



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a KNORR-BREMSE Hungária Kft. területét érintő építési szabályok módosítására
vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára**

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	2024. május 23. 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
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Szociális és Egészségügyi Bizottság	
	Civil	
	Ifjúsági	
	Klíma- és környezetvédelmi	
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Közlekedési és közműszolgáltatási	
	-	
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 KNORR-BREMSE Vasúti Jármű Rendszerek Hungária Korlátolt Felelősségű Társaság a Budapest XXIII. kerület, Helsinki út 105. alatti, 184088/4 hrsz.-ú telephelyén a meglévő csarnoképületre 400kVA és 1200kVA beépített teljesítményű napelemes kiserőmű létesítését tervezi.

A tervezett beruházás megvalósítását a jelenleg érvényben lévő kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) 61. § cb) alpontja feltételhez köti. Az előírás szerint a kizárólag belső hálózatot ellátó napelemes kiserőművek esetén háztartási méretű kiserőmű telepítésének feltétele az, hogy a szabályozási terven az „NKE” jelű szabályozóval érintett területen lehet csak kiserőművet telepíteni. Jelenleg az érintett telken ez a szabályozó elem nem áll rendelkezésre, ezért a kiserőművek telepítésére nincs mód.

A cég azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a KÉSZ vonatkozó rendelkezéseit módosítsa úgy, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében a KNORR soroksári telephely telkére a „NKE” szabályozó kerüljön bevezetésre. A telepítési tanulmányterv alapján a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható.

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.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről:

„2. § 17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„19. § (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.”

„7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.”

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi...”

„59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (KÉSZ)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (TKR)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A napelemes kiserőmű telepítésének célja a cég villamosenergia fogyasztásának napenergia felhasználásával történő csökkentése. A telepíteni tervezett rendszer a meglévő villamos hálózathoz csatlakozik, azonban nem táplál ki a külső hálózatra.

A kiserőmű engedélyezési eljárása megkezdődött. Az ügyintézési határidőben az Építettő meghatalmazottja kérelmet nyújtott be az eljárás szüneteltetésére.

Az eljáró hatóság az eljárás szüneteltetésére vonatkozó kérelemnek jogszabályi akadályát nem látta, így a Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály az eljárást 2024. február 01-től szünetelteti, amíg a tervezett fejlesztés a hatályos kerületi építési szabályzatban foglalt követelményeknek nem felel meg.

IV. A döntés szükségességének indokai

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett 184088/4 hrsz-ú telek (Knorr-Bremse Hungary Kft. telephelye) vonatkozásában a KÉSZ módosítása szükséges. A Knorr-Bremse Hungary Kft. területén a meglévő csarnoképület tetőszerkezetén az üzem energiaellátását segítő napelemes kiserőművek elhelyezése tervezett. Az erőművek telepítésének célja a létesítmény villamosenergia fogyasztásának napenergia felhasználásával történő csökkentése. A beruházás meglévő beépítésre szánt területen, építési övezetben, beépített építési telken történik. A napelemes kiserőmű telepítése meglévő gazdasági tevékenység elektromos energiaellátásának környezetbarát fejlesztését célozza, a fejlesztés nem okoz változást az ipari területfelhasználásban. A napenergia hasznosítása csökkenti a fosszilis energia-hordozóktól való függést és így az üzem elektromos ellátórendszere fenntarthatóbbá válik. A jelenlegi ipari, gazdasági terület településképi megjelenését a tetőszerkezetten elhelyezett napelemes egységek negatívan nem befolyásolják. A településképi rendelet (továbbiakban: TKR) módosítása nem szükséges.

A KÉSZ módosításához kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésének szabályairól az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény rendelkezik. Annak érdekében, hogy a módosításhoz szükséges véleményezési eljárás lefolytatásra kerülhessen, majd azt követően a KÉSZ módosítás jóváhagyásával a fejlesztés megvalósulhasson, településrendezési szerződés megkötése szükséges.

V. A döntés várható hatása/-i

A tervezett beruházás pozitív környezetvédelmi jelentőséggel bír, a megújuló energiaforrások mindinkább előtérbe kerülnek mind az Európai Unió, mind Magyarország energiagazdálkodásában. A tervezett naperőmű beruházás építési munkálatai hatással lesznek a környezeti levegőre a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, természetvédelemre, ugyanakkor a napelemes kiserőművek megvalósulásával az üzemelés során környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős hatások nem feltételezhetők.

VI. Döntési javaslat(ok)

- a. Rendelet-tervezet: -
- b. **Határozati javaslatok:**

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (V. 23.) határozata a KNORR-Bremse területét érintő építési szabályok módosításának kezdeményezéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a KNORR-BREMSE Vasúti Jármű Rendszerek Hungária Korlátolt Felelősségű Társaság, mint fejlesztő jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztéshez mellékelt írásbeli kérelmében foglaltaknak megfelelően elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.
- II. az előterjesztéshez csatolt feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja a KNORR-BREMSE Vasúti Jármű Rendszerek Hungária Korlátolt Felelősségű Társaság területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településtervezési vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek kidolgozását.
- III. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, valamint a kerületi építési szabályzat módosításának vonatkozásában a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást folytassa le.

IV. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: - az I. pont vonatkozásában: 2024. július 31.

- a III. pont vonatkozásában: 2024. augusztus 31.

- a IV. pont vonatkozásában: 2024. szeptember 30.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2024. (V. 23.) határozata a KNORR-Bremse területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településrendezési szerződés megkötéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy **felhatalmazza a polgármestert** a KNORR-BREMSE Vasúti Jármű Rendszerek Hungária Korlátolt Felelősségű Társaság soroksári telephelye területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő **településrendezési szerződés** megkötésére az alábbi lényeges tartalmi elemek rögzítésével:

1. Budapest XXIII. ker. 184088/4 helyrajzi számú, Knorr-Bremse telephelyének területét érintően a KÉSZ megújuló energiatermelő létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános szabályainak teljeskörű felülvizsgálata és a KNORR-BREMSE Vasúti Jármű Rendszerek Hungária Korlátolt Felelősségű Társaság, mint fejlesztő jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztéshez mellékelt írásbeli kérelmében foglaltaknak, illetőleg a jogszabályi követelményeknek megfelelő módosítása.
2. **20.000.000 Ft** településfejlesztési hozzájárulás megfizetése az Önkormányzat részére azzal, hogy amennyiben a településrendezési szerződés megkötését követő 15 napon belül, illetve a határidő eredménytelen elteltét követően az Önkormányzat póthatáridőt tartalmazó felhívásában foglalt határidőn belül a településfejlesztési hozzájárulás nem kerül megfizetésre, az Önkormányzat jogosult a településrendezési szerződést felmondani, mely esetben a szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek a szerződő feleket nem jogosítják, illetőleg nem kötelezik, tehát a KÉSZ 1. pont szerinti módosítása nem történik meg, továbbá amennyiben a KÉSZ módosítása az 1. pontban foglaltak szerint a Szerződés megkötésétől számított 365 napon belül nem kerül elfogadásra, fejlesztő jogosult a településrendezési szerződést felmondani és az Önkormányzat köteles a településfejlesztési hozzájárulást fejlesztő részére kamatmentesen visszafizetni, ide nem értve a KÉSZ módosításával kapcsolatos tervezési díjat.
3. A KÉSZ módosításának Fejlesztő által történő költségviselése háromoldalú tervezési szerződés alapján történik.
4. A KNORR-BREMSE Vasúti Jármű Rendszerek Hungária Korlátolt Felelősségű Társaság, mint fejlesztő jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztéshez mellékelt írásbeli kérelmében körülírt fejlesztés valamennyi költségét a fejlesztő viseli.

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2024. április 29.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. kérelem
2. feljegyzés
3. telepítési tanulmányterv