

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

6/220/56-3/2011
2011 JÚN 16.
Budapest,

Tárgy: Tájékoztatás a Bp. X. ker. Hungária
krt. 1-3. szám alatti MÁV-lakótelepi
ingatlanról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. május 19-i ülésén Élő Norbert képviselő úr által feltett, Polgármester úrhoz intézett kérdésére a következő tájékoztatást adom.

A MÁV Vagyonkezelő Zrt. Vezérigazgatója 2009 augusztusában levélben kereste meg Önkormányzatunkat, amelyben arról tájékoztatott, hogy a MÁV Zrt. Igazgatósága döntött a Budapest X., Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelep lakásainak (249 lakás) értékesítéséről. Egyúttal kérték az Önkormányzat szándéknyilatkozatát arról, hogy a közintézmények tulajdonjogának az Önkormányzat részére történő átadása ellenértékéért vállalja az Önkormányzat a közmű-átalakítási, -kivitelezési költségek rész- vagy teljes finanszírozását, és az utak tulajdonjogának átvételét.

A Bp. X. ker. Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV-lakótelepi ingatlan jelenleg hat telekből álló (hrsz: 38916/7-től /12-ig), összesen ~ 70.000 m²-es, kerítésekkel lehatárolt, belső utakkal feltárt, de telekkönyvileg nem kialakult lakóterület. A meglévő épületek kb. 80-120 éve épültek, földszintesek, valamint földszint + 1 emeletesek, az előbbiekben átlag 3-4, az utóbbiakban 8 lakás található.

A közlekedés nem közterületeken vagy magánutakon, hanem belső utakon zajlik, amelyek keskenyek és többségében burkolat nélküliek. A területen belül kiépült közműhálózat nem közterületen valósult meg, spontán alakult ki, hálózati rendszere esetleges. A tömbben az intézményi alapellátást a meglévő iskola, kiskereskedelmi bolt és egy kápolna biztosítja.

Az elmúlt években több egyeztető tárgyalásra került sor a Kőbányai Önkormányzat és a MÁV vezetése között, melyeken körvonalazódtak a mindkét fél számára hangsúlyos kérdések. Az egyeztetéseken az egyes témakörök között voltak a MÁV, és voltak az Önkormányzat számára lényegesebbek, ezért ezen ügyekben valamennyi problémát érintően, az összefüggések mentén, ezeket együtt kezelve folytak a tárgyalások. A megbeszélések során a MÁV-lakótelep esetében – a lakók bevonásával – folyamatossá váltak az egyeztetések, míg az Önkormányzat szempontjából kiemelten fontos egyéb témákban nem történt továbblépés, nem sikerült kedvező megegyezésre jutni a MÁV-val.

A MÁV-lakótelep ügyében történt megkeresését követően szeptemberben előterjesztés készült, amely többek között tartalmazta a MÁV Zrt. által adott tájékoztatásként a következőket:

- Az értékesítéshez szükséges, az Önkormányzat által elfogadott szabályozási tervnek megfelelő, telekalakítási vázrajz készítése folyik.
- Az ingatlanokon lévő közmű átalakítások tervezési költségeit az engedélyek beszerzéséig vállalja a MÁV, a kivitelezés költségeit viszont nem finanszírozza.
- A közműhálózatok, közterületek rendezésének a MÁV Zrt. által 2008 márciusában meghatározott becsült költsége 275 M Ft,
- A MÁV Zrt. a Satori és Társa Mérnökiroda Kft.-vel készítettett értékbecslést.

Tekintettel arra, hogy a közművek átalakításának pontos költsége nem volt ismert, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az 1480/2009. (IX. 24.) határozatában felkérte a polgármestert, hogy a MÁV Zrt.-től a Budapest X. kerület Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV-lakótelep ingatlanokra vonatkozóan kérje be az engedélyezett, közműcégek nyilatkozataival ellátott terveket, amelyekből pontosan látható, hogy mennyibe kerül azok szabványos átalakítása. Ezen tervek ismeretében kívánt dönteni a szándéknyilatkozat kiadásáról, illetőleg az intézményi ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüléséről.

Egyúttal az 1481/2009. (IX. 24.) határozatában felkérte a polgármestert, hogy készítsessen városrendezési szakvéleményt a MÁV-lakótelep területére, amely az Önkormányzat érdekeit elsődlegesnek tekintve megvizsgálja és értékeli a jelenlegi telekhasználat, a meglévő közművezetékek és a hatályos KSZT közterület-alakítási javaslatai közötti összefüggéseket, a közmű-áthelyezések műszaki megvalósíthatóságát és feltételeit, illetve alternatív javaslatot ad lehetőség szerint a közműhálózat és a közterületek legoptimálisabb kialakítására.

Az ezt követő időszakban a MÁV Vagyonkezelő Zrt. egyrészt megkérte a telekalakítási engedélyt az eljáró hatóságként kijelölt IX. kerületi Polgármesteri Hivatalnál, másrészt elkezdte a MÁV Ingatlankezelő Kft. bevonásával a közművek átalakítására és az út kiépítésére vonatkozó tervek és költségvetések elkészíttetését, valamint a nyilatkozatok beszerzését. Ennek eredményeként:

- A telekalakítási kérelemre a IX. kerületi Polgármesteri Hivatal által kiadott Végzésben hiánypótlás kiírására került sor, melynek több pontja azóta sem teljesült, ezért a kérelmező az eljárás felfüggesztését kérte,
- a közműhálózatok átépítésének és a közterületek rendezésének – az elvégzett tervezési, költségbecslési munka alapján – minimálisan becsült átalakítási költsége 190 693 E Ft-ra csökkent.

A telekalakítás engedélyezési folyamata során felszínre kerültek a végrehajtás várható nehézségei, és az ellentmondásokból fakadó problémák, mind a megvalósítás, mind a későbbi üzemeltetés terén, visszaigazolva az elkészült szakértői véleményben kifejtetteket. Eszerint:

- A terület déli részét érintő távlati vasútfejlesztési terület FSZKT módosítása vagy törlése nem történt meg, így az érintett ingatlanok (38916/8, 38916/10) helyzete nem tisztázott, ezért a telekalakítás, de főként a tulajdonosváltás ezen ingatlanok esetében nem javasolt.
- A telekalakítási terv általánosságban is felülvizsgálandó, mivel a kialakult beépítésből adódóan néhány tervezett telek esetében a beépítési mérték meghaladja az építési övezetben megengedett max. 25%-os értéket, ezért jogszerűen ezek a telkek önállóan nem alakíthatóak ki.
- A tervezett telekhatárok több helyen meglévő építményeket érintenek, így azok a jelenlegi állapotukban nem maradhatnak fenn, a telekalakítási eljárás végzésében is előírtak szerint vagy bontandóak, vagy tűzfalasan átalakítandóak az engedély kiadását megelőzően.

- A tervezett telekalakításhoz kapcsolódó közterületek és/vagy magánutak kialakítása során a közműhálózatok egy részét módosítani szükséges:
 - ⇒ a vízhálózat teljes egészében átépítendő,
 - ⇒ a csatornahálózat meghosszabbítandó,
 - ⇒ a gázvezetékek építési telken lévő utak közötti átkötő szakaszának átépítése elengedhetetlen,
 - ⇒ az elektromos hálózat (kisfeszültség és közvilágítás) meglévő nyomvonalon történő rekonstrukciója szükséges,
 - ⇒ a hírközlés létesítményei jelenlegi helyükön műszakilag megfelelőek.
- A közmű-üzemeltetőkkel történt egyeztetések tanúsága szerint a Vízművek csak közterület kialakítása esetén üzemelteti a tervezett hálózatot, a többi üzemeltető magánút esetén is vállalja az üzemeltetést.
- A telekalakítási terv a közterületek tekintetében megfelel a hatályos KSZT-nek, de az ütügyi műszaki előírásoktól eltérő, meglehetősen szűk paraméterek miatt, az engedélyezhetőség igazolására feltétlenül szükséges a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulások mielőbbi hivatalos beszerzése, hiszen az engedélyező hatóságok az engedélyben előírhatnak jelenleg nem ismert, további műszaki feltételeket is, melyek többletköltséggel járhatnak.
- A magánútként történő kialakítás a hatályos KSZT-vel ellentétes (a MÁV a magánutak kialakítására adta be telekalakítási kérelmét, valamint a belső úthálózat útépitési engedélyezési kérelmét is), és az optimális (10-14 m széles) közlekedési területektől jelentősen eltérő (5-6 m széles) kialakítási problémák miatt sem javasolható, illetve az engedélyezés során szintén felmerülhetnek további műszaki feltételeket. Ugyanakkor felelőtlenség lenne az erre a feladatra fel nem készült lakosságot egy ilyen magánúthálózat tulajdonosává tenni.
- Amennyiben a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulásokat nem adják meg az illetékes hatóságok, a szűk szabályozási szélességek miatt a közutak működtetése nem lehetséges, szükségszerűvé válhat hosszabb távon a hatályos szabályozási terv módosítása. Ez alkalmat adhat a vonatkozó jogszabályokkal való teljes összhang megteremtésére, valamint lehetőséget kínál a kialakult állapotnak és a tervezett telekstruktúrának jobban megfelelő keretövezeti (pl.: L3, L7), illetve építési övezeti besorolásra is. Távolatban ugyanis a legnagyobb veszélyt az jelentheti, hogy a tulajdonosváltást követően a hatályos KSZT által megengedett, a meglévő épületek bővítési, vagy az ezek bontása után létesülő új épületek beépítési paramétereinek maximális kihasználása során keletkező közmű többletigény teljesítésének, és a közlekedési forgalomnövekedés elvezetésének nem lesz meg a műszaki lehetősége.


Az előzőek alapján az Önkormányzat a 745/2010. (III. 18.) határozatában döntött arról, hogy az úthálózatot abban az esetben tudja átvenni tulajdonba és kezelésbe, amennyiben a MÁV Zrt. vállalja a szükséges közmű- és útelőírásoknak megfelelő kiépítést, melynek alapján kiadható a közútkezelői hozzájárulás.

Időközben – még 2010 augusztusában – a MÁV megkérte a belső úthálózat útépitési engedélyét Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelőségétől, amely végzésben hiánypótlásra szólította fel a kérelmezőt. Tudomásunk szerint a hiányzó dokumentumokat a MÁV Zrt. eddig még nem nyújtotta be.

A MÁV Zrt. vezetőivel más ügyekben folytatott megbeszéléseken megfontolásra javasoltuk a telekalakítási és az útépitési engedélyezési eljárások során a hatóság által előírt műszaki

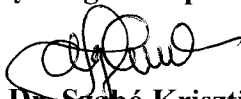
feltételek teljesítése és a felmerült problémák megoldása érdekében a hatályos Kerületi Szabályozási Terv felülvizsgálatának átgondolását, felajánlva a módosítási javaslat csatlakozását az akkor még készülő KVSZ egyeztetési és jóváhagyási eljárásához, azonban visszajelzés nem érkezett a MÁV Zrt. részéről.

Budapest, 2011. június 06.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

06.08. EG