



ELŐTERJESZTÉS

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. május 27.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 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 T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Papp Anita jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A tulajdonos, **Maltit Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: Fejlesztő) (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) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy funkcióváltás érdekében a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 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, Aradi utca 16-20. Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-C. szám alatti, 70496/2 hrsz-ú, belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában (1. sz. melléklet). A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását a fejlesztő azért kezdeményezte, hogy a területen a jelenlegi gazdasági rendeltetés helyett lakóterületi fejlesztés is lehetőség legyen.

A Fejlesztő által tervezett fejlesztéssel kapcsolatosan a tömbben lévő másik két gazdasági övezetben lévő telkek tulajdonosai is megkeresésre kerültek. A 1043 Budapest, Csányi László u. 34. sz. (hrsz: 70496/1) ingatlan tulajdonosa az Alfa Csányi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2040 Budaörs, Építők útja 2-4., adószáma: 14404634-4-13, cégjegyzékszám: 13-09-121772, képviseli: Epschtein Arnon ügyvezető önállóan) úgy nyilatkozott, hogy részt kíván venni a szabályozási módosítások kezdeményezésében. Ezzel kapcsolatban külön, önálló előterjesztés készült.

A 1043 Budapest, Csányi László u. 32. sz. (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 önállóan) nyilatkozata szerint 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 Fejlesztő tájékoztatása szerint korábban már kezdeményezte a projekt nemzeti gazdasági szempontból kiemelt üggyé (rozsdazóna) nyilvánítását. A Fejlesztő által 2021. szeptember hónapban 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 szomszédsági 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 lakórendeltetés kialakítását a meglévő épületállományt átépítve, új épületrész hozzáépítésével, a társasház emeleti részein együttesen kb. 155 db új lakás, a földszinti közterületi kapcsolatain pedig 930 m² megújult irodafelület és 159 db parkoló elhelyezhetőségét lehessen biztosítani.

A 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 300.000,- Ft összeg megfizetését vállalja. Ez a tervezett 155 db lakás esetében bruttó 46.500.000,- Ft lenne.
2. Fejlesztő kötelezettséget vállal a KÉSZ módosításához szükséges terv elkészíttetésének finanszírozására.

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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében foglaltakon túl - 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 225.000.000,- Ft adóbevételtől esne el, továbbá az új lakások építésére tekintettel megnövekedne ezen időszak alatt a humáninfrastruktúrával kapcsolatos kiadása az Önkormányzatnak.

Az ingatlanérték változását elemző értékebecslés 2022. májusában már elkészült, amely akkor összességében a kérelemnek megfelelő Képviselő-testületi döntésből eredő ingatlanérték növekményét bruttó 688.000.000,- Ft-ra becsülte.

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

Fentiek ellentételezéseként Fejlesztő összesen bruttó 46,5 millió forintot, illetve a KÉSZ módosítás költségének megtérítését ajánlotta fel.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 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.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdése alapján a fővárosi kerületi önkormányzatok - törvény keretei között – önállóan gyakorolják a települési önkormányzatokat megillető valamennyi feladat- és hatáskört, amelyet törvény nem utal a fővárosi önkormányzat kizárólagos feladat- és hatáskörébe, valamint ellátják az (1) bekezdésbe nem tartozó településfejlesztési, valamint településrendezési és településüzemeltetési feladatokat.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

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 16-20. (70496/2 hrsz) 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 elfogadni Budapest Főváros IV. kerület Újpest Képviselő-testületének a Maltit Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelőségű Társaság által a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 hrsz) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018.(VI.11.) önkormányzati rendelete módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.

Határidő: 2025. május 29.

Keltezés: digitális aláírás szerint

Déri Tibor
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Településrendezési szerződés előkészítésével kapcsolatos kérelem
2. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
3. sz. melléklet: A tervezett fejlesztés hatásainak értékelése