

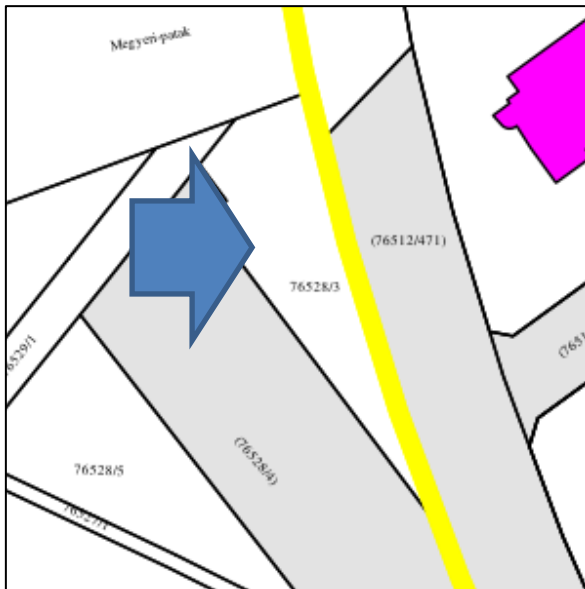


ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat a 76528/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan belterületbe vonására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a közel-múltban adásvétel útján megszerezte az Óceánárok út és az ipari park között elterülő 76528/3 hrsz.-ú, 2381 m² területű, külterületi ingatlant.



alaptérkép



légifotó

Előzmények, jelenlegi helyzet:

Az ingatlan adásvétele során az Önkormányzatunk kezdeményezte a tárgyi ingatlanon a termőföld végleges más célú hasznosítását a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. szerint, „részben építési telken gazdasági célú beépítés, részben közterület és közkert telek jog kialakítása” céljára. Az ingatlanon valójában nem folyt mezőgazdasági termelés, az arra nem is volt alkalmas, csak az ingatlan-nyilvántartási megjelölése volt „szántó”.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztály 10065/8/2018 számú, Budapest IV. kerületi 76528/3 helyrajzi számú termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezése tárgyú határozatában engedélyezte a termőföld végleges más célú felhasználását az Újpesti Ipari Park bővítése céljából.

Az ehhez kapcsolódó földvédelmi járulék megfizetése az eljárás során megtörtént.

Az ingatlan jóváhagyott és a hatályos tervek szerinti felhasználásához, fejlesztéséhez, telekalakításához szükséges a külterületi státuszának megváltoztatása. Az előterjesztés célja az ezzel kapcsolatosan szükséges Képviselő-testületi döntés meghozatala.

A hatályos építésügyi jogszabályi környezet kívánalmi alapján külterületen bármely nagyobb belterületi jellegű építés/fejlesztés esetén mindenképpen indokolt már az építészeti tervezés előtt a telket belterületbe vonni.

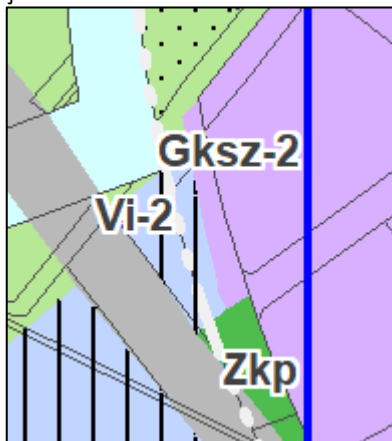
Jogszabályi környezet:

A 2007. évi CXXIX. törvény előírásai alapján, ingatlan belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek. Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.

Az ingatlant a régebbi fővárosi településrendezési eszközök, a TSZT 2005 és az FSZKT is beépítésre szánt, M jelű, munkahelyi terület felhasználásba, keretövezetbe sorolta.

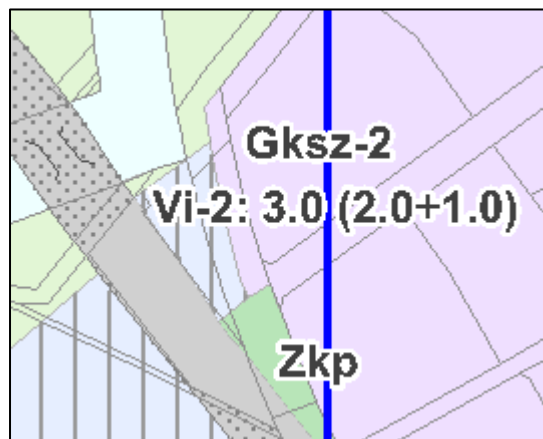
A régi TSZT (az első ábrán szaggatott sárgával jelölve a tervezett belterületi határvonal) a területet tervezett belterületként jelölte.

2015. januárban a Fővárosi Közgyűlés elfogadta a főváros új településszerkezeti tervét (TSZT) és a BVKSZ/FSZKT helyébe lépő fővárosi rendezési szabályzatát (FRSZ). Az új TSZT csak a jelenlegi földhivatali állapot szerinti kül-belterület határokat – alaptérképi elemként – jeleníti meg, az országos terület- és településrendezési, valamint építési jogszabályi környezet szabályozásának megfelelően a kül-belterületi határ módosítására javaslatot nem tartalmaz.



TSZT 2015. kivágat

(földhivatali kül/belterület határ aktuális állapot fehér szaggatottal jelölve)



FRSZ kivonat

Helyi, kerületi építési szabályozási környezet: hatályos UKVSZ:

A területre a Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2014. (VI. 27.) rendelete (UKVSZ) van hatályban, mely az ingatlant többségében M-IV-4 jelű munkahelyi építési övezetbe sorolja, amely egyértelműen alátámasztja, hogy a belterületbe vonás indokolt. Emellett a telemek mai településszerkezetben elfoglalt helyzete (az Óceánárok út és az ipari park közé szorultsága) valamint a TSZT/FRSZ szerinti Vi-2 vegyes intézményi terület besorolása is alátámasztja a belterületbe vonást.



UKVSZ szabályozási tervlap részlet

jóváhagyott KÉSZ:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. januári ülésén 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatát, mely 2019. március 1-én lép hatályba. Az új KÉSZ az ingatlant Vi-2/IV-9/17 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetbe sorolja, amely továbbra is egyértelműen alátámasztja, hogy a belterületbe vonás indokolt. A Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett. A Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezetben a tervezett legnagyobb terepszint feletti beépítettsége 45%, a szintterületi mutató 2,0 és a legkisebb zöldfelület 30%.

A hatályos és a jóváhagyott településrendezési elhatározások alapján megállapítható, hogy a beépítésre szánt területfelhasználás jellegű hasznosításra a 76528/3 hrsz alatti ingatlan kijelölt. A határozati javaslat megfelelően biztosítja (és védi) a későbbiekben az Önkormányzat érdekeit.

Megfelelőség:

Fentiek, és a rendelkezésre álló információk alapján az Önkormányzat tulajdonában álló, 76528/3 hrsz alatti, jelenleg külterületi ingatlan belterületbe vonásával kapcsolatos jogszabályi előírásoknak történő megfelelés az alábbi:

- ✓ a telek közvetlenül csatlakozik a belterülethez, (76512/471 hrsz-ú telek felé)
- ✓ a megfelelő közműellátottság biztosított, közterületen kiépített, (Ipari park utca)
- ✓ a javaslat összhangban van a vonatkozó jogszabályok és a vonatkozó rendelettel elfogadott településrendezési terv előírásaival. (jellemzően beépítésre szánt területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt)

Cél:

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 76528/3 hrsz alatti, külterületi ingatlan belterületbe vonásának célja a hatályos és jóváhagyott fővárosi és kerületi településrendezési eszközökben foglalt építési és fejlesztési előírásoknak, valamint a fejlesztési dokumentumokban foglalt céloknak megfelelő fejlesztés elősegítése. A terület az Újpesti Ipari Park bővítésére szolgál, mely a térség egyik fejlődési központja, koncentrált ipari tevékenységgel.

Határozati javaslat**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019.(II.28.) határozata a 76528/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan belterületbe vonására vonatkozóan:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, 76528/3 hrsz alatti, 2381 m² területű, külterületi, belterülethez csatlakozó, megfelelő közműellátottsággal ellátott ingatlan belterületbe vonását – a hatályos és jóváhagyott fővárosi és kerületi településrendezési eszközökben foglalt előírásoknak, valamint a fejlesztési dokumentumokban foglalt céloknak, az Ipari Park bővítésének fejlesztése érdekében – kezdeményezi. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fenti határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére.

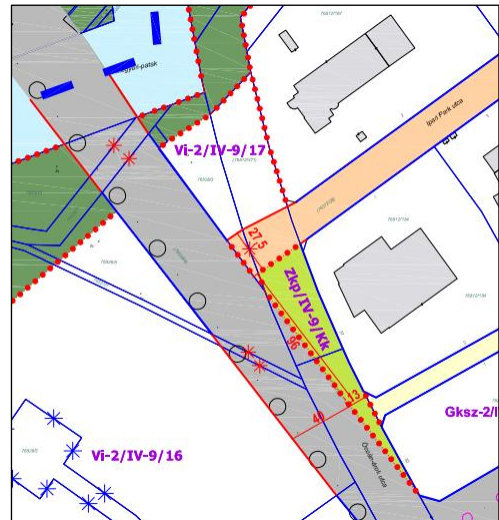
Felelős: Polgármester

határidő: 2019. május 30.

Újpest, 2019. február 21.

Wintermantel Zsolt

Az előterjesztést Szesztai György főépítész készítette.



KÉSZ szabályozási tervlap részlet