



**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére**

**Tárgy:** Tájékoztatás a Budapest, Árpád út 121-147- Rózsa u. 43. sz. (71182/19 hrsz-ú) ingatlanon tervezett többlakásos társasház építésével kapcsolatban

**A Bizottsági ülés időpontja:** 2022. szeptember 28.  
**Előterjesztő:** Déri Tibor, polgármester  
**Előterjesztést készítette:** Mártonffy István, főépítész  
**Előterjesztés egyeztetve:** -  
**Jogi szempontból ellenőrizte:** Dr. Váczi Katinka, jogi referens

**Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!**

Az Árpád út 121-147-Rózsa u. 43. sz. alatti, (71182/19 hrsz-ú) ingatlanon tervezett társasház építésével kapcsolatban a határoló közterületeket is érintően tervezett fejlesztéssel kapcsolatban az alábbi információkkal rendelkezik a Hivatal:

A Via-Rosa Kft. építető által 2022. augusztusában benyújtott, Bártfai-Horváth Építésműhely Kft. építész iroda által készített tervdokumentáció alapján a 71182/19 hrsz-ú ingatlanon a beruházó többlakásos társasházat kíván létesíteni kiegészítve irodai, kereskedelmi és vendéglátás funkciókkal.

- A hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítás nélkül lehetővé teszi a tervezett beruházás megvalósítását.
- A határoló közterületek a közúti közlekedés és a parkolás szempontjából jelenleg is túlterheltek a nap bizonyos időszakában.
- Annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés úgy valósuljon meg, hogy a legkisebb terhelési hatással legyen a környezetre, előírta a hivatal a településképi véleményezést megelőzően közlekedési hatástanulmány készítését.
- 2022. augusztus 17-én hatályba lépett az egyes építésügyi, örökségvédelmi, vagyongazdálkodási és kormányzati igazgatási tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 315/2022. (VIII. 16.) Korm. rendelet, amely módosította a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) számú Kormányrendeletet (továbbiakban: OÉT), amely alapján ezen beruházás építészeti-műszaki dokumentációjának véleményezése az Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe került át.

**Fentiek alapján tehát a jelenleg hatályos jogszabályok (az OÉT változására tekintettel) semmilyen módon nem biztosítanak a továbbiakban Hivatalnak eszközt arra, hogy a tervezett beruházásra bármilyen befolyással legyen.**

A tervdokumentáció alapján a lakásszám:

- tervezett lakásszám: 236 db.

parkolás:

- tervezett parkolóhelyek száma: 376 db,
- az épület pincszinti, földszinti és 1. emeleti parkolási lehetőséggel számol (a parkolók elhelyezése a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) előírásai alapján tervezett, kizárólag épületen belül és zárt kialakításban.).

megközelítés:

- az ingatlan gépkocsival történő megközelítése a Munkásotthon utca felől tervezett forgalomtechnikai vizsgálat:

- Közlekedési Hatástanulmány készült (mely szerint az Árpád-Rózsa utca túlterhelt, a közlekedési jelzőlámpás csomópont kiépítését javasolja a Rózsa-Munkásotthon utcák kereszteződésében),
- forgalomtechnikai helyszínrajz készült a jelenlegi, és az M3 metró meghosszabbítás utáni állapothoz is (egyeztetve a Budapesti Közlekedési Központ Zrt-vel).

zöldfelület:

- az előírt minimális zöldfelület kialakítása a tervek alapján megvalósul: a földszinten; a parkolószintek felett a tornyok között a lapostetőn; a lakótömbök tetején zöldtetővel, beépítési és zöldfelületi idomterv alapján,
- fakivágási és telepítési terv készült.

lakók védelme:

- az építési engedélyezési eljárás során a 300 parkolóhelynél nagyobb igényű építési tevékenység miatt környezeti hatásvizsgálat elkészíttetése szükséges, mely vizsgálja, elemzi az építés és a használat idején keletkező terheléseket, tudomásunk szerint ez még nem készült el (közútkezelői vizsgálat, ellenőrzés).

önkormányzati véleményezés:

- Folyamatosan, többszöri alkalommal személyesen és emailben egyeztetett a Főépítési Iroda a tervezőkkel, véleményezte a benyújtott terveket, felhívta a figyelmet a jogszabályi előírásokra.
- Újpest Építészeti-Műszaki Tervtanácsa előtt tervbemutató nem történt.

Az elmúlt időben a közúttal kapcsolatban keletkezett hozzájárulások tartalma:

- a Budapest Közút Zrt. kiadta a közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását a tervezett beruházás megvalósításához a közlekedési tanulmány alapján.
- A Budapest IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Főosztály Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Osztálya által kiadott közútkezelői hozzájárulásában a kikötések közt szerepel, hogy
  - a Rózsa utca – Munkásotthon utca csomópont jelzőlámpával történő szabályozása nem kivitelezhető.
  - A 6014 terszámú alátámasztó tervben szereplő Rózsa utca-Munkásotthon utca csomópontban tervezett új gyalogosátkelőhelyet ki kell építeni.
  - Az osztottpályás Rózsa utcán átvezetett meglévő gyalogos átkelőhelyet intelligens gyalogosátkelőhellyé kell átépíteni.
  - A közút úttestének és kiemelt szegélyének megbontásával járó kiviteli munkák esetén a jogszabályban meghatározott díjat kell fizetni.
  - A munkakezdési hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell - többek közt - a hivatalunk által kiadott, a tárgyi kiviteli munkára vonatkozó tulajdonosi hozzájárulást.

**A jelenlegi közlekedési helyzet túlterheltsége miatt fontos a közterületen tervezett fejlesztésekkel és a közlekedés fejlesztéssel kapcsolatos tervek vizsgálata, hogy a tervezett beruházás a lehető legkisebb mértékben terhelje a meglévő környezetet.**

Az Árpád út és a Rózsa utca a Fővárosi Önkormányzat kezelésében van, Újpest Önkormányzata kezelésében a Munkásotthon utca és a Viola utca Árpád úti kikötése van. Tulajdon jogilag a Fővárosi Önkormányzaté az Árpád út, a többi közterület Újpest Önkormányzata tulajdonában van.

A kerület a tulajdonában, kezelésében lévő közterületekkel kapcsolatban a fejlesztővel – kölcsönösen elfogadott megállapodások rögzítésére – településfejlesztési megállapodásban a fejlesztő ezirányú hajlandósága esetén rendezheti a megvalósítás jogi kereteit.

A közterületeken tervezett fejlesztések miatt, szakmai álláspont szerint szükség lehet a településfejlesztési megállapodás (TFM) megkötésére a fejlesztővel.

Javaslom a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságnak az alábbi Határozati javaslat elfogadását.

Melléklet:

a tervezett beruházási helyszín légifotón

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

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága .../2022. (.....) számú határozata a Budapest, Árpád út 121-147- Rózsa u. 43. sz. (71182/19 hrsz-ú) ingatlanon tervezett többlakásos társasház építésével kapcsolatos tájékoztatásról:**

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest, Árpád út 121-147- Rózsa u. 43. sz. (71182/19 hrsz-ú) ingatlanon tervezett többlakásos társasház építésével kapcsolatos tájékoztatást elfogadja.

Felelős: Bizottság Elnöke  
Határidő: azonnal

Budapest, 2022. digitális aláírás szerint

**Déri Tibor**  
polgármester