

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Alpolgármestere**

Tárgy: A Smaragdvölgy Invest Kft.
tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelme

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Tájékoztatom Önöket, hogy a Smaragdvölgy Invest Kft. (1172 Budapest, V. utca 39.) tulajdonosi hozzájárulást kér Önkormányzatunktól, mint a Salamon utca, mint közterület tulajdonosától ahhoz, hogy a Budapest, X. Salamon u. 2/b. szám alatti ingatlanon felépülő 5 lakásos társasház és iroda + tetőtér épület a Salamon utcára, mint közterületre 2 m 70 cm magasság felett 40 cm mélyen belőgjon.

A kérelmező leveléhez csatolta a Polgármesteri Hivatal Építésügyi és Környezetvédelmi Főosztályának Építéshatósági Osztálya K/44822/19/2010/III. sz. elvi építési keretengedélyének megadásáról szóló határozatát.

A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) Bp. Kőb. Önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése értelmében az e rendelet hatálya alá tartozó vagyontárgyainak tekintetében fennálló tulajdonosi pozícióból eredő jognyilatkozatokat – értékhatártól függetlenül – a T. Bizottság döntése alapján a Polgármester írja alá.

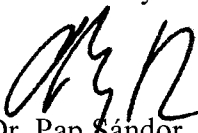
Hivatalunk Építésügyi és Környezetvédelmi Főosztályának Építéshatósági Osztálya a kérelemmel kapcsolatban a tulajdonosi hozzájárulás kiadását javasolta.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a beérkezett kérelemmel kapcsolatban az alábbi határozati javaslatot áttekinteni és azt elfogadni szíveskedjen:

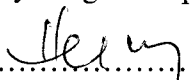
Határozati javaslat:

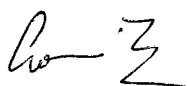
A Gazdasági Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy adjon ki tulajdonosi hozzájárulást a Smaragdvölgy Invest Kft. (1172 Budapest, V. utca 39.) részére ahhoz, hogy a Budapest, X. Salamon u. 2/b. szám alatti ingatlanon felépülő 5 lakásos társasház és iroda + tetőtér épület a Salamon utcára, mint közterületre 2 m 70 cm magasság felett 40 cm mélyen benyúlhasson.

Budapest, 2011. február 22.


Dr. Pap Sándor
alpolgármester

Törvényességi szempontból látta:


.....
Hegedűs Károly
mb. jegyző





BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

IKTATÁSJA Á. ÉVE.

1102
2010

1102

VAGY-1725/2010

Ikt. sz.: K/39142/5/2010/XI
 Előadó: Szöllösi Erika
 Telefon: 4338 392
 Tárgy: Bp. X. ker. Salamon u. 2/B
 szám alatti ingatlanon felépülő
 épülettel kapcsolatos tulajdonosi
hozzájárulás kérelem.

Városüzemeltetési és
 Vagyongazdálkodási Főosztály
 Szarvasi Ákos főosztályvezető
 részére

izheli: Kovács J.
 Szöllösi Erika előzi

HELYBEN

2010. 12. 10.

[Handwritten signature]

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Mellékelten megküldöm a Smaragd völgy Invest Kft. tulajdonosi hozzájárulási kérelmét a Bp. X. kerület Salamon u. 2/B. szám alatt építendő 5 lakásos társasház és irodaépület közterület felé kinyúló épületrészével kapcsolatosan.

Kérem a szükséges intézkedések megtételét.

Budapest, 2010. december 6.

Tisztelettel:

[Handwritten signature]
 Mozsár Aghes
 főépítész



Melléklet: - kérelem
 - építési engedély másolatban

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám: K/56602/2/2010/XI.	
2010 DEC 14.	
2011.03.30.	
Előzám: K/56602/1/2010/XI.	Előadó: Kue. T. A.
db melléklet	

2010 DEC - 1.

IKTATÁSRA ÁTVEVÉSI

E: K/39142/2010/XI
647-2509/2010

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
Kovács Róbert Polgármester Úr
részére

2010 NOV 29. Pm.

2010 NOV 26.

Ikt. sz.: K/44822/20/2010/III.

Budapest
Szent László tér 29.
1102

In tiszteletben . *Türelmetlen*

2010 NOV. 29

Tisztelt Cím!

Alulírott **Smaragd völgy Invest Kft.** – székhelye: 1172 Budapest, V. u. 39. – tájékoztatom a tisztelt Polgármester Urat, hogy a Budapest, X. ker., Salamon u. 2/B. szám alatti ingatlanon felépülő 5 lakásos társasház és iroda összevont építésügyi hatósági eljárásával kapcsolatban az utca szélessége meghaladja a 12 m-t, így 2m magasság felett az épület elem belóghat az utcára.

A tervek szerint az épület 40 cm-t lóg be a járda síkja felé 2,70 m magasság felett.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatával engedje a járda síkja felé való belógást a terven látható paraméterekkel.

Budapest, 2010. november 24.

Tisztelettel:

Smaragd völgy Invest Kft.
képviselője:
Bakonyiné dr. Szép Orsolya
ügyvezető
kérelmező

fax 3259798

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala		
Iktatószám: K/39142/5/2010/XI		
2010 DEC - 2		
est.		
Előszám:	db	Előadó:
K/39142/4/2010/XI		9205

LXXX
E: K/39142
2010-10

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TARTÓSIKÁRTÁSAKATVEVE:
2010 OKT 09.

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
Építéshatósági Osztály

1102. Budapest Szent László tér 29.

Postacím: 1475 Bp. 10. Pf. 35.

Ikt.sz.: K/44822/19/2010/III.

Címzett: Smaragdvölgy Invest Kft. Polgármesteri Hivatala

Ügyintéző: Vörösmarty Marianna

1172 Budapest

Tel.: 4338-388

V. u. 39.

Iktatószám: K/39142/4/2010/XI

Tárgy: Smaragdvölgy Kft. 1103 Budapest, Salamon u. 2/B sz. (hrsz.: 41854/3) ingatlanon 5 lakásos társasház-, 2 iroda-, és padlástér – elvi építési keretengedély

Előszám:

db

Előadó:

HATÁROZAT

2010 OKT - 65
K/39142/3/2010/XI 2010.10.09. szöllős

A Smaragdvölgy Kft. (1172 Budapest, V. u. 39.) nevében, Bakonyiné dr. Szép Orsolya kérelmére a kérelmező tulajdonában levő, 1103 Budapest, Salamon u. 2/B sz. (hrsz.: 41854/3) alatti ingatlanon a B. W. I. Kft., Pardi Géza (É 13-1040) felelős tervező által készített tervdokumentáció (kelt: 2010. június hó) alapján 5 lakásos társasház + 2 iroda + padlástér építésére a telek beépítése, a településképi követelmények és az építészeti kialakítás vonatkozásában az

elvi építési keretengedélyt megadom.

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

• Hatóságom kikötései:

Ez az elvi keretengedély kizárólag csak azokra a kérdésekre vonatkozik, melyekről kifejezetten rendelkezik (a 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet 5. melléklete II. fejezetének 1. és 2. pontjában foglaltak, a telek beépítése, a településképi követelmények és az építészeti kialakítás tisztázására., így hatóságot is csak ezekben a kérdésekben köti, feltéve, ha időközben az általános érvényű kötelező hatósági előírások vagy a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat nem változnak meg.

Az építészeti követelmények és a műszaki kérdések tisztázása az építési engedélyezési eljárás során történik. Az engedélyezési tervdokumentáció készítése során a 2/2005. (I. 21.) sz. Önkorm. rendelet előírásait is figyelembe kell venni, a dokumentációnak azoknak is meg kell felelnie.

A bruttó alapterületek számításánál figyelembe vett külső falméretek hőszigetelő réteg figyelembevételével érvényesek.

A jogerős elvi keretengedély egy évig hatályos. Hatályossága a hatályossága alatt kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Az elvi keretengedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

- A Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Közép-pesti Tűzmegeelőzési Régió X-SZ/269-5/2010 sz. állásfoglalásának kikötései:

„Az elvi építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi feltétellel járulok hozzá:

1. A nem tűzfalasan kialakított homlokzatok, valamint a szomszédos épületek között min. 9,22 méteres tüztávolságot kell betartani.

Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

- Az ÁNTSZ Budapest X-XVII. kerületi Intézetének 2010. július 13-i helyszíni szemlén tett kikötései:

„A lakóépületben elhelyezni kívánt irodahelyiséget illetően részletes tervrajzot szükséges benyújtani (szociális helyiségek, burkolatok). Jelenlévő tervező elmondta a vonatkozó kialakítási jellemzőket az irodahelyiséget illetően.”

- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Környezetvédelmi Osztályának a 2010. július 13-i helyszíni szemlén tett kikötései:

„A rendeletekben foglaltak figyelembevételével komplett kertészeti terv benyújtását kérem. A zöldfelületbe a gyeprács nem számítható be.”

- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztályának a 2010. július 13-i helyszíni szemlén tett kikötései:

„1. Kérem az ingatlan közúti kapcsolatainak terveit elkészíteni és engedélyeztetni.

2. Nyilvántartásunk az ingatlan alatt pincét, üreget nem jelöl, de mivel az ingatlan 300 m-es körzetében pincerendszer fekszik, az alábbi előírás betartandó:

- üreg vagy pince előkerülésekor, vagy arra utaló jel esetén (beszakadás, horpa, ismeretlen pincejáró) a PMH illetékeseit értesíteni kell, és a területet a szükséges vizsgálatok megtörténteig biztonságosan le kell zárni.
- az előkerült pince, üreg, földalatti tárolótér feltárásáról, biztonságossá tételéről az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.”

- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztályának 2010. szeptember 8-án kelt közútkezelői állásfoglalásának kikötései:

„A használatbavételi engedély megkéréséig az ingatlan közúti kapcsolát meg kell terveztetni, engedélyeztetni, kiépíteni és a közútkezelőnek átadni.”

Döntésem ellen a kézhezvételtől számított 10 munkanapon belül Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalához lehet fellebbezni. A fellebbezést 30.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátva a hatóságomnál kell benyújtani.

INDOKOLÁS

A Smaragdvölgy Kft. kérelmező 2010. június 9-én a 1103 Budapest, Salamon u. 2/B sz. (hrs.: 41854/3) ingatlanon „5 lakásos társasház és iroda” elvi építési engedélyezésének kérelmével fordult hatóságomhoz. A mellékletként benyújtott tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy az ingatlanon 5 db lakás, 2 db iroda, valamint padlástér kialakítását tervezik.

A tervező, Pardi Géza (É 13-1040) tervezői nyilatkozata szerint „az építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése során az érdekelt közműszolgáltatóval és a kéményseprő-ipari szolgáltatóval – a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 19. § alapján a jogszabályok által meghatározott követelmények tekintetében” egyeztetett.

Az elvi keretengedélyezési eljárás során a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 31. § (2) bekezdésének megfelelően helyszíni szemlét tartottam, illetve a rendelet 6. § (1) bekezdése alapján megkerestem az ügyben érintett közműszolgáltatókat-, és szak- és társhatóságokat.

A 2010. július 13-án tartott helyszíni szemlén megjelent a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. képviselője, és akként nyilatkozott, hogy: „A telephely gázteljesítmény igényének megfelelő hálózati csatlakozási díj megfizetése esetén a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. a gázszolgáltatást biztosítani tudja.”

Az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató kft. 2010. július 16-án kelt, 1450/2010 iktatószámú levelében a tárgyi ingatlanra az elvi építési engedély kiadásához hozzájárult.

A 2010. július 13-án tartott helyszíni szemlén a meghívott szakhatóságok közül az ÁNTSZ Budapest X-XVII. kerületi Intézetének-, Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztályának-, valamint Környezetvédelmi Osztályának képviselői jelentek meg, akik állásfoglalásukat a helyszíni szemlén tett nyilatkozatukban rögzítették.

A Budapesti Bányakapitányság BBK/2689/2/2009 számú szakhatósági állásfoglalásában hatáskörének hiányát állapította meg.

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztálya 2010. szeptember 8-án kelt közútkezelői állásfoglalásában a tárgyi ingatlan építési engedélyéhez kikötésekkel adta meg közútkezelői állásfoglalását.

A Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Közép-pesti Tűzmegeelőzési Régió X-SZ/269-5/2010 sz. szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

„A Smaragdvölgy Invest Kft. (1172 Bp. V. u. 39.) által kérelmezett, a Bp. X. kerület Salamon u. 2/B. (hrs.: 41854/3.) alatti ingatlanon 5 lakásos társasház és iroda kialakításának elvi építési ügyében az engedélyező hatóság megkereste szakhatóságomat szakhatósági állásfoglalás kialakítása céljából az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6. §. (1) bekezdése alapján.

Az ügyintézési határidő leteltének napja a hiánypótlás után: 2010. augusztus 24.

Ad./1.

A tűztávolságot a többszörösen módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 36. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 5. rész I/6. fejezet figyelembevételével határoztam meg. A tűztávolságok meghatározása során a javító és rontótényezőket a következő értékekkel vettem figyelembe: építmény (homlokzat) magasság-0,8; az épület befogadó-képessége-0,8, tűzveszélyességi osztály-0,9; tűzterhelés-1,1; a többi paraméter-1.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 200. évi CXL. törvény (továbbiakba: Ket.) 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki.

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem. Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

Hatóságom hatáskörét a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről, és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 11. § és a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről és a tűzvédelmi hatósági tevékenység részletes szabályairól szóló 261/2009. (XI. 26.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés határozza meg. Területi illetékességemet a hivatásos önkormányzati tűzoltóságok illetékességi területéről szóló 11/2007. (IV. 24.) ÖTM rendelet határozza meg."

A Tervtanács a bemutatott tervet engedélyezésre nem javasolta az alábbi indoklással:

„A bejárat nem kellőképpen hangsúlyos kialakítású, a lakó és irodai funkciók elválasztása szükséges.

A Tervtanács javasolja a függőfolyosós kialakítás helyett a fogatolt kialakítást.

Az épületet tömegformálásában és építészeti megoldásban is lecsendesíteni szükséges.

A tervezett épület a környezetéhez nem illeszkedik, a Tervtanács a tervet sem funkcionálisan, sem építészeti megfogalmazásában, sem beépítési jellemzőiben nem tartja elfogadhatónak.”

A Tervtanács a tervet többször tárgyalta, megállapította, hogy a terv a korábbi tervtanácsi állásfoglalás alapján átdolgozásra került. A tervtanácsi vélemény nem fejt ki, hogy az épület a környezetéhez miért nem illeszkedik, főleg olyan kérdéseket taglal, ami nem tartozik kompetenciájába (pl. függőfolyosós kialakítás, lakó és irodai funkciók szétválasztása, beépítési jellemzők). A tervtanácsi vélemény nem alapozza meg az elvi engedély iránti kérelem elutasítását.

A benyújtott elvi építési engedélyezési kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy az ingatlan tervezett beépítése - a kikötések teljesítése esetén - nem ellentétes a 2/2005. (I. 21.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott TRT/X/62 sz. szabályozási terv előírásaival, valamint a 253/1997.(XII.20.) Korm. rend.(OTÉK) előírásaival, ezért az 1997 évi LXXVIII. tv. 35-36 §-a valamint az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 31. §-a alapján a rendelkező rész szerint határoztam.

Az eljárás során irányadó ügyintézési határidő: 22 munkanap.
Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be a Ket. 33. § (3) bekezdésében előírtak.
Döntésem az előírt ügyintézési határidőn belül hoztam meg.

Döntésem meghozatalánál a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6. §-ában, valamint 5. mellékletében foglaltaknak megfelelően az érintett szak- és társhatóságok szakhatósági előírásait vettem figyelembe.

Határozatomat a módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 52. § (2) bek. által biztosított jogkörömben eljárva hoztam meg.

Budapest, 2010. szeptember 28.

Erről értesítést kapnak:
Külön ív szerint



A jegyző megbízásából:

Vörösmarty Marianna
osztályvezető

