



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat állásfoglalás kialakítására a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett vendéglátó egység létesítésével kapcsolatban

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Kisné Stark Viola osztályvezető, Beruházási és Városüzemeltetési Osztály dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes, Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2020. március 10.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Molnár-sziget a kerület egyik legjelentősebb természeti értéke, jelenleg üdülő, mezőgazdasági kert és intézményi területek találhatók rajta, de területfejlesztés tekintetében több fejlesztési célkitűzés is érinti. A kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) külön akcióterületként szerepel, a területet érintően számtalan kisebb projekt megvalósítása között a fejlesztések súlypontjában egyértelműen a volt napközis tábor területe és a sziget déli csücske áll. A volt napközis tábor (Tündéerkert) fejlesztése ütemezetten folyik.

A Molnár-sziget déli csücskére vonatkozóan még 2012-ben a Budapesti Corvinus Egyetem Tájépítészeti Karának hallgatói készítettek különböző koncepcióterveket, azonban konkrét döntés nem született a terület beépítéséről. 2018-ban, amikor elkészült a Molnár-sziget területére vonatkozó (2018. május 1-től hatályba lépett) szabályozási terv, akkor a beépítési paraméterek alátámasztásául – a Tündéerkert területén tervezett fejlesztésekkel összhangban – kidolgoztattunk különböző környezetalakítási és beépítési javaslatokat a sziget Meder utcától délre eső részére, mellyel kapcsolatban a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság állást is foglalt. Konkrét tervezési feladat volt, hogy a beépítési terv tartalmazzon javaslatot csónakház, kishajó kikötő, továbbá olyan funkciók kialakítására, ami bevételi forrást nyújthat a terület fenntartásához. A bemutatott 4 változat közül végül kisebb kiegészítésekkel a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 42/2018.(III.06.) VKB határozata szerint az egyik változatot támogatta megvalósítani.

A 26/2017. (IX.22) önkormányzati rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) a Molnár-sziget déli csücskének közterületi megközelítése céljából a komptól délre a parti sétány mellett egy út kiszabályozását irányozza elő. Felmerült egy elképzelés, miszerint az út és a part közötti részen kialakításra kerülhetne egy vendéglátó egység (rétesező). Előzetes információk alapján az elképzelés szerint a tervezett rétesező épülete kb 45 m² alapterületű lenne, a hozzá tartozó nyitott fogyasztóterrel együtt mintegy 400 m² területet foglalna el. A helyszínrajzon lehatárolt terület egy része jelenleg is közterületre esik (186685 hrsz), míg a fennmaradó rész a szabályozási terv szerint a jövőben kialakítandó közterület. A tervezett kialakításról készült látványterveket az előterjesztéshez csatoltuk.

Jelenleg a hatályos szabályok szerint közterületen legfeljebb 12 m²-es alapterületű pavilon helyezhető el. Ennél nagyobb alapterületű vendéglátó egység kialakíthatóságához a KÉSZ módosítására van szükség. A tervezett épület méretén kívül annak közműellátása is felvet néhány kérdést, ugyanis az érintett területen a teljes közművesítettség feltételei nem állnak fenn. A komp fogadó épületéig a víz és a villamos energiaellátás hálózatai rendelkezésre állnak, de a legközelebbi szennyvíz csatorna csak a Tündéerkert északi részén, a Völgyhajó utcában található, ezért tisztázandó kérdés, hogy a jelenleg általános érvényű teljes közművesítettség biztosítása helyett a tervezett beruházáshoz megengedje-e a KÉSZ a részleges közművesítettséget. Fontos kérdés az is, hogy ha teljes közművesítettséget kell biztosítani, akkor az Önkormányzat beruházásából fog majd megtörténni a hiányzó közművek kiépítése, vagy annak a finanszírozásából, aki a vendéglátó egységet felépíti.

Mivel a tervezett beruházás településrendezési eszköz (KÉSZ) módosítását igényli, ezért ha valaki ezzel kapcsolatban a KÉSZ módosítását kezdeményezi, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 15. § (1) bekezdés b) pontjának értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy”

A telepítési tanulmányterv részletes tartalmi követelményeit a Rendelet 7. melléklete tartalmazza.

„1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)”

A Képviselő-testületnek abban szükséges állást foglalnia, hogy támogatja-e az adott helyen a terület beépítését, amennyiben igen, akkor milyen feltételekkel. Támogatja-e a területen egy 12 m²-nél nagyobb alapterületű vendéglátó rendeltetésű épület elhelyezését, esetleg az épülethez tartozóan önálló földrészlet kialakítását? Kívánja-e a területet bérbeadni vagy értékesíteni? (Értékesíteni csak akkor lehet a területet, ha kialakításra kerül egy önálló ingatlan, ami nem közterület.) Amennyiben a Képviselő-testület összességében támogatja az elképzelést, de azt teljes mértékben magán beruházásból támogatja megvalósítani, akkor telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezhető a KÉSZ módosítás.

Fentiek figyelembevételével kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg a szükséges döntéseket az érintett területtel kapcsolatban.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (III.10.) határozata a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett tervezett vendéglátó egység létesítésével kapcsolatos döntéséről (épület)

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a) a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett egy legfeljebb 50 m² alapterületű vendéglátó egység létesítését támogatja.
- b) a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett egy legfeljebb 12 m² alapterületű vendéglátó egység létesítését támogatja.
- c) a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett vendéglátó egység létesítését nem támogatja.

- II. a) felkéri a polgármestert, hogy a kerületi építési szabályzat módosításának vonatkozásában a beszerzési eljárást, továbbá a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást folytassa le.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

- b) a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett tervezett vendéglátó egység kialakításával kapcsolatos részletkérdések tekintetében állásfoglalását *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint kidolgozott telepítési tanulmányterv ismeretében hozza meg.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (III.10.) határozata a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett tervezett vendéglátó egység létesítésével kapcsolatos döntéséről (földrészlet)

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett egy legfeljebb 400 m² nagyságú önálló földrészlet kialakítását támogatja.
- II. a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett egy legfeljebb 400 m² nagyságú terület bérbeadását támogatja.
- III. a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett egy legfeljebb 400 m² nagyságú önálló földrészlet értékesítését támogatja.
- IV. a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett sem új önálló földrészlet kialakítását, sem a terület bérbeadását nem támogatja.

A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja. A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2020. február 24.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek: - egyeztető lap
- látványtervek
- szabályozási terv részlet
- határozat-kivonat

Egyeztető lap**a „Javaslat állásfoglalás kialakítására a Molnár-szigeten a komptól délre a parti sétány mellett vendéglátó egység létesítésével kapcsolatban” című előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kisné Stark Viola osztályvezető, Beruházási és Városüzemeltetési Osztály

Észrevételem beépítésre került.

Budapest, 2020. február 24.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás

2. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes, Vagyonkezelési Osztály

Észrevétel: Amennyiben a Képviselő-testület az érintett területen önálló földrészletet kíván kialakítani, úgy a KÉSZ, illetve a szabályozási terv módosítása mellett telekalakítási, valamint ingatlannyilvántartási eljárás lefolytatására, értékesítés mellett történő döntés esetén pedig további döntések meghozatalára is szükség lesz.

Budapest, 2020. február 24.

.....
dr. Török-Gábeli Katalin
aláírás