



ELŐTERJESZTÉS

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Tárgy: Javaslat az Ezred utca 11. szám 76588/34 hrsz alatt lévő ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakításának telepítési tanulmánytervével és településrendezési szerződésével kapcsolatban

Bizottsági ülés időpontja: 2024. február 14.
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester
Előterjesztést készítette: Mártonffy István főépítész
Előterjesztés egyeztetve: Dr. Pécsi Szilvia Várostervezésért, rendészetért és közbiztonságért felelős alpolgármesteri kabinetvezető
Mikó Alexandra Népjóléti alpolgármesteri kabinetvezető
Pauk Zsuzsanna Polgármesteri titkárságvezető
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Váczi Katinka jogi referens
Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A **HYDRÓPLASZTIKA Gyártó, Szolgáltató és Kereskedő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 4025 Debrecen, Simonffy utca 33., cégjegyzékszám: 09-09-030269, adószám: 13669373-2-09, a továbbiakban: Fejlesztő) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a kizárólagos tulajdonát képező tárgyi ingatlanon 4 db önálló, (A-D jelű) használaton kívüli épületben 100 db lakás és a hozzájuk tartozó felszíni parkolók kialakítását tervezi, továbbá a hozzájuk kapcsolódó építészeti, közmű és utak műszaki tervdokumentációiban, valamint a telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: TTT)



meghatározott egyéb fejlesztéseket kívánja megvalósítani. A beruházás megvalósításához a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Szekesdűlő és Megyeri hídfő Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítására nincs szükség.

Az ingatlan 15.046 m² területű, jelenleg kivett intézményi épület, udvar művelési ágú. Az ingatlan és az azokon található épületek eredetileg a Magyar Honvédség használatában voltak, az épületekben a Dobó laktanya legénységi szállásai és irodák működtek. Az ingatlanok az elmúlt évtizedek során használaton kívül álltak, a terület rendezetlen, az épületek egyre rosszabb állapotban vannak, a telken jelentős mennyiségű a spontán nőtt fa és bokor.

Környezeti hatások szempontjából az épületek lakóépületként történő felújítása-átalakítása, a közművek felújítása, és a csapadékvíz külső területeken történő szikkasztása pozitívumként értékelhető, a lakórendeltetés kialakítása területhasználati konfliktust nem okoz. A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint, a tájképben nem okoz jelentős változást, mivel az ingatlan már beépített és az azon található épületek bővítését nem tervezik. A tervezett fejlesztés várhatóan nem lesz számottevő hatással a környezeti elemekre.

A tervezett fejlesztéshez a KÉSZ módosítása nem szükséges, a tervezés annak keretein belül megvalósítható.

A Fejlesztő által 2024. január 30-án benyújtott TTT-ből, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi, a teljes javaslat megismerhető.

A Fejlesztővel történt egyeztetéseket követően az Önkormányzat és a Fejlesztő településrendezési szerződésben kívánja a beruházás jelentősebb vonulatait rendezni. Településrendezési szerződés kötésének az önkormányzati célja, hogy egyértelműen nevesítve legyen, hogy a fejlesztéssel kapcsolatban az Önkormányzatnak sem most, sem a jövőben nincsen semmilyen felelőssége és kötelezettsége. Minden, a fejlesztéssel kapcsolatos teendő a fejlesztő felelőssége és kötelezettsége. A településrendezési szerződés tervezete a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-a szabályozza a településrendezési szerződés megkötését. E szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzat főépítésze meghatározta a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésében a feltételek vizsgálatával és figyelembe vételével, amely az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

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 1. melléklet 4.11. pontja szerint A Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság – az Önkormányzati Tervtanács szakmai állásfoglalásának ismeretében - dönt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdése szerinti tanulmánytervek jóváhagyásáról, szükség esetén a szerződéses feltételek meghatározásáról. A döntés keretei között a településrendezési szerződést a polgármester köti meg.

Kérem a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságot, hogy javasolja a Képviselő-testület számára a 76588/34 hrsz.-ú, természetben a Budapest IV. kerület, Újpest Ezred utca 11. szám alatt lévő ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakítása tárgyában a főépítési feljegyzés, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés-tervezet elfogadását. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2024. (...) VVB határozata a 76588/34 hrsz.-ú, természetben a Budapest IV. kerület, Újpest Ezred utca 11. szám alatti ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakításával kapcsolatban

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 76588/34 hrsz.-ú, természetben a Budapest IV. kerület, Újpest Ezred utca 11. szám alatti ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakítása tárgyában javasolja a Képviselő-testületnek

1. a főépítési feljegyzés elfogadását;
2. a telepítési tanulmányterv elfogadását;
3. a Polgármester felhatalmazását a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidők: 2024. február 15.

Az előterjesztés mellékletei:

1. Főépítési feljegyzés.
2. Telepítési tanulmányterv.
3. Településrendezési szerződés-tervezet.

Keltezés: *digitális aláírás szerint*

Déri Tibor
polgármester