

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2020. február 20-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés HÉSZ módosításra (4770 hrsz.)	
Véleményező bizottság: VEGAB	
Előterjesztés gazdasági hatása: igen	
Előterjesztő: Vereckei Zoltán polgármester	
Előterjesztést készítette: Dr. Jambrik Anna jegyző	
Pénzügyi szempontból ellenjegyezte: Kovács Péterné pénzügyi irodavezető	
Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Jambrik Anna jegyző	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény

Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városi Erőforrás Gazdálkodási Bizottsága a 2019. november 26-án zárt ülés keretein belül ismételten tárgyalta a Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. (2321 Szigetbecse, Királyréti Dunasor 243. /továbbiakban: Kft./) HÉSZ módosítási kérelmét, melyben a Ráckeve 4770 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan. A Bizottsági ülésen számos új kérdés vetődött fel a beruházás megvalósításának körülményeivel kapcsolatban, ezért az előterjesztés a Képviselő-testület novemberi ülésén lekerült a napirendről.

II. Tartalmi összefoglaló

A Kft. megvásárolta a Ráckeve 4770 hrsz-ú ingatlant. A telek a Fidelió Idősek Otthona és a híd – volt ELMŰ telephely – között található. A befektetők az ingatlan fejlesztési lehetőségeit megvizsgálták, a piaci körülmények figyelembevételével többlakásos lakóház építését tartják rentábilisnak. Azonban az ingatlan övezeti besorolása lakóház építését nem teszi lehetővé.

A Kft. először 2019. szeptemberi képviselő-testületi ülésre nyújtottak be kérelmet a 4770 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan. A képviselő-testület a következő határozatot hozta:

263/2019.(IX.26.) számú határozat

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi arra irányuló szándékát, hogy támogatja, hogy a Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 2321 Szigetbecse, Királyréti Dunasor 243, cégjegyzékszám:13-09-197226, képviseli: Liszkóczi Zoltán) maximum 25 lakást létesítsen a Ráckeve Lac-házi út 3-7 szám alatti, 4770 hrsz-ú ingatlanra.

Felelős: Szadai József polgármester
dr. Rupp-Müller Melinda mb. jegyző
A határozat végrehajtásában közreműködik:
Molnár Józsefné műszaki irodavezető
Vargáné Ágoston Julianna főépítész

Határidő: 2019. szeptember 26.

A 2019. novemberi VEGAB ülésre Vargáné Ágoston Julianna volt főépítész előterjesztése a következő volt:

„A Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft elkészítette és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet a 4770 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítésére vonatkozóan.

Amennyiben a képviselő-testület elfogadja a telepítési tanulmánytervben foglaltakat, megköthető a településrendezési szerződés a beruházóval a településrendezési eszközök módosítására.

A módosításhoz szükséges véleményezési dokumentáció elkészítését és közreműködést az eljárás lefolytatásában a településrendezési eszközök készítőjétől a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft-től (1146 Budapest, Hermina u. 17.) célszerű megrendelni.

A véleményezési eljárás rövidebb és egyszerűbb, ha az ingatlant a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A telepítési tanulmányterv alapján a módosítás során elérendő célok, módosítandó elemek, javaslat a szabályozásra:

- Vt-5 övezeti besorolás,
- szabadonálló beépítési mód,
- 40 % maximális beépíthetőség,
- 8 m maximális épületmagasság,
- 35 % minimális zöldfelület.

Főépítész javaslat az ingatlanra vonatkozó további szabályozási előírásokra:

- a telekre egyedi övezeti besorolás készüljön (Vt-8) a következők szerint:
- maximum 25 db lakás létesülhet,
- az ingatlan tovább nem osztható,
- az épület legmagasabb pontja ne legyen magasabb, mint a Fidelio főépületének legmagasabb pontja,
- terepszint alatti beépítés esetén – amennyiben a mértékadó talajvízszint alá kerül a pince pad-lószintje – környezeti vizsgálatot kell készíteni a várható talajvízszint emelkedésből eredő környezeti hatásokra,
- lakásonként 1,5 db parkolóhely biztosítandó telken belül,
- a terepszint a Kovács J. Gyula sétány felől tovább nem növelhető.

A fejlesztés megvalósítását követően a 25 db lakás 70-100 fővel növeli Ráckeve lakosságát. A la-kosságszám növekedés velejárója az önkormányzati kötelező és nem kötelező feladatok ellátásában jelentkező többletigény (pl óvodai, bölcsődei férőhely, a szennyvízátemelő kapacitásában jelentkező többlet szennyvízmenyiség, mellyel a hatályos szabályozás készítésekor nem számoltunk).

Ezek alapján elvárható, kérhető a beruházótól, hogy járuljon hozzá az önkormányzatnál jelentkező többlet feladatokkal járó költségekhez.

A hozzájárulás lehet:

- a Rózsa kerti szennyvízátemelő műtárgyra búzár és zajvédő elhelyezés finanszírozása,
- az ingatlan előtti közterületi járda és buszmegálló helyreállítása az építkezés befejezését követően.

Az ingatlan beépítésével a város egyik frekvenciált helye – Újtelepi hidláb – rendezetté válik. Szín-vonalas épület gazdagítja a várost, igényes lakások épülnek.

A város népessége nő.

A kereskedelmi és szolgáltató egységek javítják az Újtelepi városrész ellátását.

.../2019.(...) Határozati javaslat

Ráckeve Város Önkormányzatának képviselő-testülete

1./ támogatja Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft azon fejlesztési szándékát, hogy a Ráckeve 4770 helyrajzi számú ingatlanon 25 lakásos társasház épüljön, melyben 5 db kereskedelmi szolgáltatási egység is kialakításra kerül.

2./ a Ráckeve 4770 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. pontban megjelölt fejlesztési cél megvalósítása érdekében.

3./ módosítja a 14/2017.(VI.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ráckeve Helyi Építési Sza-bályzatát és Szabályozási Tervét a 4770 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a következők szerint:

- a telek új vegyes településközponti építési övezeti besorolásba kerüljön, melynek paraméterei: szabadonálló beépítési mód,

- 40 % maximális beépíthetőség,
- 8 m maximális épületmagasság,
- 35 % minimális zöldfelület,
- maximum 25 db lakás,
- az ingatlan tovább nem osztható,
- az épület legmagasabb pontja ne legyen magasabb, mint a Fidelio főépületének legmagasabb pontja,
- terepszint alatti beépítés esetén – amennyiben a mértékadó talajvízszint alá kerül a pince padlószintje – környezeti vizsgálatot kell készíteni a várható talajvízszint emelkedésből eredő környezeti hatásokra,
- lakásonként 1,5 db parkolóhely biztosítandó telken belül,
- a terepszint a Kovács J. Gyula sétány felől tovább nem növelhető.

4./ felkéri a főépítést, kérjen árajánlatot a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft-től (1146 Budapest, Hermina u. 17.) a módosítási eljárás lefolytatásához szükséges dokumentáció elkészítésére és az eljárásban történő közreműködésre, majd az árajánlat benyújtása után a napirendre visszatér.

Felelős: Vereskei Zoltán polgármester

dr. Rupp-Müller Melinda mb. jegyző

A határozat végrehajtásában közreműködik: főépítész

Határidő: 2020. január 15.”

A VEGAB ülést követően a polgármester és a jegyző egyeztetést folytatott a Kft-vel, a mellékelt polgármesteri levél tartalmával kapcsolatosan, mely alapján a Kft. a biztosítékkal kapcsolatosan benyújtotta a Kft. előéletével kapcsolatos iratanyagot, továbbá kérte a tulajdoni lapon való széljegyztetés mellőzését. A beruházást magántőke bevonásával kívánja megvalósítani, ebből kifolyólag nem tudnak letétet elhelyezni az Önkormányzat javára. A településrendezési szerződést követően hajlandóak egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tenni közjegyző előtt.

Az új főépítész, Karba Tamás is folytatott egyeztetéseket a Kft-vel, az összeállított tanulmányterv alapján a HÉSZ módosítását megvalósíthatónak látja, azonban felhívta a figyelmet arra, hogy amennyiben a HÉSZ módosítás megtörténik – ezáltal értéknövelés történik a területen – azonban a kivitelezés nem kezdődik meg, akadálya nem lesz a terület értékesítésének, és ebben az esetben hiába kötött az Önkormányzat településrendezési szerződést, az új tulajdonost az már nem fogja kötni semmiben. Ennek kiküszöbölésére lenne célszerű mégis ragaszkodni a letéthez, mely akkor szabadítható fel, amennyiben a kivitelezés megkezdődik, vagy legalább a kivitelezés bejelentése megtörténik.

Kérem a T. Testületet fentiek figyelembevételével alakítsák ki álláspontjukat.

Előterjesztés mellékletei:

- **Kft. bemutatkozó anyagai**
- **Telepítési tanulmányterv**
- **Kft. HÉSZ módosítási kérelme**
- **Polgármesteri levél**

Ráckeve, 2020. február 13.

Vereckei Zoltán sk.

polgármester

Határozati javaslat

.../2020.(...) számú Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1./ támogatja Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft azon fejlesztési szándékát, hogy a Ráckeve 4770 helyrajzi számú ingatlanon 25 lakásos társasház épüljön, melyben 5 db kereskedelmi szolgáltatási egység is kialakításra kerül.

2./ a Ráckeve 4770 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. pontban megjelölt fejlesztési cél megvalósítása érdekében.

3./ módosítja a 14/2017.(VI.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ráckeve Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 4770 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a következők szerint:

- a telek új vegyes településközponti építési övezeti besorolásba kerüljön, melynek paraméterei:

- szabadonálló beépítési mód,
- 40 % maximális beépíthetőség,
- 8 m maximális épületmagasság,
- 35 % minimális zöldfelület,
- maximum 25 db lakás,
- az ingatlan tovább nem osztható,
- az épület legmagasabb pontja ne legyen magasabb, mint a Fidelio főépületének legmagasabb pontja,
- lakásonként 1,5 db parkolóhely biztosítandó telken belül,
- a terepszint a Kovács J. Gyula sétány felől tovább nem növelhető.

4./ felkéri a főépítészt, kérjen árajánlatot a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft-től (1146 Budapest, Hermina u. 17.) a módosítási eljárás lefolytatásához szükséges dokumentáció elkészítésére és az eljárásban történő közreműködésre, majd az árajánlat benyújtása után a napirendre visszatér a további egyeztetések és a település-rendezési szerződés tartalmának kialakítása érdekében.

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

Határidő: Árajánlat beérkezését követő Képviselő-testületi ülés