



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat a Hunyadi laktanya, 76485/88 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan belterületbe vonására

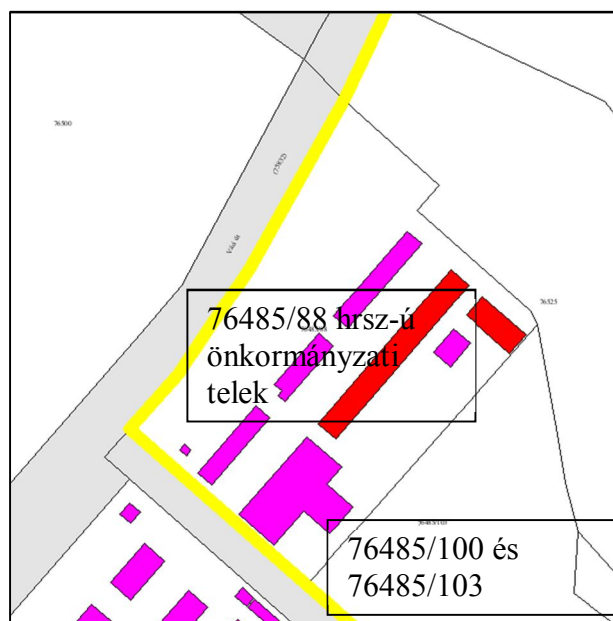
### Tisztelt Képviselő-testület!

#### Előzmények, jelenlegi helyzet

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzata megbízásából elkészült az egykori Petőfi és Hunyadi laktanyák területére a szabályozási terv (KSZT), melyet a Képviselő-testület 23/2009. (X. 01.) számú rendeletével jóváhagyott.

Ezt követően Újpest Önkormányzata kezdeményezte az egykori Hunyadi laktanya területének telekhatár rendezését az önkormányzati tulajdonú, és a szomszédos, egykori TSZ tulajdonú területek között. A keleti szomszédos telkek magántulajdonban vannak. A telekhatár rendezést a földhivatali nyilvántartásban átvezették, így a 76485/88 hrsz-ú telek (továbbiakban: telek) részben rendezettnek tekinthető. A KSZT a telek esetében még egy kisebb tervezett leszabályozást tartalmaz a telek sarkán. A telek beépített, volt honvédségi épületek állnak a területen rossz műszaki állapotban.

hrsz	művelési ág / kivett megnevezés	jelleg	min. o. / terület	tulajdon
76485/88	kivett üzemi terület	külterület	0 / 2.6167 m <sup>2</sup>	Újpest Önkormányzat
76485/100	rét	külterület	5 / 6770 m <sup>2</sup>	magán
76485/103	kivett személtlerakó telep	külterület	0 / 4.5262 m <sup>2</sup>	gazdálkodó szervezet



alaptérkép



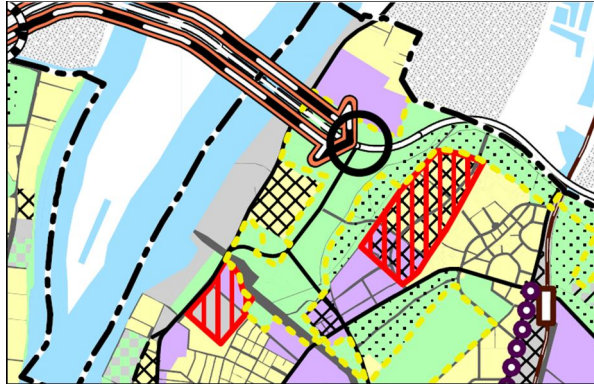
légifotó

#### Jogsabályi környezet

A 2007. évi CXXIX. törvény előírásai alapján termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrésztelkek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-

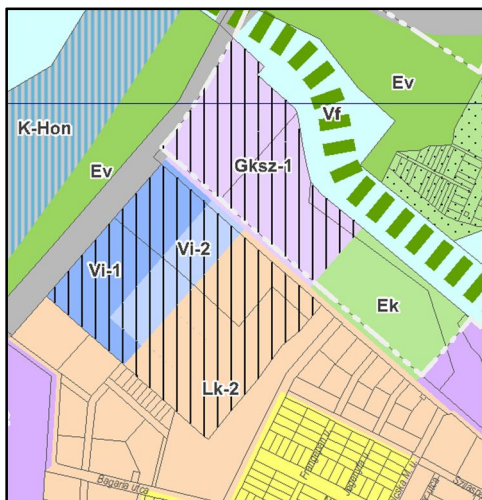
testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek. Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.

A régi TSZT a Hunyadi laktanya esetében a területet tervezett belterületként jelölte, ami az alábbi ábrán látható.



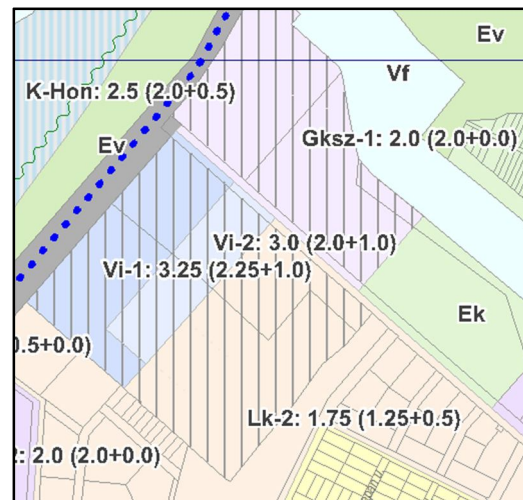
régi TSZT (sárgával jelölve a tervezett belterületi határvonal)

2015. januárban a Fővárosi Közgyűlés elfogadta a főváros új településszerkezeti tervét (TSZT) és az BVKSZ/FSZKT helyébe lépő fővárosi rendezési szabályzatát (FRSZ). Az új TSZT csak a jelenlegi földhivatali állapot szerinti kül-belterület határokat – alaptérképi elemként – jeleníti meg, az országos terület- és településrendezési, valamint építési jogszabályi környezet szabályozásának megfelelően a kül-belterületi határ módosítást, javaslatot nem tartalmaz.



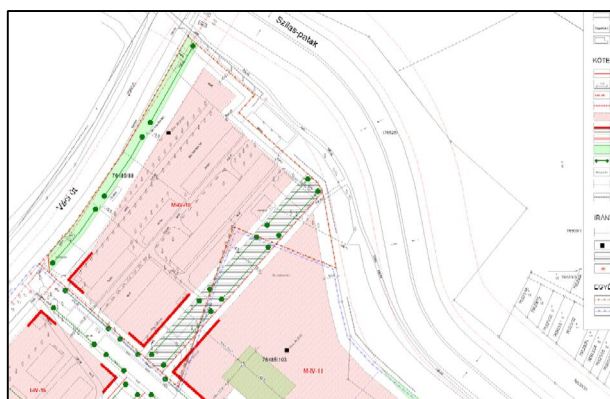
TSZT kivágat

(földhivatali állapot fehér szaggatottal jelölve)



FRSZ kivonat

A hatályos építésügyi jogszabályi környezet kívánalmai alapján külterületen bármely nagyobb belterületi jellegű építés/fejlesztés esetén mindenképpen indokolt már az építészeti tervezés előtt a telket belterületbe vonni.



KSZT szabályozási tervlap



KSZT beépítési tervlap

A KSZT a telket M-IV-10 munkahelyi építési övezetbe sorolja, amely egyértelműen alátámasztja, hogy a belterületbe vonás indokolt. Emellett a telek mai beépített jellege és TSZT / FRSZ szerinti Gksz-1 gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület besorolása is alátámasztja a belterületbe vonást. Az M-IV-10 építési övezetben a tervezett legnagyobb terettség feletti beépítettség 45%, a szintterületi mutató 2,50 és a legkisebb zöldfelület 30%. A tervezett funkciók alapvetően munkahelyiek. A beépítési tervlap egy új déli a Váci útra merőleges kiszolgáló útról tárja fel a területet, majd a beépítést több épületre bontva a Váci úttal párhuzamosan javasolja. A Szilas patak telkét a belterületbe vonás nem érinti.

A hatályos településrendezési elhatározások alapján beépítésre szánt terület-felhasználás jellegű hasznosításra a 76485/88, /100 és /103 hrsz alatti ingatlanok kijelöltek. A /100 és a /103 hrsz-ú ingatlanoknál a beépítésre szánt terület-felhasználás csak az ingatlan egy részére vonatkozik, ezért itt csak az ingatlanok egy-egy részének esetében lenne indokolt a belterületbe vonás. A telkek fennmaradó része erdőnek tervezett. A hatályos jogszabályok szerint egy ingatlan valamely része önállóan belterületbe nem vonható, ezért ezen ingatlanok esetében a belterületbe vonást egy a KSZT szerinti telekosztásnak kell megelőznie, amelynek elvégzése a tulajdonosok feladata. A határozati javaslat megfelelően biztosítja (és védi) a későbbiekben az Önkormányzat érdekeit.

**Fentiek alapján jelen jogi helyzetben csak a 76485/88 hrsz-ú ingatlan felel meg a belterületbe vonás feltételrendszerének, ezért csak az ehhez szükséges döntés előkészítését tartalmazza jelen előterjesztés. Tekintettel arra a tényre, hogy az ingatlan kivett üzemi terület megnevezésű, kataszteri tiszta jövedelemmel nem rendelkezik ezért földvédelmi járulék megfizetése nem válik szükségessé.**

#### Megfelelőség:

Fentiek, és a rendelkezésre álló információk alapján az önkormányzat tulajdonában álló, 76485/88 hrsz alatti, jelenleg külterületi ingatlan belterületbe vonásával kapcsolatos jogszabályi előírásoknak történő megfelelés az alábbi:

- ✓ a telek közvetlenül csatlakozik a belterülethez, (76485/83 telek felé)
- ✓ a megfelelő közműellátottság biztosított, közterületen kiépített, (korábban működő laktanya volt)
- ✓ a javaslat összhangban van a vonatkozó jogszabályok és a vonatkozó rendelettel elfogadott településrendezési terv előírásaival. (Gksz-1 illetve M-IV-10-be sorolt)

### Cél

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 76485/88 hrsz alatti, beépített, külterületi ingatlan belterületbe vonásának célja a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési eszközökben foglalt építési és fejlesztési előírásoknak, valamint a fejlesztési dokumentumokban foglalt céloknak megfelelő fejlesztés elősegítése. A belterületbe vonás egyidejűleg rendezi azt az ellentmondást is, hogy a telek beépített volta ellenére viseli a külterületi besorolással járó hátrányokat.

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének .../2016.(I.28.) határozata a Hunyadi laktanya, 76485/88 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan belterületbe vonására vonatkozóan:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, 76485/88 hrsz alatti, beépített, kivett üzemi terület megnevezésű, külterületi, belterülethez csatlakozó, megfelelő közműellátottsággal ellátott ingatlan belterületbe vonását a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési eszközökben foglalt előírásoknak, valamint a fejlesztési dokumentumokban foglalt céloknak megfelelő fejlesztés érdekében kezdeményezi. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fenti határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

határidő: 2016. május 30.

Újpest, 2016. január 19.

Wintermantel Zsolt  
polgármester

Az előterjesztést Szesztai György főépítész készítette.