



## ELŐTERJESZTÉS a Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testülete részére

**Tárgy:** Tájékoztatás Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet, Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosításának véleményeztetési tervdokumentációjával kapcsolatban

<b>A TRÖK Testületi ülés időpontja:</b>	2023. december 13.
<b>Előterjesztő:</b>	Déri Tibor polgármester
<b>Előterjesztést készítette:</b>	Mártonffy István főépítész
<b>Előterjesztés egyeztetve:</b>	T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető Vesza Erzsébet Ifjúsági, Sport, Művelődési és Oktatási Osztály- vezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Váczi Katinka jogi referens
<b>Törvényességi szempontból egyeztetve:</b>	dr. Moldván Tünde jegyző

### Tisztelt Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testülete!

Az Íves Liget Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1135 Budapest, Jász utca 80. Fsz. 12., cégjegyzékszám: 01-09-297204, adószám: 25934908-2-41., 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 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 12 db lakás kialakításával kapcsolatban.

Az ingatlan 6469 m<sup>2</sup> területű, kivett beépített terület.



Az ingatlanon a tulajdonos a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által 2020. júniusában kiadott építési engedély 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 engedélyeztette településképi bejelentési (TKB) eljárás keretében. Az időközben megépült társasház 2023. szeptemberében használatbavételi engedélyt kapott.

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzatának Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a fenti kérelemben foglaltakat első körben 2023. március 29. ülésén tárgyalta meg és 7/2023.(03.29.) 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 felajánlás alapján 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 foglaltakat első körben 2023. március 30. ülésén tárgyalta meg, és az 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 felajánlás 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 (a továbbiakban: TTT) véglegesítése, és a hozzá tartozó Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TRSZ) előkészítése érdekében Fejlesztővel a további egyeztetéseket az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével folytassa le.

A döntésnek megfelelően, a Hivatal által előkészített, egyeztetett TTT és TRSZ tervezeteit a Képviselő-testület 2023. szeptember 28-i ülésén megtárgyalta és a 179/2023.(IX. 28.) határozatában úgy döntött, hogy a TTT-t és a TRSZ-t elfogadja, jóváhagyja a tervezéshez tartozó Főépítési feljegyzést - A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről, felhatalmazza a Polgármestert a TRSZ és a KÉSZ módosítás elkészítésére vonatkozó háromoldalú Tervezési Szerződés aláírására, továbbá felkéri a Polgármestert a TTT-ben szereplő javaslatok szerinti hatályos KÉSZ módosítás véleményeztetési eljárás lefolytatására.

A döntésnek megfelelően a Fejlesztővel és a Tervezővel a háromoldalú Tervezési Szerződés aláírásra került. Tervezők a TTT-ben szereplő előkészített módosításnak mindenben megfelelő KÉSZ módosítási tervdokumentációt elkészítették, és leszállították a Hivatal részére. Fejlesztő és Tervező a KÉSZ módosítás teranyagában foglaltak TTT-ben szereplő szakmai tartalmának mindenben megegyezőségéről írásban nyilatkozott.

A fentiek szerint elkészült KÉSZ módosítási tervdokumentáció, valamint a Fejlesztő és Tervező - a KÉSZ módosítás teranyagában foglaltak TTT-ben szereplő szakmai tartalmának mindenben megegyezőségéről szóló - írásos nyilatkozata az előterjesztéshez csatolásra kerül.

A KÉSZ módosítási tervdokumentáció partnerségi és közigazgatási véleményeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételeknek megfelel, ezért a településrendezési tervek módosítása az egyszerűsített (rövid) eljárásra vonatkozó előírásoknak megfelelően történik.

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 rendelete 2. melléklet 2.1. pont d) alpontja szerint a Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat testülete véleményezi a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztést, amennyiben annak tárgya kizárólag Káposztásmegyert érintő településrendezési szabályok megállapítása, módosítása.

A véleményezést követően fenti Korm. r. 66. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően fogjuk a beérkezett partnerségi véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt. Ezt követően, a jóváhagyásra történő Képviselő-testületi előterjesztést megelőzően kell az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megkérni.

Kérem Tisztelt Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testületét javasolja a Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

### **Határozati javaslat**

#### **Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat részére:**

**Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testületének .../2023. (....) határozata a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet, Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosításának véleményeztetési tervdokumentációjáról**

Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testülete javasolja a Képviselő-testületnek

- 1.) a „*Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása az Íves út -76512/493 hrsz névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327) hrsz - Sándor István utca által határolt 76512/513 hrsz ingatlan területére vonatkozóan*” című tervanyag elfogadását az egyeztetéseknek megfelelő tartalmúnak, valamint annak kimondását, hogy a terv véleményeztetési eljárásra alkalmas, egyeztetési és véleményeztetési folyamatai megindíthatók;
- 2.) a Polgármester felhatalmazását a hatályos Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott KÉSZ Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosításának partner-ségi és közigazgatási véleményeztetési eljárásának elindítására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 1.) 2023. december 18.

2.) 2023. december 18.

Keltezés: digitális aláírás szerint

**Déri Tibor**  
polgármester

#### **Mellékletek:**

1. „*Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása az Íves út -76512/493 hrsz névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327) hrsz - Sándor István utca által határolt 76512/513 hrsz ingatlan területére vonatkozóan*” véleményezési dokumentáció
2. Fejlesztő és Tervező a KÉSZ módosítás tervanyagában foglaltak TTT-ben szereplő szakmai tartalmának mindenben megegyezőségéről szóló írásos nyilatkozata