

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Atenor cégcsoporttal az elmúlt időszakban folytatott tárgyalások eredményeképpen elkészült a Tóváros lakóparkkal kapcsolatos településrendezési szerződés módosítása, továbbá a Hengermalom úti fejlesztéshez kapcsolódóan együttműködési megállapodást készítettünk elő.

1. Tóváros lakóparkkal kapcsolatos TRSZ módosítás

Újbuda Önkormányzata a Lake Greens Kft-vel, mint ingatlanfejlesztővel 2021. decemberben településrendezési szerződés kötött a Kőérberek-Tóváros lakóparkban 900 lakásos lakóépület-együttes megépítése ügyében. A szerződést a felek 2025. márciusban módosították (1. számú módosítás).

A fejlesztő az elmúlt hetekben kezdeményezte az önkormányzatnál a szerződés újabb, 2. számú módosítását. A módosítás egyik indoka, hogy a Lake Greens Kft egyes ingatlanok tulajdonjogát átruházta a Como Greens Kft-re, valamint a Garda Greens Kft-re. Ez alapján szükségessé vált ezen cégek szerződő félként történő rögzítése. Fontos körülmény, hogy bár az átruházásra vonatkozó bejegyzési kérelmek tavaly október végén kerültek a földhivatalba benyújtásra, azok bejegyzése az előterjesztés készítésének idején még nem történt meg, az új tulajdonosok a tulajdoni lapokon széljegyen szerepelnek. Ebből következően a településrendezési szerződés 2. számú módosításának önkormányzat részéről történő aláírására az új tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzésétől van lehetőség, melyet a határozati javaslatban is rögzítünk.

Jelen módosítás másik eleme, hogy a beruházó felülvizsgálta a projekt ütemezését és a piaci körülmények változására tekintettel az eddigi négy ütem helyett öt ütemben kívánja az ingatlanfejlesztést megvalósítani. Ehhez kapcsolódóan szükségessé vált a szerződés mellékletét képező ütemterv aktualizálása, amelynek lényege, hogy a módosított építési ütemekhez kerülnek hozzárendelésre az egyes közcélú fejlesztések. A közcélú fejlesztések ügyében – megismerve a közelmúltban tartott lakossági fórumon elhangzott véleményeket is – a fejlesztővel történt egyeztetések során azt az álláspontot képviseltük, hogy szükséges a tó körüljárhatóságát biztosító gyalogos sétány egy részének legalább ideiglenes jelleggel történő mielőbbi kiépítése, ezért ez az elem a korábbi ütemtervhez képest időben előre kerül.

Javasolom a képviselő-testületnek a TRSZ módosítás elfogadását.

2. Hengermalom utca 20. sz. alatti ingatlan beépítéséhez kapcsolódó együttműködési megállapodás

A Hengermalom utca 20. sz. alatti ingatlanon a City Tower Ingatlanforgalmazó Kft. 280 lakásos lakóépület-együttes építését tervezi. Az ingatlanra az építési engedély iránti kérelem már korábban benyújtásra került, az eljárás jelenleg az építető kérelmére szünetel.

A megállapodás-tervezet értelmében a fejlesztő két részletben lakásonként 800.000. Ft településfejlesztési hozzájárulást fizet az önkormányzat részére. Az önkormányzat a megállapodásban azt vállalja, hogy nem rendel el változtatási- vagy építési tilalmat az ingatlan vonatkozásában a használatba vételi engedély megszerzésének időpontjáig. Ezzel kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy az ingatlanra vonatkozó építési szabályzat (KÉSZ 1 ütem) 2025. szeptemberében elfogadott felülvizsgálata során jelentősen módosult. A felülvizsgálat során a várospolitikai célok érvényesítése, ezen belül a beépítési intenzitás csökkentése, valamint a zöldfelületi arány növelése megvalósult. Ennek figyelembevételével nincs ok a területen változtatási- vagy építési tilalom elrendelésére.

Az önkormányzat ezen túlmenően általános együttműködést vállal, amely a jogszabályi kereteken belül valamennyi, a Beruházás megvalósításához szükséges jognyilatkozat határidőben történő megtételét, valamint az engedélyek, hozzájárulások megadására irányuló eljárások határidőben történő lefolytatásának támogatását foglalja magában.

Kérem a T. Képviselő-testületet az együttműködési megállapodás elfogadására.

Budapest, 2026. május 13.

Erhardt Attila