



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3101

[deri.tibor@ujpest.hu](mailto:deri.tibor@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

**POLGÁRMESTERE**

ID 114 401 0024  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2022.06.25.

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

**Tárgy:** A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat és a Magyar Íjász Szövetség közötti megállapodás előkészítése

Előterjesztő: Déri Tibor polgármester

**Testületi ülés időpontja: 2020. október 29.**

Előterjesztést készítette: Mártonffy István főépítész, osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Gácsi Anett Erzsébet jogi előadó

### Tisztelt Képviselő-testület!

#### **ELŐZMÉNYEK:**

##### **TERÜLET1:**

A Magyar Íjász Szövetség (továbbiakban: Szövetség) az egyes sportcélú támogatások forrásszükségletének biztosításáról szóló 1814/2016. (XII. 20.) Korm. határozatban rögzítettek szerint 571 millió Ft összegben támogatást nyert íjász központ létrehozására, amelyre vonatkozóan 2016. december 26-án támogatási szerződést kötött az Emberi Erőforrások Minisztériumával (a továbbiakban: EMMI).

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete az 56/2018. (III. 29.) KT határozatában döntött arról, hogy támogatja, hogy Újpest területén a Szövetség íjászközpontot létesítsen, továbbá hogy egyetért azzal, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a Budapest, IV. ker. 76546/16 hrsz.-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányada a Szövetség részére értékesítésre kerüljön, míg a fennmaradó 1/2 hányada a Szövetség ingyenes használatába kerüljön átadásra.

A 76546/16. hrsz.-ú terület 1/1 tulajdonosa Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) volt akként, hogy az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadán a Fővárosi Önkormányzatnak 15 évig, azaz 2032. június 9. napjáig elidegenítési és terhelési tilalma áll fenn.

Az Önkormányzat és a Szövetség a 76546/16. hrsz.-ú ingatlan elidegenítési és terhelési tilalomtól mentes 1/2 –ed részére előszerződést kötött 2018. április 26. napján. Majd 2019. április 4. napján ingatlan adásvételi szerződést, azzal a feltétellel, hogy a sportcélú fejlesztés/ beruházás kizárólag együttesen értelmezhető a verseny- és gyakorló pályák építésével a szomszédos, Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon.

A Fővárosi Közgyűlés 2019. május 29. napján megtartott ülésén döntött volna arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat 76546/14 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Megyeri út mentén, a Homoktövis utca – Óceánárok utca között elterülő, 224.848 m<sup>2</sup> területű, erdő megnevezésű ingatlan 20.800 m<sup>2</sup> terület részét verseny- és gyakorló pályák elhelyezésére, 15 éves időtartamra ingyenes használatba adja a Szövetség részére. Az előterjesztő az előterjesztést visszavonta, ezért erről Fővárosi Közgyűlési (továbbiakban FKgy.) határozat nem készült.

A **Megyeri út – Homoktövis utca, déli sarkán elhelyezkedő Megyeri út 197. szám, 76546/16 hrsz-ú 6.844 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen ingatlan**, amelyen jelenleg különböző sűrűségű és állományú zöldfelületek találhatók.



A területen a Szövetség egy íjász központot tervezett megvalósítani, abban államilag támogatott sportszakmai és sportlétesítmény fejlesztési feladatok ellátása keretében U14 sorozat, és Suli Íjász Bajnokság lebonyolítása, iskolaprogramok megrendezése, egyetemi- és iskolai sportrendszer kialakítása, edző- és bíróképzés valósulna meg, e mellett nemzetközi íjászversenyek, hazai és a környező országok edzőtáborai kapnának helyet.

A 76546/16 hrsz. ingatlanon Íjász csarnok építésével kapcsolatban 2019.11.07-én építési engedélyeztetési eljárás indult, de tekintettel a tulajdonosi és egyéb hozzájárulások meg nem adására végül az nem zárult az építési engedély megadásával.

2020. áprilisában az Önkormányzat 11/2020. (IV.9.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a Budapest IV. kerület, Homoktövis u. és Megyeri út keresztezésének dél-keleti oldalán elhelyezkedő, 76546/16 hrsz.-ú ingatlanra.

A hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a **TERÜLET1**-en, azaz a Megyeri út mentén a Homoktövis utcai keresztezésnél, részben a Farkas-erdő területén az Íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményei elhelyezésének megvalósítása nem indulhatott el.

### **HELYKERESÉS**

A Szövetség ragaszkodott az Önkormányzat és a Szövetség által megkötött adásvételi szerződések végrehajtásához, valamint az eredeti tervek szerinti beruházás megvalósításához. Emellett a Szövetség jelezte, hogy a beruházás elhalasztása jelentős költséget idézett elő a Szövetségnél, a későbbi esetleges bírósági eljárás, valamint az ezzel járó (egyéb) kockázat elkerülése miatt Felek indokoltan látták a beruházás megvalósítását, azonban más helyszínen. Ezek alapján számos ingatlan került szóba a beruházás megvalósítására.. A Szövetség megfontolta a lehetséges ingatlanokat, és az alábbiakra fogalmazott meg igényt:

1. A Tungram Real Estate Kft. tulajdonában álló, 76491/8 hrsz.-ú, természetben az 1044 Budapest, Üdülősor 1. sz. alatt található ingatlan:  
Az erről szóló ingatlanszakértői becslés szerint az ingatlan vételára hozzávetőlegesen 1,5 Milliárd Ft-ra tehető, továbbá a tulajdonossal folytatott egyeztetés alapján jelenleg nem kíván tárgyalásokba bocsátkozni.
2. Megyeri úti, magántulajdonban álló ingatlanok:  
Az ingatlan tulajdonosa által eladásra kínált területek közül a 76526/4, 76527/2, 76528/5, 76544/5 hrsz.-ú ingatlanok hasznosíthatók a projekt szempontjából, míg a 76522/2, 76518/5 és 76583/3 hrsz.-ú ingatlanok elhelyezkedésükből adódóan azonban nem bevonhatók a projektbe. A forgalmi

értékbecslés szerint valamennyi ingatlan összesített vételára hozzávetőlegesen 470 millió Ft lenne. Ezen költségen kívül az Önkormányzat által készítettett környezettanulmány szerint a terület alkalmassá tétele a beruházás megkezdésére több mint 3 milliárd Ft-tal növelné a költségeket, amit a Szövetség szerint az Önkormányzatnak kell megvalósítania.

A Szövetség 2020. október elején jelezte az Önkormányzat felé, hogy az Emberi Erőforrások Minisztériuma a támogatást visszavonja, ha 2020. október 31-ig nem születik megállapodás a tervezett beruházás új helyszínéről.

A jelenleg rendelkezésre álló információk alapján a beruházás meghiúsulása miatt jelentős kockázata lenne egy hosszú ideig tartó bírósági eljárásnak a Szövetség kárigénye miatt. Fentiek okán a Városvezetés mindenképpen a fenti helyzet (a beruházás megvalósíthatóságának) megoldására törekszik.

A helyzet megoldására a következő alternatívák látszanak lehetségesnek:

1. Az eredeti 76546/16 hrsz.-ú ingatlan beépítése tekintetében az Önkormányzat hatályon kívül helyezi a változtatási tilalomról szóló rendeletét:
  - figyelemmel a városvezetés döntéseire, és a lakossági visszajelzésekre ez jelenleg nem támogatható;
  - továbbá a tervezett pályák nem felelnek meg a fővárosi településrendezési eszközök, a TSZT és FRSZ folyamatban lévő, az OTT módosításhoz kapcsolódó módosításában javasolt területfelhasználásoknak, helyi természetvédelmi javaslatoknak;
  - ebben az esetben az eredetileg tervezett lőszáncot megépítheti a Szövetség;
  - a csarnokhoz kapcsolódó pályák kialakítása az eredeti helyén – tekintettel az FRSZ módosítására - ellehetetlenülne, amely az EMMI részéről a támogatás visszavonását eredményezheti, ezért más területet kell találni a pályák részére.
2. Cseretelken építkeznek a Szövetség:
  - figyelembe veszi a lakossági igényeket;
  - az egyeztetések során körvonalazódott egy alábbiakban részletezett helyszín (TERÜLET2), amelyen a tervezett beruházás a felülvizsgálat alatt lévő kerületi fejlesztési elképzelésekbe illeszkedve, az M3 metró tervezett meghosszabbítása mellett, a Külső Szilágyi út mentén a terület rekreációs célú felhasználását segítheti elő;
  - illeszkedik az M3 metró meghosszabbításhoz igazított, folyamatban lévő TSZT/FRSZ módosítás területfelhasználási lehetőségeihez;
  - a fentiekben vázolt magán ingatlan vásárlásokhoz képest költséghatékonyabb, hisz részben kerületi, részben fővárosi tulajdonú ingatlanok igénybevételeivel történhet
  - előnye továbbá, hogy elindulhat a terület rekreációs zöldfejlesztés irányába.

Mindegyik esetben kockázatot a Szövetség EMMI-vel kötött támogatási szerződéséből következő szoros határidők jelentenek, valamint az Önkormányzatok közötti megállapodások, továbbá a településrendezési eszközök módosításai és az idősükségei.

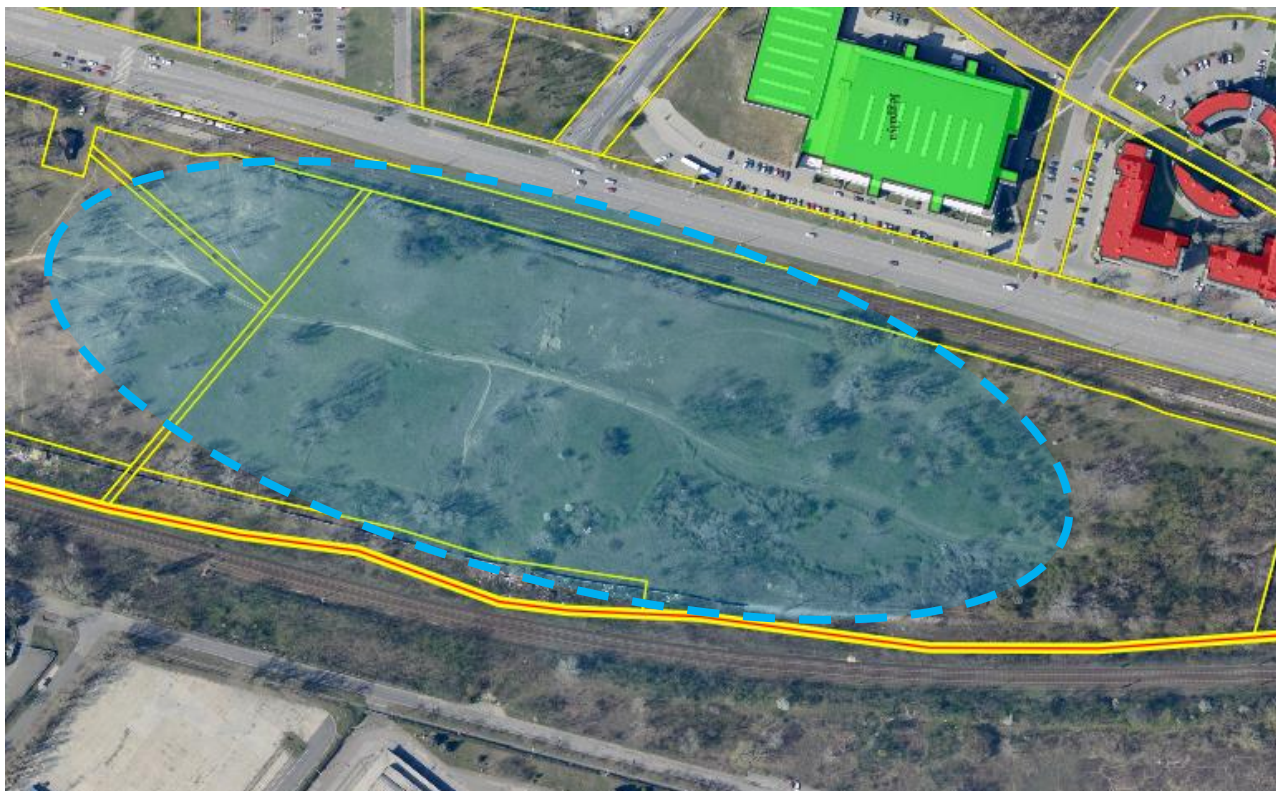
További kockázatok:

- KÉSZ-ben meghatározott szabályozási vonalak szerinti telekalakítások, a Főváros és a Kerület közötti megállapodással;
- a hatályos KÉSZ-nek megfelelő építési engedély megszerzése;
- a közmű bekötések, és a közút kapcsolat kiépítésének a lehetősége, továbbá a tervezések, és a megvalósítás idősüksége.

2020. szeptember második felében megtartott egyeztetésen végül az alábbi terület **TERÜLET2** esetében úgy látszik lehetséges lesz egy mindkét fél által elfogadható megállapodásra az lőszánc és kapcsolódó létesítményeinek elhelyezésével kapcsolatban.

**TERÜLET2**

76564/13 hrsz	területe: 70.933 m <sup>2</sup>	beépítetlen	50-50% kerületi/fővárosi tulajdon
76562/1 hrsz	területe: 4.438 m <sup>2</sup>	beépítetlen	50-50% kerületi/fővárosi tulajdon
76558/3 hrsz	területe: 36.895 m <sup>2</sup>	beépítetlen	50-50% kerületi/fővárosi tulajdon
76559/2 hrsz	területe: 444 m <sup>2</sup>	beépítetlen	50-50% kerületi/fővárosi tulajdon
76563 hrsz	területe: 751 m <sup>2</sup>	beépítetlen	50-50% kerületi/fővárosi tulajdon

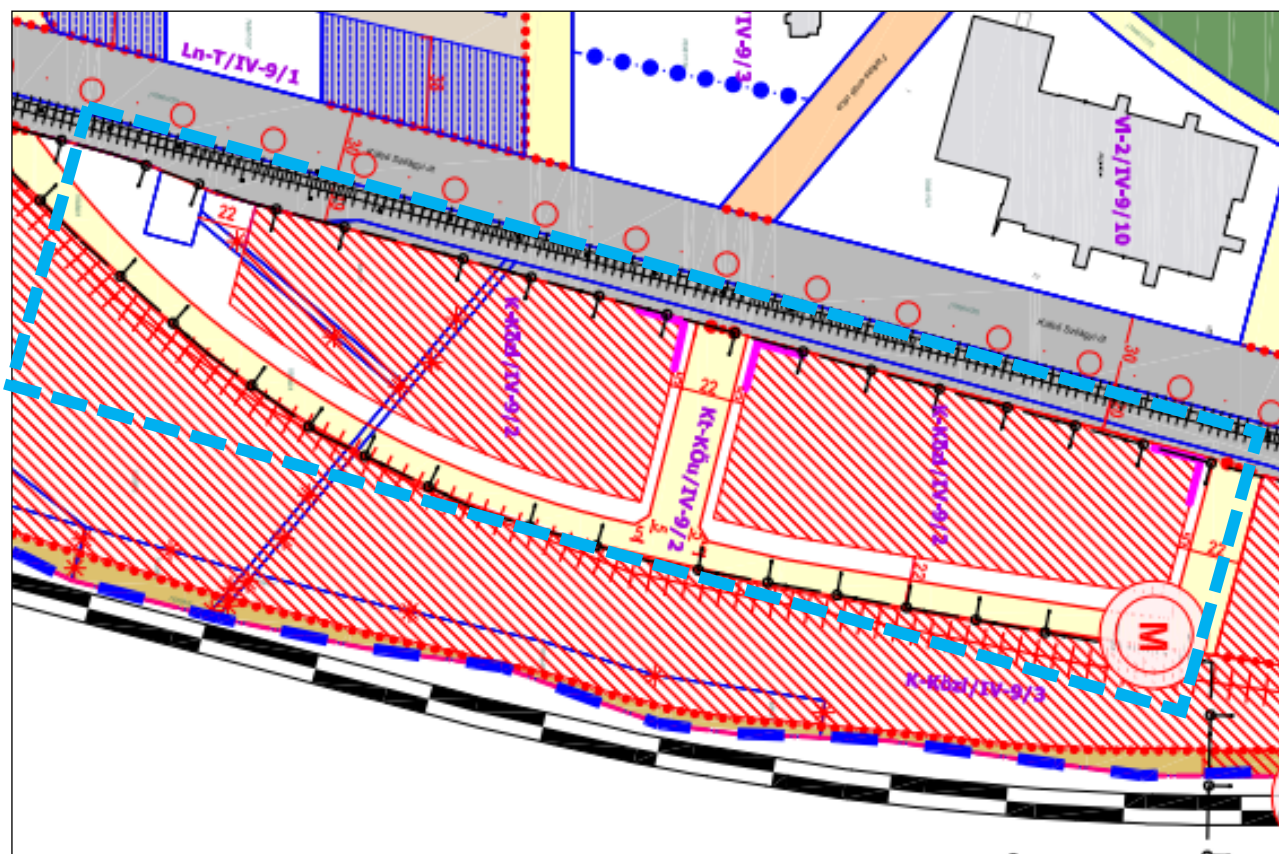


Az ingatlanok a Megyeri út – Külső Szilágyi út keresztezésének keleti oldalán, attól délre, a korábban tervezett Íjász központtól a Megyeri út – Homoktövis utca keresztezésétől keletre, attól kb 600 m-re, a tervezett metró végállomástól (meglévő villamos végállomástól) kb 250 m-re helyezkednek el. Ezen ingatlanok Külső-Szilágyi út mentén elhelyezkedő, hozzávetőlegesen 290\*75 m-es, 22.000 m<sup>2</sup>-es terület egy részén lehetne elhelyezhető az Íjász központ épületegyüttese és az íjász pályák egy része. Attól keletre a vasút felé az M3 metró fejlesztés területén ideiglenes jelleggel – a metró beruházás megvalósításáig – átmeneti használatként lehetőség lehetne további szabadtéri íjászpályák elhelyezésére, a mellékelt csatolt szándéknyilatkozat-tervezet – a Szövetség tervezői által készített – 01. és 02. sz. rajzi mellékleteiben szereplő tervek szerint.

**Hatályos építésjogi környezet**

Az ingatlanra a 9. sz. városrész, Káposztásmegyer lakótelep Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) van hatályban. A KÉSZ a metrófejlesztés egy korábbi javaslatára készült, és az alábbi szabályozási javaslatot tartalmazza:

Az új Íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményei részére a szabályozási terven türkiz szaggatott keretvonalakkal jelölt területen belül lehet kijelölni olyan területeket ahol a fejlesztést meg lehetne valósítani.



A Szövetség részére kialakítható ingatlant a KÉSZ K-Közl/IV-9/2 jelű, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetbe sorolja.

A szabályozási terven türkízzel keretezett helyszínen lehet kialakítani a központhoz a felszíni íjaspályákat, és mivel engedély köteles építési tevékenység végzésére ebben az esetben nem kerülne sor, elvileg telekalakítás nélkül lenne lehetőség azok kialakítására.

Az ingatlan beépíthetőségének paraméterei:

1.	A	B	C		D		E		F		G		H		I		J		K		L	M
	K-Közl	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)									
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.										
4.	K-Közl/IV-9/2	zártosrú	2500	-	-	-	45 <sup>3</sup>	100	3,5	1,0	6,0	16,5	15 <sup>3</sup>									

A hatályos településrendezési környezetben a **TERÜLET2**-n a tervezett íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményei az előírások betartásával, a tervek módosításával elhelyezhetők.

### Tervezett hatályos építésjogi környezet változtatás az M3 metró meghosszabbításához kapcsolódóan

Az ingatlanokra KÉSZ módosítás indul az M3 metró meghosszabbításával kapcsolatos településszerkezeti változtatások lekövetésére, a Fővárosi Önkormányzattal közösen.

Képviselő-testület 2020. szeptemberi ülésén tárgyalta meg a „Javaslat az M3 metró meghosszabbítása Káposztásmegyerrig projekt keretében érintett KÉSZ-ek eseti módosításával kapcsolatos együttműködés megkezdésére Budapest Főváros Önkormányzatával, és döntés a véleményeztetésre történő kiküldésről” című előterjesztést, és 195/2020.(IX.24.) határozatában úgy határozott, hogy az M3 metró meghosszabbítása Káposztásmegyerrig projekt keretében érintett KÉSZ-ek eseti módosításával kapcsolatos együttműködést Budapest Főváros Önkormányzatával megkezd, a megállapodás aláírása és a módosítás tervezettség folyamatban van. Ennek keretében a **TERÜLET2** építésjogi környezetének kialakítása során az íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményei elhelyezhetőségének követelményei figyelembe vehetők.

Fentiekhez a fővárosi településrendezési eszközök módosítására is szükség van, ezt a folyamatban lévő TSZT/FRSZ módosítás tartalmazza. A TSZT/FRSZ módosítás FKgy jóváhagyásra történő előterjesztése 2020. év végén várható. Az ingatlanra és környezetére készülő KÉSZ-ben egyezség esetén az Íjász központ létesítésének építési jogi előírásainak feltételei beépíthetők.

Az új KÉSZ jóváhagyása az FKgy döntést követően, 2021. március körüli időpontra várható. Egyik esetben sincsen az Önkormányzatnak lehetősége a folyamatok, határidők gyorsítására.

Tekintettel a **TERÜLET2** vegyes Önkormányzati és Fővárosi Önkormányzati tulajdonviszonyára a Szövetséggel történő megállapodás előkészítésébe a Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos bevonása, elengedhetetlenül szükséges.

## **AZ ÖNKORMÁNYZAT ÉS A SZÖVETSÉG KÖZÖTTI MEGÁLLAPODÁS ELŐKÉSZÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS FELADATOK**

1. Önkormányzat és Szövetség közötti egyezség településrendezési szerződésbe foglalása a Homoktövis utcai ingatlannal és az új, Külső-Szilágyi út menti ingatlanokkal (**TERÜLET2**) kapcsolatos kölcsönösen elfogadható megegyezésekről, a tulajdonviszonyok rendezésével.  
résztevők: Szövetség, Önkormányzat
2. Önkormányzat és Fővárosi Önkormányzat közötti egyezség a **TERÜLET2** tulajdonosi megosztásáról, a Szövetség bevonásával. Átmenetileg, az M3 metró beruházásmeghosszabbítás megvalósításáig a leendő metró területén íjaspályák kialakításáról is szükséges a megegyezés.  
résztevők: Szövetség, Önkormányzat és Főváros
3. Telekalakítás – a KÉSZ előírásai szerint az építési telek kialakítására, az egész területre vonatkozóan.  
résztevők: Szövetség, Önkormányzat, Főváros
4. Az új Íjász központ közötti megközelítési lehetőségének feltárása, a szintbeni villamos keresztezésre is tekintettel.  
résztevők: Önkormányzat és Szövetség, BKK/BKV, Főváros
5. Az épület közmű kiszolgálás lehetőségeinek feltárása.  
résztevők: Önkormányzat és Szövetség, Főváros,
6. A tervezett épület engedélyeztetése.  
résztevők: Szövetség és Önkormányzat (közútkezelői, tulajdonosi hozzájárulás), Tervtanács, BFKH, BKK/BKV, közmű szolgáltatók, Főváros stb.
7. Megvalósítás és használatbavétel  
résztevők: Szövetség és Önkormányzat (közútkezelői, tulajdonosi hozzájárulás), Tervtanács, BFKH, BKK/BKV, közmű szolgáltatók, Főváros stb.

## **EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS**

Az előzményekkel párhuzamosan az Önkormányzat és a Szövetség egy együttműködési megállapodás-tervezetet készített elő, amelyben az Íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményeinek új helyszínen történő megvalósítása érdekében szükséges további megállapodásokkal, intézkedésekkel kapcsolatos kereteket határozták meg.

A megállapodás önkormányzati elfogadása szükséges az előterjesztéshez csatolt „EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS Íjász központ új helyszínen történő telepítésével kapcsolatos megállapodás előkészítéséhez című” tervezetben foglaltak Képviselő-testületi elfogadásával, és a Polgármester felhatalmazásával annak aláírására.

Mindezek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat és a Szövetség közötti megállapodás előkészítése megkezdéséről szóló döntéseket elfogadni, a szükséges felhatalmazásokat megadni szíveskedjen a határozati javaslat szerint.

### Melléklet:

1. Együttműködési megállapodás – Íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményei új helyszínen történő telepítésével kapcsolatos megállapodás előkészítéséhez (2 db melléklettel):

- 1 telepítési javaslat (Szövetség tervezője által készített)  
2 telekalakítási javaslat (Szövetség tervezője által készített)

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020.(....) határozata Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és a Magyar Íjász Szövetség közötti együttműködési megállapodás előkészítésének megkezdéséről:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Magyar Íjász Szövetség közötti együttműködési megállapodás előkészítésével kapcsolatban:

1. Az Önkormányzat és a Magyar Íjász Szövetség közötti együttműködési megállapodás előkészítésének megkezdéséről szóló előterjesztésben foglalt tájékoztatást elfogadja.
2. Egyetért az Íjász központ, csarnok és kapcsolódó létesítményeinek új helyszínén, a Megyeri út – Külső Szilágyi út kereszteződésének keleti oldalán, attól délre, a 76564/13, 76562/1, 76558/3 és 76559/2 hrsz-ú ingatlanok egy részén, a Szövetség Tervezője által készített, az Együttműködési megállapodás 1. sz. mellékletén jelöltek szerint történő megvalósításával, és azt támogatja.
3. Egyetért az előterjesztéshez mellékelt „EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS Íjász központ új helyszínén történő telepítésével kapcsolatos megállapodás előkészítéséhez” című tervezetben foglaltakkal, felkéri és felhatalmazza a Polgármestert a tervezet aláírására.
4. Felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az együttműködési megállapodásban foglalt egyéb szerződések előkészítésére és aláírására és a további egyeztetések lefolytatására.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2020. november 30.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2020. október 29.

**Déri Tibor**  
**polgármester**