



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
wintermantel.zsolt@ujpest.hu

POLGÁRMESTERE

www.tuv.com
ID 9105075801
Management System
ISO 9001:2008
valid until: 2016.06.26.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat a Baross utca 91-95. szám alatti telephelyre vonatkozó településrendezési szerződés jóváhagyása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A König Immo Holding Hungária Kft. (továbbiakban: cél megvalósítója) képviselői a Baross utca – Schweidel József utca – Attila utca – Mildenerger utca által határolt tömbön belül található, a tulajdonukban lévő 73679/1 és 73679/4 hrsz-ú telkeken, az Alukönigstahl Kft. telephelyeként működő terület fejlesztését tervezik. A cél megvalósítója tájékoztatást adott arról, hogy a telephely üzemeltetője az Alukönigstahl Kft., mely tudomással bír a településrendezési szerződés tervezett tartalmáról, azzal egyetért. A beruházás során a cél megvalósítója a telephely üzemeltetőjével szorosan együttműködik.

A fejlesztés előkészítése keretében a jelenleg M-IV-5 építési övezeti besorolású 73679/1 és 73679/4 hrsz-ú ingatlanok településrendezési tervi felülvizsgálata, és a tervezett változtatások kapcsán a fejlesztéssel kapcsolatos jogok és kötelezettségek szabályozása és végrehajtása történne meg azon célból, hogy a mellékelt telepítési tanulmánytervben bemutatott projekt megvalósítása megtörténhessen. A tervezett módosítás keretében a hatályos előírás a terepszint feletti legnagyobb beépítettség vonatkozásában 45%-ról 60%-ra, az előírt legkisebb zöldfelület 25%-ról 15%-ra, vagy OTÉK felmentés hiányában 20%-ra változna az érintett két telek esetében. A fejlesztés a csatolt telepítési tanulmánytervben szereplő műszaki tartalommal rendelkezik.

A cél megvalósítója saját beruházásában bővíteni szeretné magyarországi képviseletét, jelenlegi telephelyüket további épületekkel egészítené ki. A helyszín vizsgálatánál kiderült, hogy a hatályos előírások alapján a fejlesztés jelenleg nem megvalósítható. Ennek hatására az előírások változtatásának hiányában a fejlesztésre más országban: Romániában kerülne sor, így a mai telephely jövője a jelenleginél bizonytalanabbá válna, új munkahelyek nem jöhetnének létre.

A tevékenység bővülésével az épületek alapterülete, a telephely gazdasági tevékenysége, forgalma és az alkalmazotti létszám is növekszik. Az épületek bővítése a Baross utca vonatkozó szakaszának megújulása mellett a helyi adóbevételek növekedését is eredményezi.

A cél megvalósítója a beruházással kapcsolatosan vállalja, hogy a telephelyen és környezetében hozzájárul a környezet minőségének javításához: járda és parkolók, új behajtók kialakításával rendezettebb utcaképet alakít ki, új buszmegállóval, kanyarodósávokkal a jelenleginél jobban működő közlekedési csomópontot épít, biztonságosabb közlekedést kialakítva a telephely közvetlen környezetében.

Ez a telephely előterében megvalósuló közlekedési jellegű beruházás a cél megvalósítója részéről több tíz millió forintos nagyságrendű beruházást jelent, és a Baross utca vonatkozó szakaszát biztonságosabbá és jobban használhatóvá teszi. Emellett a cél megvalósítója a telephely területén belül növeli a mai zöldfelületi borítottságot és jelentős fásításokat végez el a fejlesztéssel párhuzamosan. A fejlesztésekkel a dolgozói létszám mintegy 40 fővel nő.

A tervezett gazdasági fejlesztésre és annak hatásaira tekintettel a cél megvalósítójának további vállalása, hogy a térségében megjelenő, az Önkormányzatnál felmerült, a közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos költségek (növekvő kamionforgalom hatásai) hozzájárulásaként - a fentiekben felsorolt kötelezettségein felül - az út/járda hálózat fejlesztése céljából bruttó 3.800.000 Ft-ot, valamint zöldfelületi veszteségek káros hatásainak kompenzálására a zöldfelületek fejlesztése és fásítások céljából bruttó 6.400.000 Ft-ot - OTÉK felmentés hiányában bruttó 3.200.000 Ft-ot - megfizet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval.

A cél megvalósítója a fejlesztés alátámasztására telepítési tanulmánytervet készítettett, amely részletesen bemutatja a tervezett fejlesztést. A mellékelt telepítési tanulmányterv alapján előkészített településrendezési szerződés fogja rendezni a fejlesztéshez elengedhetetlenül szükséges településrendezési változásokkal, és magával a fejlesztéssel kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel kapcsolatos ügyeket, vállalásokat, kötelezettségeket. A tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges a hatályos településrendezési előírások (20/2014.(VI.27.) számú rendelet, ÚKVSZ) felülvizsgálata, új a területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat megalkotása. A településrendezési szerződésben ezen terv elkészítésének finanszírozását is vállalja a cél megvalósítója, ezért nem csak a cél megvalósítója és önkormányzat közötti településrendezési szerződés, hanem egy háromoldalú cél megvalósítója (finanszírozó) - önkormányzat - tervező közötti tervezési szerződés megkötése is szükségessé válik.

Az előterjesztés szerinti döntés meghozatalával felhatalmazást és felkérést kap a Polgármester az előkészített szerződések megkötésére, aláírására, valamint a településrendezési eszköz módosítás egyeztetési eljárásának megindítására.

Mindezek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt dokumentum elfogadásával adjon felhatalmazást és felkérést a Polgármesternek a szerződések aláírására, a tervezés és egyeztetés megindítására.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2015. (V.28.) határozata a 73679/1 és 73679/4 hrsz-ú telkeken lévő telephely fejlesztés Telepítési Tanulmánytervének elfogadásáról, felhatalmazás és felkérés a Településrendezési Szerződés megkötésére a König Immo Holding Hungária Kft-vel, valamint az Újpest Baross utca - Schweidel József utca - Attila utca - Mildemberger utca által határolt tömbre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat elkészíttetésére, egyeztetésének indítására vonatkozóan:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának a Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. Elfogadja az előterjesztés melléklete szerinti, a Budapest IV. kerület, Baross utca 91-95 szám alatti telephely fejlesztéséről szóló Telepítési Tanulmánytervet.
2. Felkéri és felhatalmazza a Telepítési Tanulmányterv ismeretében a Polgármestert a König Immo Holding Hungária Kft-vel kötendő Településrendezési Szerződés megkötésére azzal a feltétellel, hogy a König Immo Holding Hungária Kft a Településrendezési Szerződés alapján a fejlesztés részét képező beruházások elvégzésén felül a helyi közlekedési infrastruktúra fejlesztése céljából bruttó 3.800.000 Ft-ot, a helyi zöldfelületi fejlesztések céljából bruttó 6.400.000 Ft-ot - OTÉK felmentés hiányában bruttó 3.200.000 Ft-ot - köteles megfizetni Újpest Önkormányzata számára.
3. Felkéri és felhatalmazza a Telepítési Tanulmányterv ismeretében a Polgármestert az Újpest, Baross utca - Schweidel József utca - Attila utca - Mildemberger utca által határolt tömbre a Kerületi Építési Szabályzat a König Immo Holding Hungária Kft. finanszírozásában történő elkészíttetésére vonatkozó háromoldalú (önkormányzat – tervező - König Immo Holding Hungária Kft. közötti) tervezési szerződés megkötésére.
4. Felkéri és felhatalmazza a Telepítési Tanulmányterv ismeretében a Polgármestert az Újpest, Baross utca - Schweidel József utca - Attila utca - Mildemberger utca által határolt tömbre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat tervezési és egyeztetési folyamatainak elindítására.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatosan

Újpest, 2015. május

Wintermantel Zsolt
polgármester

Melléklet:

1. Baross utca 91-95 szám alatti telephely fejlesztés Telepítési Tanulmányterve (készítette: MATERV Kft., Maczelka László felelős építész tervező)

Az előterjesztést Szesztai György főépítész készítette.