

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biggeorge Alapkezelő ZRt képviselőivel az elmúlt időszakban egyeztetéseket folytattam két, a fejlesztő által tervezett ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban.

1. Barázda u. 3. sz. alatti (3993/32 hrsz.) ingatlan

Az ingatlan ügyében a fejlesztő és az önkormányzat között 2022. évben településrendezési szerződés kötött. Az ingatlanon a TRSZ-ben rögzítettek szerint 240 lakásos lakóépület, valamint 146 szobás kollégiumépület (mindkét esetben a földszinten iroda-, illetve üzlethelyiségekkel) kerül megépítésre. A TRSZ-ben a fejlesztő az alábbi kötelezettségeket vállalta:

- A zöld infrastruktúra fejlesztés fontos elemeként a fejlesztő a beruházással érintett ingatlannal határos Szerémi úti közterületen mintegy 1200 m²-es parkosított területet hoz létre.
- Az ingatlan Barázda utcai előkertje 5 méter szélességben és a telek teljes hosszában közhasználatra az önkormányzat részére átadásra kerül. Ezen átadott területen járda és felszíni parkoló lesznek kialakítva. Az ingatlan belső kertjében pedig mintegy 1000 m² nagyságú játszótér kialakítása is megtörténik.
- Fenti elemeken túlmenően a fejlesztő humáninfrastruktúra fejlesztési hozzájárulásként 120 millió Ft-ot az önkormányzat részére megfizet. Az összegre az önkormányzat a kivitelezési munkák megkezdésekor, az építési napló megnyitásával egyidejűleg válik jogosulttá.

A piaci környezet és a vevői kereslet változására tekintettel a fejlesztő a lakások számát 24 darab lakással növelni kívánja az eredeti 240 lakás további megosztásával, amely alapján 264 db lakás jönne létre. A változtatás az épület külső méreteit sem helyszínrajzi, sem magassági értelemben nem érinti, a beépítési mutatóit nem változtatja meg, így építési engedély módosítást nem igényel.

A változásra tekintettel előkészítettük a TRSZ módosítását, amelynek lényege egyrészt, hogy a településfejlesztési hozzájárulás összege a lakások számának növekedésével arányosan növekszik. Emellett a megemelkedett összeg egy részének megfizetése időben előre hozva már a szerződés-módosítás aláírásától számított 8 napon belül esedékessé válik.

2. Mérnök u. 12. sz. alatti (3533/50 hrsz.) ingatlan

Az ingatlanon a hatályos építési szabályzat alapján a fejlesztő 106 lakásos lakóépületet kíván építeni. Az építési engedély rendelkezésre áll, a kivitelezést ez év tavaszán tervezik megindítani. A fejlesztő és az önkormányzat az ingatlan beépítése ügyében együttműködési megállapodást kíván kötni. A megállapodásban a fejlesztő vállalja, hogy az ingatlan beépítése során a zöldfelületi arányt a hatályos KÉSZ-ben lévő értékhez képest megnöveli (30% helyett 35% lesz), ezzel összefüggésben a terepszint alatti beépítés mértékét pedig 65%-ról 60%-ra csökkenti. Fenti vállalások mellett az ingatlanfejlesztő településfejlesztési hozzájárulásként 84.800.000. Ft-ot megfizet.

Az önkormányzat a megállapodásban vállalást tesz arra, hogy a használatbevételi engedély megszerzéséig a hatályos KÉSZ által meghatározott, az ingatlanra irányadó építési övezet szabályozási mutatóit nem változtatja meg a fejlesztőre nézve hátrányosan, illetve nem tesz olyan lépést, nem fogad el olyan rendeletet, ami a beruházás megvalósítását aránytalanul megnehezíti vagy ellehetetleníti.

Fentiek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek a Barázda utcai ingatlan ügyében a módosított településrendezési szerződés tervezetének, a Mérnök utcai ingatlan ügyében pedig az együttműködési megállapodás tervezetének elfogadását.

Budapest, 2025. február 7.

Erhardt Attila