
tárgy: **Javaslat a Rákosrendező területére tervezett ingatlanberuházással összefüggő fővárosi álláspont kialakítására**

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Rákosrendező területe Budapest egyik városfejlesztési aranytartaléka. Ciklusokon és politikai táborokon átívelő egyetértés van abban, hogy – a terület kármentesítését követően a szükséges közcélú beruházások elvégzése mellett – a területen egy olyan, a XXI. század követelményeinek megfelelő ingatlanfejlesztés történjen, amelynek eredményeként a fenntarthatóság és a kompaktváros értékeinek tiszteletben tartása mellett a budapestiek érdekeit szolgáló új városrész jöhet létre.

A Zuglói Önkormányzat 2017-ben a települési arculati kézikönyv¹ megalkotása során már letette a voksát a terület rehabilitációja és fejlesztése mellett. A fejlesztés alapvető céljai között szerepeltette a kerületi önkormányzat új városi zöldfelületek és vízfelület kialakítását, valamint a megfelelő közösségi közlekedési kapcsolatok megteremtését. Az arculati kézikönyv a történelmi városkép védelme mellett a terület egy gondosan kiválasztott részén támogatta az akkori építési szabályoknak megfelelően, 45 méteres, illetve 65 méteres, tehát toronyháznak (90 méternél magasabb épületnek) nem minősülő épületek építését is.

A Budapest Főváros Városfejlesztési Tervező Kft. a 2019. októberében lezárt fejlesztési tanulmánytervben² részletes, a területfelhasználásra, a zöldfelületre és a közlekedési kapcsolatokra is kiterjedő fejlesztési javaslatokat dolgozott ki a terület vonatkozásában, ennek során a TSZT alapulvételével a terület egy részén legfeljebb 45 méteres, más részein legfeljebb 65 méteres épületek elhelyezésével számolt.

A Budapesti Fejlesztési Központ 2019 és 2022 között számos, a rákosrendezői területet érintő fejlesztés tanulmánytervét készítette el, integrálva azokat a Nyugati pályaudvar és az odavezető vonalszakasz megújításával kapcsolatos tervekbe. Ezek a tervek kiterjedtek mind a közúti, mind a kötőtpályás közösségi közlekedés fejlesztésére, a zöldfelületek (a Nyugati pályaudvar–Vasúttörténeti Park lineáris zöld tengely) kialakítására is.

A Fővárosi Önkormányzat a terület fejlesztését, ott új, a XXI. század városfejlesztési kihívásaira választ adó, klímatudatos és fenntartható, vegyes funkciójú ingatlanfejlesztés megvalósítását a szükséges közcélú beruházások elvégzése és a történelmi városkép védelme mellett eddig is támogatta, és eztán is támogatni fogja.

¹ https://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2017/10/tak_347.2017_opt.pdf

² https://uj.budapest.hu/api/file/doc/RAKOSRENDEZO_TANULMANYTERV_2019_V%C3%83%C2%A9gleges.pdf

Néhány héttel ezelőtt a sajtóból értesültünk arról, hogy a Kormány már előrehaladott tárgyalásokat folytat az Egyesült Arab Emírátságok kormányával és egy arab ingatlanbefektetővel a terület fejlesztéséről. Ezt az eljárást elfogadhatatlannak tartjuk: a budapestiek nélkül nem lehet dönteni a város következő évtizedének egyik legmeghatározóbb ingatlanfejlesztéséről. Előbb szülessen megállapodás Kormány, a Fővárosi Önkormányzat és az érintett kerületi önkormányzatok között az ingatlanfejlesztésnek a budapestiek érdekeit legjobban szolgáló feltételeiről, ezt követően lehet befektetőkkel tárgyalni, netalán nemzetközi szerződést kötni.

Ebben a helyzetben kiemelkedően fontosnak tartjuk, hogy a Fővárosi Közgyűlés kinyilvánítsa a fejlesztéssel kapcsolatos elvi álláspontját, valamint megfogalmazza azokat a feltételeket, amelyek teljesülése szükséges ahhoz, hogy a beruházás ne pusztán a befektető vagy oligarchák, hanem a budapestiek érdekeit szolgálja.

1. Mindenekelőtt fontosnak tartjuk, hogy a Közgyűlés erősítse meg azt a ciklusokon és politikai táborokon átívelő elvi elkötelezettségét, amellyel eddig a rákosrendezői kármentesítéshez és városfejlesztéshez viszonyult. Az elvi támogatás azokon a városfejlesztési értékeken alapul, mint a barnamezős városi területek rehabilitációja, a klímatudatosság és a fenntarthatóság, a lakhatási válság enyhítése, a városi életminőség javítása és a városi zöldfelületek növelése.

2. Budapesten a lakhatás költségei jelentősen emelkedtek az utóbbi évtizedben, a lakhatás biztosítása sok esetben már középosztályi családok számára is jelentős nehézséget okoz. A budapesti ingatlanárak emelkedése magával vonta az agglomerációba való kiköltözés intenzívebbé válását is, ami az agglomerációs közszolgáltatások és közlekedés fejlesztésének elmaradásával jelentős életminőségi problémákat eredményez mind a kiköltözők, mind pedig – főként a közúti forgalom növekedése miatt – a budapestiek számára.

Ahhoz, hogy a budapestiek számára megfizethetőbb lakáspiaci viszonyok alakuljanak ki, a városnak több tízezer elérhető, alacsony rezsiköltségű, jó minőségű új lakásra van szüksége. A Rákosrendező területe legalább tízezer új lakás építéséhez is elegendő területtel rendelkezik, úgy ráadásul, hogy jelentős zöldfelületek és jó közösségi közlekedés tudja kiszolgálni az ide költözőket. Mindennek persze csak akkor van realitása, ha a területen nem luxuslakások, hanem a budapestiek számára is elérhető, megfizethető lakások épülnek.

3. A Rákosrendezői terület nem messze található a világörökségi helyszínnek minősülő, a nemzeti emlékezés és az épített kulturális örökség meghatározó elemét képező Andrássy úthoz és Hősök teréhez. Bármilyen fejlesztése csak akkor képzelhető el, ha az nem veszélyezteti a történelmi városképet, ha az nem hordozza magában azt a kockázatot, hogy az Andrássy út és a Hősök tere világörökségi státusza veszélybe kerüljön.

4. Jelentős vitákat váltott ki az a hír, hogy a területen óriási, akár 220 méteres toronyházat kívánna építeni az arab befektető. A területen a széles körű konszenzussal elfogadott, hatályos építési szabályok legfeljebb 45 és 65 méteres épületek elhelyezését teszik lehetővé. A magunk részéről nyitott vagyunk arra, hogy egy átfogó fejlesztési koncepció részeként a terület egyes részein akár 90 méteres épületek is építhetőek legyenek, ha azok nem zavarják meg a Hősök tere történelmi városképét. Azt azonban, hogy 90 méternél magasabb, toronyháznak minősülő felhőkarcolók rondítsák el az elődeink által ránk hagyományozott Andrássy út és Hősök tere látképét, semmiképpen nem tudjuk támogatni.

A toronyházak építését a történelmi városkép védelme mellett azért sem támogatjuk, mert azok építési költségei a magassággal exponenciálisan növekednek, így egy 90 méteresnél magasabb toronyházban levő, bizonyosan hét-nyolcszázmillió forinttól kezdődő lakások a budapestiek számára megfizethetetlenek lennének. Szerinte a nyugati világban ismert, hogy a luxuslakásokat nagy számban vásárolják meg olyan arab vagy távol-keleti befektetők, akik a saját államuk önkénye ellen menekítik a tőkéjüket. Ezek a lakások aztán üresen állva semmiben nem szolgálják az adott város közösségét, sőt, mintegy szellemházként funkcionálva rontják a városi életminőséget. Erre erősít rá a kormányzat bevándorlási törvényjavaslata is, amely jelentős értékű ingatlanvásárlás esetén (a korábbi letelepedési kötvényre hajazó) aranyvízum megszerzését teszi lehetővé harmadik világbeliek számára.

5. Rákosrendező fejlesztése szükségessé teszi a terület megfelelő közúti és kötöttpályás megközelítésének biztosítását. Ezek a fejlesztések tanulmányterv szinten az elmúlt években széles társadalmi és politikai konszenzust élveztek, sajnálatos módon azonban a további tervezésüket a Kormány 2022-ben leállította. Örvendetes, ha ezt az álláspontját a Kormány most felülvizsgálja.

Egyfelől mindenképpen szükségesnek tartjuk, hogy a fejlesztéshez kapcsolódóan a Millenniumi Földalatti Vasút régóta tervezett felújítása és meghosszabbítása megtörténjen, mivel így biztosítható a területről a belváros gyors közösségi közlekedéssel való megközelíthetősége. A kisérdalatti felújításának a járműpark cseréjére is ki kell terjednie, mivel a jelenlegi járműállomány előregedett, illetve nem is elegendő a meghosszabbított vonal kiszolgálására. A kisérdalatti járműveinek speciális kialakítása lehetővé teszi, hogy az új járművek gyártására a hazai ipari kapacitások igénybevétele mellett terüljön sor.

A BFK már korábban részletesen kidolgozta az új Szegedi úti felüljáró megépítésének tanulmányterveit. Ez a felüljáró a Rákosrendező területét mind közúton, mind pedig a 3-as villamos átvezetésével kötöttpályán lehetővé teszi, valamint új összeköttetést teremt a XIII. és a XIV. kerület között. A felüljáró biztosítja a megépítendő új Rákosrendező vasútállomás megközelíthetőségét is, amelyhez kapcsolódóan értelemszerűen ki kell alakítani a Nyugati pályaudvarra bevezető vonalszakasz új vágányképét is. A Kacsóh Pongrác úti felüljáró műszaki állapota alapján felújításra érett. A Szegedi úti felüljáró megépítéséhez kapcsolódóan szükséges a felüljáró új forgalomszervezési funkciójának kialakítása és annak teljes felújítása. A Szegedi úti felüljáró a Rákosrendező közúti megközelíthetőségének biztosításához nem elegendő, ezért megfelelő előkészítés után a terület északi megközelíthetőségét biztosító közúti kapcsolat megépítése is szükséges.

A rákosrendezői ingatlanfejlesztés annak közvetlen zuglói hatásterületén óhatatlanul a közúti forgalom növekedését fogja eredményezni, amelyet a kötöttpályás közlekedés fejlesztésével ellensúlyozni kell. Éppen ezért tartjuk szükségesnek, hogy a jelenleg a Keleti pályaudvarig megépített négyes metró meghosszabbítása is az egyeztetések során asztalra kerüljön.

6. Az új városrész kialakítása során a fenntarthatóság és a jó életminőség követelményeit szem előtt kell tartani. A területen ennek megfelelően nagy kiterjedésű új városi zöldfelületeket kell létrehozni, amelyek egyben illeszkednek a Nyugati pályaudvartól induló lineáris parkba is. A Rákos-patak revitalizációja olyan tájépítészeti megoldások alkalmazását is lehetővé teszi, amely a zöldfelület mellett vízfelület kialakításával a város élhetőségét javítja.

Ezen városfejlesztési célkitűzések és közcélú beruházások mellett a Rákosrendezőn egy olyan új városrész jöhet létre, amely a budapestiek érdekeit szolgálja, egyben azt büszkén hagyhatjuk utódainkra is. Egy ilyen léptékű városfejlesztés csak akkor lehet sikeres, ha az a budapestiek és az általuk választott önkormányzatok egyetértésével találkozik. A magunk részéről ehhez partnerséget ajánlunk, ezért kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Döntési javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

egyetért azzal, hogy Rákosrendező területén barnamezős beruházásként a XXI. század városfejlesztési kihívásaira választ adó, olyan klímataudatos és fenntartható, vegyes funkciójú ingatlanfejlesztés valósuljon meg, amely segíti a budapesti lakhatási válság enyhítését és a városi zöldfelületek jelentős növelését,

2.

szükségesnek tartja, hogy a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztés klímasemleges legyen, ennek keretében zéró karbon épületek épüljenek, amelyek fűtése megújuló energiával előállított távhővel történik,

3.

a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztést azzal a feltétellel támogatja, hogy annak részeként legalább tízezer, a magyarok számára megfizethető lakásnak is kell épülnie,

4.

a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztés nem veszélyeztetheti a „Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út” helyszín világörökségi státuszát,

5.

a történelmi városkép és a világörökség védelme érdekében nem ért egyet azzal, hogy Rákosrendező területén a jelen határozat meghozatalakor hatályos jogszabályok szerint toronyháznak minősülő (azaz 90 méternél magasabb) épületek épüljenek,

6.

a Rákosrendező területén megvalósítandó ingatlanfejlesztés támogatásához elengedhetetlennek tartja, hogy a kormányzat vagy a beruházó teljes körűen biztosítsa a forrásokat

- a) a Millenniumi Földalatti Vasút felújításához és meghosszabbításához, valamint a hazai járműgyártási kapacitásokra építve a szerelvények cseréjéhez,
- b) az új Szegedi úti felüljáró megépítéséhez, azon a közúti közlekedés mellett a 3-as villamos átvezetéséhez a XIII. és a XIV. kerület közötti közvetlen kötőpályás közösségi közlekedés megteremtése érdekében,
- c) a Kacsóh Pongrác úti felüljáró teljes felújításához,
- d) a terület északi megközelíthetőségét biztosító közúti kapcsolat megépítéséhez,
- e) az új Rákosrendező vasútállomás megépítéséhez és a Nyugati pályaudvarra bevezető vonalszakasz új vágányképezés kialakításához,
- f) a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztés okán annak zuglói közvetlen hatásterületén megjelenő közúti többletterhelés csökkentése érdekében a kötőpályás közösségi közlekedés fejlesztéséhez, kiemelten a négyes metró meghosszabbításához,

7.

szükségesnek tartja, hogy a kormányzat vagy a beruházó teljes körűen biztosítsa a forrásokat

- a) a Rákos-patak érintett részének teljeskörű revitalizációjához,
- b) legalább harminc hektár zöldterület kialakításához, ezen belül egy olyan, a Nyugati pályaudvartól induló lineáris park részét képező, nagy kiterjedésű, a Vasúttörténeti Parkhoz kapcsolódó új közpark létrehozásához, amely a Rákos-patak vizéből táplált vízfelszínnel is rendelkezik,
- c) a klímavészhelyezethez igazodó vízgazdálkodás megteremtéséhez, ezen belül kiemelten a csapadékvíz elkülönített gyűjtéséhez és helyben történő hasznosításához,

8.

felhatalmazza a főpolgármestert, hogy a Fővárosi Önkormányzat álláspontjáról a kormányzatot tájékoztassa, továbbá a közvetlenül és a térségi összefüggések alapján közvetetten érintett kerületi önkormányzatok bevonásával a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztéssel összefüggő kormányzati egyeztetéseket folytassa le,

9.

felkéri a BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-t, a Budapesti Közlekedési Zrt.-t és a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.-t, hogy feladatkörükben segítsék elő a kormányzati tárgyalások sikeres lefolytatását és azok eredményeinek végrehajtását,

felkéri a Kormányt, hogy ne írjon alá addig nemzetközi szerződést a Rákosrendező területén megvalósítandó ingatlanfejlesztéssel összefüggésben, amíg a budapestiek, ezen belül kiemelten az érintett kerületek lakosainak választott önkormányzataival meg nem egyezik az ingatlanfejlesztéssel összefüggő városfejlesztési kérdésekről.

Döntéshozatal módja:

A határozati pontok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Kelt a minősített időbélyegző szerinti időpontban

Karácsony Gergely
főpolgármester

Horváth Csaba
Zugló polgármestere

Láttam:

dr. Számadó Tamás
főjegyző