



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Tájékoztató és döntés az Íves út és Sándor István utca keresztezésének észak-keleti oldalán lévő ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatban

A Képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. március 30.
Előterjesztő: Déri Tibor, polgármester
Előterjesztést készítette: Mártonffy István, főépítész
Előterjesztés egyeztetve: Mikó Alexandra Judit, kabinetvezető
Turóczy András Városüzemeltetési Főosztályvezető
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető
Vesza Erzsébet, Ifjúsági, Sport, Művelődési és Oktatási Osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Váczki Katinka jogi referens

Tisztelt Képviselő-testület!

Az **ÍVES LIGET Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1135 Budapest, Jász utca 80. fszt. 12., cégjegyzékszám: 01-09-297204, adószám: 25934908-2-41, a továbbiakban: Fejlesztő) mint tulajdonos azzal a kéressel 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 Várostervezési egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő, Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás kialakításával kapcsolatban. Az ingatlan 6469 m² területű, jelenleg kivett beépítetlen terület.

Az ingatlanon a tulajdonos a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2607/00127-25/2020 ügyiratszámú 2020. július 14. napján véglegessé vált építési engedélye alapján egy többszintes társasház építését kivitelezte, a földszinten 12 db iroda és az emeleti szinteken összesen 66 db lakás megvalósításával. 2022. év elején a Fejlesztő a földszinten az engedélyezett 12 db iroda helyett 4 db kereskedelmi egység kialakítását, valamint 12 db iroda kialakítását engedélyeztette településképi bejelentési (TKB) eljárás keretében.



A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, Fejlesztői felajánlás:

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását a Fejlesztő kérte annak érdekében, hogy a területen a jelenleg nem megengedett földszinti lakófejlesztés helyett 12 db lakás elhelyezhetőségének biztosítása váljon lehetővé a földszinten. A fejlesztés megvalósításához – az építési övezetre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével – az alábbiak szerint szükséges módosítani a KÉSZ-t:

Az ingatlanra és környezetére Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(I.30.) önkormányzati rendelete van hatályban, mely az ingatlant Vi-2/IV-9/8 jelű közepesen intenzív intézményterület építési övezetbe sorolja (az építési övezetbe ez az egyetlen ingatlan tartozik).

Az építési övezetben a rendelet 35. § (8) bekezdés c) pontja előírása alapján: *lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószíni magassága legalább + 3,50 méter padlószíni magassággal lehet, tehát a földszinten lakás nem létesíthető.*

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását elsősorban az a Fejlesztői szándék indokolja, hogy a területen a jelenleg, a földszinten nem megengedett lakás funkció módosításával 12 db lakás elhelyezhetőségének biztosítását kérelmezi a meglévő 12 db iroda helyett.

A módosításhoz az ingatlanra vonatkozó építési övezet egyéb beépítési paramétereinek változtatása nem szükséges, többlet építésre nincs Fejlesztői szándék.

Előzmények:

A fentiek ügyében elkészített előterjesztést a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság (a továbbiakban: VVB) első körben 2022. június 16-i ülésén megtárgyalta és 19/2022.(06.16.) VVB határozatával nem javasolta a Képviselő-testületnek a fejlesztési kérelemben foglaltak támogatását.

Ezt követően Fejlesztő a VVB döntésének ismeretében új kérelemmel és egy módosított felajánlással fordult az Önkormányzathoz az alábbiakkal kiegészítve, alátámasztva kérését:

„Budapest IV. kerület, Újpest közigazgatási területén, az Íves út – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő, a Csíksomlyó utcával párhuzamos gyalogos-kerékpáros sétány (a 76512/493 hrsz., 76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt, 76512/513 hrsz. 6469 m2 nagyságú ingatlan területén cégünk egy 66 lakásos társasház megvalósítását végzi jelenleg.

A beruházás Íves út menti közvetlen szomszédságában található ingatlanok jelenleg még beépítetlenek, közülük a területtel az Íves út mentén dél-nyugati irányból szomszédos, a Sándor István utca szemközti oldalán található fejlesztési területen szintén lakóépületek elhelyezése tervezett (jelenleg szintén KÉSZ módosítás előkészítési fázisban), az Íves út északi oldala jelenleg még szintén beépítetlen, a Sándor István utcától dél-keletre a Homoktövis lakópark fejlesztési területe helyezkedik el. A négyszögletű terület gépjárművel történő megközelítésére kizárólag az Íves út, valamint a Sándor István utca irányából van lehetőség (a terveknek megfelelően a mélygarázs megközelítése a Sándor István utca felől történik).

A terület a Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) hatálya alá tartozik, amely a beruházással érintett ingatlan területét Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetbe sorolja, amely építési övezetben a földszinten lakás kialakítása nem megengedett. Az eredeti engedéllyel rendelkező terv a KÉSZ jelenlegi előírásainak eleget téve – a térszínen két épülettömbből álló – az épület földszintjének 100%-án (még a közös tetőkeretre néző traktusokban is) üzlethelyiségeket, valamint irodákat tartalmaz (12 db iroda és 4 db üzlet). Az épület kivitelezése az előbbieknél megfelelően vette kezdetét 2021 februárjában. A kivitelezés jelenleg az utolsó harmadában van, a tervezett átadás 2023 májusára tehető.

Az ingatlanpiaci igények ismeretében ezen a helyszínen az iroda funkcióra a kereslet nem realizálható, ugyanakkor a napjainkban igen keresett kertkapcsolatos lakások kialakítására igen, amelyre a telek belseje irányába néző épület-traktusokban, valamint a területet határoló kerékpáros-gyalogos sétány irányába lehetőség nyílna (utóbbi esetben a sétány nem sétáló utca jellegű). A kertkapcsolatos lakásokkal az épületben egy sokkal zártabb, biztonságosabb, használati konfliktusoktól mentesebb tömbbelső, ezáltal kedvezőbb és minőségibb lakókörnyezet tudna kialakulni. A területet határoló gyalogút irányába – mivel a terület ezekből az irányokból gépjárművel nem megközelíthető – iroda, valamint üzlet kialakítása a lehetséges ügyfélforgalom miatt nem működőképes.

Előbbieknél okán cégünk az épület rendeltetés-összetételének változtatását szeretné kezdeményezni, amely azonban kizárólag a KÉSZ módosításával lehetséges.

Szándék szerint a módosítással az Íves út, valamint a Sándor István utca menti épülettraktusok földszintjén az eredetileg tervezett 4 db üzlethelyiség továbbiakban is megmaradna, azonban a korábbi 12 db iroda helyett az áttervezést követően 12 db lakás kapna helyet a földszinten a közös belső kert, valamint a határoló sétány irányába (e változás az eredeti jogerős engedélyhez képest 6 db többlet-lakást jelentene).”

A módosított kérelemben foglaltaknak megfelelően elkészített előterjesztést a VVB második körben 2022. szeptember 28-i ülésén tárgyalta meg, és 33/2022.(09.28.) VVB határozatával nem javasolta a Képviselő-testületnek a fejlesztési kérelemben foglaltak támogatását.

A VVB fenti döntéseit követően Fejlesztő ismét módosította kérelmét és felajánlását, melyben az alábbiakkal egészítette ki, támasztotta alá újabb kérését:

„Az ingatlanpiaci igények ismeretében ezen a helyszínen az iroda funkcióra a kereslet nem realizálható, ugyanakkor a napjainkban igen keresett kertkapcsolatos lakások kialakítására igen, amelyre a telek belseje irányába néző épület-traktusokban, valamint a területet határoló kerékpáros-gyalogos sétány irányába lehetőség nyílna (utóbbi esetben a sétány nem sétáló utca jellegű). A kertkapcsolatos lakásokkal az épületben egy sokkal zártabb, biztonságosabb, használati konfliktusoktól mentesebb tömbbelső, ezáltal kedvezőbb és minőségibb lakókörnyezet tudna kialakulni. A területet határoló gyalogút irányába – mivel a terület ezekből az irányokból gépjárművel nem megközelíthető – iroda valamint üzlet kialakítása a lehetséges ügyfélforgalom miatt nem működőképes.”

A Fejlesztő az alábbi új vállalásokat tette:

1. összesen 80 millió Ft+ÁFA támogatást ajánl fel Újpest Önkormányzata részére hozzájárulásként,
2. vállalja a KÉSZ módosításának finanszírozását nettó 1.500.000 Ft+ÁFA értékben, egyúttal vállalja a KÉSZ módosítására vonatkozó háromoldalú vállalkozási szerződés aláírását a tervező céggel, és az Önkormányzattal,
3. vállalja az előbbi vállalásokra és felajánlásokra vonatkozó településrendezési szerződés aláírását, továbbá 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 Irodafunkció helyett lakásfunkció.

Az építési engedéllyel rendelkező engedélyeztetési terv a hatályos KÉSZ jelenlegi előírásainak eleget téve - a térszínen két épülettömegeből álló - épület földszintjének 100%-án (még a közös, belső tetőkeretre néző traktusokban is) üzlethelyiségeket, valamint irodákat tartalmaz.

Az övezetben jelenleg minden megkezdett 90 m² telekterület után egy lakás létesíthető. A 6469 m² területű ingatlanon tehát a KÉSZ előírásainak megfelelően legfeljebb 72 db lakás helyezhető el, azonban a tulajdonosnak nem volt célja, hogy az emeleti szinteken éilhetetlen lakásméretetek alakuljanak ki, így az eredeti tervekben - a földszinti kötöttségek mellett - a megengedettnél kevesebb lakó rendeltetési egység került betervezésre. A kivitelezés során az emeleti szinteken 6 lakás megvalósítása elmaradt, nagyobb alapterülettel, összesen 60 db lakás épül meg. Tehát a földszint egy részének lakó rendeltetésre történő felszabadításával nem történne a KÉSZ-ben megengedett és tervezett lakásszámhoz képest növekedés.

2022. év elején a Fejlesztő a földszinten engedélyezett 12 db iroda helyett, a helyiségek 2022. év eleji átcsoportosításával az Íves út és a Sándor István utca felőli épület-traktusokban 4 db kereskedelmi egység kialakítását, a belső udvar és a környező gyalogos, sétáló utak felé összesen 12 db iroda kialakítását engedélyeztette településképi bejelentési (TKB) eljárás keretében.

A KÉSZ módosításban tervezett változtatás tehát összesen a földszinten +12 db lakás kialakítását jelentené a TKB-ban engedélyezett csökkentett lakásszámhoz képest, a 2020. júliusában véglegessé vált engedélyes tervek szerinti 66 db lakás + 12 db iroda helyett a TKB-val engedélyezett 60 lakás és a földszinten 4 üzlet és 12 iroda helyett **összesen 72 db lakás + 4 db üzlet** valósulna meg. Az eredeti engedélyezett tervekben szereplő 66 db lakáshoz képest összesen **6 db lakással lenne több** a KÉSZ módosításával.

A módosítási javaslat illeszkedik a Sándor István utcai lakópark épületeinél kialakult építészeti, funkcionális koncepcióhoz, a területen eddig idegen, nem jelen lévő iroda funkció helyett lakások létesülnének, valamint megjelenne az egyre növekvő, a szomszédos lakóterületek kiskereskedelmi kiszolgálásától elzárt lakosság igényeit kiszolgálni képes helyi, földszinti kereskedelmi/vendéglátó/ szolgáltató tevékenység célját szolgáló helyiségcsoport is, összességében a jelenleg engedélyezett, hatályos jogszabályi környezethez illeszkedő hasznosításnál kedvezőbb kialakítással.

- 2. Városrehabilitációs szempontok (beleértve a barnamezős, és az ún. rozsdaovezeti fejlesztéseket is), valamint az esetleges KÉSZ módosításának elmaradásából származó következmények**
Jelenleg beépítés alatt álló terület (nem része sem barnamezős övezetnek, sem rozsdaovezetnek), melyen a megengedett intézményi (iroda, kereskedelem, szolgáltatás) funkció létesítése jelenleg kevésbé tűnik gazdaságosnak, mint a lakásépítés, melyet alátámaszt a fejlesztési kérelem is.

A mai Fejlesztői környezetben a Fejlesztők elsősorban a lakásépítési lehetőségek után érdeklődnek. Amennyiben a KÉSZ módosítás megvalósul, az épületben a nehezen, hasznosítható helyiségek nagy valószínűséggel az új, lakó funkcióra igénybevehetővé válnak. Amennyiben a KÉSZ módosítás nem valósul meg – tekintettel a befektetői környezetre – úgy megjósolhatatlan, hogy mikor kerülhetne sor ezen helyiségek funkció szerű használatára, a mindennapi gyakorlatban várhatóan azokat így is lakhatási célra használnák.

Környezetterhelés és környezetre gyakorolt hatások

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

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

Az előzők szerint a területen ma is biztosított a beépíthetőség, ezért attól, hogy más, környezethez illeszkedő funkcióval, azonos intenzitásban valósul meg egy fejlesztés, a környezeti terhelés a használat idején is a hatályos előírások által biztosított maximális fejleszthetőségnél kedvezőbben fog alakulni.

- 3. Közterületi és közmű infrastruktúrákra 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 területen jelenleg folyik a fejlesztés, melynek végeredményeként kialakuló épület földszintjén a forgalmas közterületek felől, megmarad a kereskedelmi/szolgáltató rendeltetés, de a tömbbelsőben már kertkapcsolatos lakások kialakítására lenne lehetőség, ehhez változatlan mértékben és formában szükséges a közterületi feltárás, a közművek és a közutak kiépítése.

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

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

A jelenlegi lehetséges, megengedett lakásfunkció tervezett bővítése 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 utca nyugati oldalán az Íves út felé szintén a KÉSZ módosítása van napirenden, mely alapján itt 187 új lakás lenne létesíthető. Az Íves út nyugati oldalán 500+200 új lakás építhetőség építészeti környezetének kialakítása tervezett.

A módosítási javaslat humáninfrastruktúra hatásaival kapcsolatosan a határos, szomszédos fejlesztési terület, az Íves út keleti oldalán lévő 5 db ingatlanon, valamint az Íves út nyugati oldalán tervezett lakóterületi fejlesztésekkel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan elkészített az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások elemzését tartalmazó 5. pontjában részletezettek alapján az eredetileg engedélyezettnél 6 db-bal több, a hatályos KÉSZ előírásai által megengedett 72 db lakásszám nagysággal megegyező számú, mértékű új lakás kialakítása sem a bölcsődei, sem az óvodai, sem az általános iskolai, sem a körzeti gyermek házi orvosi feladatellátásra nem fog olyan mértékű többlet terhet eredményezni mely a kialakult rendszer jelentős fejlesztését, átalakítását eredményezhetné.

A körzeti felnőtt házi orvosi feladatellátásban önmagában a további 6 db lakás kialakítása nem jelent terhet, de más beruházásokkal együtt fokozódhat a lakosság szám emelkedés kedvezőtlen hatása, amely korrekciós intézkedéseket igényelhet az érintett felnőtt házi orvosi körzet esetében pl.: körzethatár módosítása.

Az egészségügyi alapellátási körzetek kialakítása Önkormányzati hatáskör volt, 2023. január 1. napjától azonban ezen hatáskör átkerült az Országos Kórházi Főigazgatósághoz. Ez azt jelenti, hogy a körzetmódosítás vonatkozásában nem tud az Önkormányzat rugalmasan reagálni és egyenlőre az sem látható, hogy milyen eljárásrend mentén fog történni a körzetmódosítás.

Az Íves út teljes hosszának a kötelező felvételt biztosító köznevelési intézménye az Újpesti Homoktövis Általános Iskola. A tervezett lakóházak elhelyezkedése nem teszi lehetővé, hogy ez a terület más köznevelési intézmény körzetéhez tartozzon.

A körzetbe tartozó tanulókat az intézmény köteles fogadni, a kérelmek kizárólag helyhiány esetében kerülhetnek elutasításra. Bár jelenleg az intézmény épülete majdnem elérte a maximális kapacitását, a tervezett 6 új lakásba beköltöző tanulók ellátása biztosított.

5. **A fejlesztéssel érintett területre gyakorolt hatások**

(forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

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

A fejlesztés közúti közlekedésre gyakorolt hatásában várhatóan az Íves út keleti oldalán kialakult forgalmi mérték a 6 lakásból eredő, kis mértékű 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 (a 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 12 lakás esetében 12 kialakítandó parkolóhelyet jelent, mely kevesebb, mint az engedélyezett irodákhoz tartozó, kialakítandó parkolatszám.

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

6. **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.

7. **Várható munkahelyteremtés**

A hatályos előírások szerint a földszinteken elsősorban munkahelyteremtésre (kereskedelem/ szolgáltatás/ iroda) van lehetőség. A tervezett változtatás, a lakófunkció miatt ennek intenzitása jelentős mértékben csökkenne.

8. **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 (továbbiakban: Ép.Ör.) és a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) (továbbiakban: Kom.Ör.) számú önkormányzati rendelet az irányadó.

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

Maximálisan vélelmezhető saját helyi adóbevétel	Építmény rendeltetése	Feltétel 1	Feltétel 2	Vonatkozó adómérték	Adóalap	Számított adó/év	Mind-összesen 10 év alatt
	iroda vagy lakás	albetét számon nyilvántartott, a 12 építmény összes hasznos alapterülete 683 m ²	tulajdonos nem magánszemély és nem adómentes	Ép.Ör. 4.§ (2) bek 1.910.-Ft/m ²	683 m ²	1.304.530.- Ft	13.045.300.- Ft
Minimálisan vélelmezhető saját helyi adóbevétel	12 lakás	albetét számon nyilvántartott	tulajdonos magánszemély	Kom.Ör.4.§ 32.000.- Ft/adótárgy	tervezett lakások száma: 12 db	384.000.- Ft	3.840.000.- Ft

9. Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei

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

10. 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 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 anyagát a Képviselő-testületi támogató döntést követően, az önkormányzattal egyeztetve készíti el.

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 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 2022. januárjában elkészített, ingatlanérték változását elemző értékbecslés alapján a döntésből eredően 107,5 millió Ft ingatlanérték növekedés keletkezik. A 2023. március 9-én aktualizált értékbecslésben foglaltak alapján a 2023 évi értéknövekedés érdemi változást nem mutat a 2022. évihez képest.

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.

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 Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi Határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) határozata az Íves út és Sándor István utca keresztezésének észak-keleti oldalán lévő ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatásról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az Íves út és Sándor István utca keresztezésének észak-keleti oldalán lévő 76512/513 hrsz alatti ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló, az Íves Liget Kft. által 2023. március 8-án tett felajánlás alapján elkészített előterjesztésben foglalt tájékoztatást elfogadja, és a fejlesztési kérelemben foglaltakat támogatja, továbbá felkéri a Polgármester, 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 foglalt figyelembevételével folytassa le.

Határidő: 90 nap

Felelős: Polgármester

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Déri Tibor
polgármester