Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3141
deri.tibor@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS
a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Ülés időpontja:	**2026. november 4.**
Előterjesztés tárgya:	**Javaslat a Budapest Főváros Önkormányzatával a Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. szám 75603 helyrajzi szám alatti, fővárosi tulajdonú egykori iskolaépület átalakításával és hasznosításával megvalósítandó, ún. „*ASCEND projekttel*" kapcsolatosan készített tanulmányterv elfogadhatóságára és településrendezési szerződés megkötésére**
Előterjesztő:	Déri Tibor alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Mártonffy István főépítész
Előterjesztés egyeztetve:	T. Kovács Beáta Adóigazgatási Osztály, osztályvezető Dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály, osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Ilcsik Orsolya Pénzügyi és Számviteli Osztály, osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr Pálfi Nikolett Jogi Osztály, jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat), mint tulajdonos a Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. szám, 75603 helyrajzi szám alatti ingatlanon meglévő, több éve használaton kívüli iskolaépületet kívánja átalakítani oly módon, hogy egy részét lebontanák, a fennmaradó épületrészben pedig 48 db bérlakást és azokat kiszolgáló helyiségeket terveznek kialakítani.

A tervezett beruházás megvalósításával a Fővárosi Önkormányzat az iskolaépület rendeltetés módosításával megfizethető lakhatásra alkalmas, magas energiahatékonyságú, közel zéró kibocsátású többlakásos lakóépületté történő átalakítást tervez az ASCEND európai uniós (HORIZON Europe) finanszírozású projekt (a továbbiakban: ASCEND 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, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) az ingatlan területén az Vi-2/IV-7/1 jelű intézményi vegyes építési övezetben lakórendeltetés létesítését nem teszi lehetővé, ezért 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 kérte a KÉSZ külön, önálló eljárásban történő módosítását az ASCEND projekt kapcsán és a KÉSZ módosítási eljárás megindításához szükséges telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre való kiírásáról szóló döntés meghozatalát, egyidejűleg a Fővárosi Önkormányzat és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpesti Önkormányzat) közötti településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) megkötését kezdeményezte.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a fenti kérelemben foglaltak egy részét 2026. július 2. napján megtartott ülésén tárgyalta meg, és a 125/2026. (VII. 2.) határozatával úgy döntött, hogy „*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 (a továbbiakban: TTT), valamint annak tartalmi követelményeiről szóló Főépítészi feljegyzést elfogadja.
Ugyanezen döntésében a Képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert a TTT elfogadhatóságára irányuló partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatására, egyidejűleg a Fővárosi Önkormányzattal történő együttműködésben lakossági fórum megtartására.

A döntésnek megfelelően a lakossági fórum 2026. július 22. napján megtartásra került, az erről készült jegyzőkönyv az előterjesztés 2. mellékletét képezi. A partnerségi eljárás lefolytatása kapcsán a lakosoktól észrevétel, vélemény nem érkezett a Főépítészi Irodára. A lakossági fórumon készült jegyzőkönyv (mint tervezői válasz) alapján a TTT véglegesítésre került, tartalma az előterjesztés 3. mellékletéből megismerhető.

A KÉSZ módosítási eljárás lefolytatásához a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat között TRSZ kötése szükséges. A TRSZ-tervezet tartalma az előterjesztés 4. mellékletéből megismerhető.
A TRSZ és TTT tartalmát a Fővárosi Közgyűlés 2026. október 30. napján tárgyalja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 59. § (2) bekezdése alapján a KÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének – a módosítás tényét és a településtervezés felelős tervezője által készített megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó főépítészi feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó − döntése alapozza meg.

A Korm.r. 7. § (1) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a Korm r. 1. és 2. melléklete határozza meg, amelytől való eltérést az előterjesztés 5. melléklete szerinti főépítészi feljegyzés tartalmazza.

A KÉSZ módosítása a Korm.r. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható tekintettel arra, hogy

1. a tervezett beruházás nem a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, és nem a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
2. a beruházás lefolytatása nem a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, a kerületben a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt,
3. a tervezett beruházás nem a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, és nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével,
4. azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
    a. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
    b. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
    c. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezett lakófunkció hasznosításához kapcsolódó településrendezést érintő módosítások tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. §-a értelmében a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (jelen esetben az Újpesti Önkormányzat mint megrendelő)

állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe. Az SKVr. 7. § (1) bekezdés alapján a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához a kidolgozó – jelen esetben az Újpesti Önkormányzat - kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét. Amennyiben a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek előzetes véleményükben – a terv alapján várható környezeti hatás jelentőségét figyelembe véve – szükségesnek tartják, az alátámasztó javaslat részeként az SKVr. szerinti környezeti értékelés elkészítéséről és lefolytatásáról külön Képviselő-testületi döntés lesz szükséges.

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 4.4. pontja szerint a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság közreműködik a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek, valamint más településrendezési eszközök kidolgozásában, szempontrendszerének meghatározásában, illetve a képviselő-testületi döntést megelőzően véleményezi azokat. A Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság figyelemmel kíséri az elfogadott tervek érvényesülését.

Kérem a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságot, hogy a jelen előterjesztés határozati javaslatát a Képviselő-testület számára elfogadásra javasolni szíveskedjen.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának …/2026. (….) határozata a Budapest Főváros Önkormányzatával a Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. szám 75603 helyrajzi szám alatti fővárosi tulajdonú egykori iskolaépület átalakításával és hasznosításával megvalósítandó, ún. „*ASCEND projekttel*” kapcsolatosan készített tanulmányterv elfogadhatóságáról és településrendezési szerződés megkötéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy véleményezési jogkörében eljárva javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, hogy

a) a partnerségi véleményezés zárása tárgyában fogadja el az előterjesztés 3. mellékletét képező, a tervezői válaszokkal kiegészített, 2026 októberében elkészített *„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 tanulmánytervet (a továbbiakban: Telepítési tanulmányterv),
b) fogadja el az előterjesztés 4. melléklete szerinti Településrendezési Szerződés tervezetében foglaltakat, Budapest Főváros Önkormányzatával a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosításával kapcsolatos együttműködésre vonatkozóan;
c) hatalmazza fel a Polgármestert a Budapest Főváros Önkormányzatával kötendő, az előterjesztés 4. melléklete szerinti Településrendezési Szerződés aláírására,
d) hagyja jóvá a KÉSZ Megyeri út 45. szám alatti ingatlan (75603 helyrajzi szám, egykori iskola területe) vonatkozásában készítendő módosításának tartalmi követelményeiről szóló Főépítészi feljegyzést,
e) kérje fel a Polgármestert a Telepítési tanulmánytervben szereplő javaslatok szerinti hatályos KÉSZ módosítási eljárás elindítására,
f) kérje fel a Polgármestert, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés alapján a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához kérje ki a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.
Határidő: azonnal

Kelt: Budapest, *digitális aláírás szerint*

Digitálisan aláírta:
Déri Tibor
Dátum: 2026.10.30
09:45:20 +01'00'

Déri Tibor
alpolgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Budapest Főváros Főpolgármesterének kérelme
2. Lakossági fórum (2026.07.22.) jegyzőkönyv
3. 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 *végleges* Telepítési tanulmányterv
4. Településrendezési Szerződés tervezete
5. Főépítészi feljegyzés