet 1.§ 6. pontját nem érti, erre kér magyarázatot.

Tóth András: Erre utalt előző válaszában. Az építési szabályzatnak a 3. sz. melléklete tartalmazza a telekalakítási, ill. beépítési paramétereit minden építési övezetnek. Abban a táblázatban van két külön kategória a telkek méretére vonatkozóan, egy a beépíthető telek legkisebb területe, ill. a kialakítható telek legkisebb területe. Ez a lényegi különbség a kettő között. Ahol ez a két érték különbözik, ott kialakult állapotú tömbről beszélhetnek, aminek az a jelentősége, ha van pl. egy olyan telek, ami nem felel meg a telekalakítási paramétereknek, de szélességi, mélységi, területi méretét tekintve beépíthető, akkor ezzel az előírással az a telek is beépíthető.

Tüskés Józsefné: *Kérdés és hozzászólás hiányában, szavazásra teszi fel a határozati javaslat elfogadását. Megállapítja, hogy a Bizottság 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett átruházott hatáskörében az alábbi határozatot hozta:*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 125/2019. (X.01.) határozata
a soroksári külön szintű közúti-vasúti aluljáró építésével érintett területekre, illetve a
Szamosi Mihály sportpálya területére vonatkozó kerületi építési szabályzat módosításával
kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárásáról

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

- I. megállapítja, hogy a kerületi építési szabályzat soroksári külön szintű közúti-vasúti aluljáró építésével érintett területekre, illetve a Szamosi Mihály sportpálya területére vonatkozó módosításával kapcsolatban **partnerségi** vélemény nem érkezett.
- II. felkéri a polgármestert, hogy a partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítésznél.

Határidő: 2019. október 31.

Felelős: polgármester

Tüskés Józsefné: További kérdés és hozzászólás hiányában minden jelenlévőnek megköszöni a részvételt, az ülést 13.50 perckor bezárja.

K.m.f.

A jegyzőkönyvet jóváhagyólag aláírom:

**Tüskés Józsefné
elnök**

**Sinkovics Krisztián
bizottsági tag**

**A jegyzőkönyvet készítette: Ádámszki Szilvia
titkár**