

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban ingatlanfejlesztőkkel lefolytatott egyeztetések alapján elkészült a Diószegi út 37. sz. alatti terület beépítésével, továbbá a Bogyó u. 3384/1 és 3384/2 hrsz-ú ingatlanok beépítésével összefüggő településrendezési szerződés.

a) Diószegi út 37. sz. alatti ingatlan beépítéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés

Újbuda Önkormányzata 2020. évben hosszú és eredményes tárgyalási folyamatot követően településrendezési szerződést kötött a Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alappal a Diószegi út 37. sz. alatti ingatlan (volt ÉMI labor) beépítésére. A TRSZ-ben a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az ingatlanon a fejlesztő irodaépületet létesít, melynek beépítési mutatói lényegesen alatt maradnak a korábbi építési szabályzatban lehetővé tett beépítési mutatóknak. Így például a szintterületi mutató 40%-kal, 3,0-ról 1,8-ra csökkentésre került. Ezzel az önkormányzat elérte, hogy a korábbi szabályozás adta keretnél lényegesen kisebb környezeti terhelésű épület létesüljön. A szerződésben szereplő beépítési mutatók a kerületi építési szabályzatba is átvezetésre kerültek.

A projekt ezt követően telekalakítási, majd építési engedélyt kapott és megindult a kivitelezés is. Időközben azonban a piaci helyzet jelentősen megváltozott, az irodaházakra vonatkozó kereslet nagyrészt a Covid következtében lecsökkent, a projekt gazdaságilag ellehetetlenült. Ennek következményeként a földmunkák és a pincetömb kiemelés elvégzése után a kivitelezés megállt és azóta sem folytatódott. Jelenleg tehát egy hosszú idő óta fennálló, félbemaradt állapot látható, amely sem az ingatlanfejlesztő, sem a környezet – és így az önkormányzat számára sem – megfelelő.

Az ingatlanfejlesztő az elmúlt időszakban új fejlesztési koncepcióval kereste meg az önkormányzatot, melynek lényege, hogy irodaépület helyett lakóépületet létesítene a területen. A tárgyalások során egyértelművé tettük, hogy az önkormányzat további intenzitás csökkentést vár el a beruházótól, a környezetbe még inkább illeszkedő új beépítés érdekében. Sikertől elnézve, hogy a hatályos építési engedéllyel rendelkező épülethez képest kisebb tömegű, alacsonyabb épületmagasságú beépítés jöjjön létre nagyobb zöldfelületi aránnyal.

A megváltozott beépítési szándék bemutatására az ingatlanfejlesztő telepítési tanulmánytervet készített, melyben az önkormányzat szempontjait is figyelembe vette. A tanulmánytervet az előterjesztéshez mellékelem.

Az ingatlanfejlesztővel a mellékelt településrendezési szerződést készítettük elő, melyben a fejlesztő egyrészt továbbra is vállalja a 2020-as TRSZ-ben foglaltak teljesítését, emellett jelentős mértékű új vállalásokat is tesz. Ennek több eleme közül kiemelkedik, hogy lakásonként 1.100.000. településfejlesztési hozzájárulást fizet az önkormányzat részére.

Az önkormányzat a szerződésben vállalja a hatályos kerületi építési szabályzat olyan irányú módosítását és a módosítás képviselő-testület elé terjesztését, amely lehetővé teszi az ingatlanon lakóépület építését a szerződésben részletezett beépítési mutatókkal.

Az elkészült telepítési tanulmánytervet a vonatkozó jogszabályi előírás alapján november 3-17 között partnerségi egyeztetésre bocsátottuk. Az előterjesztés készítésének idején partneri észrevételt nem kaptunk.

Megítélésem szerint az új beépítési koncepció megvalósulása esetén a környezethez illeszkedő beépítés jön létre, megszüntetve az ingatlanon hosszú ideje fennálló ideiglenes állapotot.

Újbuda főépítésze a mellékelt feljegyzésében a telepítési tanulmánytervben foglalt módosításokat támogatja, továbbá ugyanezen dokumentumban meghatározta a KÉSZ módosítás megalapozó vizsgálatának, valamint alátámasztó javaslatának tartalmi elemeit.

Mindezek alapján javaslom a képviselő-testületnek a telepítési tanulmánytervben foglaltak támogatását, a KÉSZ 2 módosítási folyamatának megindítását és ennek részeként a főépítési feljegyzés jóváhagyását, valamint a településrendezési szerződés megkötését.

b) Bogyó utca 3384/1 és 3384/2 hrsz-ú ingatlanok beépítéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés

Az ingatlanok beépítése ügyében az önkormányzat és a Proform Zrt. 2022. évben településrendezési szerződést kötött. Szerződő felek az elmúlt időszakban áttekintették a TRSZ-ben foglaltak teljesítését, továbbá megállapították, hogy egyes elemek módosítása szükséges.

A hatályos szerződésben szereplő, játszótér felújítás célját szolgáló 75,0 millió Ft-ot a fejlesztő megfizette, az önkormányzat a Nagykovács játszótér felújítását megvalósította.

A földszinti 200 m²-es, eredetileg orvosi rendelő céljára tervezett helyiség 15 évre szóló kedvezményes bérleti díjú bérbevételi lehetőségével, valamint a 2 db kétszobás lakás 10 évre szóló 50%-os bérleti díjjal történő bérbevételi lehetőségével az önkormányzat nem kíván élni, ezért ezen elemek a TRSZ-ből kikerülnek. Ezek ellentételezésére szerződésbe bekerült 2 db, 50 m²-es lakás tulajdonjogának önkormányzat részére történő átadása, amely lakások a jövő évben épülő második ütemű lakóépületben lesz kialakítva.

A szerződésben továbbra is szerepel beruházói kötelezettségként a Bogyó utca felújítása módosított (a beruházás befejezéséhez igazított) határidővel.

A módosítás további eleme, hogy csak a második ütemben épülő épület megvalósításához köti a fejlesztői kötelezettségeket, ezért az első ütemű (jelenleg épülő) épület telkére (hrsz: 3384/1) törlésre kerül az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tényfeljegyzés.

Meggyőződésem szerint a TRSZ fentiek szerinti módosítása az önkormányzat számára kedvező, így javaslom a T. Képviselő-testületnek annak elfogadását.

Budapest, 2025. november 6.

Erhardt Attila