



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Döntés az Íves út keleti oldalán lévő 5 db ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások Telepítési Tanulmánytervével és Településrendezési Szerződésével kapcsolatos döntések visszavonásáról

A Képviselő-testületi ülés ideje: 2023. augusztus 31.
Előterjesztő: Déri Tibor, Polgármester
Előterjesztést készítette: Mártonffy István, Főépítész
Előterjesztés egyeztetve: Czigler László Alpolgármester
Simondán Bence
Dr. Pécsi Szilvia Kabinetvezető
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte: Dr. Váczi Katinka jogi referens

Tisztelt Képviselő-testület!

A tulajdonos **CW1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; adószám: 19037631-2-41; KSH statisztikai számjel: 19037631-6430-919-01), melynek képviseletében a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 65. § (1) bekezdése alapján eljáró **EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; cégjegyzékszám: 01-10-041431; adószám: 10379925-2-41; KSH statisztikai számjel: 10379925-6612-114-01; a továbbiakban: **Fejlesztő**) azzal a kéressel kereste meg Újpest Önkormányzatát, hogy a hatályos KÉSZ módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő, 5 db ingatlan vonatkozásában az Íves út és a Sándor István utca által határolt tömbben.



A Képviselő-testület a fenti kérelemben foglaltakkal kapcsolatban 2022. június 22-én tartott ülésén megtárgyalta a „Döntés az Íves út keleti oldalán lévő 5 db ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel összefüggő településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan” tárgyú előterjesztést és a 147/2022.(VI.22.) számú határozatában

- az Íves út keleti oldalán lévő 5 db (76512/500, 76512/501, 76512/506, 76512/509, 76512/512 hrsz. alatti) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztést elfogadta, továbbá
- felkérte a Polgármestert arra, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos további Képviselő-testületi döntésekhez a Telepítési Tanulmányterv véglegesítése, és a hozzá tartozó Településrendezési Szerződés előkészítése érdekében a Fejlesztővel a további egyeztetéseket az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével folytassa le.

Ezt követően a Képviselő-testület 2022. június 22-i ülésén a 147/2022.(VI.22.) határozatában úgy döntött, hogy a Bizottság döntésének megfelelően elfogadja a tájékoztatást és felkérte a Polgármestert az intézkedésre.

A döntéseknek 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. A **tulajdonos** képviselőjével megtörténtek az egyeztetések, azonban időközben a tulajdonosi jogok kezelésében állt be változás, az előkészítés során jelzett INCASE Ingatlanforgalmazó és -fenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Seregély utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-350505; adószám: 27119929-2-41; KSH statisztikai számjel: 27119929-6810-113-01), helyett a **Fejlesztővel** szükséges a szerződéses jogok egyeztetése.

Az egyeztetések során **Fejlesztő** a TTT-ben a fenti Képviselő-testületi döntés szerint elfogadott paraméterekhez képest az építési hely növelésének, a földszinten is lakások elhelyezhetőségének, és magasabb épület beépíthetőségének szabályozásával kereste meg az Önkormányzatot.

Időközben az Önkormányzat felé a környező lakóházak tulajdonosai jelezték, hogy a környező lakóterületeken élők nem értenek egyet a **Fejlesztő** által megvalósítani tervezett lakóberuházás volumenével. Az ott lakók kérik, hogy az Önkormányzat döntéshozói vizsgálják felül döntésüket, és csak olyan fejlesztést támogassanak, amelyeknek a volumene nem haladja meg a Sándor István utca menti lakóterületek intenzitását.

A **Fejlesztővel** az ügyben történt egyeztetések szerinti kérelmezett lakóterületi fejlesztés volumene, továbbá a **Fejlesztő** utóbb támasztott feltételei, valamint a környező lakóterületen meglévő épületek beépítési volumene közötti jelentős nagyságrendi különbségekre tekintettel, az ügyben eddig hozott döntések felülvizsgálata vált szükségessé. Az egyeztetések során kialakult Fejlesztői cél és az újabb, Önkormányzattal szemben támasztott feltételek nem elfogadhatók az Önkormányzat részéről. Ennek megfelelően szükséges a terület fejlesztésével kapcsolatos tárgyalásokat - amennyiben lesznek - új alapokra helyezni, amelyben csak a fejlesztéssel érintett ingatlanok melletti épületek beépítési paramétereire igazodó, azokhoz közel azonos fejlesztésre lenne csak maximum lehetőség. Ezért a korábbi Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsági és Képviselő-testületi döntések visszavonása vált szükségessé.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) határozata az Íves út keleti oldalán lévő 5 db ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel összefüggő településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatos döntés visszavonásáról

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

- a) az Íves út keleti oldalán lévő 5 db (76512/500, 76512/501, 76512/506, 76512/509, 76512/512 hrsz. alatti) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel összefüggő településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatos döntésről szóló 147/2022.(VI.22.) Kt. határozatát visszavonja,
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a Képviselő-testületi visszavonó határozatról tájékoztassa a Fejlesztőt.

Felelős: Polgármester

Határidő: a) azonnal
b) 2023. szeptember 15.

Budapest, 2023. *digitális aláírás szerint*

Déri Tibor
polgármester