



## ELŐTERJESZTÉS a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

**Tárgy:** Tájékoztatás a Fóti út 81. szám, 74652 hrsz ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés településrendezést érintő módosításainak előkészítésével kapcsolatban

**Előterjesztő:**

Déri Tibor, polgármester

**Előterjesztést készítette:**

Mártonffy István, főépítész

**Előterjesztés egyeztetve:**

Turóczi András Városüzemeltetési Főosztályvezető

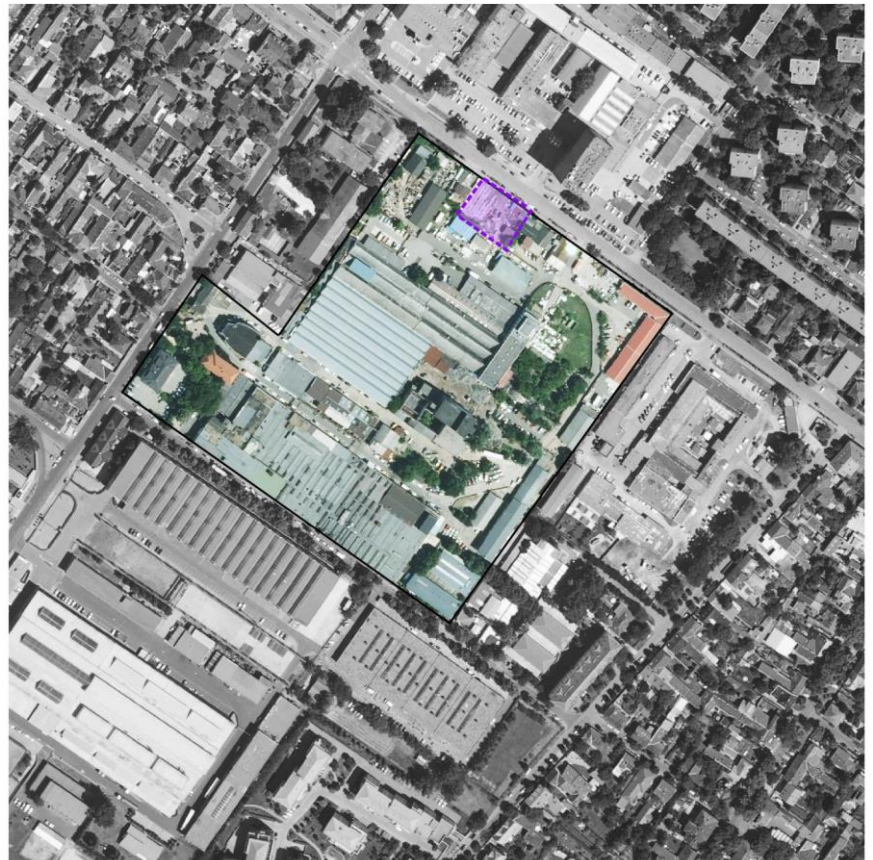
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető

**Jogi szempontból ellenőrizte:**

dr. Lehoczky Balázs

### Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A **MAKSI AUTÓMOSÓ** Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 90., cégjegyzékszám: 01-09-188269, adószám: 23847172-2-42, a továbbiakban: Fejlesztő) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV.3.) rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a résztulajdonukban lévő, Fóti út 81. szám, 74652 hrsz. alatti belterületi ingatlanon korábban, 2016-2018. között megvalósított autómosó üzembe helyezhetősége vonatkozásában.



Az érintett ingatlan alaptérképen, légifotón lila szaggatott vonallal lehatárolva az autómosónak helyet adó telekrész

## **A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, fejlesztői felajánlás**

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását elsősorban az a fejlesztői szándék indokolja, hogy a területen jelenleg nem megengedett autómosó rendeltetés. Fejlesztő az autómosó létesítményt megvalósította, de üzembe helyezni nem tudja, ugyanis arra a hatályos KÉSZ 35. §-ának előírásai alapján nincs lehetőség.

Fejlesztő képviselőjében eljáró ügyvéd útján fordult az Önkormányzathoz a hatályos KÉSZ módosítására irányuló kérelmével, melyben kártalanítási igényét is kifejezte, közel 86.792.769,- Ft + járulékai mértékéig.

A beadványokat megvizsgálva az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának szakmai álláspontja, hogy az ingatlan esetében az új KÉSZ elfogadásával a vonatkozó építési paraméterek nem változtak, az autómosó elhelyezhetősége a korábban hatályos Újpest Kerületi Városrendezési Szabályzatában is tiltva volt, ezért a hivatkozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. §-a szerinti kártalanításra vonatkozó előírás, mely alapján az új építési szabályzat változása a régihez képest az építési jogot kedvezőtlenül változtatja meg, jelen jogi környezetben nem áll fenn.

A fejlesztés előkészítésekor a Fejlesztő a jogszabályok kellő ismerete és betartása nélkül járt el. A beépítettség növelésével és az autómosó kialakításával a Fejlesztő nem tartotta be a hatályos építési szabályokat, így a bejelentéskor hatályos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról szóló 53/2012.(XII.3.) rendeletét. Továbbá a Fejlesztő, illetve a jelenleg hatályos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról szóló 27/2017.(XII.18.) rendelet szerint szükséges településképi bejelentési eljárást sem az építés előtt, sem alatta (mai napig) nem kezdeményezte, a fejlesztés előkészítése nem volt szakszerűen megfelelő, és a hatályos jogi környezettel ellentétes, azt be nem tartó volt. Fentiek alapján vitatható a felépítmény jogszerűsége, ebből következőleg vitatható a kártalanítás is egy jogszerűtlen állapot vonatkozásában.

Fentiek alapján az Önkormányzat továbbra is fenntartva a szakmai álláspontját, és nem fogadja el a kártalanítással kapcsolatos észrevételeket, de meg kívánja változtatni az eredeti építési jogot, ezzel lehetővé téve az ingatlanon autómosó üzemeltetését. Ehhez a KÉSZ-t szükséges módosítani, mellyel kapcsolatos anyagi és időbeli ütemezéseket, vállalásokat egy településrendezési szerződésben kell előzetesen tisztázni. A szerződésben szükségesnek tartjuk egy a kártalanítással kapcsolatos egyezség rögzítését is az esetleges jogi eljárások, valamint a kártalanítás megfizetésének elkerülése érdekében.

Fejlesztő továbbá ügyvédje útján előzetesen megkereste a Fóti út 81. szám alatti ingatlan összes társtulajdonosát írásban, és jelezte feléjük a változtatási szándékait, valamint az ezzel kapcsolatban az Önkormányzattal megkötött megállapodást, és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését a későbbiekben.

Az ingatlanon autómosó üzemeltetés feltételeinek megteremtése érdekében a hatályos KÉSZ előírásait az alábbiakban szükséges megváltoztatni:

1. Rendeltetéskorlátozás feloldása:  
a 74652 hrsz. alatti ingatlan Fóti út menti részén legfeljebb egy önálló autómosó rendeltetés létesíthető.
2. A túlépítettség speciális kezelhetősége a szükséges építészeti eljárások során:  
az autómosóhoz legfeljebb 1 db, legfeljebb 15 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, legfeljebb 35 légméter nagyságú gépészeti felépítmény létesíthető, amelynek területe a telek beépítettségének számítása során figyelmen kívül hagyható.
3. Legkisebb építménymagassági paraméter alóli kivétel:  
az autómosó gépészeti felépítményének létesítése esetén az övezetben előírt legkisebb építménymagasságra vonatkozó határértéket nem kell figyelembe venni.

### **A fejlesztéshez kapcsolódóan a Fejlesztő az alábbi ellentételezésekre adott javaslatot:**

1. Fejlesztő az Önkormányzat részére megfizet egymillió forintot a KÉSZ módosításakor.
2. Fejlesztő az Önkormányzat által megjelölt helyen, módon és időben elültet 15 db, az Önkormányzat által előírt fajtájú fát.
3. Fejlesztő kötelezettséget vállal a KÉSZ módosításához szükséges tervezet finanszírozására.
4. Fejlesztő az Étv. 30. § szerinti kártalanításról Önkormányzattal szemben feltétel nélkül lemond a TRSZ aláírásával, a KÉSZ módosítás elfogadásától függetlenül elismeri, hogy az Önkormányzattal szemben semmilyen kártalanítási igénnyel nem fog élni.

## 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

**Az autómosó rendeltetés és az annak megvalósításához szükséges beépítési paraméterváltoztatások, szakmailag elfogadhatók.**

A hatályos KÉSZ-ben a gazdasági területen új autómosó rendeltetés kialakítása nem megengedett. Tekintettel arra, hogy a terület várhatóan hosszútávon megmarad a gazdasági terület-felhasználás és építési övezet, ebben autómosó elhelyezése a főút, a Fóti út mentén, arról kiszolgálhatóan sem településrendezési sem településképi szempontból nem kifogásolható.

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

**Az autómosó megvalósult, de nem üzemel. A kialakított építmények rendeltetészerű használata biztosíthatja a gazdasági területen a gazdasági tevékenység folytatását. Amennyiben továbbra sem biztosított a gazdasági autómosó kialakíthatósága, úgy az Önkormányzat egy kártalanítással kapcsolatos, bizonytalan kimenetelű tárgyalás sorozat elé nézhet.**

A fejlesztési terület gazdasági terület, rozsdáövezetnek nem része, de tekintettel az egykori egységes üzemi terület mára feldarabolódott használatára barnamezős fejlesztésre alkalmas lehet, akár egy új, nem gazdasági funkcióval. Ezt a hatályos településrendezési elhatározások nem teszik lehetővé. A tervezett autómosó rendeltetés a gazdasági területfelhasználásra, építési övezetre erősít rá.

A területre hatályos településrendezési előírások a területen nem teszik lehetővé az autómosó létesítmény üzemeltetését, így, amennyiben a Fejlesztő által kért módosítás elmaradna, úgy a területen a Fejlesztő által tervezett gazdasági tevékenység továbbra sem lesz végezhető, a megvalósított fejlesztés nem fog tudni üzemelni.

### 3. Környezetterhelés és környezetre gyakorolt hatások

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

**A gazdasági területen lehetséges, megengedett funkció kibővítése autómosó rendeltetéssel nem eredményez többlet terhelést.**

Az előzőek szerint a területen ma is biztosított a beépíthetőség, ezért attól, hogy más, a környezethez illeszkedő funkcióval valósul meg egy fejlesztés a környezeti szennyezés az építés és a használat idején is a hatályos előírások által biztosított értékeknek megfelelően fog alakulni.

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

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

**Az autómosó rendeltetés nem jelent többlet terhelést.**

A terület közúti feltárása és közmű kiszolgálásának lehetőségei a Fóti út felől kiépítettek, megfelelően biztosítottak.

### 5. Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások

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

**Az autómosó rendeltetés többlet terhelést nem jelent.**

A módosításnak nincs humáninfrastruktúra igénye, hatása.

### 6. A fejlesztéssel érintett térségre gyakorolt hatások

(forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

**Az autómosó rendeltetés nem jelent többlet terhelést.**

A fejlesztés közúti közlekedésre gyakorolt hatásában várhatóan a Fóti út kialakult forgalmi mérték erősödésére, változására nem kell lényegesen számítani, mert a fejlesztés elsősorban az ott ma is meglévő forgalom kiszolgálására épül, többlet forgalmat csak kis mértékben vonz, mely a főút terhelhetőségében várhatóan nem fog jelenteni jelentős változást.

7. **A Fejlesztői cél rendelkezik-e valamely jelentős, a település szempontjából kiemelkedő értékteremtő hatással**  
**Az autómosó rendeltetés nem jelent többlet terhelést.**  
 A tervezett fejlesztés fővárosi, kerületi, városrészi szintű kiemelkedő értékteremtő hatással nem rendelkezik. A helyi szinten is inkább homogenitást hordoz magában.
8. **Várható munkahelyteremtés**  
**Az autómosó rendeltetés nem jelent többlet terhelést.**  
 A hatályos előírások szerint a területen jelentős munkahely teremtésre (elsősorban gazdasági tevékenység/ kereskedelem/szolgáltatás/iroda) van lehetőség, ehhez képest a tervezett fejlesztés által a terület egy kis részén ennek intenzitása jelentős mértékben csökkenne az autómosó tervezett automata üzemelése miatt.
9. **Az Önkormányzat helyi adóbevételeire gyakorolt hatások 10 éves kitekintésben**  
**Önkormányzati bevételek:** -  
**Autómosó fejlesztés becsült adóbevétele:** közel 1.200.000,- Ft/év  
 A Fejlesztő önmagában- tulajdoni hányad hiányában - nem minősül adóalannak, azonban a tulajdonos terhére adóeljárás indult, mely azzal zárult, hogy Tulajdonos/Fejlesztő a tulajdoni hányad szerinti adóterheket visszamenőlegesen, valamint ez évre megfizette.  
 A fejlesztésnek a helyi adóbevételekre gyakorolt egyéb hatása nincs tekintettel az osztatlan közös tulajdon jellegre.
10. **Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei**  
**Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekeit jelentősen nem befolyásolja.**  
 A Jegyzői Titkárságtól kapott információ alapján sem a MAKSI AUTÓMOSÓ Korlátolt Felelősségű Társaság, sem Heteyi András nem áll perben az Önkormányzattal.  
 A tervezett fejlesztés által összességében a jelenlegi használaton kívüliséghez képest várhatóan jobb lehet a pénzügyi, gazdasági helyzet.
11. **Az Önkormányzat fent nem nevesített egyéb, városfejlesztési vagy egyéb különleges érdekei**  
**Különleges érdek nincs. A KÉSZ módosításával lehetőséget teremthet az Önkormányzat a terület használaton kívüli állapotának megszüntetésére. Az adóbevételek növekedése várható, és amennyiben Fejlesztővel megtörténik a megállapodás a KÉSZ módosítására, úgy az esetleges kártalanítás ügyében is megszületik az egyezség**  
 A terület fejleszthetőségre, beépítésre régóta kijelölt, de Fejlesztő egy a gazdasági területtől nem idegen, de az ingatlanon nem megengedett rendeltetés céljára kívánja azt felhasználni. Ha ez változatlan marad, akkor a megvalósult autómosó építményei hasznosítatlanul megmaradnak a Főti út mentén, egyre kedvezőtlenebb városképi megjelenést nyújtva.  
 A KÉSZ módosításával kapcsolatos egyezséggel lehetőség kínálkozik a Fejlesztő által kilátásba helyezett kártalanítás megegyezéssel rendezésére önkormányzati kiadás nélkül.

### **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 Önkormányzat-tal 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 véleményezők 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 nem készült.**

A telepítési tanulmányterv megállapításai, valamint a Fejlesztővel történt egyeztetések során közösen meghatározott vállalások alapján lehet a megállapodás további részleteit a Fejlesztővel egyeztetve a Településrendezési Szerződés tervezetébe foglalni.

**Fejlesztő összesen 1 millió forint Önkormányzat részére történő megfizetését, 15 db fa elültetését és a KÉSZ módosítás költségének megtérítését, valamint a kártalanítási igényéről történő lemondást ajánlotta fel.**

A fejlesztés jelen szakaszában a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés előkészítése van folyamatban. A 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.****Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:****Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága .../2022. (...) határozata a Fóti út 81. szám, 74652 hrsz ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatásról**

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

1. a Fóti út 81. szám, 74652 hrsz ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztésben foglalt tájékoztatás elfogadását,
2. 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 Önkormányzat Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága .../2022. (...) határozata a Fóti út 81. szám, 74652 hrsz ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatásról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága

- a) javasolja a Képviselő-testületnek a Fóti út 81. szám, 74652 hrsz ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés 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