



| | aláírás | dátum |
|------------------------|---------|-------|
| Érintett osztályvezető | | |
| Pénzügyi osztályvezető | | |
| Szervezés | | |
| Jegyző | | |
| Alpolgármester | | |
| Polgármester | | |

Előterjesztés száma: /2023

Előterjesztő: Dr. Fetter Ádám polgármester

Előterjesztést készítette: Bánhidi László főépítész / Kun-Aufmuth Anita főép. asszisztens

Mellékletek: -részlet a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervéből

ELŐTERJESZTÉS **a Képviselő-testület 2023. október 13-i ülésére**

Tárgy: Új Rendőrségi épület építéséhez cseretelek biztosítása: telekrész felajánlása a Pilisvörösvári Rendőrőrs részére a Pilisvörösvár, Bányató utca 592/2 hrsz-ú telken.

Előzmények: Az Önkormányzat és a Pilisvörösvári Rendőrőrs korábbi tárgyalásai során felmerült annak lehetősége, hogy Pilisvörösvár Város Önkormányzata egy új helyszínt biztosít az új rendőrségi épület elhelyezéséhez, cserében pedig megkapja azt az ingatlant, amelyen a jelenlegi rendőrségi épület áll.

Pilisvörösvár Város Önkormányzata az idei év során felajánlotta a Pilisvörösvári Rendőrőrs számára cseretelekként a temető közelében elhelyezkedő 3872 hrsz-ú telket, melyen elképzelhető új Rendőrségi épület építése. Ezt a telket a Pest Vármegyei Rendőr-Főkapitányság nem találta alkalmasnak a céljaiknak megfelelő épület építésére, emiatt új helyszín kijelölése vált szükségessé, a határidő szűkös. A Pilisvörösvári Rendőrőrsnek rövid időn belül meg kell oldania az új épület létesítését. Ellenkező esetben a jelenlegi épület átalakításával, felújításával oldják meg helyigényüket, mely ellentétes a településközpont rehabilitációs koncepciójával, a városközponti passzázs kialakításával és használhatóságával.

Tényállás: A Pilisvörösvár 117 hrsz-ú, 1448 m² nagyságú ingatlanon található jelenlegi rendőrségi telek és épület a Magyar Állam tulajdonában van. Az ingatlant az Önkormányzat elővásárlási joga terheli. Az ingatlan Vt-1 besorolású településközpont terület övezetében fekszik, centrális elhelyezkedésű, az önkormányzati tulajdonú Járási Hivatali épület és a Posta mellett helyezkedik el, az önkormányzati tulajdonú Puskin u. 8. szám alatti Építéshatósági iroda és a felsorolt intézményeket kiszolgáló parkolódudvar közvetlen közelében.

A Főépítész iroda elvégezte az új Rendőrségi épület elhelyezése céljából kiválasztott telek vizsgálatát: A Bányató u. 592/2 hrsz-ú, 3683 m² területű telek az Önkormányzat tulajdonában van, a Földkönyv szerint beépítetlen terület. A telek cca. 1/4-ed része alakítható optimálisan a tervezett funkció részére, tehát ez a telekrész csereügylet keretében a Magyar Állam tulajdonába lenne adható azzal a feltétellel, hogy cserében a 117 hrsz-ú ingatlant az

Önkormányzat tulajdonba kapja. Mind az önkormányzati, mind az állami vagyon a nemzeti vagyon kategóriájába tartozik. A korrekt eljárás érdekében szükséges mindkét ingatlanról értékbecslést készíttetni.

A Pilisvörösvár, Bányató utca 8.-16. alatti, 592/2 hrsz -ú telek a *Helyi Építési Szabályzatról* szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) mellékletét képező SZT-1 szabályozási terv szerint Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben fekszik, ahol a beépítési mód szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 méter, míg a zöldfelület mértéke minimum 50 % lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb terület 800 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 m.

A HÉSZ 48. § szerint:

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) lakó;

.....

g) igazgatási

rendeltetést tartalmazhat. Tehát a telken a rendőrség épület (igazgatási rendeltetés) elhelyezhető.

A minimális telekszélesség miatt a kialakítható telek mérete legalább 884 m² lesz, ennek beépíthetősége bruttó 265 m². A maximum 5,5m épületmagasság betartása miatt teljes alapterületen nem lehet emeletes az épület, a várható kialakítható hasznos alapterület kb. 300 m² földszint + emelet kialakítással, alapincézve elérheti az 500 m² nettó alapterületet.

A terepadottság kedvező a terület enyhén lejt. A minimális zöldfelület a telek 50%-a, tehát, maximális beépítettség mellett kb. 177 m² terület burkolható közlekedési, parkolási célokra. A településképi rendelet előírja, hogy a területen csak magastetős épület létesíthető 35-45 fokos tetőszög kialakításával. Az utca összközműves, a tervezett épület közmű/energia igénye jelen előkészítő fázisban nem határozható meg.

Szakmai vélemény: Javaslom az új Rendőrségi épület építéséhez cseretelek biztosítását, azaz telekrész felajánlását a Pilisvörösvári Rendőrőrs részére a Pilisvörösvár, Bányató utca 592/2 hrsz-ú telken.

Javaslom, hogy értékbecslés alapján készüljön javaslat a Pest Vármegyei Rendőr-Főkapitányságnak, illetve a Magyar Államnak az így kialakított telek és a Pilisvörösvár 117 hrsz-ú ingatlan cseréjére.

A felajánlás elfogadását követően a Rendőrőrs elhelyezése érdekében telekalakítási eljárás keretében legyen kialakítva az összesen 3683 m² nagyságú 592/2 hrsz-ú telekből egy kb. 900 m²-es telek. A földhivatali eljárás az előkészítő munkálatokkal együtt legkevesebb 5 hónapot vesz igénybe!

A Képviselő-testület döntését minősített többséggel hozhatja meg.

Pilisvörösvár, 2023. október 9.

dr. Fetter Ádám
polgármester

Határozati javaslat:

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... /2023. (X. 13.) Kt. sz. határozata új pilisvörösvári rendőrségi épület megépítésével kapcsolatos esetleges telekcseréügylet előkészítéséről a Pilisvörösvár, Bányató utca 592/2 hrsz-ú telekhez kapcsolódóan

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy szándékában áll a Pilisvörösvári Rendőrőrs részére új Rendőrségi épület megépítésével kapcsolatos telekcserét előkészíteni a Pilisvörösvár, Bányató utca 592/2 hrsz-ú telekhez kapcsolódóan.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Pest Vármegyei Rendőr-Főkapitányságot tájékoztassa a felajánlásról.

Amennyiben a Rendőrségnek megfelel a felajánlott terület, akkor a Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el mind ennek a teleknek, mind a jelenlegi rendőrségi ingatlanok az értékbecslését: a két értékbecslés alapján tegyen javaslatot az 592/2 hrsz-ú telek megosztásával kialakított önkormányzati telek és a Magyar Állam tulajdonában lévő, Pilisvörösvár 117 hrsz-ú ingatlan cseréjére; és terjessze azt a Képviselő-testület elé.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

1.melléklet: részlet a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervéből

