



# ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

**POLGÁRMESTER**  
1033 Budapest, Fő tér 3.

Tárgy: Hajógyári-sziget KSZT  
egyetértési jog  
Ügyiratszám: 33/2006/ÜBép

F. Kgy.

2006 -03- 3 0

Budapest Főváros Önkormányzata  
Dr Demszky Gábor főpolgármester úr  
részére

Budapest  
Városház u. 9-11.  
1052

025

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Az Óbudai (Hajógyári) sziget Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) jóváhagyásához a 48/1998.(X.15.) Főv. Kgy rendelet értelmében a Fővárosi Közgyűlés egyetértése szükséges, melyet ez év március 7-én megkértünk.

A KSZT tervezetében rendeletileg is rögzített, az idegenforgalmi fejlesztés feltételeként megvalósítandó közlekedésfejlesztési elemek megépítése mind a kerület, mind a főváros, mind pedig a fejlesztő egyöntetű érdeke. Az egyetértési jog megkérésének időpontjában úgy tűnt, hogy a két önkormányzat és a fejlesztő között sikerül egy háromoldalú megállapodást kötni.


A Főváros – nyilvánvalóan a Fővárosi Főépítész Iroda éppen aktuális álláspontja alapján – háromszor változtatott a megállapodás formájára vonatkozó javaslatán. Az lett a dolog vége, hogy a Főváros nem is foglalkozott a háromoldalú városfejlesztési megállapodás tartalmával, nem fogadta el azt, nem is került aláírásra, amit ugyanakkor épp a Főváros nevezett meg a Közgyűlés döntésének feltételül. Így a Főváros gondoskodott róla, hogy a Közgyűlés ne hozhasson döntést, ami azt is jelentheti, hogy nem akarja gyakorolni egyetértési jogát. Vagyis, a Főváros mintha sem igent, sem nemet nem akarna mondani.

Ez elfogadhatatlan állapot. Kérem Főpolgármester Urat, szíveskedjék gondoskodni a korrekt döntéshozatali mechanizmus biztosításáról. A Fővárosi Főépítész Iroda „bölcslapításához” nem asszisztálunk.

Óbuda csak a rendelkezésre álló információk alapján dönthet a KSZT elfogadásáról. Meghallgatjuk a Védegyletet is, de szükségünk van a Főváros szakmai véleményére és határozott igen, vagy nem válaszára. A háromoldalú megállapodás hiányában Óbudának nem áll módjában dönteni a KSZT elfogadásáról.

Egyben Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének határozatával is megtámogatva, kérem a Tisztelt Főpolgármester Urat, hogy a háromoldalú megállapodáshoz szükséges egyeztetések mielőbbi lefolytatását, lezárását és elfogadást 2006. április 30-ig tegye meg.

Budapest, 2006. március 29.

  
Csire János  
polgármester-helyettes

Tisztelettel:



  
Tarlós István  
polgármester

Sauka

2006.03.30.

T. de Solva k. 150. sz.

A T. Közgyűlés felhatalmazása



# ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

## **POLGÁRMESTER-HELYETTES**

1033 Budapest, Fő tér 3.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselőtestület 2006. március 29-i ülésére**

**Az előterjesztés tárgya:**

**Budapest III. ker. Óbudai (Hajógyári) sziget területrendezési szerződés-tervezet  
(060329\_1ver)**

**Előterjesztő:**

**Csire János Alpolgármester**

**Előterjesztést készítette:**

**Sipos Gábor főépítész**

### **Tisztelt Képviselőtestület!**

Az Óbudai (Hajógyári) Szigetre vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervet (KSZT-t) a fővárosi önkormányzat megbízásából a Mű-Hely RT készítette.

Az Álom Sziget Kft - a volt hajógyári terület tulajdonosaként - a területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó projektet tervez megvalósítani. A terület speciális adottságait – a területet övező környezeti tényezőket, a Dunát, a növényállományt, a műemléki- és régészeti védelmeket, az árvízvédelmet – figyelembe vevő terv komplexen kezeli a felsoroltakat, hiszen azok nem függetleníthetők egymástól a projekt megvalósítása szempontjából.

A szabályzat szigorú előírásokat tesz a terület közlekedésfejlesztési feltételeire, a műemléki és régészeti értékekre vonatkozóan, valamint az árvízvédelmet is biztosító kiemelt terepszintek kialakításánál a terv a meglévő növényzet lehető legnagyobb védelmét biztosítja. A KSZT-t előreláthatóan a májusi testületi ülésen tudja a Képviselőtestület leghamarább tárgyalni.

A KSZT-ben rendeletileg is rögzített, az idegenforgalmi fejlesztés feltételeként megvalósítandó közlekedésfejlesztési elemek megépítése mind a fejlesztő, mind pedig a kerület és a főváros egyöntetű érdeke. A meghatározó infrastrukturális fejlesztéseket az elmúlt év augusztusa óta folytatott egyeztetések alapján célszerű külön megállapodásba is foglalni, mely a KSZT rendeleti előírásain túlmenő egyéb közérdekű fejlesztéseket is hozzárendel a beruházás megvalósíthatóságához.

A fejlesztési megállapodás tervezetét a VKB többször tárgyalta, az egyeztetések gyakorlatilag december közepén a KSZT Étv szerinti véleményezésre való kiküldéséig lezárultak.

A Főépítészeti Iroda az Étv 9. § (3) szerinti véleményezési eljárást lefolytatta, a 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalását 2006. január 31-én tartotta meg. Az egyeztetésen a véleményezők által kifejtett kérdésekben konszenzusra sikerült jutni. A fővárosi önkormányzat véleményei közül – melyet még az egyeztető tárgyalás időpontjáig sem sikerült egységesen összeállítaniuk - az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve alapján a konferenciaközpont nagyságrendje és annak közlekedési feltétele maradt csak nyitva.

*A T. Könyvtár tájékoztatásáig*

*Jnu 03. 29.  
T. dr. Balczon László  
Polgármester Képviselő  
Békásmegyer*

Ezen kérdésben további megbeszélések folytak a fővárosi Főépítészeti Irodával, melyek során újra előkerültek olyan kérdések, melyek az egyeztető tárgyaláson lezárásra és közös megállapításra kerültek. A fővárosi Főépítészeti Iroda számos korábban felvetett, majd elfogadott, majd ismét felvetett kérdéseinek lezárása érdekében két további tárgyalás folytattunk le a fővárosi önkormányzattal és a fejlesztőkkel, melynek témája a KSZT egy-két pontja, a szigeten elhelyezhető konferenciaterem férőhely nagysága és a már előkészített kerületi megállapodás alapján egy háromoldalú megállapodás létrehozása volt.

**Az egyeztetéseken a vitatott kérdéseket lezártuk, a KSZT javított – fővárosi kérésre kiegészített - változata 2006. március 13-án felküldésre került a Fővárosi Önkormányzatnak a KSZT közgyűlési egyetértésre való felterjesztés mellékleteként.**

**A 48/1998.(X.15.Főv KGy rendelt szerint a Fővárosi Közgyűlésnek egyetértési joga van a KSZT elfogadását illetően, mivel ún. FSZT-vel jelzett (kiemelt fővárosi szabályozást igénylő) területet érint. Ez vétőjog, vagyis ennek hiányában a KSZT nem hagyható jóvá.**

A fővárosi Közgyűlés március 30-án tárgyalja az egyetértési jog megadása iránti kerületi kérelmet. A fővárosi előterjesztés szerint az egyetértő határozat meghozatalának feltétele a fejlesztésekre vonatkozó külön megállapodás létrejötte.

Sajnálatos módon ugyanakkor – bár a kerületi megállapodási javaslatot az előkészítő fővárosi Főépítészeti Iroda január hóban megkapta – a háromoldalú megállapodás létrehozása a közgyűlési döntésig nem látszik reálisnak, különösen úgy, hogy ezen egyeztetésekre a kerület nem minden alkalomra kap meghívást. Elfogadott megállapodás hiányában nagy valószínűséggel nemleges közgyűlési határozatnak van realitása, mely negatív sajtó visszhangot eredményezhet, annak ellenére, hogy egy szakmailag igen alaposan előkészített és a Étv szerinti szakmai véleményezési eljáráson túljutott, egyetértéssel lezárt szabályozás készült.

További nyitott kérdés a megállapodás megfelelő garanciális elemeinek, feltételeinek tisztázása, melyhez még újabb közös egyeztetés megtartása szükséges. A megállapodás tervezet szöveges összetétele a főváros jóvoltából még napról-napra változik, így annak szövegszerű változata még nem képezi (képezheti) jelen előterjesztés mellékletét.

A jelen előterjesztés **1. sz. melléklete** a megállapodásban foglalt megvalósítandó beruházási elemeket tartalmazza, melybe az elmúlt egy hónapban lefolytatott egyeztetések eredményei is beépültek, nevezetesen olyan további közérdekű fejlesztések, melyeket a korábbi kétoldalú megállapodás-tervezet nem tartalmazott.

A megállapodás körüli bizonytalanságok ellenére szükséges lenne rögzíteni a háromoldalú, főváros, kerület és a beruházó között kötendő megállapodás szükségességének tényét, ~~valamint az egyeztetések mielőbbi lezárásának határidőhöz kötését.~~

Budapest, 2006. március 27.

Tisztelettel:

Csire János sk.

**Határozati javaslatok:**

- 1. Óbuda-Békásmegyer Képviselőtestülete úgy határoz, hogy a Hajógyári Sziget KSZT rendelettel való elfogadásának az a feltétele, hogy a terület fejlesztéséhez szorosan kapcsolódó infrastrukturális beruházásokat, valamint a terület fejlesztéséhez nem kapcsolódó, további közérdekű környezetrendezési- és közlekedésfejlesztési beruházásokat rögzítő és ezen beruházásoknak a fejlesztő által való megvalósítását tartalmazó megállapodás megkötésre kerüljön Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata és az Álom Sziget 2004 Ingatlanfejlesztő Kft között.**
- 2. A Képviselőtestület, úgy határoz, hogy felkéri Tarlós István polgármestert, hogy Demszky Gábor főpolgármesternél kezdeményezze a háromoldalú megállapodáshoz szükséges egyeztetések mielőbbi lefolytatását, lezárását és elfogadást 2006. április 30-ig.**

**Felelős: Tarlós István Polgármester (Csire János alpolgármester)**  
**Határidő: 2006. április 30.**

1.	Az Árpád-híd és a terület közvetlen kapcsolatának biztosítása	legalább egy új északi Duna híd megvalósulását követően - közlekedési hatástanulmány által indokoltan
2.	az ún. "Bejárati híd" megfelelő átalakítása/átépítése beleértve a lehajtósáv(ok) miatti szükséges rakpartszélesítést és a csomópont kiépítését	
3.	a „K” híd megfelelő átalakítása/átépítése, vagy helyén új híd építése a kapcsolódó Alsórakparti csomóponttal egyidejűleg	
4.	új közúti különszintű kapcsolat (preferáltan aluljáró) a Szentendrei út Bogdáni úti csomópontja és a Sziget között, a csatlakozó csomóponttal együtt	
5.	az Árpád fejedelem útja és az Árpád híd közvetlen közúti kapcsolatának kiépítése Pest irányába	
6.	az Árpád-híd HÉV megálló és a terület megfelelő gyalogos és kerékpáros kapcsolatának biztosítása	
7.	az Árpád-híd járdái és a terület megfelelő színvonalú kapcsolatának akadálymentes biztosítása	Közlekedési hatástanulmány alapján
8.	a Fő tér és a Sziget gyalogskapcsolatának biztosítása	
9.	a HÉV megálló és a Zichy kastély között: a HÉV-pálya korrekciója a peronszélesítés és a gyalogos kapcsolat biztosítása érdekében,	
10.	KSZT szerinti árvízvédelemhez szükséges beruházások	a területen fellépő mindenkori árvízvédelmi feladatok ellátását a fejlesztő saját költségen és saját kockázatára vállalja
11.	a Szigetet feltáró menetrendszerű autóbuszjárat működtetése, környezetkímélő járművek közlekedtetésével	
12.	a közmuvelőkezők által előírt, az új, illetőleg bővítésre kerülő útpályák illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési- és elektromos ellátási, illetőleg a közvilágítást biztosító munkák, mint járulékos beruházások	
13.	a Bogdáni út városszerkezeti összeköttetését biztosító – Vörösvári út – Hévízi út új közúti csomópont kiépítése	
14.	a budai alsórakpart 2x1 irányú sávjaihoz csatlakozó HÉV alatti 2x1 sávú közúti aluljáró és csatlakozó útpálya megépítése, mely a rakpart és az Árpád fejedelem útja között a kapcsolatot a rakpart déli szakasza és az Árpád híd között mindkét irányban biztosítja .	Amennyiben közlekedési hatástanulmány nem igazolja a megvalósíthatóságot, úgy az a)-c) pontnak megfelelő nagyságrendű egyéb közlekedési- vagy környezetfejlesztési beruházás elvégzése a Hajógyári sziget

	<p>Az elvégzendő munkák a következők:</p> <p>a) a budai alsórakpart 2x1 irányú sávjaihoz csatlakozó HÉV alatti 2x1 sávós közúti aluljáró és csatlakozó útpálya megépítése, mely a rakpart és az Árpád fejedelem útja között a kapcsolatot a rakpart déli szakasza és az Árpád híd között mindkét irányban biztosítja, és</p> <p>b) kizárólag az aluljáró műtárgyának megépítéséhez szükséges közműkiváltások és</p> <p>c) kizárólag a munkák elvégzéséhez tartozó tereprendezés és parkosítás.</p>	vonzáskörzetében a Szentendrei út és a Hév vonal között.
15.	<p>a Szentlélek tér és környékének rendezése</p> <p>Szempontok:</p> <p>a) A HÉV és BKV buszvégállomás kiszolgáló épületei egységes, egy tömegű épületbe kerüljenek a meglévő pavilonokkal közösen</p> <p>b) A meglévő buszvégállomás átépítése az Árpád hídhöz közelebb, úgy hogy a Zichy kastély előtt rendezett, egységes gyalogos közterület kerülhessen kialakításra</p>	
16.	A fejlesztő az engedélyezési terveket saját költségén elkészítteti, és a jogerős engedélyezett tervek alapján az egyes beruházásokat I. osztályú minőségben átadásra alkalmas módon megvalósítja	
17.	a 18386/4 hrsz műemléki területen a Hadrianus palota környezetének rendezése, valamint a KÖH szakembereinek bevonásával a szükséges régészeti feltárás, bemutatás és régészeti park kialakításában részvétel	
18.	a városi park használatának biztosítása a beruházás teljes időtartama alatt	
19.	A területre közlekedési hatástanulmányban kell meghatározni az egyes építési ütemeket és a hozzájuk rendelhető közlekedési létesítmények megvalósítási ütemezését	
20.	A közlekedési és környezetfejlesztési beruházások elkészülte és átadása az egyes ütemekhez rendelhető használatbavételi engedélyek kiadásának feltétele.	További szigorító feltételek: A 3. pont szerinti K híd átadása és a 4. pont szerinti létesítmény építési engedélye a 3500 fős konferenciaközpont építési engedélyének feltétele
21.	A nagyszigeti területen a szintterületi mutató kedvezmény feltétele: a KSZT-ben rögzített közhasználatú területek átadása, valamint az 5. és 15. pontok szerinti közérdekű feladatok elvégzése	