



## ELŐTERJESZTÉS

### a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

|                                        |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ülés időpontja:                        | 2025. május 27.                                                                                                                                                                                                          |
| Előterjesztés tárgya:                  | Javaslat a 1043 Budapest, Aradi utca 16/A – Csányi László utca 34. (70496/1 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan |
| Előterjesztő:                          | Déri Tibor alpolgármester                                                                                                                                                                                                |
| Előterjesztést készítette:             | Mártonffy István főépítész                                                                                                                                                                                               |
| Előterjesztés egyeztetve:              | Turóczi András városüzemeltetési főosztályvezető<br>T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető                                                                                                                          |
| Pénzügyi szempontból ellenőrizte:      | Juhász András gazdasági főosztályvezető                                                                                                                                                                                  |
| Jogi szempontból ellenőrizte:          | dr. Pécsi Szilvia jogi előadó                                                                                                                                                                                            |
| Törvényességi szempontból ellenőrizte: | dr. Moldván Tünde jegyző                                                                                                                                                                                                 |

### Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

Az **ALFA Csányi Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: Fejlesztő) (székhelye: 2040 Budaörs, Építők útja 2-4., adószáma: 14404634-4-13, cégjegyzékszám: 13-09-121772, képviseli: Epschtein Arnon ügyvezető) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő 1043 Budapest, Aradi utca 16/A. - Csányi László utca 34. szám alatti, 70496/1 hrsz.-ú, belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában (1. sz. melléklete).

A Fejlesztő által tervezett fejlesztésével párhuzamosan a tömbben lévő másik két gazdasági övezetben lévő telkek tulajdonosai nyilatkozataik alapján: a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. - Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-C. szám alatti, (hrsz: 70496/2) ingatlan tulajdonosa a Maltit Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Maltit Kft.) (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 110., adószáma: 13977113-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-882821, képviseli: Szöllősi Tamás ügyvezető együttesen, Dr. Nádasdy Bence ügyvezető együttesen, dr. Németh Kristóf László ügyvezető együttesen, megbízásával képviseli: Szeles Béla projekt előkészítési igazgató) részt kíván venni a szabályozási terv módosítás kezdeményezésben. Ezzel kapcsolatban külön, önálló előterjesztés készült.

A 1043 Budapest, Csányi László utca 32. szám alatti (hrsz: 70496/3) ingatlan tulajdonosa az UNITRAK Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1043 Budapest, Csányi László utca 32., adószáma: 13061854-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-341246, képviseli: Kurucz Tibor ügyvezető) nem kíván élni a másik övezetbe sorolás lehetőségével, ezzel akár lakóterületi fejlesztésre is lehetőséget biztosítva.

#### **A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, fejlesztői felajánlás:**

A Fejlesztő alapvető célja a 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca – Aradi utca – Csányi László utca által határolt terület városszerkezeti funkcionális illeszkedésének megváltoztatása, a funkcióváltás megindítása, az Ingatlan fejlesztésének lehetővé tétele lakórendeltetés kialakításával. A szomszédos ingatlantulajdonossal, az Maltit Kft -vel közösen 2021. szeptemberében elkészített Telepítési Tanulmánytervben (a továbbiakban: TTT) (2. sz. melléklet) azokat a feltételeket fogalmazták meg, amely alapján a megvalósuló fejlesztés illeszkedni próbál a jelenlegi beépítésbe, a szomszédos viszonyokhoz és a környezetben hatályos településfejlesztési- és rendezési tervi elképzelésekhez.

#### **Kérelmezett változtatási szándékok:**

A KÉSZ előírásainak módosítását a Fejlesztő kezdeményezte annak érdekében, hogy az érintett területen a jelenleg nem megengedett lakófejlesztés helyett a meglévő épületállomány bontásával új vegyes funkciójú, az

emeleteken lakást (kb. 40 db) is tartalmazó épület elhelyezhetőségét lehessen biztosítani. A tervezett fejlesztés megvalósításához a KÉSZ módosítása lenne szükséges a TTT-ben részletezettek szerint.

#### **A Fejlesztő az alábbi vállalásokat tette:**

1. A terület infrastrukturális fejlesztése céljából a Fejlesztő az Önkormányzat részére lakásonként bruttó 125.000,-Ft összeg megfizetését vállalja. Ez a tervezett 40 db lakás esetében bruttó 5.000.000,- Ft lenne.
2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a KÉSZ módosítását a szomszédos ingatlan tulajdonosa, a Maltit Kft. finanszírozza.
3. A Fejlesztő összesen bruttó 5.000.000,- Ft összegű TAO támogatást nyújt.

#### **Értékelés**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesterének 132/2021. (IV. 30.) határozatával elfogadott Újpest Gazdasági Programjának 1. számú melléklete szerint, a „Telepítési tanulmányterv (TTT) és a Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítése során a fejlesztő által kezdeményezett KÉSZ módosítás, illetve egyéb településrendezéssel összefüggő (pl.: belterületbe vonás) kérelmek értékelési szempontjai” alapján a tervezett fejlesztés paraméterei az előterjesztés 3. sz. mellékletében részletezettek szerint elkészült.

Az előterjesztés 3. sz. mellékletének a „9. Az Önkormányzat helyi adóbevételeire gyakorolt hatások 10 éves kitekintésben” fejezetében részletezettek alapján a kérelem támogatása esetén az Önkormányzat 10 év alatt vélelmezhetően 52.000.000,- Ft adóbevételtől esne el, továbbá az új lakások építésére tekintettel meg fog növekedni ezen időszak alatt a humáninfrastruktúrával kapcsolatos kiadása az Önkormányzatnak.

Az ingatlanérték változását elemző értékbecslés 2022. májusában már elkészült, amely akkor összességében a kérelemnek megfelelő Képviselő-testületi döntésből eredő ingatlanérték növekményét bruttó 177.000.000,- Ft-ra becsülte.

A terület tervezett funkcióváltása lakóterületté a fent részletezett kerületi adóbevételeken túl hatással van a térség közlekedésére, humáninfrastruktúrájára, településszerkezetére és településképére is, ezzel aránytalanul megnövelve az Önkormányzatra háruló közterheket.

Fentiek ellentételezéseként Fejlesztő összesen bruttó 10.000.000,- forintot ajánlott fel.

A felajánlott összegből az Önkormányzat csak 5.000.000,- forintot tud figyelembe venni, mivel TAO támogatásban a társasági adóról és osztalékról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.) rendelkezései alapján Önkormányzat nem részesülhet. A Tao tv. rendelkezései szerint adózó az alábbi kedvezményezett célokra tehet felajánlást: a Tao tv. 22. § (2) bekezdése szerint filmalkotási támogatásra, valamint a Tao tv. 22/C. § szakasz alapján látvány-csapatsport támogatásra.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a településrendezési szerződéssel kapcsolatos rendelkezéseit figyelembe véve a (4) bekezdés c) pontja alapján „a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”

A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerint (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

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 4.14. pontja szerint a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság – a Képviselő-testület rendeleteiben és határozataiban meghatározott körben – véleményezi a feladatkörébe tartozó, a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztéseket.

A polgármester, az alpolgármester és a jegyző más előterjesztések véleményezését is kérheti a Bizottságtól.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságnak a határozati javaslat elfogadását.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2025. (...) határozata a 1043 Budapest, Aradi utca 16/A. - Csányi László utca 34. (70496/1 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló javaslatról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek elfogadni a 1043 Budapest, Aradi utca 16/A. - Csányi László utca 34. (70496/1 hrsz.) számú ingatlanon az ALFA Csányi Kft. (székhelye: 2040 Budaörs, Építők útja 2-4., adószáma: 14404634-4-13, cégjegyzékszám: 01-09-902352, képviseli: Epschtein Arnon ügyvezető) fejlesztő által tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 2025. május 29.

Keltezés: digitális aláírás szerint

**Déri Tibor**  
alpolgármester

**Mellékletek:**

1. sz. melléklet: ALFA Csányi Kft. nyilatkozat
2. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
3. sz. melléklet: A tervezett fejlesztés hatásainak értékelése