



ELŐTERJESZTÉS a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Tárgy: 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 módosításainak Telepítési Tanulmányterve és Településrendezési Szerződése

Bizottsági ülés időpontja:

2023. szeptember 27.

Előterjesztő:

Déri Tibor, Polgármester

Előterjesztést készítette:

Mártonffy István, Főépítész

Előterjesztés egyeztetve:

Czigler László, Alpolgármester

Dr. Pécsi Szilvia, Kabinetvezető

Juhász András Gazdasági Főosztályvezető

T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető

Dr. Piros Judit, Vagyongazdálkodási Osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Váczi Katinka jogi referens

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

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, 2022. szeptemberében 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 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti 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 Főosztálya által kiadott 2020. június 29. 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 – részben rendeltetésük, illetve a számuk megváltoztatásával - 4 db kereskedelmi egység kialakítását, valamint 12 db iroda kialakítását engedélyeztetve településképi bejelentési (TKB) eljárás keretében.

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzatának Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a fenti kérelemben foglaltakkal kapcsolatban 2023. március 29-én megtartott ülésén megtárgyalta a „Tájékoztatás 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” tárgyú előterjesztést és 7/2023.(03.29.)VVB határozatában úgy döntött, hogy az elkészített előterjesztésben foglalt tájékoztatás

elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek, továbbá javasolja felkérni 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.

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti kérelemben foglaltakkal kapcsolatban 2023. március 30-án megtartott ülésén megtárgyalta a „Tájékoztatás 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” tárgyú előterjesztést és 59/2023.(III.30.) határozatában a Bizottság fenti határozatában foglalt javaslatnak megfelelően döntött.

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

Telepítési Tanulmányterv

Az egyeztetések során a TTT-ben foglaltak a döntésnek megfelelően készültek el.

A 2023. áprilisában elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest IV. kerület, Újpest Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz. ingatlan hasznosításához kapcsolódóan a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának kezdeményezéséhez” című teljes tervanyagból (1. számú melléklet) 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 véglegesítette:

(az előző döntésben szereplő adatokhoz képest történt változtatások **alászükkítéssel**, a törlések **éthúzással**, a beillesztések **vastagítással** kiemelve)

1. Összesen 80 millió Ft támogatást ajánl fel Újpest Önkormányzata részére ~~részére a kerületi infrastruktúra, valamint a műszaki infrastruktúra fejlesztéséhez fejlesztési célú történő~~ hozzájárulásként **oly módon, hogy azt ügyvédi letétbe helyezi,**
2. vállalja a KÉSZ módosításának finanszírozását nettó **1.500.000,- 950.000,- 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 kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez.

Az Önkormányzat által elkészített, és a **Fejlesztővel** leegyeztetett Településrendezési Szerződés tervezetből (2. számú melléklet) a további részletek megismerhetők.

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 beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közzéadását követően a 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 beruházó 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-beruházások esetében az ingatlan-nyilvántartásba nem kell bejegyezni, 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."

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, melyhez előzetesen szükséges a Bizottság támogató szakmai döntése.

Főépítési feljegyzés:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az 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 Főépítésze elkészítette feljegyzését. A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről a Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódóan

hatályos KÉSZ módosításhoz, melyet a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint mellékelten csatolunk az előterjesztéshez (3. számú melléklet). A Főépítész feljegyzést a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése szerint a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Bizottságnak a határozati javaslat elfogadását.

Az előterjesztés és a határozatok mellékletei:

1. 2023. áprilisában elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest IV. kerület, Újpest Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz. ingatlan hasznosításához kapcsolódóan”
2. Településrendezési Szerződés-tervezet - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata/Íves Liget Kft
3. Főépítész feljegyzés, A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz-ú ingatlan területére hatályos KÉSZ módosításhoz

Határozati javaslat:

Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2023. (...) VVB határozata a Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó településrendezést érintő módosításainak Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről

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

- a) a Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó, a településrendezést érintő módosításokról szóló tájékoztatás elfogadását;
- b) a 2023. áprilisában elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest IV. kerület, Újpest Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz. ingatlan hasznosításához kapcsolódóan” című tervdokumentáció elfogadását;
- c) a hatályos - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete -, KÉSZ módosítására vonatkozó Főépítész feljegyzés - A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről (Hivatkozás: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont) jóváhagyását;
- d) a Polgármester felhatalmazását a Településrendezési Szerződés aláírására;
- e) a Polgármester felhatalmazását a háromoldalú Tervezési Szerződés aláírására;
- f) a Polgármester felkérését a Telepítési Tanulmánytervben szereplő javaslatok szerinti hatályos KÉSZ módosítás véleményeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. szeptember 28.

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Déri Tibor
polgármester