



**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-465/2011.

ELŐTERJESZTÉS

**a Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság
2011. július 14-i ülésére**

Tárgy: Gubacsi dűlő KSZT

Előterjesztő: Dankó Rita mb. főépítész

Készítette: Főépítészeti Iroda

Előzetesen tárgyalja: ---

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető: igen

Az előterjesztés rövid tartalma:

Soroksári Duna-ág menti terület (Gubacsi dűlő) KSZT - új eljárás elindítása



**FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

ELŐTERJESZTÉS

**Soroksári Duna-ág menti terület (Gubacsi dűlő) KSZT
- új eljárás elindítása**

(Soroksári út – az Illatos út folytatásában a 38199/2, a 38198/1 és a 38197 hrsz-ú ingatlanok északi és a 38086/26, a 38086/22 és a 38086/20 hrsz-ú ingatlanok déli határa – Ráckevei(Sorokási)-Duna-ág – kerülethatar által határolt terület)

Tisztelt Elnök Úr, Tisztelt Bizottság!

A Ráckevei-Soroksári Duna-ág menti déli területre a városrendezési terv készítése 2004-ben kezdődött, ahol az Új Ferencváros jövőképe körvonalazódott a máig jóvá nem hagyott városrendezési tervben.

A városrész fejleszthetőségének legnagyobb problémája a közlekedési kapcsolatainak hiányossága, a rendező-pályaudvar működése. A főváros a terv készítésének egyeztetési folyamatában hatástanulmányok készítését és a MÁV hozzájárulását határozta meg előfeltételként. A hatástanulmányok elkészültek, a MÁV egy kompromisszumos megoldást fogadott el, mely szerint a rendező-pályaudvar területe csökkenthető, de egyelőre nem szűnik meg. A MÁV Zrt-vel a tárgyalások nehézkesen haladtak, 2006. őszén sikerült elfogadható kompromisszumot kialakítani. Az RSD menti rendező-pályaudvarból az első ütemben intézményterületnek hasznosítható vasúti területek meghatározásra kerültek.

A vasútüzemi terület csökkentéséhez a Fővárosi Keretszabályozási Terv (FSZKT) módosítása volt szükséges, a keretövezet módosítást a Fővárosi Közgyűlés 47/2008. (IX. 10.) sz. rendeletével hagyta jóvá.

A jelenleg alulhasznosított rendezetlen, nehezen megközelíthető területen az ingatlanok többségét fejlesztőtársaságok vásárolták meg, közreműködésükkel készült a városrendezési terv, melyet a Képviselő-testület 254/2008. (08. 27.) sz. határozatával hagyott jóvá (ismételt) I. fordulóban. A terv államigazgatási egyeztetése lezajlott.

A terület egésze FSZT jelű terület, tehát a Szabályozási Terv jóváhagyása során a Fővárosi Közgyűlés egyetértési jogot gyakorol. Az államigazgatási egyeztetés során a főváros jelezte azon szándékát, hogy a területfejlesztéssel kapcsolatban felmerült fővárosi fejlesztési feladatok elvégzésének, költségvállalásának, ütemezésének feltételeit a fejlesztő és a főváros között létrejött településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni. A Főváros egyetértése után kerülhetne a jelenlegi terv Képviselő-testületi jóváhagyásra. Erre irányuló kérelmünket 2009. 06. 05-én küldtük meg a Fővárosnak, de az egyetértést a mai napig nem kaptuk meg, mivel a településrendezési szerződés nem jött létre.

A hatályba nem lépett KSZT-ben meghatározott területszerkezet a telektulajdonosok (magántulajdonosok és MÁV) közötti megegyezést feltételezte a szükséges területcseréket és terület-felszabadításokat illetően.

Az azóta eltelt időben nem sikerült a MÁV-val megegyezni a feltáró út területének megszerzéséről, ezért a vízparti sáv közel 50%-át kitevő telek tulajdonosa a KSZT módosítását kezdeményezte.

A módosítás lényege a tervezett területszerkezet átalakítása oly módon, hogy a telek a MÁV tulajdonában lévő területek igénybevétele nélkül is beépíthető, közúttal és közműekkel feltárható-ellátható legyen. Ennek eredményeképpen a telek MÁV területtel szomszédos határvonalán új feltáró utat kell elhelyezni, mely a keskeny parti sávot kedvezőtlenül tovább tagolja.

A területfelhasználás javaslat:

- MÁV terület igénybevétele nélkül a terület megközelítésének biztosítása,
- a területen belül a közterületi kapcsolatok biztosítása,
- távlati fejlesztési koncepciók összehangolása az ütemezett fejlesztéssel.

Mivel (fővárosi egyetértés hiányában) nem került jóváhagyásra a szabályozási terv, ezért az önkormányzat és a tervező cég között - a 2004-ben megkötött - tervezési szerződés jelenleg érvényes, és még le nem zárt.

Amennyiben jelen előterjesztés alapján elfogadásra kerül, hogy a területre egy új szabályozási terv készítése kezdődjön, a jelenlegi tervezési szerződés megszüntetése szükséges, azután köthető meg az új, három oldalú tervezési szerződés a tervező, a megrendelő és a költségviselő között.

A lezártan szerződésben fennálló fizetési kötelezettséget és az új terv költségeit a megrendelőtől (önkormányzat) a szabályozási terv készítését kezdeményező cég átvállalta költségviselőként.

A kerületi hatáskört érintő kérdésekben településrendezési szerződés köthető a fejlesztőkkel.

Kérem a T. Bizottságot, hogy fentiek, valamint a tervezői ismertetés után döntsön arról, hogy készüljön-e új eljárás keretében új szabályozás a Soroksári Duna-ág menti területre (Gubacsi-dűlő), a szükséges keretövezet-módosítással együtt.

B u d a p e s t, 2011. július 8.

Dankó Rita s.k.
megbízott főépítész

Melléklet: PP Plots Kft. kérelme KSZT módosításra és költségvállalás
PP Plots nyilatkozata a szerződés felbontás költségeinek vállalásáról
A jóváhagyás előtt álló KSZT (csak digitálisan)
Tervezési feladat ismertetése
Hatályos FSZKT kivonat (csak digitálisan)
Tervezett FSZKT kivonat (csak digitálisan)

HATÁROZATI JAVASLAT

1.) A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság az Soroksári Duna-ág menti területet érintően (Gubacsi dűlő) új KSZT készítésével egyetért az ingatlanfejlesztő cég költségvállalási nyilatkozata alapján.

2.) Felkéri a polgármestert, hogy a jelenlegi tervezési szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése után kösse meg az új KSZT készítésére a tervezői szerződést az ingatlanfejlesztő költségviselése mellett, valamint készítse elő a településrendezési szerződést.

Határidő: értelemszerű

Felelős: dr. Bácskai János – polgármester