



1000235798632

ikt. szám: FPH059 /207 - 2 /2024

Szijjártó Péter miniszter úr részére

Külgazdasági és Külügyminisztérium
1027 Budapest, Bem rakpart 47.

tarsegyezettetes@mfa.gov.hu

Tisztelt Miniszter Úr!

A Magyarország kormánya és az Egyesült Arab Emírségek kormánya közötti gazdasági együttműködésről szóló megállapodás kihirdetéséről szóló törvénytervezet (a továbbiakban: tervezet) Magyarország Kormánya honlapján lévő, társadalmi egyeztetésre közzétett változatával kapcsolatban Budapest Főváros Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja alapján a következő javaslatokat teszi.

I. Általános észrevételek:

Rákosrendező mint barnamezős terület Budapest egyik aranytartaléka. Az elhagyott és szennyezett terület élettel való megtöltése, bevonása a városszövetbe túlzás nélkül nem csak Budapest, hanem az agglomeráció elemi érdeke is. Éppen ezért kiemelt fontosságú, hogy bármilyen itt történő fejlesztés rövid- és hosszútávon is a budapestiek érdekét szolgálja, és választ adjon a közös jövőnkert érintő legfontosabb kihívásokra, mint a klímaváltozás, a fenntartható mobilitásra való átállás, illetve Budapest és az agglomeráció népességarányának változása.

Rákosrendező és Rákosrendezőhöz hasonló rozsdaovezeteknek egy hosszú távú, fenntartható városfejlesztési stratégiába illeszthető fejlesztése az egyik legfontosabb kérdés Budapest jövője szempontjából.

Egy olyan, a 21. század követelményeinek megfelelő ingatlanfejlesztés szükséges, amelynek eredményeként a fenntarthatóság és a kompaktváros értékeinek tiszteletben tartása mellett a budapestiek érdekeit szolgáló új városrész jön létre. Lényegesnek tartjuk, hogy a beruházás olyan városfejlesztési értékeken nyugodjon, mint a barnamezős városi területek rehabilitációja, a klímatudatosság és a fenntarthatóság, a lakhatási válság enyhítése, a városi életminőség javítása és a városi zöldfelületek növelése.

Rákosrendezőt fenntartható módon, a budapestiek érdekeit szem előtt tartva kell fejleszteni.

Rákosrendező a méretéből és az elhelyezkedéséből adódóan ideális területe az ingatlanfejlesztésnek még akkor is, ha a kármentesítés jelentős többletköltséget jelent. Rákosrendező területén megteremthetők azok az előnyök, amiket az agglomerációba költözők jellemzően keresnek: megfizethető lakhatás, zöld környezet. Ezen kívül itt egyszerre lehet kisvárosias, barátságos környezetet és nagyvárosi pezsgést teremteni úgy, hogy

a szükséges humáninfrastruktúra-szolgáltatások is helyben biztosítottak (kompaktváros-elv).

A barnamezős területek hasznosításának számtalan példája ismert, melyek közül a követendő, pozitív példák (Stockholm – Royal Seaport, Bécs – Nordbahnhof, Berlin – Park am Gleisdreieck, Budapest – Graphisoft Park) közös jellemzője a jól megválasztott, vegyes funkciók, a jelentős zöldfelületi ellátottság, a korábbi ipari hasznosításból megmaradt értékes épületek megóvása és hasznosítása, valamint a fenntartható közlekedési módok előtérbe helyezése. Több példa van arra is, amikor ezek a fejlesztések célzottan támogatták a megfizethető lakhatást, a különböző támogatott lakhatási formákat is.

A Fővárosi Önkormányzat tervet készített a Rákosrendező fejlesztésére és több tanulmányban vizsgálta a terület lehetséges jövőképét: *Rákosrendező térségének fejlesztési tanulmányterve (2019)*, *Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia 2021-2027 (2021)*, *Mellékközpontok városfejlesztési térsége (2023)*. Ezekből a munkákból rajzolódott ki egy fenntartható ökovárosrész képe: vegyes funkciójú területekkel, épületekkel, fenntartható közlekedéssel, nagyméretű új városi közparkkal és a Rákos-patak vizéből felduzzasztott tóval. Ez Budapest Parkváros.

A Rákosrendező területén kialakuló új városnegyed a budapestieké kell, hogy legyen. Feladata nem az, hogy megoldandó problémákat hozzon létre, hanem az, hogy létező problémákat oldjon meg. Ezért szükség van benne a különböző csoportokat (fiatalokat, családot alapítókat, időseket) célzó támogatott lakhatási formákra is. Szükség van klímabarát megoldásokra, és olyan méretű parkra, közterületi zöldfelületekre, amelyek bár nagyvonalúnak tűnnek, valójában az alapját jelentik annak, hogy Rákosrendezőn valóban Budapest jövője épülhessen.

Ahhoz, hogy Budapest Parkváros megvalósulhasson partnerségre van szükség a Főváros, az érintett kerületek, a Magyar Állam és a piaci befektetők között. Konszenzusosan elfogadott, magas társadalmi támogatottságot élvező tervek nélkül – ahogy azt számtalan hazai és nemzetközi példa mutatja – a tervezett fejlesztések könnyen elakadnak vagy a város számára káros irányt vesznek.

Fontos kiemelnünk, hogy a beruházás célterületének számos üdvözlendő aspektusa van. Érvényesülhet a kompakt város alapvető területi célkitűzése: a városszerkezet tagoltságát megőrizve belső tartalékterületein optimalizálja a sűrűséget és megakadályozza a városszerkezet további szétterülését. A helyi társadalom, gazdaság és kultúra mindenkori fejlettségi színvonalának és igényeinek megfelelő funkcionális összetétel alakulhat ki, amely egy vegyes, kiegyensúlyozott területhasználattal lehetővé teszi a különböző funkciók gyors elérhetőségét. A terület számos lehetőség nyújt a zárvány helyzet feloldására, az átjárhatóságra, a környezethez, szomszédos területekhez való kapcsolatok kialakítási lehetőségének biztosításra. Az elvágó hatás csökkentése hozzájárulhat az utazási idő csökkentéséhez, így segítve a fenntartható közlekedési módok térnyerését. A kompakt településszerkezet magában hordozza a szabadterületekkel tagolt városszerkezet szükségességét.

Elengedhetetlennek tartjuk, hogy a tervezett ingatlanfejlesztés léptékéből adódóan vegye figyelembe a pozíciójának megfelelő városszerkezeti kapcsolatokat, városszerkezetbe integrált szerkezeti kialakítást, illeszkedjen a meglévő, beállt területek struktúrájához, előnyösen fejlessze tovább a város nagyléptékű szerkezeti elemeit, hozzon létre újszerű, előremutató urbanisztikai elemeket tartalmazó új városi szövetet. Az illeszkedés mellett a tervezett beruházás léptékének függvényében a működőképesség fenntartása is

szükséges, vagyis a környező és a fejlesztési terület humán- és műszaki infrastrukturális ellátása is elvárt.

Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a 2023. decemberi ülésén a Rákosrendező területére tervezett ingatlanberuházással összefüggésben döntött a fővárosi álláspont kialakításáról:

- A Fővárosi Közgyűlés egyetért azzal, hogy Rákosrendező területén barnamezős beruházásként a XXI. század városfejlesztési kihívásaira választ adó, olyan klímatudatos és fenntartható, vegyes funkciójú ingatlanfejlesztés valósuljon meg, amely segíti a budapesti lakhatási válság enyhítését és a városi zöldfelületek jelentős növelését. [967/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés szükségesnek tartja, hogy a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztés klímasemleges legyen, ennek keretében zéró karbon épületek épüljenek, amelyek fűtése megújuló energiával előállított távhővel történik. [968/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztést azzal a feltétellel támogatja, hogy annak részeként legalább tízezer, a magyarok számára megfizethető lakásnak is kell épülnie. [969/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztés nem veszélyeztetheti a „Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út” helyszín világörökségi státuszát. [970/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy 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. [971/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy a Rákosrendező területén megvalósítandó ingatlanfejlesztés támogatásához elengedhetetlennek tartja, hogy a kormányzat vagy a beruházó teljeskörűen 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 kötőtpályás közösségi közlekedés megteremtése érdekében,
 - c) a Kacsóh Pongrác úti felüljáró teljes felújításához,
 - d) a terület északi megközelíthetőségét biztosító közúti kapcsolat megépítéséhez,
 - e) az 1994/2021. (XII. 28.) Korm. határozattal elfogadott Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia szerint 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 kötőtpályás közösségi közlekedés fejlesztéséhez, kiemelten a négyes metró meghosszabbításához,
 - g) a Rákosrendező területén megvalósuló ingatlanfejlesztés okán annak XIII. kerületi hatásterületén megjelenő közúti többletterhelés minimalizálása érdekében szükséges forgalomtechnikai beruházásokhoz.

[972/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]

- A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy Budapest Főváros Önkormányzata részéről is megerősíti, hogy a Szegedi úti felüljáró megépítéséhez szükséges a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete által egyhangú szavazással hozott, 2/2022. (I. 13.) Ö.K. határozatban megfogalmazott, a módosító javaslat 1. mellékletét képező feltételek teljesítése. [973/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés szükségesnek tartja, hogy a kormányzat vagy a beruházó teljeskörűen 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, Podmaniczky Parkot is magában foglaló lineáris park részét képező, nagy kiterjedésű, a Vasúttörténeti Parkhoz kapcsolódó új közpark létrehozásához, amely a Rákos-patak vizéből táplált vízfelszínnel is rendelkezik,
 - c) a klímavészhelyzethez igazodó vízgazdálkodás megteremtéséhez, ezen belül kiemelten a csapadékvíz elkülönített gyűjtéséhez és helyben történő hasznosításához.

[974/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]

- A Fővárosi Közgyűlés 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. [975/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- A Fővárosi Közgyűlés 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. [976/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]
- **A Fővárosi Közgyűlés 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.**

[977/2023. (XII. 13.) Főv. Kgy. határozat]

II. Tervezetre vonatkozó észrevételek:

- A tervezet 1. melléklete szerinti megállapodás 1. cikke rögzíti, hogy „A Felek ösztönzik (...) az állampolgárok bevonását (...)”. Tisztázandó, hogy a tervezett ingatlanfejlesztés tekintetében az állampolgári bevonás mit jelent, és az állampolgári véleménynyilvánítás hogyan képes befolyásolni a fejlesztés tartalmát.
- A tervezet 1. melléklete szerinti megállapodás 3. cikke nem határozza meg egyértelműen a „Rákosrendező állomás területének vegyes célú ingatlanfejlesztésként történő fejlesztése” (a továbbiakban: Projekt) területi lehatárolását.
- A megállapodás 3. cikke nem rögzíti a Projekt megvalósításának illeszkedését a fővárosi tervrendszerbe, nem biztosítja a város hosszú távú fejlesztési stratégiájával való összhangot. Az erről szóló kiegészítés elengedhetetlen, fontos a Fővárosi Önkormányzat bevonásának biztosítása.

- A megállapodás 3. cikk a) pontjában szerepel, hogy „a Projekt megvalósításához szükséges ingatlanokat (fejlesztési területet) az Egyesült Arab Emírségek által – az MK határozatában kiadott előzetes írásbeli hozzájárulásával – kijelölt gazdálkodó szervezetnek (a továbbiakban: „Jogalany”) értékesíti – ha és amennyiben azt a vonatkozó magyar jogszabályok lehetővé teszik – közbeszerzés vagy pályázat nélkül ...”. Fontos, hogy a Rákosrendező területe pályázat útján kerüljön értékesítésre, ahol a terület hasznosítására vonatkozó elképzeléseket egy olyan testület bírálja el, amelyben megfelelő súllyal képviseltetik magukat az érintett önkormányzatok, valamint a Főváros kijelölt szakcégei is.
- A megállapodás 3. cikk b) pontja a Projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősíti. A kiemelt jelentőségű beruházások kapcsán általános elvárás az önkormányzatok részéről, hogy a Kormány ne zárja ki őket a helyi folyamatok szabályozásából, azaz a területre vonatkozó településrendezési, településképi és építési előírások meghatározása – mint helyi közügy – ne kormányrendelettel történjen. Az önkormányzati hatáskörbe tartozó döntéseket helyben kell meghozni, azok kormányrendeleti szintre való emelése sérti a szubszidiaritás elvét, rontja a településrendezési illeszkedés esélyét, ellehetetleníti a helyi lakosság véleménynyilvánítási lehetőségét.
- A tervzetből nem derül ki a tervezett beruházás léptéke (beépítés sűrűsége, funkciók és azok elhelyezkedése a területen belül), így a közlekedési igények és azok kiszolgálása nem határozható meg. Az ingatlanfejlesztéshez mindenképpen **megvalósítandó infrastruktúrafejlesztések** listája nem teljes, ezt korrigálni szükséges, mert például az M1 meghosszabbítása mellett a teljes vonal felújítása és a járművek cseréje is szükséges ahhoz, hogy ki tudja szolgálni a fejlesztési területet. A Millenniumi Földalatti Vasút meghosszabbításának teljes körű finanszírozása, beleértve a feltétlenül szükséges járműbeszerzést is olyan (jelentős) fővárosi feltétel, melyet szerepeltetni szükséges a tervzetben.
Nem kerülnek nevesítésre a projekthez funkcionális értelemben kapcsolódó már ismert további, állami projektek: a Marcheggi híd környéki új vasútállomások, P+R parkolóházak. Ezeket szintén szükséges az állami finanszírozású fejlesztési csomag részévé tenni.
A város többi részével aktív fizikai kapcsolatot kell létrehozni, amelyhez a kötőtpályás közösségi közlekedési infrastruktúra mellett az úthálózat külső kapcsolatainak fejlesztését (beleértve a kerékpárutakat, gyalogos tengelyeket is), de a közműhálózat bővítését is meg kell valósítani. Hiányzik a fejlesztési terület közúti kapcsolatrendszerének területen kívüli kapcsolódási pontjainak a tervezési, építési kötelezettsége. Legalább két ponton szükséges az M3 bevezetővel kapcsolatot kialakítani, az EuroVelo14 kerékpáros útvonalat átvezetni. A beruházás tervezett volumene ismeretlen, így előfordulhat, hogy a területen jelen állapotra tervezett átvezetések (például Szegedi úti felüljáró) kapacitása nem lesz megfelelő. A beruházás nagyságrendjéből következő áttervezések, módosítások felelősét és finanszírozását meg kell nevezni a tervzetben.
Az új településrész megközelítését alapvetően közösségi közlekedésre, a területen belüli közlekedést pedig aktív és mikromobilitásra kell alapozni (és nem egyéni személygépjárművekre), alkalmazni kell a legújabb intelligens közlekedési megoldásokat (például önvezető ráhordó közösségi közlekedés). A közlekedési tervnek a Budapest Mobilitási Terv céljait kell követnie.
Rákosrendező területén fejleszteni kívánt vasúti infrastruktúra kapacitása és kialakítása ki kell, hogy tudja szolgálni teljes mértékben a Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégiában (BAVS) rögzített vasúti

szolgáltatás csomagot (elővárosi vonalak fejlesztése, harántirányú kapcsolatok, Duna alagút stb.). Tisztázandó a reptéri gyorsvasúti nyomvonal, a jelenlegi (elfogadott BAVS-nak megfelelő) tervekkel ugyanis ellentétes a jelen dokumentumban szereplő felvetés (a vasúti kapcsolatot a belváros és a repülőtér között indokolt biztosítani, ami a fejlesztési területet elkerüli). Hasonlóan felülvizsgálandó, a területet milyen vasútállomás-kiosztás tudja a legjobban kiszolgálni – adottságként kezelve a Szegedi úti felüljárónál tervezett megállót.

(Megjegyezzük, hogy a 3. cikk c) pontjában vállalt infrastruktúra fejlesztések forrásigénye a „legalább 800 millió EUR becsült összeg” többszörösére várható.)

- A tervezet 1. mellékletében a 3. cikk c) pontjában felsorolt állami infrastrukturális fejlesztések egyes elemeit javasolt pontosítani az alábbiak szerint:
 - „felüljáró” helyett felüljáró(k),
 - „park” helyett közpark,
 - „M1 metró meghosszabbítása” helyett M1 metró vonal legalább területen belüli meghosszabbítása és járműparkjának fejlesztése,
 - „kerékpárút és gyalogút” helyett Rákosrendezőt a környező városrészekkel összekapcsoló kerékpárút és gyalogúthálózat.
- Rákosrendező területe nem csak ingatlan- és közlekedésfejlesztési célterület, hanem **Budapest zöld- és kékinfrastruktúra fejlesztéseinek is a kiemelt helyszíne** (Rákos-patak érintett szakaszának revitalizációja, városi park létesítése). A Budapest 2030 és a Radó Dezső terv is zöldterületi fejlesztést irányoz elő a területre, mivel hosszú távú cél, hogy a barnamezős területek átalakulásánál a zöldfelületi rendszer is fejlesztve legyen. A vasúti területek felülépítésén tervezett, nem teljesértékű közpark nem válthatja ki ezeket a tervezett zöldterületeket. A tervezet 1. mellékletében a 3. cikkben felsoroltakat ki kell egészíteni az alábbi zöldterületi fejlesztések megnevezésével (az ehhez szükséges pénzügyi erőforrások meghatározásával együtt):
 - Rákos-patak revitalizációja az érintett szakaszon,
 - városi park létesítése,
 - zöldsétány kialakítása Nyugati pályaudvar – Istvántelek között.
- Szükségesnek tartjuk, hogy a megállapodás 3. cikkében a Kormány vállaljon kötelezettséget a történelmi városkép megőrzésének és a világörökség védelmét érvényesítő szempontok rögzítésére.
- Ekkora volumenű beruháznál szükséges lenne 5-10 éves bontásban ütemezni a kötelezettség-vállalásokat, ez a biztosítéka ugyanis a más típusú fejlesztési források bevonásának.
- A megállapodás 4. cikkét a közös bizottságra vonatkozóan javasoljuk „a Projekt kapcsán érintettek bevonásával” szövegrésszel kiegészíteni:

„A projekt sikeressége érdekében a Felek létrehoznak egy közös bizottságot a projekt során érintettek bevonásával (a továbbiakban: a „Bizottság”) és szükség esetén albizottságokat, amelyek feladata a jelen Megállapodás hatálya alá tartozó témák, különösen a Projekt végrehajtásának támogatása, vagy bármely más, a Felek között megállapodás tárgyát képező téma kidolgozása.”

Fenti bizottság (albizottságok) munkájában a Fővárosi Önkormányzat (és szakcégeinek) részvétele elengedhetetlen a közfeladatok ellátása tekintetében.

Kérem tisztelt Miniszter Urat, hogy a Fővárosi Önkormányzat fenti észrevételeit, javaslatait figyelembe venni szíveskedjenek.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Karácsony Gergely
főpolgármester