



ELŐTERJESZTÉS a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Tárgy: Tájékoztatás a Tél utca 17., 71021/6 hrsz ingatlanon tervezett LIDL áruház fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatban

Előterjesztő: Déri Tibor, polgármester
Előterjesztést készítette: Mártonffy István, főépítész
Előterjesztés egyeztetve: Turóczi András Városüzemeltetési Főosztályvezető
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Lehoczky Balázs aljegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A **LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt.** (továbbiakban: fejlesztő) azzal a kéréssel kereste meg a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 1. számú, Dél-Újpest Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő, Tél utca 17. szám alatti, 71021/6 hrsz-ú, belterületi, 16.881 m², kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában.



Az érintett ingatlan alaptérképen, légifotón lehatárolva

Az ingatlan, illetve az érintett Tél utca – Anonymus utca – Nap utca által határolt tömb területére vonatkozóan a KÉSZ van hatályban.

A jelenlegi lehetőségek és a kérelmezett változtatások, fejlesztői felajánlás

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását elsősorban az a Fejlesztői szándék indokolja, hogy a területen a jelenleg megengedett mértéknél nagyobb kereskedelmi célú fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítását kéri a Fejlesztő, melyhez az alábbi beépítésintenzitás változtatási igények tartoznak:

1. A Szabályozási Terven szereplő 2 db „Telek be nem építhető része” közül a nyugatabbi felület törlése,
helyette a KÉSZ 33.§ (1) bekezdése kiegészítése javasolt egy c) ponttal:
a telken elhelyezni kívánt épület/épületek hossza nem haladhatja meg egyenként a 85,0 m-t.
2. A hatályos KÉSZ-ben legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy az épület részét képező rendeltetési egység elhelyezésére van lehetőség,
a Fejlesztői szándék ennek megemelése 3.500 m² területre.
3. Az igényes, városszerkezetben és –képben elfoglalt helynek megfelelő építészeti kialakítás érdekében előírásokat javasolt tenni az épület tömeg és homlokzati felületek, arányok kialakítására.
4. A hatályos KÉSZ alapján a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
Az elkészült javaslatok alapján épületben legfeljebb a számított parkolók 50 %-a lesz elhelyezhető.
5. A szabályozásban az 5. homlokzat, a tető esztétikus kialakításával kapcsolatban is szükséges lenne szabályozási javaslat kidolgozása.
6. A beépítési paraméterek változtatása az alábbiak szerint:
 - a. Kialakítható telek legkisebb területének 2.000 m²-ről 10.000 m²-re történő növelése.
 - b. Terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 35%-ról 20%-ra történő csökkentése.
 - c. Terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 65%-ról 20%-ra történő csökkentése.
 - d. Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének 1,5-ről 0,5-re történő csökkentése.
 - e. Parkolási célú szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének 0,65-ről 0,2-re történő csökkentése.

A beépíthetőségi paraméterek változtatási javaslatai:

	jelenlegi	tervezett
Max. kereskedelmi szintterület:	500 m ²	3500 m ²
Terepszint feletti beépítés:	35%	20%
Terepszint alatti beépítés:	65%	20%
Általános szintterület:	1,5	0,5
Parkolási szintterület:	0,65	0,2
Min. telekterület:	2000 m ²	10.000 m ²
Min. zöldterület:	50%	50%

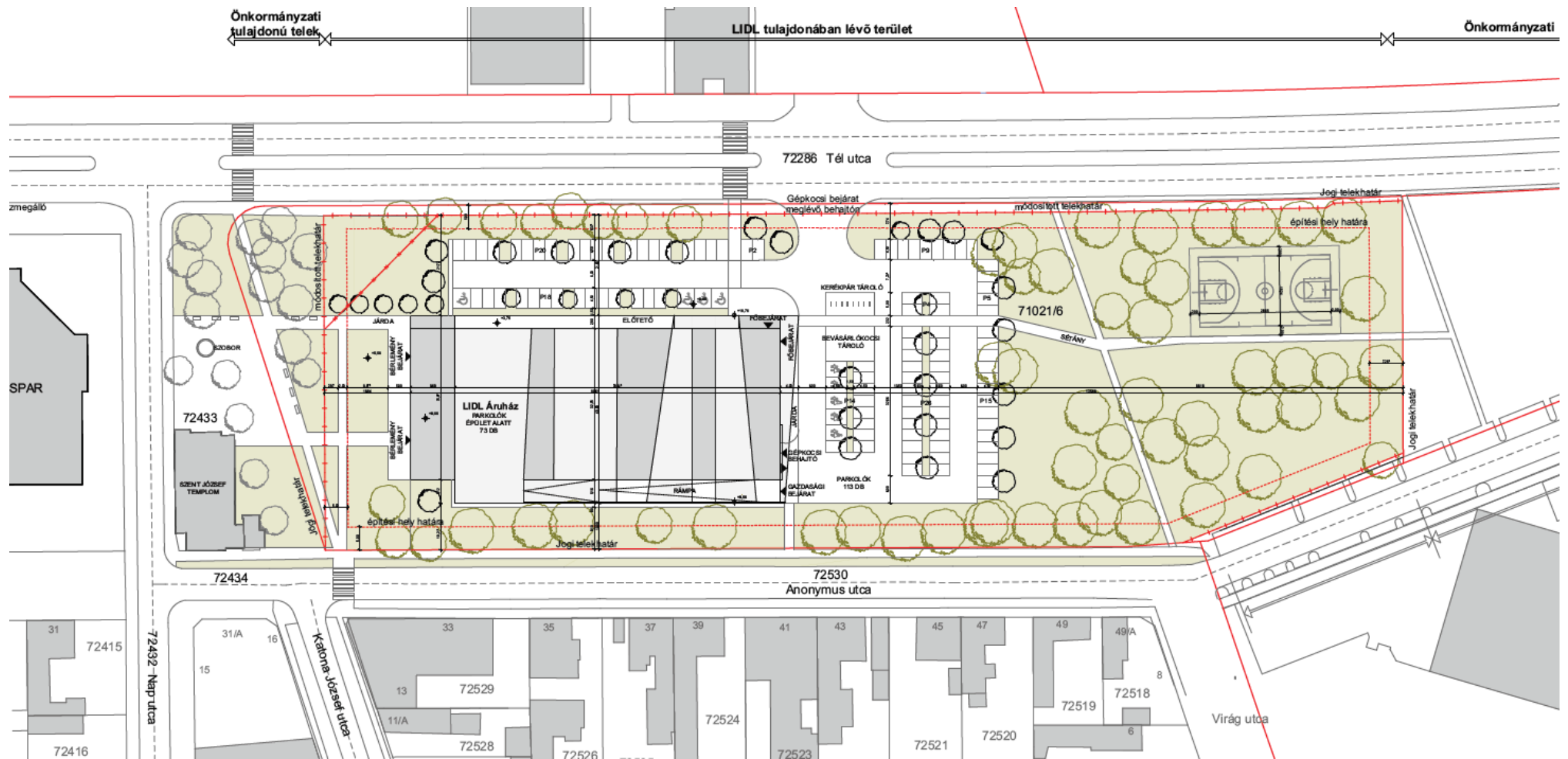
Parkolászükséglet:

Bérlemény1=12db + Bérlemény2=12db + Lidl=160db = 184 db

Tervezett parkolók száma: **186** db

Beépített alapterület terepszint felett:	3 024,4 m ² - 17,1 %
Beépített alapterület terepszint alatt:	-
Épületmagasság:	9,66 m
Beépített bruttó szintterület:	5 369 m ²
Általános szintterületi mutató:	0,18
Parkolási szintterületi mutató:	0,13
Bruttó szintterületi mutató:	0,31
Számított zöldfelület:	8 810 m ² - 50 %

A tervezett beépítés javaslata:



A fejlesztéshez kapcsolódóan a Fejlesztő az alábbi ellentételezésekre adott javaslatot:

1. Fejlesztő vállalja, hogy a területen az Önkormányzattal egyeztetett igényes zöldfelületet valósít meg saját forrásból, amely közparkként funkcionálhat, nem tervezett az ingatlan kerítéssel történő lezárása. A park kezelése, fenntartása, Fejlesztő kötelezettsége.
2. A tervezett fejlesztés üzemeltetéséből esetlegesen adódó közlekedési, közútterhelési problémák megoldására tett Fejlesztői felajánlások, javaslatok:
 - a. Tél utca – Virág utca csomópont továbbfejlesztésével az ingatlan megközelítését biztosító közúti csomópont kiépítése;
 - b. az ingatlan irányába önálló balra kanyarodó sáv, jelzőlámpás forgalomirányítás, és gyalogátkelőhely kiépítése;
 - c. az áruház közúti kapcsolatait a közlekedés tervező javaslata szerint az illetékes közútkezelőkkel, közlekedési hatósággal egyeztetett és jóváhagyott módon kerül kialakításra;
 - d. az üzlet nyitását követően bármikor, de leghamarabb az üzlet nyitását követő 6 hónap elteltével nyilvánvalóvá válik, hogy amennyiben az áruház közúti kapcsolata nem képes a vásárló forgalmat biztonságosan levezetni és ebből, illetve az áruház forgalmából adódóan a forgalmi dugók, illetve balesetveszély állapotok keletkeznek, abban ez esetben társaságunk az előidézett közúti többlet terhet enyhítő további pótlólagos közúti saját költségére fejlesztéseket végez a közútkezelőkkel, közlekedési hatósággal egyeztetett módon, az elvárható legrövidebb időn belül azokat megvalósítja az alábbi részhatáridők szerint:
 - i. a pótlólagos közúti fejlesztési igény jelzését követő 20 napon belül közlekedés tervező megbízása;
 - ii. a közlekedés tervező megbízást követő 30 napon belül elkészíti a fejlesztés egyeztetési terveit, és azokat valamennyi érintett részére megküldi;
 - iii. a sikeres tervegyeztetést követő 30 napon belül tervező az engedélyezési terveket közútkezelői- és tulajdonosi hozzájárulás megszerzése céljából benyújtja az illetékes közútkezelőknek, tulajdonosoknak;
 - iv. a közútkezelői- és tulajdonosi hozzájárulások rendelkezésre állását követő 20 napon belül a terveket engedélyezésre benyújtja az engedélyező közlekedési hatósághoz;
 - v. a végleges útépitési engedély, és kapcsolódó közműkiváltási-, illetve valamennyi egyéb engedély kézhezvételét követően 90 napon belül tervező elkészíti a tender- és kiviteli tervdokumentációt, és a Lidl lefolytatja a kivitelező kiválasztási folyamatot, és megkötö a kivitelezői szerződést, és átadja a munkaterületet.
3. Fejlesztő kötelezettséget vállal a szabályozással érintett telkek és közterületek ingatlancsere megállapodásában a térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásra.
4. Fejlesztő kötelezettséget vállal a közutakat, közterületeket érintő közlekedési fejlesztések megvalósításával kapcsolatos költségek viselésére és a fejlesztés megvalósítására az Önkormányzattal egyeztetten.
5. Fejlesztő kötelezettséget vállal a telken belüli sport és közcélú burkolt és zöldfelületek kialakítására, valamint üzemeltetésére.
6. Fejlesztő kötelezettséget vállal a KÉSZ módosításához szükséges dokumentáció-tervezet elkészíttetésének finanszírozására.
7. Fejlesztő a szerződés aláírásával elismeri, hogy az un. pláza-stop alóli felmentés megszerzése a saját üzleti kockázatának körébe tartozik.
8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a kedvező Képviselő-testületi döntést követően megfizet Önkormányzat részére 20 millió Ft-ot.

A Megyeri úti LIDL ingatlanhoz kapcsolódó közúti csomópont jelzőlámpás átépítése ügyében 2020. novemberében, a becsült teljes fejlesztési költség 50-50%-os megosztásában állapodtak meg felek. Az árajánlatkérés alapján a becsült összeg duplájába került a kivitelezés, ezért végül az önkormányzat csak az eredetileg becsült 30 M Ft+ÁFA megfizetését vállalta, a fennmaradó 30 M Ft+ÁFA összeget a LIDL finanszírozta.

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

Többlet kereskedelmi szintterület a többszintes közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú, több épülettömegben elhelyezett intézmények fejlesztés helyett elfogadható, amennyiben az összes a TTT készítés során felmerült hatás a TRSZ-ben megfelelően kezelve lesz.

A hatályos KÉSZ-ben az ingatlanra egy a déli átalakuló kisvárosias és az északi telepszerű lakóterületek között átmenetet képező közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmények rendeltetést is magába foglaló, tagolt beépítés megvalósítására van lehetőség, jelentős zöldfelület kialakításával.

Tekintettel arra, hogy nem a hatályos előírások szerinti rendeltetéssel, tömegalakítással szándékoznak a területet hasznosítani, hanem a tulajdonos a kereskedelmi tevékenységének megfelelően szándékozik az ingatlant fejleszteni a településrendezés szempontjából változtatás tervezett, melyet megfelelő körültekintéssel és szakmai alátámasztással a TTT készítése során vizsgálni szükséges, valamint meg kell határozni azokat a szabályozási elemeket melyek szükségesek a rendezett építéshez. A változást a közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciót magába foglaló intézmény jellegű fejlesztés helyett tervezett új kereskedelmi létesítmény jelent, melynek volumene (tervezett szintterülete) a hatályos előírásokban meghatározottól jelentős mértékben alulmarad. Az új, tervezett beépítés arányában és tömegében a hatályos KÉSZ-ben meghatározott beépítési lehetőségtől kisebb léptékű lesz, a burkolt, elsősorban parkolás célú felületek kialakításával párhuzamosan. Az eredetileg előírt nagyobb mértékű zöldfelület biztosítható továbbra is.

A terület szempontjából kedvezőbb a közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmények elhelyezése a területen településképi és településrendezési szempontból is, ezért amennyiben valamely külső oknál fogva nem valósulna meg a közösen meghatározott időintervallumban a kereskedelmi fejlesztés, úgy a TRSZ-ben javasolt az építési jogok visszaalakíthatóságának feltételeiről is megállapodni.

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

Jelenleg beépítetlen terület, melyen a megengedett intézményi (közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmények,) funkció létesítése nem valósult meg eddig, mert a tulajdonosi kör egy nagyobb volumenű kereskedelmi fejlesztésre kívánja azt hasznosítani, a KÉSZ módosítás elmaradása esetén valószínűleg a terület továbbra is hasznosítatlanul, parlagon maradna.

A fejlesztési terület beépítetlen, hasznosítatlan, sem barnamezős, sem rozsdá övezetnek nem része. A terület az Újpesti lakótelep déli részén egy fejlesztésre kijelölt terület, ahol a közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmények beépítésére vegyesen tartalékolt területen az eredeti elhatározás szerinti építésre nem került sor. Lakás építése nem megengedett jelenleg.

A területre hatályos településrendezési előírások a terület elsősorban nem kereskedelmi, hanem vegyes intézményi (közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmények) célú fejlesztését lehetővé teszik, 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 hasznosítatlan, valamint a lehetséges, megengedett közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmény funkció helyett a kereskedelmi funkció többlet terhelést jelent.

Az előzőek szerint a területen ma is biztosított a beépíthetőség, de a Fejlesztő által javasolt kereskedelmi célú fejlesztés – függetlenül attól, hogy a KÉSZ-ben a jelenlegi megengedettnél kisebb intenzitásban valósul meg – az általa generált környezeti szennyezés az építés és a használat idején is várhatóan nem fog kedvezőbben alakulni.

Az Anonymus utcában várhatóan csökken a forgalmi zaj, mivel az ingatlanon lévő jelenlegi parkoló megszűnik és a Tél utcából lesz megnyitva. Ugyanakkor a kereskedelmi tevékenységből eredő zajhatások a jelenlegi zöldterülethez képest növekedni fognak.

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

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

A jelenlegi lehetséges, megengedett közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmény funkció helyett kereskedelmi funkció várhatóan csak a közlekedésben fog jelenteni többlet terhelést.

A terület közúti feltárása és közmű kiszolgálásának lehetőségei elsősorban a Tél utca felől lehetséges.

A tervezett kereskedelmi célú fejlesztés által a határoló közterületeken a gyalogos felületek burkolatok, valamint a közvilágítás részbeni fejlesztésére is igény szerint sor kerülhet, az új áruház gyalogos kapcsolatainak figyelembevételével. A Templom előtti forgalmi rend változással új közösségi tér alakulhat ki.

Kevésbé jól előre prognosztizálhatóan a közúti közlekedésben lehetnek a későbbiekben fennakadások az áruház megközelítése miatt a Tél utca Virág utcai csomópontjánál. Ennek kezelésére javasolt a TRSZ-ben egy az üzemelés idején, az üzemelésből adódó többlet terhek miatt szükségessé váló csomópontfejlesztéssel kapcsolatos Fejlesztői vállalások rögzítése.

A fejlesztéssel egy jelenleg többségében zöldfelületként használt, igénybe vett terület a harmadára csökken.

5. Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások

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

A jelenlegi lehetséges, megengedett közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmény funkció helyett kereskedelmi funkció többlet terhelést nem jelent.

Sem a jelenlegi, sem a módosítással megvalósuló fejlesztés nem érinti a humán infrastruktúrát, ezért arra hatással sincs.

6. A fejlesztéssel érintett térségre gyakorolt hatások

(forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmény funkció helyett kereskedelmi funkció várhatóan többlet terhelést fog jelenteni.

A hatályos fejlesztési lehetőség egy nagyobb volumenű beépítést tesz lehetővé, de az elsősorban nem kereskedelmi, hanem szolgáltató és az irodai funkciók kialakításának biztosítása egészen más forgalomterhelést jelentene a Tél utcán, mint a tervezett kereskedelmi fejlesztés. A kereskedelmi célú fejlesztés forgalom növekedése a teljes nyitvatartási időben, folyamatosan jelentkezik, nincsenek kiemelkedő reggeli és esti csúcsok, kiegyenlítettebb a terhelés, de a volumene, nagysága a közút forgalmában minden időszakban jelen van.

A fejlesztés közúti közlekedésre gyakorolt hatásában várhatóan a Tél utcán meglévő, kialakult forgalmi mérték erősödésére lehet számítani. A közúti közlekedésben a Tél utcán, az előzőekben

már említett ingatlan megközelítések nagyívű kapcsolatai okozhatnak az üzemelés során további forgalmi terheléseket. Az előírt parkolásra telken belül kell a fejlesztés keretében helyet, lehetőséget biztosítani, az esetleges többletre is fejlesztő a telken belül kíván parkolókat építeni.

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

A jelenlegi lehetséges, megengedett közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmény funkció helyett kereskedelmi funkció nem eredményez értékteremtést.

A tervezett fejlesztés fővárosi, kerületi, városrészi szintű kiemelkedő értékteremtő hatással nem rendelkezik. A helyi szinten is inkább a környezet léptékéhez igazodik.

8. **Várható munkahelyteremtés**

A jelenlegi lehetséges, megengedett közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmény funkció helyett kereskedelmi funkció nem jelent többlet terhelést.

A hatályos előírások szerint a területen jelentős munkahely teremtésre van lehetőség, ehhez képest a tervezett fejlesztés által ennek intenzitása csökkenne a tervezett kereskedelmi funkció és a beépítés-intenzitás mérséklése miatt.

9. **Az Önkormányzat helyi adóbevételeire gyakorolt hatások 10 éves kitekintésben**

Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek, telekadózással érintettek. A tervezett kereskedelmi célú beépítés esetén építményadó is keletkezik, ami többletbevételt eredményez

A Lidl Magyarország tulajdonában álló 71021/6 hrsz-ú beépítetlen telek területe 16881 m². A telekadó a jelenleg hatályos, vonatkozó telekadó adómérték alkalmazásával:

$16881 \text{ m}^2 \times 344 \text{.-Ft/m}^2/\text{év} = 5\,807\,064 \text{,-Ft / év.}$

A tervezett 3024,4 m² beépített alapterületből kiindulva - 85 %-os nettó hasznos alapterületet feltételezve ($3024,4/100 \times 85 = 2570,74 \text{ m}^2$) - a hatályos, vonatkozó építményadó adómértékkel számolva a keletkező épület után fizetendő építményadó ($2570,74 \text{ m}^2 \times 1947 \text{.-Ft/m}^2/\text{év}$) 5 005 231,- Ft / év .

A telekadó a beépítés eredményeként hozzávetőleg 3 882 336,- Ft / év-re csökken ($16881 \text{ m}^2 - 3024,4 \text{ m}^2 - 2570,74 \text{ m}^2 = 11\,285,86 \text{ m}^2 \times 344 \text{.-Ft/m}^2/\text{év}$)

Összefoglalva:

Jelenlegi állapot és hatályos adómérték változatlan fennmaradása esetén vélelmezett helyi telekadó bevétel évenként 5 807 064,-Ft / év.

A tervezett beépítés megvalósulása és a hatályos adómérték változatlan fennmaradása esetén vélelmezett helyi adó bevétel (építmény és telekadó együtt) 8.887.567,-Ft évenként.

10. **Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei**

A tervezett fejlesztés által összességében a jelenlegi használaton kívüliséghez képest várhatóan jobb lehet a pénzügyi, gazdasági helyzet. Az adóterhek mértékében várható változásokon túl, nem várható az önkormányzati feladatok, költségek növekedése.

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 §-ában van rendelkezés arra az esetre, ha valamely területen egy fejlesztő a hatályos településrendezési előírásoktól eltérő fejlesztést kíván megvalósítani, ekkor ennek feltételeit az Önkormányzattal egy Településrendezési Szerződésben tudják rendezni az alábbiak szerint:

„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 terv és a településrendezési terv 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 vállalt kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,
 - b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben 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 településfejlesztési vagy településrendezési 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.
- (5a) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően a településrendezési kötelezettség tényét a nemzetgazdasági szempontból kiemelt közlekedési infrastruktúra-fejlesztések esetében az ingatlan-nyilvántartásba nem kell feljegyezni, ha a kisajátítási vázrajzok földhivatali záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll.
- (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 egyeztette, 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 változására elemző értékbecslés készült 2022. januárban, mely összességében a Képviselő-testületi döntésből következő ingatlannövekmény értékét bruttó 924 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 20 millió forintot és a KÉSZ módosítás költségének (egyelőre még nem ismert) megtérítését, valamint az előterjesztés elején részletezett további ellentételezéseket ajánlotta fel.

A fejlesztés jelen szakaszában a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés előkészítése 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, kontrol olyan végleges telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elkészítéséhez, mely egy ismételt Képviselő-testületi felhatalmazó döntés alapján mindkét fél változtatás nélkül alá fog majd tudni írni.

A fentiekre tekintettel javaslom a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságnak az alábbi Határozati javaslatok egyikének elfogadását.

Határozati javaslat 1.**a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2022. (...) határozata a Tél utca 17., 71021/6 hrsz ingatlanon tervezett LIDL áruház fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatás elfogadásáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek

- a) a Tél utca 17., 71021/6 hrsz ingatlanon tervezett LIDL áruház fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatás elfogadását,
- b) a Polgármester felkérését arra, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos további Képviselő-testületi döntésekhez a Telepítési Tanulmányterv véglegesítése, és a hozzá tartozó Településrendezési Szerződés előkészítése érdekében Fejlesztővel a további egyeztetéseket az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével folytassa le.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap

Határozati javaslat 2.**Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2022. (...) határozata a Tél utca 17., 71021/6 hrsz ingatlanon tervezett LIDL áruház fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatás elfogadásáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága

- a) javasolja a Képviselő-testületnek a Tél utca 17., 71021/6 hrsz ingatlanon tervezett LIDL áruház fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatás elfogadását,
- b) nem javasolja a Képviselő-testületnek a fejlesztési kérelemben foglaltak támogatását.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap

Budapest, 2022. digitális aláírás szerint

Déri Tibor
polgármester