



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	
A döntés fajtája (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség /egyszerű/minősített /minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével/	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó	2023. február 16. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó /sürgősség esetén annak indokai/	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	X
	Oktatási, Közművelődési és Ifjúsági Bizottság	
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	X
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	X
	Pénzügyi Bizottság	X
	Szociális és Egészségügyi Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	
	Ifjúsági	
	Klíma- és környezetvédelmi	
	Közlekedési és közműszolgáltatási	
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:		
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

A RaktárAD Ingatlanfejlesztő Kft. Alsónémedi északi iparterületén Soroksár közvetlen szomszédságában ipari csarnokok fejlesztésébe kezdett, 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 területrészének (1. sz. mellékleten Ingatlanrész I. megjelöléssel feltüntetett) jogi rendezésére, továbbá a meglévő körforgalom 4. ági kapcsolatával érintett 135 m² nagyságú területrészének (1. sz. mellékleten Ingatlanrész II. megjelöléssel feltüntetett) jogi rendezésére.

429/2021.(X.12.) határozat: a Képviselő-testület döntött arról, hogy **elkészíteti** a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását valamint **kezdeményezi** a fővárosi önkormányzatnál a fővárosi településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) módosítását az Alsónémedi és Soroksár közigazgatási határán lévő 5-ös főúti körforgalom vonatkozásában **azzal a feltétellel**, ha a kérelmezők a KÉSZ, TSZT, FRSZ módosításával kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalják és viselik, továbbá az erdő területfelhasználási kategóriában megszűnő területek visszapótlásával kapcsolatban a szükséges egyeztetéseket az illetékes szervekkel lefolytatják, majd a visszapótlásra vonatkozó javaslatot jóváhagyásra a Képviselő-testület részére benyújtják.

111/2022.(III.17.) határozat: a Képviselő-testület korábbi döntését kiegészítette, illetve módosította egyfelől amiatt, mert az előzetes fővárossal történt egyeztetések alapján tisztázásra került, hogy a TSZT, FRSZ módosítása nem szükséges, másfelől amiatt, mert az erdőszeti hatóság is állást foglalt az erdő visszapótlás kérdésében, miszerint várhatóan arra nem lesz majd szükség.

A megállapodás elkészült, a RaktárAD Ingatlanfejlesztő Kft. részéről aláírásra került.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

1997. évi LXXVIII. törvény - az épített környezet alakításáról és védelméről

30/A. § (1) *A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

(3) *A szerződés tárgya lehet különösen*

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának*
 - ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy*

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A tervezett gazdasági telephely fejlesztés megvalósításának elengedhetetlen feltétele a szükséges útkapcsolat biztosítása, az útépítéshez szükséges engedélyek beszerzése, ami a KÉSZ módosítása nélkül nem lehetséges. A KÉSZ módosításával érhető el a jogi rendezése az útkapcsolat kialakításának. A KÉSZ módosításának költsége településrendezési szerződés megkötésével biztosítható.

IV. A döntés szükségességének indokai

A KÉSZ módosításához kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésének szabályairól az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény rendelkezik. A Képviselő-testület döntése értelmében a szerződés aláírása annak a feltétele, hogy a jogi rendezéshez szükséges véleményezési eljárás lefolytatásra kerülhessen, majd azt követően a KÉSZ módosítás jóváhagyásával a fejlesztés megvalósulhasson.

V. A döntés várható hatása/-i

A településrendezési szerződés aláírását követően a jogi rendezéshez szükséges véleményezési eljárás lefolytatásra kerülhet, majd azt követően a KÉSZ módosítás jóváhagyásával a fejlesztés is megvalósulhat.

VI. Döntési javaslat(ok)

a. Rendelet-tervezet: -

b. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (II. 16.) 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 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.

Határidő: 2023. február 28.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2023. február 2.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

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