



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Döntés az Íves út keleti oldalán lévő 5 db ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel összefüggő településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan

Előterjesztő:

Előterjesztést készítette:

Előterjesztés egyeztetve:

Déri Tibor, Polgármester
Mártonffy István, Főépítész
Mikó Alexandra Judit, kabinetvezető
Turóczi András Városüzemeltetési Főosztályvezető
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető
Vesza Erzsébet, Ifjúsági, Sport, Művelődési és Oktatási Osztályvezető
dr. Lehoczky Balázs aljegyző

Jogi szempontból ellenőrizte:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az **INCASE Ingatlanforgalmazó és -fenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: fejlesztő) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a hatályos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városzerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő, alábbi, belterületi ingatlanok vonatkozásában:

- 76512/500 hrsz. 2.854 m², kivett beépítetlen terület
- 76512/501 hrsz. 2.314 m², kivett, beépítetlen terület
- 76512/506 hrsz. 4.530 m², kivett, beépítetlen terület
- 76512/509 hrsz. 4.272 m², kivett, beépítetlen terület
- 76512/512 hrsz. 2.680 m², kivett, beépítetlen terület.

Összesen: 16.650 m²



A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, fejlesztői felajánlás:

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását a fejlesztő kérvényezte annak érdekében, hogy a területen a jelenleg nem megengedett lakófejlesztés helyett 220 db lakás elhelyezhetőségének biztosítása váljon lehetővé. A fejlesztés megvalósításához – az építési övezetre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével – az alábbiak tekintetében szükséges módosítani a KÉSZ-t:

- a) a lakásépítés megengedett, oly módon, hogy
 - aa) az építési telek minden megkezdett 75,5 m²-e után legfeljebb egy lakás létesíthető,
 - ab) az Íves út, valamint a Beregszász sétány és tér mentén az épületek földszintjén a közterületek irányába néző épületraktusokban a lakófunkció nem megengedett,
 - ac) az ab) pont szerinti épületraktusokban a földszinten a homlokzati hossz legalább 60%-ában közcélú funkciót kell kialakítani;
- b) telkenként egy főépület létesíthető,
- c) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,
- d) legfeljebb hat terepszint feletti épületszint alakítható ki,
- e) új, többszintes épület létesítése esetén a személygépkocsi-parkolók legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül pince vagy földszinten, illetve a terepszint alatti építményben, vagy épületrészben kell elhelyezni az alábbiak figyelembevételével:
 - ea) terepszinten telkenként legfeljebb 10 db felszíni parkoló alakítható ki fásított parkolóként,
 - eb) terepszint alatti építmény, vagy épületrész épület alól kinyúló tetőfödémének legalább 50%-át 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

A beépíthetőségi paraméterek változtatásai a rendelet 2. melléklet 5. táblázatában, amennyiben a fejlesztő kérelme pozitív elbírálásában részesül:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Vi-2	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható föbblet	min.	max.	
3.	Vi-2/IV-9/20	szabadonálló	2000 ▶ kialakult	-	30 ▶ -	-	35	50 ▶ 60	1,75 ▶ 1,25	0,5 ▶ 0,6	4,5 ▶ 7,5	20,5	50

A tervezett beépítés javaslata:



A fejlesztő az alábbi vállalásokat tette:

1. A terület infrastrukturális fejlesztése céljából a fejlesztő az Önkormányzat részére megfizet:
 - 30.000.000,- Ft összeget, a Telepítési Tanulmányterv alapján módosított új KÉSZ hatályba lépését követő 15 napon belül;
 - 30.000.000,- Ft összeget, a településképi jóváhagyást követő 15 napon belül, de nem később, mint a Tanulmányterv alapján módosított új KÉSZ hatályba lépését követő 6. hónap utolsó napjáig;
 - 10.000.000,- Ft összeget a Fejlesztésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válását követő 15 napon belül, de a használatbavételi engedély véglegessé válásától függetlenül legkésőbb 2022.12.31. napjáig, azaz mindösszesen 70.000.000,- Ft.
2. Fejlesztő kötelezettséget vállal továbbá a KÉSZ módosításához szükséges tervezet finanszírozására.

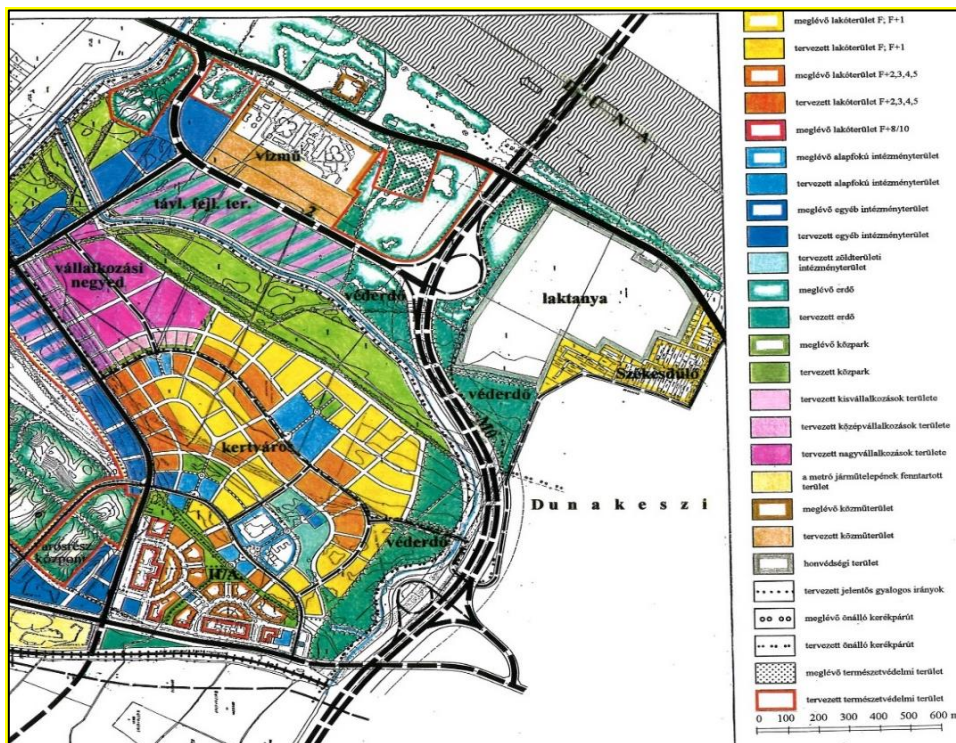
Értékelés

Az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Gazdasági Program 1. számú melléklete szerinti Telepítési tanulmányterv (TTT) és Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítése során a fejlesztő által kért KÉSZ módosítás, illetve egyéb településrendezéssel összefüggő (pl.: belterületbe vonás) kérés értékelési szempontjai alapján a tervezett fejlesztés paramétereit az alábbiakban adjuk meg:

1. Településképi, településrendezési szempontok Irodafunkció helyett lakásfunkció.

A hatályos KÉSZ-ben az ingatlanokra egy alközpont jellegű, elsősorban iroda és kereskedelem céljára szolgáló vegyes beépítés volt javasolva, az új beépítésben az iroda jelleg elhagyásával és elsősorban társasházi ingatlanok kialakításával a befektető egy, a Sándor István utca menti ingatlanok beépítéséhez igazodó egységesen középmagas épület kialakításra tesz javaslatot.

A hatályos előírások szerinti közterületalakítási és területfelhasználási javaslatot nem szándékoznak a fejlesztés során megváltoztatni. A változást az iroda jellegű fejlesztés helyett tervezett új lakások jelentenek, de ezek volumene (tervezett szintterülete) a hatályos előírásokban meghatározottakétól jelentős mértékben alulmarad. A tervezett beépítés a környék tervezése során (Káposztásmegyeri lakótelep, Homoktövis lakópark, Sándor István utcai lakópark, Aqualiget lakópark) meghatározott volumenekhez hasonló mértékű lenne.



Az 1995-ben készített Káposztásmegyeri RRT programja

2. Városrehabilitációs szempontok (beleértve a barnamezős, és az ún. rozsdáövezeti fejlesztéseket is), valamint az esetleges KÉSZ módosításának elmaradásából származó következmények

Jelenleg beépítetlen terület (nem része sem barnamezős övezetnek, sem rozsdáövezetnek), melyen a megengedett intézményi (iroda, kereskedelem, szolgáltatás) funkció létesítése jelenleg kevésbé tűnik gazdaságosnak, mint a lakásépítés, melyet alátámaszt a fejlesztési kérelem is.

A mai befektetői környezetben a befektetők elsősorban a lakásépítések után érdeklődnek. Amennyiben a KÉSZ módosítás megvalósul, a beépítetlen, hasznosítatlan terület nagy valószínűséggel beépülne. Amennyiben a KÉSZ módosítás nem valósul meg – tekintettel a befektetői környezetre – úgy megjósolhatatlan, hogy mikor kerülhetne sor a terület fejlesztésére. A területre hatályos településrendezési előírások a terület nem lakó célú, hanem vegyes iroda, intézmény, kereskedelem, szolgáltatás célú fejlesztését teszik lehetővé egy alközpont jellegű kialakítással, így amennyiben a fejlesztő által kért módosítás elmaradna, úgy a területen a hatályos előírások szerinti beépítésre továbbra is megmarad a lehetőség.

3. Környezetterhelés és környezetre gyakorolt hatások

(pl. zaj, por, hang, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett irodafunkció helyett lakásfunkció nem jelent többletterhelést.

Az előzőek szerint a területen ma is biztosított a beépíthetőség, ezért attól, hogy más, környe-

zethez illeszkedő funkcióval, kisebb intenzitásban valósul meg egy fejlesztés, a környezeti terhelés az építés és a használat idején is a hatályos előírások által biztosított maximális fejleszhetőségénél kedvezőbbben fog alakulni.

4. Közterületi és közmű infrastruktúrára vagy infrastruktúra kiépítésének szükségességére gyakorolt hatás

(pl. út, járda, közvilágítás, egyéb közművek, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett irodafunkció helyett lakásfunkció nem jelent többlet infrastruktúra kiépítése iránti igényt.

A Beregszász sétány Íves útra való bekötésének, és a területen lévő zöldterület rendezésének (hrs.: 76512/521) kérdését az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. és az Integritás Hungaria Zrt. között 2016. május 9-én létrejött közmű-és útfejlesztési fejlesztés megvalósítás tárgyú együttműködési megállapodás rendezi.

A további, Íves út mentén hiányzó járdaszakaszok kiépítése (2 m szélességben, hozzávetőlegesen 130 folyóméter hosszúságban), a zöldterületek rendezése (beleértve a faültetéseket), a közvilágítás kiépítése, illetve hulladékgyűjtők és padok telepítésének becsült költsége jelenleg nagyságrendileg bruttó 20 millió Ft-ra tehető, melynek megvalósítója és költségviselője a jelen előterjesztés tárgyát képező kérelmet benyújtó fejlesztő lenne.

A területen élő lakosság részéről már korábban merült fel igény gyalogos-átkelőhely és buszmegálló pár létesítésére az Íves úton, mely a jelenlegi szabályozás szerinti iroda, illetve lakásépítés esetén még nyomatékosabban jelenne meg. Az előzetes becslések alapján a gyalogos-átkelőhely és buszmegálló pár kiépítése becslésünk szerint bruttó 50 millió Ft-os költségen valósulhatna meg.



5. Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások

(pl. iskolák, óvodák, egészségügyi és szociális ellátásért felelős intézmények esetleges többletterhelése, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett irodafunkció helyett lakásfunkció többletterhelést jelent.

Az Íves út menti teljes területen a Sándor István utcában 137+30 új lakás, a Tófalva utca 11.-ben (továbbiakban: Aqualiget lakópark) 73+86 új lakás valósult/valósítható meg, melyek nagyobb része már megépült, használatban van, illetve építési engedéllyel rendelkezik. A Sándor István utcával szemben lévő területen, vagyis az Íves út nyugati oldalán a KÉSZ alapján 500 új lakás létesíthető.

A jelen fejlesztéssel érintett területen tervezett 220 új lakás humáninfrastruktúra hálózatra gyakorolt hatását elsősorban az oktatási, illetve az egészségügyi és szociális intézmények vonatkozásában kell vizsgálni.

Tekintettel arra, hogy az új lakók korösszetétele nem ismert, így a Sándor István utcában és az Aqualiget lakóparkban (továbbiakban: terület) korábban megvalósult ingatlanfejlesztések eredményeként bekövetkező lakosságszám-emelkedés mértékét, illetve ennek a környező közoktatási és egészségügyi intézmények kapacitására gyakorolt hatásait lehet alapul venni a jelen előterjesztés tárgyát képező fejlesztői kérelem várható hatásainak előrejelzéséhez.

A legfrissebb adatok alapján a Sándor István utcai lakcímmel – 137 lakás - rendelkezők száma 285 főt, az Aqualiget lakóparkban – 73 lakás - élők száma pedig 207 főt tesz ki.

Ezen statisztikai adatok alapján (lakásszám, lakosságszám) 220 új lakás esetében nagyságrendileg 541 fő beköltözővel lehet számolni.

A korcsoportok tekintetében az oktatási, illetve az egészségügyi és szociális intézmények kapacitására gyakorolt hatások meghatározására az alábbi statisztikai adatok képezhetnek alapot:

Korcsoport	Sándor István utca	Aqualiget lakópark	Fejlesztői kérelem (becslés)
0-3 közötti	15	11	24
3-6 közötti	15	15	36
6-14 év közötti	70	47	130
14 év felett	185	134	351
Összesen	285	207	541

Bölcsődei kapacításra gyakorolt hatások:

A bölcsődéket tekintve valószínűsíthetően a területhez legközelebb lévő intézményekre lehet megnövekedett igény, vagyis a Homoktövis (összes férőhely: 170) és Lakkozó (összes férőhely: 96) bölcsődére. Mindkét intézmény esetében elmondható, hogy 2017 óta drasztikusan csökkent az igénybe vett férőhelyek százalékos aránya. A Homoktövis bölcsőde esetében 2017-ben még 88,28%-os volt a beíratott gyermekek aránya, 2021-ben már ez 72,10 %-ra csökkent, ami 47 szabad bölcsődei férőhelyet jelentett 2021-ben.

A Lakkozó bölcsődében a 2017-es 82,95 %-os feltöltöttségi arány 2021-re 63,06%-ra csökkent, ami 35 szabad férőhelyet jelentett 2021-ben. A tendenciák alapján a bölcsődei férőhelyek iránti igény évről évre egyre nagyobb ütemben csökken.

A Sándor István utcából 2017-2021 között négy, az Aqualiget lakóparkból 2017-2021 között pedig mindösszesen öt fő esetében merült fel igény újpesti bölcsődei férőhely igénybevételére.

Ebből kifolyólag a területhez legközelebb eső bölcsődék kapacitása elegendőnek tűnik a fejlesztői kérelem általi KÉSZ módosítás következményeként bekövetkező lakosságszám-növekedés kiszolgálására.

Óvodai kapacításra gyakorolt hatások:

Az óvodák esetében szintén elmondható, hogy valószínűsíthetően a területhez legközelebb lévő intézményekre lehet megnövekedett igény. Ezen intézmények a Bőrfestő Óvoda, a Lakkozó tagóvoda, a Park Óvoda, illetve a Homoktövis Óvoda.

A terület teljes egészében a Bőrfestő Óvoda körzete. Az óvodában 17 óvodai csoport van, összesen 415 gyermek számára biztosított férőhely. A 2020/2021. nevelési évben a Bőrfestő Óvodába járó gyermekek létszáma 293 fő volt, ez 54 fővel kevesebb a 2018-as létszámadathoz képest, így jelenleg összesen 122 szabad férőhely van az óvodában.

A Bőrfestő Óvoda közelében 3 másik óvoda található. Káposztásmegyér I-en a Lakkozó Tagóvoda (összes férőhely: 200, szabad férőhely: 83) és a Park Óvoda (összes férőhely: 125, szabad férőhely: 25), illetve Káposztásmegyér II-n a Homoktövis Óvoda (összes férőhely: 200, szabad férőhely: 47). Összesen így jelenleg 277 szabad férőhely van ezen óvodákban.

Csakúgy, mint a bölcsődék esetében, az elmúlt éveket figyelembe véve az óvodai férőhelyek iránti igény is csökkenő tendenciát mutat.

A 2018/19-es nevelési évhez képest a 2020/21-es nevelési évre a Bőrfestő Óvoda létszáma 54 fővel csökkent; a Lakkozó Tagóvoda létszáma 57 fővel csökkent; a Park Óvoda létszáma 10 fővel csökkent; a Homoktövis Óvodáé 16 fővel csökkent.

Mindezek alapján elmondható, hogy jelen tudomásunk szerint a területhez legközelebb eső óvodák kapacitása elegendőnek bizonyulhatnak a fejlesztői kérelem általi KÉSZ módosítás következményeként bekövetkező lakosságszám-növekedés kiszolgálására.

A körzet felnőtt és házi gyermekorvosi feladatellátásra gyakorolt hatások:

A **felnőtt és házi gyermekorvos** szolgáltatások igénybevételével kapcsolatosan elmondható, hogy legalább olyan számú igénnyel kell számolni, ahányan lakcímmel rendelkeznek a területen. A jelenleg a területen élő lakók számát és a korcsoportokat figyelembe véve 541 új beköltöző esetén várhatóan 190 fő gyermekorvosi és 351 fő felnőtt háziorvosi igény merülhet fel.

A terület **felnőtt háziorvosi** körzet feladatellátásáért felelős felnőtt háziorvos, Dr. Sebők Anikó jelezte, hogy már egy 200 fővel járó létszámnövekedés is olyan terheket róna a feladatellátására, mely az ellátás színvonalának csökkenését eredményezheti. Mivel a beköltözések intenzitása várhatóan egyenletesen fog történni, így Dr. Sebők Anikó jelzése alapján az Önkormányzat részéről az illetékes szakágazat permanensen fogja vizsgálni a körzet lakosságszám-növekedés miatti leterheltségét.

Amennyiben bizonyosságot nyer, hogy a lakosságszám változása kedvezőtlenül hat az ellátás színvonalára, úgy a hatályos jogszabályban rögzített eszközökkel, például a közzethatárok módosításával lehet biztosítani a terület felnőtt háziorvosi leterheltségének mérséklését, így biztosítva az ellátás megfelelő színvonalát.

A terület **házi gyermekorvosi** körzet feladatellátására kötelezett orvosa, Dr. Nagy Judit visszajelzése alapján akár 200 főnél nagyobb arányú létszámnövekedés esetében is gond nélkül el tudná látni a körzet házi gyermekorvosi feladatait.

Általános iskolai kapacitásra gyakorolt hatások:

Az általános iskolai kapacitásokra gyakorolt hatások tekintetében fontos leszögezni, hogy az iskolák fenntartása nem tartozik az Önkormányzat feladatai közé, ez az állam feladata.

A Sándor István utca általános iskolai körzetében a kötelező felvételt biztosító köznevelési intézmény az Újpesti Homoktövis Általános Iskola.

A 2020/21-es tanévben az intézményben tanuló diákok nyitó létszáma összesen 685 fő volt, ebből 96 fő volt kezdő évfolyamos tanuló. A körzetbe tartozó tanulókat az intézmény köteles fogadni, a kérelmek kizárólag helyhiány esetében kerülhetnek elutasításra.

A KLIK tájékoztatása szerint a Homoktövis Általános Iskola jelenleg is kapacitásproblémákkal küzd, így az intézmény nem tudná kiszolgálni a fejlesztői kérelem általi KÉSZ módosítás következményeként felmerülő megnövekedett általános iskolai férőhely iránti igényeket.

6. A fejlesztéssel érintett területre gyakorolt hatások

(forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett irodafunkció helyett lakásfunkció nem jelent többletterhelést.

A fejlesztés közúti közlekedésre gyakorolt hatásában várhatóan az Íves út keleti oldalán kialakult forgalmi mérték erősödésére kell számítani, mert a fejlesztés elsősorban azonos lakóterületi fejlesztés, ezért a meglévő Sándor István utca menti lakóterületek forgalmi rendjéhez fog igazodni. A hatályos KÉSZ alapján megengedett irodafunkció megvalósulása esetén fontos figyelembe venni, hogy a gépjárműforgalom a lakófunkciótól eltérő időszakokban jelentkezik.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 42. § (2a) bekezdése alapján a (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. Újpest építési szabályzata jelenleg egy személygépkocsi elhelyezését írja elő, ez 220 lakás esetében 220 kialakítandó parkolóhelyet jelent.

A jelen előterjesztés 5. pontjában ismertetettek szerint jelenleg 285 fő él a Sándor István utcában, 207 fő pedig az Aqualiget lakóparkban. A jelenleg elérhető adatok szerint a Sándor István utcára vonatkozó nyilvántartásban 93 forgalmi rendszám szerepel, az Aqualiget lakóparkra vonatkozóan 65 forgalmi rendszám.

Ezen adatokat alapul véve 541 fő beköltöző esetén nagyságrendileg várhatóan 173 gépjármű megjelenésével lehet számolni a területen.

Tekintettel az OTÉK és a helyi építési szabályzat rendelkezéseire, jelentős parkolási problémára nem lehet számítani.

7. A fejlesztői cél rendelkezik-e valamely jelentős, a település szempontjából kiemelkedő értékteremtő hatással

A tervezett fejlesztés fővárosi, kerületi, városrészi szintű kiemelkedő értékteremtő hatással nem rendelkezik. Helyi szinten is inkább homogenitást hordoz magában, ezzel teremtve értéket.

8. Várható munkahelyteremtés

A hatályos előírások szerint a területen jelentős munkahelyteremtésre (elsősorban kereskedelem/szolgáltatás/iroda) van lehetőség. A tervezett fejlesztés által ennek intenzitása jelentős mértékben csökkenne a lakófunkció és a beépítés-intenzitás mérséklése miatt.

9. Az Önkormányzat helyi adóbevételeire gyakorolt hatások 10 éves kitekintésben

A saját helyi adóbevételre gyakorolt hatások tekintetében a helyi adókról szóló 1990. évi C törvény (Htv.), illetve Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2011. (XII.19.) (továbbiakban: Ép.Ör.) és 43/2003. (XII.10.) (továbbiakban: Kom.Ör.) számú önkormányzati rendeletei az irányadóak.

Ezen, jelenleg hatályos jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével a saját helyi adóbevételre gyakorolt hatás az alábbiak szerint modellezhető:

	Épít- mény- ren- delte- tése	Feltétel 1	Feltétel 2	Vonatkozó adó mérték	Adóalap	Számított adó/ év	Számított a dó/ 10 év	Mindösszesen 10 év alatt
Maxi- málisan vélel- mez- hető saját helyi adóbe- vétel	iroda, lakás, garázs stb.	helyrajzi szám- on- ként minimum 500 m ² hasznos alapterü- let	nem magán- személy és nem adómen- tes	1947.-Ft/m ²	beépít- hetőség szerinti összes hasznos alapterü- let: 31.843 m ²	61.998.321.-Ft	619.983.210.-Ft	619.983.210.-Ft
Mini- málisan vélel- mez- hető saját helyi adóbe- vétel	lakás	albetétes	tulajdo- nos magán- személy	Kom.Ör. 4.§ 29.500.-Ft/ adótárgy	tervezett lakások száma: 220 db	6.490.000.-Ft	64.900.000.-Ft	94.988.800.-Ft
	te- rem- garázs	osztatlan közös tu- lajdon	tulajdo- nos magán- személy	Ép.Ör. 4.§ (4) bekez- dés 378.-Ft/m ²	kb. 7.960 m ²	3.008.880.-Ft	30.088.800.-Ft	
Telek- adó		amennyiben a be- építés elmarad		344.-Ft/m ²	összes te- lekterület: 16.650 m ²	5.727.600.-Ft	57.276.000.-Ft	57.276.000.-Ft

10. Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei

Az Önkormányzatnak különleges pénzügyi, gazdasági érdeke közvetlenül nem kapcsolódik a KÉSZ módosításához.

11. Az Önkormányzat fent nem nevesített egyéb, városfejlesztési vagy egyéb különleges érdekei

Különleges önkormányzati érdek nem áll fenn.

Jogszabályi környezet, a döntés, és a további teendők

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-ába tartalmaz rendelkezést arra az esetre, ha valamely területen egy fejlesztő a hatályos településrendezési előírásoktól eltérő fejlesztést kíván megvalósítani, ilyen esetben ennek feltételei az Önkormányzattal egy Településrendezési Szerződésben rendezhető:

„30/A. § * (1) * A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken fejleszteni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) * A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy
bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a fejlesztő által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) * Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg."

Fejlesztő a telepítési tanulmányterv munkaközi anyagát elkészítette, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetve, ennek felhasználásával készült el az előterjesztés.

A telepítési tanulmánytervben az alábbi kérdések, hatások elemezhetők:

- Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- Beépítési terv, javaslat
- A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
- A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, összefoglaló
- Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, összefoglaló

Az ingatlanérték változását elemző értékbecslés elkészült, mely összességében a kérelemnek megfelelő Képviselő-testületi döntésből eredő ingatlanérték növekményét 161 millió Ft-ra becsülte.

A telepítési tanulmányterv megállapításai, valamint az ingatlanérték változását elemző értékbecslésben foglaltak alapján lehet a megállapodás további részleteit a Fejlesztővel egyeztetve a Településrendezési Szerződés tervezetébe foglalni.

Fejlesztő összesen 70 millió forintot, illetve a KÉSZ módosítás költségének megtérítését ajánlotta fel.

A fejlesztés jelen szakaszában a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés előkészítés van folyamatban, amikor már az érintett Fejlesztő és az Önkormányzat is megismerhette a másik fél előzetes álláspontját, de a további egyeztetésekhez már elengedhetetlen egy előzetes Képviselő-testületi döntés olyan végleges telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elkészítéséhez, melyet egy ismételt Képviselő-testületi felhatalmazó döntés alapján mindkét fél változtatás nélkül alá fog majd tudni írni.

A fentiekre tekintettel javaslom a Képviselő-testületnek az alábbi Határozati javaslat elfogadását. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) határozata az Íves út keleti oldalán lévő 5 db ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel összefüggő településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) az Íves út keleti oldalán lévő 5 db (76512/500, 76512/501, 76512/506, 76512/509, 76512/512 hrsz. alatti) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztést elfogadja, és
- b) felkéri a Polgármester, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos további Képviselő-testületi döntésekhez a Telepítési Tanulmányterv véglegesítése, és a hozzá tartozó Településrendezési Szerződés előkészítése érdekében az INCASE Ingatlanforgalmazó és -fenntartó Kft-vel a további egyeztetéseket az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével folytassa le.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap"

Budapest, 2022. digitális aláírás szerint

Déri Tibor
polgármester