



ELŐTERJESZTÉS
a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. május 27.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 1045 Budapest, Istvántelki út 19. (72836 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos (Stephaneum és raktárépület újra hasznosítása) településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatban
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. Mike Árpád, Jogi Osztály, Jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A DRE, a **Dunamelléki Református Egyházkerület** (a továbbiakban: Tulajdonos) (székhelye: 1092 Budapest, Ráday u 28., adószáma: 19001786-1-43, nyilvántartási szám: 00002/2012, nyilvántartást vezető szerv: Miniszterelnökség, képviseletében eljáró: dr. Szabó Márton DRE Beruházási Igazgatóság főigazgatója) (a továbbiakban: Tulajdonos) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő Budapest IV. kerület, Istvántelki út 19. szám alatti, 72836 hrsz-ú, belterületi ingatlan vonatkozásában (1. sz. melléklet).

A KÉSZ előírásainak módosítását a Tulajdonos azért kezdeményezte, hogy a területen a jelenlegi kizárólagosan intézményi rendeltetés helyett lakófejlesztésre is lehetőség legyen.

A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, fejlesztői felajánlás:

A Tulajdonos alapvető célja a vizsgált terület városszerkezetének megváltoztatása nélkül, a környezetben kialakult lakófunkcióhoz kapcsolódó fejlesztés megvalósítása, a 72836 hrsz-ú ingatlanon lakórendeltetés kialakításának lehetővé tétele. A Tulajdonos által elkészített Telepítési Tanulmánytervben (a továbbiakban: TTT) (2. számú 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 Tulajdonos kezdeményezte annak érdekében, hogy a területen a jelenleg nem megengedett lakófejlesztés helyett a meglévő, fővárosi helyi építészeti védelem alatt álló volt raktárépület részleges visszabontásával, azt átépítve 84 db új lakás, a földszinten közösségi funkciók, valamint 92 db parkoló elhelyezhetőségét lehessen biztosítani. A meglévő, fővárosi helyi építészeti védelem alatt álló egykori un. Stephaneum épület átalakításával 8 db új lakás, a földszinten közösségi funkciók elhelyezhetőségét lehessen biztosítani. A telken belül összesen 92 db új lakás, valamint további 25 db felszíni parkoló, azaz összesen 117 db parkoló kialakítása tervezett.

A fejlesztés megvalósításához a KÉSZ módosítása lenne szükséges a TTT-ben részletezettek szerint.

A Tulajdonos az alábbi vállalásokat tette:

1. A terület infrastrukturális fejlesztése céljából a Tulajdonos az Önkormányzat részére lakásonként nettó 400.000,- Ft szabadfelhasználású összeg megfizetését vállalja. Ez a tervezett 92 db lakás esetében nettó 36.800.000,- Ft lenne.
2. Tulajdonos vállalná, hogy 2 db parkolóhelyet biztosít (Ingyenes vagyonátadással Önkormányzati tulajdonba ad) amelyekkel Önkormányzat szabadon rendelkezik.
3. A belső udvarban/kertben az Tulajdonos vállalná, hogy platformot biztosít a közösségi élet számára, és a földszinten a helyi lakosságot kiszolgáló üzlethelyiségeket (kávézó, cukrászda stb.) alakít ki.
4. Az építési telket közvetlenül körbevevő járdákat az ingatlanfejlesztő, tulajdonos, a kivitelezési munkákat követően saját költségén felújítja.

Tulajdonos a kérelmében nem vállalt kötelezettséget a KÉSZ módosításához szükséges terv elkészíttetésének finanszírozására.

Értékelés

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete feladat- 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 Tulajdonos 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 391.280.000,- Ft adóbevételtől esne el, továbbá új lakások építésére tekintettel megnövekedne ezen időszak alatt a humáninfrastruktúrával kapcsolatos kiadása az Önkormányzatnak.

Az ingatlanérték változását elemző értékbecslés nem készült.

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

Fentiek ellentételezéseként Tulajdonos összesen nettó 36.800.000,- Ft -t, illetve 2 db parkolóhely önkormányzati tulajdonba adását, és telken belül közösségi tér kialakítását ajánlotta fel, azonban a KÉSZ módosítás költségének megtérítését nem ajánlotta fel.

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 Bizottsága .../2025. (....) határozata Budapest IV. kerület, Istvánbeli út 19. szám alatti, 72836 hrsz-ú 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 Budapest IV. kerület, Istvánbeli út 19. szám alatti, 72836 hrsz-ú ingatlanon a Dunamelléki Református Egyházkerület Tulajdonos által tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városzerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) 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: Dunamelléki Református Egyházkerület kérelem
2. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
3. sz. melléklet: A tervezett fejlesztés hatásainak értékelése