



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. július 2.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. szám 75603 hrsz. alatti ingatlanon meglévő, egykori iskolaépületben kialakítandó többlakásos lakóépület, ún. ASCEND projekttel kapcsolatosan készített tanulmányterv elfogadhatóságára és a partnerségi egyeztetés lefolytatására
Előterjesztő:	Déri Tibor alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Mártonffy István főépítész
Előterjesztés egyeztetve:	Turóczi András Városüzemeltetési Főosztály, főosztályvezető T. Kovács Beáta Adóigazgatási Osztály, osztályvezető Pető Dániel UPP vezérigazgató
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály, főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Pécsi Szilvia Jogi Osztály, jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat), mint tulajdonos a Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. szám, 75603 helyrajzi szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) meglévő, több éve használaton kívüli iskolaépületet kívánja átalakítani oly módon, hogy egy részét lebontanak, a fennmaradó épületrészben pedig bérlakásokat és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket terveznek kialakítani. Az épületben belső átalakításokkal 48 db lakást terveznek kialakítani, - amelyekből 10 db akadálymentes - továbbá a Megyeri út felől új közterületi kapcsolatot kívánnak létesíteni.

A tervezett beruházás megvalósításával a Fővárosi Önkormányzat az iskolaépület rendeltetés módosításával megfizethető lakhatásra alkalmas, magas energiahatékonyságú, közel nulla kibocsátású többlakásos lakóépületté történő átalakítást tervez az ASCEND európai uniós (HORIZON Europe) finanszírozású projekt keretén belül.

A Budapest Főváros Közgyűlésének 10/2026. (I.28.) önkormányzati határozatával jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT) és a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: BFRSZ) az Ingatlant Lk-2 jelű „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe” sorolja.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyeri kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) az Ingatlan területét a Vi-2/IV-7/1 jelű intézményi vegyes építési övezetbe sorolja, amely övezet lakórendeltetés létesítését nem teszi lehetővé.

A tervezetetés a hatályos felsőbb jogszabályi környezethez igazodva készül, a projekt megvalósíthatóságához a KÉSZ-t módosítani szükséges, a lakórendeltetés megvalósíthatósága érdekében.

A Fővárosi Önkormányzat képviseletében Karácsony Gergely Főpolgármester 2026. június 4. napján Hivatali kapun érkezett - az előterjesztés 1. mellékletét képező - levelében a KÉSZ külön, önálló eljárásban történő módosítását kérte az ASCEND projekt kapcsán.

A Fővárosi Önkormányzat és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpest Önkormányzata) közötti együttműködéssel lefolytatott tervezetetről kíván megállapodni. A közös tervezésre vonatkozó megállapodás (településrendezési szerződés) tervezetét a Fővárosi Önkormányzat és Újpest Önkormányzata előzetesen egymással egyeztetették, amelynek véglegesítése a partnerségi eljárás lefolytatása után, annak függvényében valósulhat meg.

A Fővárosi Önkormányzat a Budapest Főváros Városházai Tervező Kft.-vel készítette el a „Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyeri Kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Megyeri út 45. szám alatti ingatlan vonatkozásában (75603 helyrajzi szám, egykori iskola területére) telepítési tanulmányterv” című Telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: TTT), amely dokumentum a területre vonatkozó fejlesztést és a szükséges módosítást mutatja be. A TTT tartalma az előterjesztés 2. mellékletéből ismerhető meg.

A TTT kidolgozása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése alapján készült, amely szerint: *„egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni”*. A tervezési terület jelen esetben a Csömödér utca - Németi Ernő utca - Csömödér utca – Reviczky utca - Megyeri út - 75604 helyrajzi számú közterület által határolt telektömb.

A TTT tartalmi követelményeit meghatározó Főépítész feljegyzés az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése szerint *„a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”*

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2024. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdés d) pontja alapján Újpest Önkormányzata a TTT készítése során partnerségi egyeztetést folytat le, amelynek keretében Lakossági Fórum megtartása is szükséges.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 228/2025. (XI.27.) határozatában döntött az új településterv készítéséről és a tervezés indításáról, a Méptv. 229. § (3) bekezdése alapján, amely általános eljárás keretében az E-TÉR szakrendszerben elindításra került. Az időközben felmerült fejlesztői igény miatt, tekintettel a Méptv. 229. § (3) bekezdése értelmében a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi rendeletnek [a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] megfelelő településrendezési eszközeik (KÉSZ) módosítására 2027. június 30-ig van lehetősége a településnek, javasoljuk a Képviselő-testületnek a területfejlesztési szempontok figyelembevételével a fejlesztési célok megvalósíthatóságának támogatását.

Az előterjesztést Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a 2026. június 23.-i ülésén tárgyalta.

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

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (....) határozata a Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. szám 75603 hrsz. alatti ingatlanon meglévő, egykori iskolaépületben kialakítandó többlakásos lakóépület, ún. ASCEND projekttel kapcsolatosan készített „Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Megyeri út 45. szám alatti ingatlan vonatkozásában (75603 helyrajzi szám, egykori iskola területére) telepítési tanulmányterv” című tanulmányterv elfogadhatóságára és a partnerségi egyeztetés lefolytatására

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a területre vonatkozó fejlesztést és a szükséges KÉSZ módosítást bemutató „Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Megyeri út 45. szám alatti ingatlan vonatkozásában (75603 helyrajzi szám, egykori iskola területére) telepítési tanulmányterv” című tanulmánytervet megismerte, az abban foglaltakkal egyetért, azt elfogadja;
- b) megismerte és elfogadja a „Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Megyeri út 45. szám alatti ingatlan vonatkozásában (75603 helyrajzi szám, egykori iskola területére) telepítési tanulmányterv” című tanulmányterv tartalmi követelményeiről szóló Főépítész feljegyzést,
- c) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2024. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés d) pontja alapján a Telepítési tanulmányterv véleményezésre a partnerségi egyeztetést folytassa le, tartson lakossági fórumot a Fővárosi Önkormányzattal együttműködve.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.

Határidő:

- a) pont vonatkozásában: azonnal
- b) pont vonatkozásában: azonnal
- c) pont vonatkozásában: 2026. szeptember 30.

Kelt: Budapest, *digitális aláírás szerint*

Déri Tibor
alpolgármester

Mellékletek:

1. Budapest Főváros Főpolgármesterének kérelme
2. Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosítási javaslat Megyeri út 45. szám alatti ingatlan vonatkozásában (75603 helyrajzi szám, egykori iskola területére) című Telepítési tanulmányterv
3. Főépítész feljegyzés – a Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről