



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

**Tárgy:** Tájékoztatás és döntés a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb egy részének településrendezést érintő módosításainak Telepítési Tanulmánytervével és Településrendezési Szerződésével kapcsolatban

**A Képviselő-testületi ülés ideje:**

2023. június 29.

**Előterjesztő:**

Déri Tibor, Polgármester

**Előterjesztést készítette:**

Mártonffy István, Főépítész

**Előterjesztés egyeztetve:**

Mikó Alexandra, Kabinetvezető

Turóczi András Városüzemeltetési Főosztályvezető

T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető

Vesza Erzsébet, Ifjúsági, Sport, Művelődési és Oktatási  
Osztályvezető

**Jogi szempontból ellenőrizte:**

dr. Váczi Katinka jogi referens

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

### Tisztelt Képviselő-testület!

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 Városzerkezeti 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 Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti kérelemben foglaltakkal kapcsolatban 2023. március 30. ülésén megtárgyalta a „Tájékoztatás és döntés a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb egy részének településrendezést érintő (KÉSZ) módosításainak előkészítésével kapcsolatban” tárgyú előterjesztést és az 58/2023.(III. 30.) határozatában úgy döntött, hogy 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 tájékoztatást elfogadja, és a fejlesztési kérelemben foglaltakat támogatja, továbbá felkéri a Polgármestert, 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.

A döntésnek megfelelően a Fejlesztővel a Hivatal az egyeztetéseket megkezdte a Telepítési Tanulmányterv (a továbbiakban: TTT) véglegesítésével és a Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TRSZ) tervezetének elkészítésével kapcsolatban.



## **Telepítési Tanulmányterv**

Az egyeztetések során a TTT-ben foglaltakban az előző döntésben szereplő adatokhoz képest nem történt változtatás:

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

A módosítás célja olyan telekhatár-rendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntés meghozatala, amely lehetővé teszi a szabályozási környezet módosítását, annak érdekében, hogy a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségeket biztosítson a tömbön belül.

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

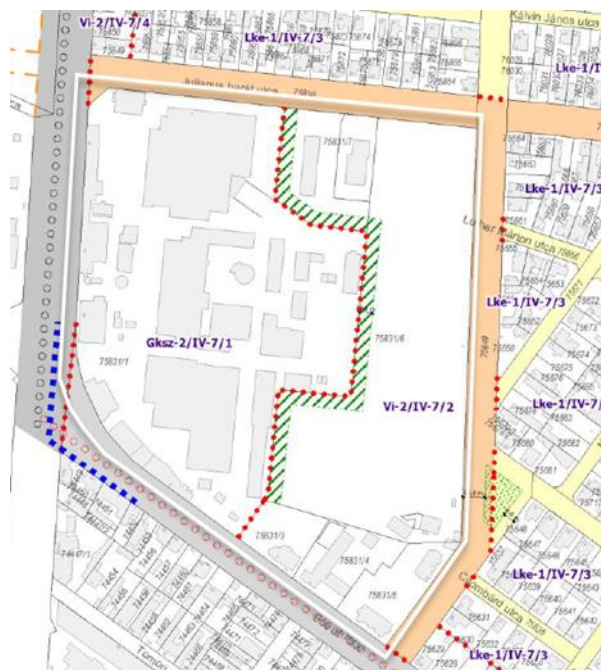
A tömbön belül jelenleg 3 db eltérő építési övezet található: Gksz-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2 és Vi-2/IV-7/3. A Gksz építési övezet változatlan marad. A két Vi-2 építési övezet egy építési övezetbe történő sorolása a cél, annak érdekében, hogy a jelenlegi két építési övezet közötti kötelező övezet határ megszűnjön, és ezáltal a jelenlegi két Vi-2 építési övezet egy építési övezetté alakulhasson át. Ezzel a módosítással lehetőség nyílik arra, hogy a jelenlegi két Vi-2 építési övezet közötti részen telekhatárrendezéseket lehessen végrehajtani.

A Vi-2/IV-7/2 építési övezet jelenlegi meghatározó paramétere változatlanok maradnak.

A tömbön belül a Vi-2/IV-7/3 építési övezetben lévő ingatlanok átkerülnek a Vi-2/IV-7/2 építési övezetbe azzal, hogy az adott ingatlanokon ugyanazok az építési jogok, paraméterek maradnak, csak a Vi-2/IV-7/2 építési övezeten belül lesznek szabályozva. A Vi-2/IV-7/2 építési övezet előírásai az eredeti területre vonatkozóan változatlanok maradnak.



Hatályos KÉSZ részlete



A KÉSZ módosításának javaslata

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

A BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: BFVT Kft.) által elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városzerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére” című teljes tervanyag az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatolásra került, abból a teljes javaslat megismerhető.

### **Településrendezési Szerződés:**

A Fejlesztő az egyeztetések során a közcélú vállalásait – figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv. )30/A. § (3) bekezdésében foglaltakra – az alábbiak szerint fenntartotta:

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.

Az Önkormányzat által elkészített, és a Fejlesztővel leegyeztetett Településrendezési Szerződés tervezet az előterjesztéshez 2. számú mellékletként csatolásra került, abból a további részletek megismerhetők.

### **Az Önkormányzat településfejlesztési célja:**

A Telepítési Tanulmánytervben meghatározott területen belül néhány ingatlannál a földhivatali nyilvántartásban szereplő és a tényleges használat szerinti telekhatárok között több helyen eltérés van. A hatályos KÉSZ nem teszi lehetővé a telekhatárok rendezését. Az Önkormányzat településfejlesztési célja, hogy a rendezett településfejlődés érdekében lehetőséget biztosítson a környezethez illeszkedő, azt nem zavaró telekhatár-rendezésre.

### **Jogszabályi környezet, a döntés, és a további teendők**

Az Étv. 30/A §-ában van rendelkezés arra az esetre, ha valamely területen egy fejlesztő a hatályos településrendezési előírásoktól eltérő fejlesztést kíván megvalósítani, akkor 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 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 megkérésére 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.

A fejlesztéshez tartozó Telepítési Tanulmányterv és a Településrendezési Szerződés elkészült, a TTT elfogadásáról és a TRSZ, valamint a Fejlesztő a Településtervező és az Önkormányzat közötti, a hatályos KÉSZ módosító tervdokumentáció elkészítéséről szóló Tervezési Szerződés Polgármesteri aláírásáról, továbbá az elkészült KÉSZ módosítás véleményeztetésére felhatalmazó Képviselő-testületi döntés meghozatalára van szükség.

#### Főépítési feljegyzés:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, Újpest Önkormányzat Főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben az alábbiak figyelembevételével:

- A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.
- A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőit és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi követelmények a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

Fentiek alapján Újpest Önkormányzat Főépítésze elkészítette feljegyzését. A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére hatályos KÉSZ módosításhoz, melyet a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint mellékelten (3. számú melléklet) csatolunk az előterjesztéshez. A Főépítési feljegyzést a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése szerint a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia.

2023. június 23. napján a Fejlesztő kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. Kérelmében a Bánka Kristóf Sportközpont zavartalan használata, így a Fejlesztő sport-társadalmi szerepvállalásának teljesítése miatt kérelmezte a jelen előterjesztés soron kívüli megtárgyalását. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése alapján „A bizottsági véleményeztetést az ügy sürgőssége esetében mellőzni lehet, de erre - a mellőzés okának megjelölésével - az előterjesztésben vagy a szóbeli kiegészítésben utalni kell”. Fenti kérelem alapján jelen előterjesztést véleményezési jogkörében – az ügy sürgősségére tekintettel – Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága előzetesen nem tárgyalta.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását, a döntéshez egyszerű többség szükséges.

#### Az előterjesztés és a határozatok mellékletei:

1. BFVT Kft. által elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére”

2. Településrendezési Szerződés-tervezet - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata/Újpesti Torna Egylet
3. Főépítési feljegyzés, A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére hatályos KÉSZ módosításhoz.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) határozata a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb egy részének településrendezést érintő módosításainak Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről szóló tájékoztatásról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb egy részének településrendezést érintő módosításainak Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatást elfogadja;
- b) a BFVT Kft. által elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére" című tervdokumentációt elfogadja;
- c) felhatalmazza a Polgármestert a Településrendezési Szerződés aláírására;
- d) felhatalmazza a Polgármestert a háromoldalú Tervezési Szerződés aláírására;
- e) jóváhagyja Budapest Főváros IV. kerület, 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosításának részletes tartalmáról, a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre a Főépítési feljegyzést - A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről (Hivatkozás: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont);
- f) felkéri a Polgármestert a Telepítési Tanulmánytervben szereplő javaslatok szerinti hatályos KÉSZ módosítás véleményeztetési eljárás lefolytatására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidők:**

- a) pont: azonnal.
- b) pont: azonnal.
- c) pont: 2023. július 31.
- d) pont: 2023. Július 31.
- e) pont: azonnal.
- f) pont: 2024. december 31.

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

**Déri Tibor**  
polgármester