



ELŐTERJESZTÉS a Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testülete részére

Tárgy: Javaslat az Íves út és Sándor István utca kereszteződésének észak-keleti oldalán lévő ingatlanon megépült társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő módosításaira vonatkozó Településrendezési Szerződés módosításával és környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban

TRÖK Testületi ülés időpontja:	2024. április 17.
Előterjesztő:	Déri Tibor polgármester
Előterjesztést készítette:	Mártonffy István főépítész
Előterjesztés egyeztetve:	Pauk Zsuzsanna polgármesteri titkárságvezető Turóczy András városüzemeltetési 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 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, a tulajdonát képező Budapest IV. kerület 76512/513 hrsz-ú, természetben 1044 Budapest, Íves út 17. és a 1048 Budapest, Sándor István utca 19. szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan), az épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett 12 db lakást kíván kialakítani. A Fejlesztő a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által 2020. júniusában kiadott építési engedély alapján egy többszintes társasház építését kezdte meg, amely épületre 2023. szeptemberében használatbavételi engedélyt is kapott.

Ezzel kapcsolatban a Fejlesztő a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezte a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 179/2023. (IX. 28.) határozatában foglalt döntése alapján az Önkormányzat és a Fejlesztő között 2023. november 23-án - a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében - településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) jött létre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint:

„30/A. § (5) [...] 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.”

A településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez a Fejlesztő a TRSZ III.7. pontjában hozzájárult és a törvényi előírás végrehajtása érdekében az Önkormányzat jegyzője megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát.

Időközben azonban a Fejlesztő az Ingatlanon társasházat alapított (a továbbiakban: Társasház) és a **Társasház, valamint a társasházi alapító okirat szerint külön tulajdonba kerülő egyes önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 388390/3/2023 számú határozatával a képviselő-testületi döntést követően, de az Önkormányzat, a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése iránti kérelme benyújtását megelőzően, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.** Tekintettel a rangsor elve alapján, a Társasház korábban történő bejegyzése okán Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya az Önkormányzatot hiánypótlásra szólította fel, amelyben kérte a Társasház tulajdonostársainak a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozatát. A tulajdonosi hozzájárulások hiányára, az egyes ingatlanrészek Fejlesztő által történő értékesítésére és a társasházalapítással összefüggő helyrajzi szám módosítására tekintettel (az Ingatlan tulajdoni lapja társasházi törzslappá lett alakítva, a Társasház jogi jelleg feljegyzésre került és a Társasház törzslapjára felvett külön lapok („albetét ingatlanok”) lettek bejegyezve az ingatlannyilvántartásba), **szükségessé vált a TRSZ módosítása ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésre kerülhessen.** (A TRSZ az előterjesztés mellékletét képezi.)

A KÉSZ módosítás tervezési területét érintő módosítások tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 3. §-ának rendelkezése értelmében a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (jelen esetben az Önkormányzat, mint megrendelő) állapítja meg, hogy a terv, illetve a program beletartozik-e a környezeti vizsgálatra vagy a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

A környezet-vizsgálati eljárás szükségességére vonatkozó nyilatkozat megadása céljából a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek előzetes véleményének megkérése megtörtént és a közigazgatási szervek nyilatkozatai alapján, valamint a módosítás szakmai tartalmára tekintettel **nem szükséges környezeti vizsgálatot lefolytatni.** (A nyilatkozatok az előterjesztés mellékletét képezik.)

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.

Fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testületének a határozati javaslatok elfogadását.

A döntésekhez egyszerű többség szükséges.

1. Határozati javaslat

A Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testületének .../2024. (....) határozata a Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó településrendezési szerződés módosításáról

A Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testülete javasolja a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosítására vonatkozóan, a Képviselő-testület 179/2023.(IX. 28.) határozata alapján, 2023. november 23-án megkötött településrendezési szerződés az előterjesztés melléklete szerinti módosítását és a polgármester felhatalmazását a módosítás aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2024. április 25.

2. Határozati javaslat

A Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testületének .../2024. (...) 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 környezeti vizsgálat lefolytatásáról

A Káposztásmegyeri Településrészi Önkormányzat Testülete javasolja a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének annak megállapítását, hogy 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 módosításához nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2024. április 25.

Keltezés: *digitális aláírás szerint*

Déri Tibor
polgármester

Melléklet:

1. A TRSZ módosítására kötni kívánt megállapodás tervezete
2. Az illetékes közigazgatási szervek nyilatkozatai a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről