

Előterjesztés / kérelem

1146 Budapest, Thököly út 169. szám alatt található ingatlanon (hrsz: 31717/2) tervezett társasház projektre vonatkozó engedélyes megállapodás tárgyában

1. Előzmények:

A SWIFT-BAU INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.: 11-09-028657), mint tulajdonos és egyben beruházó jogelődje (DD-Brothers Immo Korlátolt Felelősségű Társaság cg.: 01-09-300503) az Önkormányzattal 2023. -ban egyeztetéseket kezdeményezett az akkor még 31717 hrsz.-ú ingatlan (Fejlesztési terület) építési övezeti besorolásának módosítása érdekében:

- az Önkormányzat 2023.03.30.-i ülésén határozatot hozott arról, hogy
 - o a fejlesztési területen a lakásszám legnagyobb mértéke 66 db
 - o elfogadta a beruházó jogelődjével megkötendő településrendezési szerződést
- a fenti eljárás keretében a jogelőd tulajdonos az Önkormányzattal 2023. április hónapjában Területrendezési szerződést (TRSZ) kötött, mely okiratban rögzítésre került, hogy
 - o a lakóépület kialakításához ZÉSZ módosítás szükséges,
 - o a fejlesztési területen a lakásszám megengedett legnagyobb mértéke 66 db. lakás,
 - o beruházó a fejlesztési területet érintő telekszabályozás végrehajtása során 120 m² térmértékű területet átruház az Önkormányzat részére
 - o az Önkormányzat javára „területrendezési kötelezettség” került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre
- a TRSZ alapján megindult egyeztetések és folyamat eredményeként a Beruházó jogelődje 2024. márciusában megkötötte az Önkormányzattal a TRSZ 1. számú módosítását, melynek keretében megállapodás született arról, hogy
 - o az Önkormányzat a fejlesztési területet Vt-M/8 jelű építési övezetbe sorolja, azzal, hogy felek ezen okirat keretében 38 lakást, mint alapértéket jelöltek meg lakásszámként
 - o beruházó jogelődje a projekt kapcsán szükségessé váló közfejlesztések ellátása érdekében 96.900.000.-Ft egyszeri támogatás megfizetésére vállal kötelezettséget
 - o beruházó jogelődje kötelezettséget vállalt a TRSZ – ben megjelölt 120 m² térmértékű területet átruházására
- A fenti szerződés megkötését követően mindkét fél teljesítette vállalásait, így a terület Vt-M/8 jelű építési övezetbe sorolásra került, beruházó jogelődje teljesítette az egyszeri támogatás összegét és a 120 m² térmértékű területet átruházására is sor került, azzal, hogy felek abban állapodtak meg, hogy a területen végzendő lakóépület fejlesztés maximális lakásszáma érdekében külön engedélyes megállapodást fognak kötni.
- A beruházó jogelődje által benyújtott dokumentumok (pl. tervek) alapján 2024.12.16. napján kelt Főépítési szakmai vélemény keretében Binó Beáta főépítész asszony a korábban megjelölt 38 db lakástól való eltérésre, plusz 16 db. lakásra vonatkozóan támogató véleményt adott ki.
- Az fejlesztési terület tárgyában megkötött adásvételi szerződés alapján beruházó (SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.) megszerezte a fenti előzmények eredményeként létrejött 31717/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát és egy – az Önkormányzat által is aláírt - szerződés átruházási megállapodás alapján a TRSZ (és TRSZ módosítás) beruházói jogutódjává vált.
- az ingatlanra vonatkozóan a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, BP/ETDR-2601/1545-4/2025 határozatszámom építési engedély adott ki 5819 m² hasznos alapterületre vonatkozóan (38 db lakás)

Az előzmények tekintetében összefoglalóan rögzíthető, hogy a Beruházó és jogelődje a Fejlesztési terület kialakítása és későbbi megfelelő beépíthetősége érdekében – több évre visszanyúló eljárás

keretében - jelentős energiát és anyagi ráfordítást eszközöltek, bízva abban, hogy az illetékes Önkormányzat támogatja a területen 54 db. lakásingatlan kivitelezését.

2. Az ingatlanon létesítendő lakóépület bemutatása:

Beépítési adatok (54 db lakásra vonatkozóan)

Hrsz: 31717/2 ;

Telek területe: : 1557 m² ;

Övezet: _____ Vt—M/8

Megnevezés	Norma	Tervezett	
Lakásszám alap/kedv.	38/77 db	54 db	Megfelel(eltéréssel)
Beépítés módja:	zárt sorú	zárt sorú	Megfelel
Beépített terület:	80%	65,3 %	Megfelel
Terepszint alatti t.	80%	76,8 %	Megfelel
Zöldfelület:	20%	33,6 %	Megfelel
Épületmagasság:	15,0 m	14,8 m	Megfelel
Parkolás (-1 és fszt)	1db /lakás(<80 m ²)	54 db	Megfelel

A fenti számok mutatják, hogy a fejlesztési területen kivitelezendő lakóépület sem beépítettség, sem pedig lakásszám tekintetében nem éri el az adott övezet szerinti maximális értékeket.

Az 54 db. lakás kivitelezése a tervezett lakóépület kubatúráját nem növeli, változatlan marad.

A lakóház kifejezetten családoknak készülne, oly módon, hogy a lakóépületben kialakítandó lakások alapterületének átlaga 63 m² lenne, mely ténylegesen 5 db. 41 m² alapterületű, 5 db. 53 m², 5 db. 56 m² alapterületű, 10 db. 74 m², 5 db. 79 m² alapterületű, 5 db. 63 m² alapterületű, 5 db. 71 m² alapterületű, 5 db. 34 m² alapterületű, 5 db. 70 m² alapterületű, 1 db. 47 m² alapterületű, 1 db. 45 m² alapterületű, 1 db. 32 m² alapterületű és 1 db. 80 m² lakás kialakítását jelentené.

Fontos rögzíteni, hogy az engedélyezett épületben kialakítható hasznos alapterület mérték alapján 38 db. lakás kivitelezése aránytalanul nagy alapterületű lakások kialakítását eredményezné, melyek nem piacképesek, vételáruk okán átlag magyar családok számára nem finanszírozhatóak.

Lakásszám eltérés bemutatása, indoklás

Mivel a beépítési előírások, ill. az elhelyezendő lakások kialakítása , parkolók száma ezt (probléma mentesen) lehetővé teszik, terveink szerint az a két épületben 54 db , 30 és 80 m² közötti alapterületű lakás kapna helyet.

Ennek megfelelően – jelen dokumentációban , főépítési, szakmai konzultáció keretében - eltérést kérünk ZÉSZ 16§ (1) d) pontja alól, a ZÉSZ 16 § (7) pontjában leírtak alapján.

A plusz 16 db lakás eltérés megkérésnek indokai az alábbiak :

- a többen és a környezetben elhelyezkedő épületek lakásszáma mindezt lehetővé teszi

- a szükséges parkolóhelyek az épületben rendelkezésre állnak
- az 54-es darabszámmal kialakuló lakásmix átlagos mérete közelebb áll a valós lakáspiaci igényekhez
- a vizsgálatok alapján a megnövelt lakásszámhoz az egyéb épületgépészeti, közmű kapacitások az utcában rendelkezésre állnak
- a beruházás költséghatékonyágát a kisebb lakásméretetek jobban elősegítik
- a plusz lakások megfelelő tájolása, megközelítése is biztosított
- a környék közösségi közlekedése, illetve a telek közúti megközelíthetősége az 54 db lakás zökkenőmentes forgalmi ellátását lehetővé teszi

3. A fejlesztési területtel szomszédos ingatlanok és azok tulajdonosai:


- A fejlesztési területtel szemben állva, jobbra található, 31718-hrsz.ú ingatlanon egy több lakásból álló társasház található, melynek közös képviselőjével és egyes tulajdonostársaival írásbeli egyeztetés történt. Az egyeztetés során a társasház részéről felvetett kérdések maradéktalanul megválaszolásra (tisztázásra)-, és a társasház részéről elfogadásra kerültek, az engedély ellen fellebbezést nem nyújtottak be.

A fent említett társasház fejlesztési területre néző tűzfala, melyhez a tervezett lakóépület tűzfala illeszkedni fog jelenleg szigetelés nélküli, rossz karban lévő. Ezen tűzfalat a beruházó a lakóépület kivitelezése során teljes mértékben szigeteléssel és a lakóépülettel nem érintkező részeit vakolással, színezéssel látja el, mely munkák a Thököly út adott részének városképét is jelentősen előnyösebbé teszi.

- A fejlesztési területtel szemben állva, balra található, 31716-hrsz.ú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon egy – tudomásunk szerint - három lakásos bérház található, illetve ezen felül romos raktárépületek helyezkednek el.

A TRSZ megkötésével egyidejűleg megtörtént építési övezeti módosítás keretében a szóban forgó ingatlan is Vt-M/8 jelű építési övezetbe sorolásra került, így feltehetően ezen terület vonatkozásában az Önkormányzat célja szintén lakóépület fejlesztés lehetőségének megteremtése volt.

Budapest, 2025.04.04.


 Bagoly Lajos okl. építész ;
 É01-1978/13 ,
 1145 Bp. Amerikai u. 46. als/2.

.....
 SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

Beruházó

képv: Bagoly Lajos okl. építész

Budapest Főváros
XIV Kerület Zuglói Önkormányzata
Képviselő Testülete

részére

Tisztelt Címzettek!

Előterjesztés kiegészítése

*1146 Budapest, Thököly út 169. szám alatt található ingatlanon (hrszt: 31717/2)
tervezett társasház projektre vonatkozó engedményes megállapodás tárgyában*

Előterjesztés kiegészítése:

A SWIFT-BAU INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság részéről 2025. április hónapjában 1146 Budapest, Thököly út 169. szám alatt található ingatlanon (hrszt: 31717/2) tervezett társasház projektre vonatkozó engedményes megállapodás tárgyában benyújtott előterjesztést az alábbiakkal egészítjük ki:

A SWIFT-BAU INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság, beruházó az engedményes megállapodás Tisztelt Önkormányzattal történő megkötése esetén kijelenti és vállalja, hogy az előterjesztés keretében kért lakásszámnövelés szerinti 16 db. lakás után a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírt 4.000.000.-Ft (azaz négy millió forint) / lakás összeget, tehát mindösszesen 64.000.000.-Ft, azaz hatvannégy millió forint összeget maradéktalanul megfizeti az Önkormányzat részére.

Budapest, 2025.04.25.



.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.
Beruházó
képv: Bagoly Lajos okl. építész