



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat vélemény kialakítására azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésére vonatkozó kérelemmel kapcsolatban (volt dugattyúgyűrű gyár területén tervezett lakópark)
(A rendkívüli ülés indoka: a megkeresés 2022. február 15-én érkezett és a véleményezésre megadott 7 napos határidő elmulasztása jogvesztő következményekkel jár)

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés megtárgyalására: jogosult bizottság:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Rendkívüli testületi ülés időpontja:	2022. február 22.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Kelemen Henrietta aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A rozsdaövezeti akcióterületek lehatárolásával kapcsolatos döntések kormányzaton belüli előkészítésének rendjéről szóló 1107/2021. (III. 10.) Korm. határozatban rögzítettek szerint a volt dugattyúgyűrű gyár területét érintően az érintett 186853, 186855/1 és 186855/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérelemmel fordult az ilyen ügyekben illetékes Rozsdaövezeti Bizottsághoz, melyben kezdeményezték a terület azonnali rozsdaövezeti akcióterületként történő kijelölését.

A határozatban foglaltak alapján lefolytatott előzetes és részletes vizsgálat eredményeként a területrozsdaövezeti akcióterületként történő kijelölését a rozsdaövezeti akcióterületekkel kapcsolatos ügyekért felelős miniszter és a Rozsdaövezeti Bizottság is támogatta. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 4. § (5) bekezdése értelmében a rozsdaövezeti akcióterület, az azonnali rozsdaövezeti akcióterület, valamint a közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület lehatárolását a Kormány - a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes **kerületi önkormányzat véleményének kikérésével** - rendeletben állapítja meg. A fentiek értelmében a Rozsdaövezeti Bizottság elnöke megküldte Hivatalunknak véleményezésre a rozsdaövezeti akcióterületként történő kijelölésre vonatkozó összefoglaló dokumentumot.

Tájékoztatjuk a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi terület szabályozási tervének elfogadásával egyidejűleg még 2010-ben aláírásra került egy településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ), mely az akkori aktuális állapotnak megfelelően rendelkezett többek között arról, hogy a fejlesztőnek milyen infrastrukturális feladatok megvalósítását kell elvégezni a beruházáshoz kapcsolódóan, valamint a fejlesztés megvalósításának ütemezése is rögzítésre került. Az első ütem építési engedélyezési terve elkészült, azonban az építési engedély kiadására nem került sor. Az akkori fejlesztő cég időközben felszámolásra került, azonban a TRSZ-ben rögzített kötelezettségek a jogutód fejlesztőre szálltak át, így azok teljesítése továbbra is jogilag biztosított. Meg kell ugyanakkor jegyezni, hogy eltelt közel 12 év, a helyzet sok mindenben megváltozott (a Haraszi út forgalma tovább nőtt, a TRSZ-ben meghatározott lakásépítés üteméhez kapcsolódóan kötelezettségként előírt óvodafejlesztés időközben már megvalósult, a Horgász part forgalma egyirányúsításra került, stb), ezért a TRSZ felülvizsgálata időszzerűvé vált. Mindezt az is indokolja, hogy az új fejlesztő a korábban az Önkormányzatnak bemutatott beépítési koncepció helyett egy attól eltérő beépítésben gondolkodik, ennek megvalósításához a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítása is szükséges.

Szakmai egyeztetések kezdődtek azzal kapcsolatban, hogy a KÉSZ módosítás megindításához szükséges Képviselő-testületi döntés meghozatalához elengedhetetlen telepítési tanulmányterv milyen tartalommal kerüljön kidolgozásra. A fejlesztő által ismertett elképzelés szerint az építési előírások megváltoztatása kapcsán a megengedett épületmagasság és szintszám megemlése, a szintterületi mutató, valamint a lapostető kialakítás tekintetében kezdeményeznének módosítást. A tervezett módosításokat szakmai szempontból megfelelőképpen alátámasztó telepítési tanulmányterv Hivatalunk részére mindeztáig nem került bemutatásra.

Fentiek tükrében fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a Rozsdaövezeti Bizottság elnökétől kapott tervdokumentáció nem tartalmaz olyan információt, hogy a tervezett fejlesztés kapcsán felmerült/ illetve szükséges a KÉSZ módosítása, ugyanakkor az anyaghoz készített

látványtervek megegyeznek azzal, melyeket a fejlesztő előzetesen Hivatalunknak már bemutatott. A tervdokumentáció véleményünk szerint azt sem a tényleges helyzetnek megfelelően mutatja be, hogy a lakásfejlesztés megvalósításához minden feltétel adott. A személygépjárművel történő megközelítés, valamint a közösségi közlekedés szempontjából erősen vitatható, hogy a terület jól ellátott. Mind a Haraszi útra való kihajtás (akár a Fűzfa köz, akár a Gyár köz tekintetében), mind a Horgász parton való többlet forgalom okozta helyzet megoldásra vár, a Haraszi út kapacitása sem növelhető tovább, ezért legkorábban akkor lenne időszerű a terület beépítése, ha a Haraszi út – M0 – BILK csomópont közötti összekötő út megépül, a HÉV fejlesztéssel P+R parkoló kiépítésére is sor kerül az összekötő út mellett. A terület (egész Apostolhegy) szennyvíz csatorna hálózatának kiépítése (nem pályázatból épül, mint ahogyan az az anyagban szerepel), majd azt követően szilárd útburkolattal való ellátása nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások ugyan, azonban a megvalósítása ezen infrastrukturális fejlesztéseknek még éveket vesz igénybe. Az anyagból úgy olvasható ki, hogy ezek már rövid időn belül elkészülnek, azonban az azonnali rozsdáövezeti akcióterület feltételei véleményünk szerint nem állnak fenn. Az Étv. 2. § 47. pontjában meghatározott fogalommagyarázat alapján, ha egy terület esetében közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés szükséges, akkor közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületként lehet figyelembe venni.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat által ismert beépítési koncepció megváltozott, mindenképpen szükségesnek tartjuk, hogy első lépésben kerüljön benyújtásra a Képviselő-testület részére egy telepítési tanulmányterv a tervezett beépítésről, bemutatva annak részleteit, továbbá az esetleges környezeti hatások elkerüléséhez szükséges intézkedések is megnyugtató módon ismertetésre kerüljenek, majd azt követően, ha a Képviselő-testület támogató döntése megszületett, akkor kerüljön a kérdés a Kormány elé. Fontos ugyanis kiemelni, hogy a Kormány dönthet arról, hogy a beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemeltté nyilvánítsa, valamint sajátos településrendezési és beépítési szabályokat, a beruházással érintett építményekre vonatkozó egyedi építési követelményeket, sajátos telekalakítási követelményeket, egyedi településképi követelményeket, valamint egyedi örökségvédelmi szabályokat állapíthat meg. Ebben az esetben Önkormányzatunknak már nem lesz beleszólása a beruházással megvalósuló területfejlesztésre.

Részben tehát azért, mert még nem került bemutatásra Önkormányzatunknak a tervezett új beépítés, részben azért, mert az azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésének feltételei nem állnak fenn, és nem utolsó sorban részben annak okán, hogy a tervezett fejlesztés kapcsán érvényben lévő TRSZ felülvizsgálata indokolt, a kezdeményezés támogatását jelen formájában nem javasoljuk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján alakítsa ki véleményét az azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésére vonatkozó kérelemmel kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (II. 22.) határozata a Budapest XXIII. kerület 186853, 186855/1 és 186855/2 hrsz. alatti, természetben a Haraszi út mellett található ingatlanok azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésére vonatkozó kérelmével kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. A Budapest XXIII. kerület 186853, 186855/1 és 186855/2 hrsz.-ú telkek vonatkozásában az azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésének kezdeményezését a megküldött tájékoztató tervdokumentációban foglaltak alapján **nem támogatja az alábbi indokok szerint:**
1. A tervezett lakófejlesztési beruházás megvalósításához többéves megvalósítást igénylő közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés szükséges, ezért az azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésének feltételei nem állnak fenn.
 2. A 2010-ben tárgyi lakófejlesztéssel összefüggésben megkötött településrendezési szerződés alapját képező beépítési koncepció megváltozott és még nem került bemutatásra Önkormányzatunknak a tervezett új beépítést megalapozó telepítési tanulmányterv, ezáltal a hatályos építési előírások módosításával kapcsolatban sem alakíthatta ki a Képviselő-testület az álláspontját.
 3. A 2010-ben megkötött településrendezési szerződés felülvizsgálata szükséges, a vállalt kötelezettségek aktualizálása többek között a fejlesztő által vállalt intézményfejlesztéssel összefüggésben is indokolt.
 4. A tervezett fejlesztés következtében jelentkező forgalom elvezetése jelenleg nem megoldott, a Haraszi úti csatlakozások forgalomtechnikai megfelelése a tervdokumentáció szerint is vizsgálendő, ezért legkorábban akkor lenne időszerű a terület beépítése, ha ez a kérdés már tisztázott, továbbá a Haraszi út – M0 – BILK csomópont közötti összekötő út megépül, és a HÉV fejlesztéshez kapcsolódóan P+R parkoló kiépítésére is sor kerül az összekötő út mellett.
- II. A Budapest XXIII. kerület 186853, 186855/1 és 186855/2 hrsz.-ú telkek vonatkozásában **a későbbiekben sem támogatja a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemeltté nyilvánítását, sem a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény szerinti különös szabályozás megalkotását**, mert ebben az esetben aggályosnak tartja, hogy az Önkormányzat érvényt tud szerezni saját érdekeinek, továbbá az érvényes 2010-ben tárgyi lakófejlesztéssel összefüggésben megkötött településrendezési szerződésben rögzített kötelezettségek teljesítésének.
- III. felkéri a Polgármestert, hogy értesítse a Rozsdáövezeti Bizottság elnökét a Képviselő-testület döntéséről.

Határidő: 2022. február 22.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

A Képviselő-testület az előterjesztést nyílt ülésen, döntési hatáskörben tárgyalja. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2022. február 21.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléletek: - 1. egyeztető lap
- 2. tájékoztató tervdokumentáció

Egyeztető lap

a „Javaslat vélemény kialakítására azonnali rozsdáövezeti akcióterület kijelölésére vonatkozó kérelemmel kapcsolatban (volt dugattyúgyűrű gyár területén tervezett lakópark)” című előterjesztéshez

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

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2022. február 21.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás