



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133  
✉ [deri.tibor@ujpest.hu](mailto:deri.tibor@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

**POLGÁRMESTERE**

ID 92 A101 100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

**Tárgy:** 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 módosításainak Telepítési Tanulmánytervével és Településrendezési Szerződésével kapcsolatban

**Képviselő-testületi ülés időpontja:**

2023. szeptember 28.

**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 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 2022. szeptemberében 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 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 m<sup>2</sup> 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 kivitelezeti, 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 engedélyeztetette településképi bejelentési (TKB) eljárás keretében.

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 úgy döntött, 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 ajánlás alapján 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 (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 vállalatokat – 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 ~~át~~ százalékkal, 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 ~~1.500000,-~~ **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 vállalatokra 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 tervezetéből (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 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 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.

#### **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 tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatok 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 a hatályos KÉSZ módosításhoz, melyet a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint mellékelten csatolunk az előterjesztéshez (3. számú melléklet). A Főépítési feljegyzést a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése szerint a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia.

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

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. Főépítési 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:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) 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 módosítások Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről**

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

- a) Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó településrendezést érintő módosítások Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatást elfogadja;
- b) a 2023. áprilisában elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest IV. kerület, Újpest Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz. ingatlan hasznosításához kapcsolódóan” című tervdokumentációt elfogadja;
- c) jóváhagyja 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 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);
- d) felhatalmazza a Polgármestert a Településrendezési Szerződés aláírására;
- e) felhatalmazza a Polgármestert a háromoldalú Tervezési Szerződés aláírására;
- 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: azonnal.
- d) pont: 2023. október 30.
- e) pont: 2024. január 30.
- f) pont: 2024. december 31.

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Déri  
Tibor

Digitálisan  
aláírta: Déri  
Tibor  
Dátum:  
2023.09.20  
15:49:54 +02'00'

Déri Tibor  
polgármester