



ELŐTERJESZTÉS

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Tárgy: Tájékoztatás a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb egy részének településrendezést érintő (KÉSZ) módosításainak előkészítésével kapcsolatban

<u>A Bizottsági ülés időpontja:</u>	2023. március 29.
<u>Előterjesztő:</u>	Déri Tibor, polgármester
<u>Előterjesztést készítette:</u>	Mártonffy István, főépítész
<u>Előterjesztés egyeztetve:</u>	Mikó Alexandra Judit, kabinetvezető Turóczi András Városüzemeltetési Főosztályvezető T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető Vesza Erzsébet, Ifjúsági, Sport, Művelődési és Oktatási Osztályvezető
<u>Jogi szempontból ellenőrizte:</u>	dr. Váczi Katinka jogi referens

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

Az **Újpesti Torna Egylet** (székhely: 1044 Budapest, Megyeri út 13., a továbbiakban: Fejlesztő) mint tulajdonos 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 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére.

A tömbben kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok néhány helyen eltérést mutatnak.

A KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és a jelenlegi rendelkezései nem teszik lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezéseket.



A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, Fejlesztői felajánlás:

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását a Fejlesztő kérvényezte annak érdekében, hogy a módosítás által a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségek legyenek biztosítva annak érdekében, hogy a jelenlegi kialakult állapotnak megfelelően lehessen a telekhatárrendezéseket lebonyolítani. A rendezéshez – az építési övezetekre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével – az alábbiak szerint válik szükségessé módosítani a KÉSZ-t:

A területen hatályos KÉSZ a tömbön belül övezethatárokat rögzít. A KÉSZ 8. § (4) bekezdése alapján „övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet”, valamint a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján „olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon”.

A módosításhoz az ingatlanokra vonatkozó építési övezetek egyéb beépítési paramétereinek változtatása nem szükséges, többlet építésre nem ad lehetőséget a KÉSZ módosítása.

A tömbön belül jelenleg 3 db eltérő építési övezet található: Gksz-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2 és Vi-2/IV-7/3. A Gksz építési övezet változatlan marad, a két Vi-2 építési övezet egy építési övezetbe történő sorolása megvalósul. A Vi-2/IV-7/2 építési övezet jelenlegi meghatározó paramétereit változatlanok maradnak, melyet a módosított KÉSZ is rögzíteni kíván.



Hatályos KÉSZ részlete



A KÉSZ módosításának javaslata

A fenti szakmai javaslat előzetesen az Állami Főépítésszel is egyeztetésre került.

A Fejlesztő az alábbi vállalásokat tette:

1. vállalja a KÉSZ módosításának finanszírozását, egyúttal vállalja a KÉSZ módosítására vonatkozó háromoldalú vállalkozási szerződés aláírását a tervező céggel, és az Önkormányzattal,
2. vállalja az előbbi vállalásra, felajánlásra vonatkozó településrendezési szerződés aláírását, és hozzájárul a településrendezési szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

Értékelés

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest 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

Egységes övezetrendszer kialakítása, amely a használat szerinti telekállapotok rendezését lehetővé teszi, és biztosítja a hatályos KÉSZ szerinti építési jogok megtartását.

A Fóti út menti három telek és a Bánka Kristóf Sportközpont telekhasználati és ingatlan-nyilvántartási telekhatárai között számos helyen eltérések tapasztalhatók.

A hatályos KÉSZ-ben kijelölt övezethatár az ingatlannyilvántartás szerinti telekhatárok mentén került meghatározásra. Eszerint telekalakítási kötelezettséget nem keletkeztet, a telkek építészeti szempontból rendezettnek minősülnek. A kialakult telekhasználat szerint azonban a telekhatárok nem rendezhetők a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján, avagy „olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon”.

A Vi-2/IV-2/2 jelű építési övezet a KÉSZ területi hatályán belül kizárólag ezen a területen van alkalmazva, így a tervezési terület vonatkozásában a két övezet összevonása a Vi-2/IV-7/2 jelű építési övezet egységes alkalmazásával lehetséges. Ennek az építési övezetnek a paramétersorának és az övezeti előírásoknak a módosítása nem okoz más területen is változást.

A módosítási javaslat garantálja a településszerkezet és közérdek szempontjából szükséges, a hatályos szabályozással megegyező, azonos keretfeltételeket, a belső telekrendezésekre pedig ezek keretei között az érintett tulajdonosoknak megfelelő lehetőségeket biztosít.

A módosítási javaslat szerint a tömbön belül építhető szintterület összes mennyisége, a létesíthető rendeltetések, funkciók köre nem változik.

- 2. Városrehabilitációs szempontok (beleértve a barnamezős, és az ún. rozsdáövezeti fejlesztéseket is), valamint az esetleges KÉSZ módosításának elmaradásából származó következmények
A kialakult használattal rendelkező terület (barnamezős terület, nem rozsdáövezet), további, változatlan használatát biztosítja a hatályos szabályozás módosítása.**

A módosítási javaslat biztosítja a településszerkezet és közérdek szempontjából szükséges, a hatályos szabályozással megegyező, azonos keretfeltételeket, a belső telekrendezésekre a keretfeltételek között az érintett tulajdonosoknak megfelelő lehetőségeket biztosít a telekalakításokra. Amennyiben a KÉSZ módosítás megvalósul, úgy a tulajdonosok megegyezése szerint a kialakult használathoz és tulajdonosi megegyezésekhez igazodó telekalakítások megtörténhetnek, ez segíti az egykori ipari terület (barnamezős terület) a kialakult használathoz igazodó jogi rendezését, segítik a városrehabilitációt. Amennyiben a KÉSZ módosítás nem valósul meg úgy a kialakult konfliktus nem kezelhető.

- 3. Környezetterhelés és környezetre gyakorolt hatások**

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

Nem várható változás a tervezett módosítás által.

A jelenlegi használatban és a lehetséges funkciókörben változtatás nem tervezett, ezért várhatóan a környezetterhelésben és környezetre gyakorolt hatásokban sem történik majd változás.

- 4. Közterületi és közmű infrastruktúrákra vagy infrastruktúra kiépítésének szükségességére gyakorolt hatás**

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

A tervezett módosítás várhatóan nem jelent többlet infrastruktúra kiépítése iránti igényt.

A módosításból eredően nem következik a közeljövőben jelentős fejlesztés megindulása, ezért változatlan mértékben és formában szükséges a közterületi feltárás, a közművek és a közutak kiépítése.

- 5. Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások**

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

A tervezett módosítás várhatóan nem jelent többletterhelést.

A módosítási javaslatnak nincs humáninfrastruktúra hatása, tekintettel arra, hogy abból nem következik a területen a közeljövőben jelentős fejlesztés megindulása, illetve a módosítás a területen nem teszi lehetővé többlet lakásépítést a hatályos tervekben megengedettekhez képest.

- 6. A fejlesztéssel érintett területre gyakorolt hatások**

(forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

A tervezett módosítás várhatóan nem jelent többletterhelést.

A közúti közlekedésre gyakorolt hatásban a módosításból eredően tekintettel arra, hogy abból nem következik a területen a közeljövőben jelentős fejlesztés megindulása, illetve a módosítás a területen nem teszi lehetővé többlet funkció elhelyezését a hatályos KÉSZ-ben megengedettekhez képest várhatóan nem fog eredményezni többletterhelést.

- 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 módosításból eredően nem következik a közeljövőben jelentős fejlesztés megindulása, illetve a módosítás a területen nem teszi lehetővé többlet funkció elhelyezését a hatályos KÉSZ-ben

megengedettekhez képest várhatóan nem fog munkahelyteremtést, illetve csökkenést sem eredményezni.

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 az építmény és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet és a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) számú önkormányzati rendelet az irányadó.

A módosításból eredően nem következik a közeljövőben jelentős fejlesztés megindulása, ezért a jelenleg hatályos jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével a saját helyi adóbevételre gyakorolt hatásában várhatóan változást nem fog eredményezni.

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 §-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 vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,
 - b) a szerződésben rendelkezni kell településstervek véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtható 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 anyagát már elkészítette, az előterjesztésbe foglaltak már részben ennek felhasználásával kerültek bele.

A telepítési tanulmánytervben az alábbi kérdések, hatások is elemzésre kerültek:

Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása;

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben;

Beépítési terv, javaslat – a tervezett változtatás bemutatására;

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.

A 2023. februárjában elkészített ingatlanérték változását elemző értékbecslés alapján a döntésből eredően nem keletkezik ingatlanérték változás.

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 javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága .../2023. (...) határozata a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb településrendezést érintő módosításainak előkészítéséről szóló tájékoztatásról

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

- a) a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömböt érintő Újpesti Torna Klub által tett KÉSZ módosítási javaslattal kapcsolatban elkészített előterjesztésben foglalt 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: 2023. március 30.

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Déri Tibor
polgármester