



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat településrendezési szerződés lényegi elemeinek elfogadására
(Alsónémedi és Soroksár közigazgatási határában lévő körforgalom átépítésével összefüggő
KÉSZ módosításhoz kapcsolódóan)**

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság Pénzügyi Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. július 14.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az érintett területhez kapcsolódó kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítás elkészítését a Képviselő-testület 429/2021.(X.12.) és 111/2022.(III.17.) számú határozataiban foglaltak szerint azzal a feltétellel támogatta, ha aláírásra kerül az Önkormányzat és a kérelmező között a településfejlesztési hozzájárulásra vonatkozó írásos megállapodás.

A KÉSZ módosítás lényege – mint ahogyan az előző előterjesztésekben is olvasható volt, - hogy a RaktárAD Ingatlanfejlesztő Kft. Alsónémedi északi iparterületén Soroksár közvetlen szomszédságában ipari csarnokok fejlesztésébe kezd, mely telephelyekhez az útcsatlakozást az Alsónémedi és Soroksár határán lévő 5-ös főúti körforgalom 4. ágának kiépítésével kívánja megvalósítani. A körforgalmi csatlakozás 4. ágának forduló íve 135 m²-es területen belemetsz a soroksári 0196345 hrsz-ú erdőbe, mely állami tulajdon. Az útkapcsolat kialakításához a szabályozási terven közlekedési területek kijelölése szükséges. A 0196345 hrsz-ú ingatlanból a szabályozási terv módosítása következtében lehetőség lesz egyrészt a már meglévő, de a szabályozási terven még erdőterületként jelölt körforgalom 416 m² nagyságú területrézének (1. sz. mellékleten Ingatlanrész I. megjelöléssel feltüntetett) jogi rendezésére, továbbá a meglévő körforgalom 4. ági kapcsolatával érintett 135 m² nagyságú területrézének (1. sz. mellékleten Ingatlanrész II. megjelöléssel feltüntetett) jogi rendezésére.

Az Önkormányzat a KÉSZ-ben rögzítésre kerülő célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a településrendezési szerződésben meghatározott és a fejlesztés megvalósításához kapcsolódó településfejlesztési feladatok a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósításra kerüljenek, valamint Fejlesztő a településfejlesztési hozzájárulást teljesítse.

A Szerződés javasolt lényeges rendelkezései:

1. Budapest XXIII. ker. 0196345 helyrajzi számú, erdő művelési ágú, 112.897 m² alapterületű ingatlan 1. sz. mellékletben jelölt 416 m² területű részének I. rendű országos főút övezetű területként történő szerepeltetése a KÉSZ-ben a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat rendelkezéseinek átvételével, azok KÉSZ-ben történő szerepeltetésével, valamint az ingatlan 1. sz. mellékletben jelölt 135 m² területű része helyi gyűjtőút (KÖt-XXIII-1 jelű) övezetbe sorolása, és tulajdonjogának Önkormányzat által történő megszerzése és művelési ágának helyi közúttá történő minősítése. Az elkészült útlétesítmények Önkormányzati tulajdonba adása térítésmentesen történik, valamint az esetlegesen felmerült ÁFA-t a Fejlesztő köteles viselni.
2. 10.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulás megfizetése azzal, hogy amennyiben a KÉSZ módosítása az 1. pontban foglaltak szerint 2023. december 31. napjáig nem történik meg, a településrendezési szerződés hatályát veszti és az Önkormányzat köteles a 10.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulást Fejlesztő részére kamatmentesen visszafizetni.
3. A KÉSZ módosításának Fejlesztő által történő költségviselése háromoldalú tervezési szerződés alapján történik.

4. A KÉSZ módosításának végrehajtásával kapcsolatos egyéb költségek (kisajátítást pótló adásvétel megkötéséhez vagy a kisajátításhoz szükséges munkarészek elkészítése (vázrajz, igazgatási díjak, kisajátítási szakértői díj, stb.), vételár vagy a kártalanítás összege, erdő igénybevétel, csereerdősítés költsége, stb.) előlegezéseként 5.000.000 Ft megfizetése, utólagos elszámolással azzal, hogy amennyiben az 5.000.000 Ft a költségeket fedezi, a különbözetet az Önkormányzat 30 napon belül kamatmentesen visszafizeti, amennyiben pedig az 5.000.000 Ft a költségeket nem fedezi, a különbözetet a Fejlesztő az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül köteles megelőlegezni.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javasolt lényegi tartalmi elemek jóváhagyásával támogassa a településrendezési szerződés megkötését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (VII. 14.) határozata az Alsónémedi-Soroksár határán lévő 5-ös főúti körforgalmat érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településrendezési szerződés megkötésével kapcsolatban

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert az Alsónémedi-Soroksár határán lévő 5-ös főúti körforgalmat érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településrendezési szerződés aláírására az alábbi lényeges tartalmi elemek rögzítésével:

1. Budapest XXIII. ker. 0196345 helyrajzi számú, erdő művelési ágú, 112.897 m² alapterületű ingatlan – határozat 1. sz. mellékletben jelölt – 416 m² területű részének I. rendű országos főút övezetű területként történő szerepeltetése a KÉSZ-ben a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat rendelkezéseinek átvételével, azok KÉSZ-ben történő szerepeltetésével, valamint az ingatlan – határozat 1. sz. mellékletben jelölt – 135 m² területű része helyi gyűjtőút (KÖt-XXIII-1 jelű) övezetbe sorolása, és tulajdonjogának Önkormányzat által történő megszerzése és művelési ágának helyi közzétételének történő minősítése. Az elkészült útlevesítmények Önkormányzati tulajdonba adása térítésmentesen történik, valamint az esetlegesen felmerült ÁFA-t a Fejlesztő köteles viselni.
2. 10.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulás megfizetése azzal, hogy amennyiben a KÉSZ módosítása az 1. pontban foglaltak szerint 2023. december 31. napjáig nem történik meg, a településrendezési szerződés hatályát veszti és az Önkormányzat köteles a 10.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulást Fejlesztő részére kamatmentesen visszafizetni.
3. A KÉSZ módosításának Fejlesztő által történő költségviselése háromoldalú tervezési szerződés alapján történik.
4. A KÉSZ módosításának végrehajtásával kapcsolatos egyéb költségek (kisajátítást pótló adásvétel megkötéséhez vagy a kisajátításhoz szükséges munkarészek elkészítése (vázrajz, igazgatási díjak, kisajátítási szakértői díj, stb.), vételár vagy a kártalanítás összege, erdő igénybevétel, csereerdősítés költsége, stb.) előlegezéseként 5.000.000 Ft megfizetése, utólagos elszámolással azzal, hogy amennyiben az 5.000.000 Ft a költségeket fedezi, a különbözetet az Önkormányzat 30 napon belül kamatmentesen visszafizeti, amennyiben

pedig az 5.000.000 Ft a költségeket nem fedezi, a különbözetet a Fejlesztő az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül köteles megelőlegezni.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

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

Budapest, 2022. július 7.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - 1 pld. szabályozási terv módosítási javaslat
- 2 pld. határozat