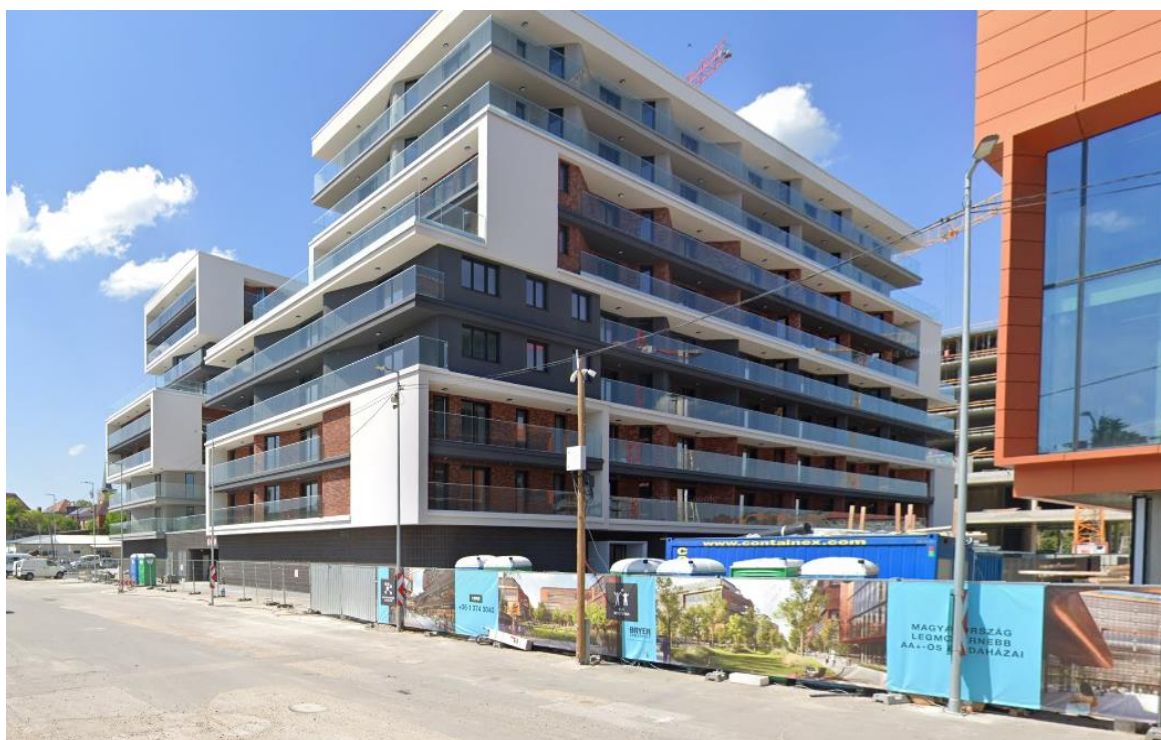


IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
ÖNKORMÁNYZAT MEGBÍZÁSÁRA
JUTASI &TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA ÁLTAL

Budapest, XIV. kerület Zugló városrész Bosnyák téri központ
helyrajzi számok: 31267/140-150



Készült 3 példányban és egy digitális példányban

Ez a digitális példány.

Budapest, 2024. július hó 15.

du S.L. 1/28.
DR. SERSLINÉ KÓCSI MARGIT
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, SZAKMÉRNÖK
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
ÉPÍTÉSZET, INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS,
TELEPÜLÉSRENDÉZÉS
NY.SZ.: 3486

Tartalomjegyzék

- 1. Előzmények**
- 2. A szakértői feladat**
- 3. A szakértői munka módszere**
- 4. A szakértői vélemény körülményei**
- 5. A helyszíni megtekintése**
- 6. A Bosnyák téri tervezett központra vonatkozó önkormányzati szándékok, döntések és a városrendezési tervek összefüggései**
- 7. Válaszok T. Megbízó által feltett kérdésekre**
 - 7.1. A tervezett központ területén a beépítési feltételek időbeli változásai – a városrendezési szabályzatok alapján; a jelenlegi telekállapot és az építési engedélyek főbb adatainak ismertetése a folyamatban lévő építkezésekre vonatkozóan**
 - 7.2. A tervezett központra vonatkozó 2015. évi megállapodásban a beruházó által vállalt közösségi beruházások jelenértékének a becslése**
 - 7.3. Egy 400 férőhelyes mélygarázs előállításának a költségbecslése**

Mellékletek

- 1. térkép és légifotó az ingatlanok fővároson belüli elhelyezkedéséről és környezetéről**
- 2. fényképfelvételek a központban folyamatban lévő építkezésekről**
- 3. a ZKVSZ 2003 vonatkozó részletei**
- 4. a ZKVSZ 2012 vonatkozó részletei**
- 5. a ZKSÉZ 2019 vonatkozó részletei**
- 6. a ZKÉSZ 2021 vonatkozó részletei**
- 7. a településképvédelmi rendelet részletei**
- 8. a 336/2019. (XII. 23.) Kormányrendelet részlete**
- 9. a 314/2022. (VIII. 11.) Kormányrendelet részletei**
- 10. a jelenlegi telekállapot és a folyamatban lévő építkezések építési engedélyének főbb adatai**
- 11. KSH építőipari árindex adatai**

1. Előzmények

Budapest, XIV. kerület Zugló Önkormányzata felkérte Jutasi & Társai Ügyvédi Irodát, hogy a Bosnyák téri tervezett központra vonatkozó korábbi megállapodásokról adjon jogi véleményt. Az Ügyvédi Iroda (a továbbiakban: Megbízó) megbízott a Bosnyák téri tervezett központra vonatkozó településrendezési szakmai vélemény készítésével.

2. A szakértői feladat

A Bosnyák téri tervezett központ településrendezési változásainak véleményezése. A 2015. évi megállapodásban szereplő közösségi beruházási költség jelenértékének a becslése, valamint egy 400 férőhelyes garázs építésének a költségbecslése.

3. A szakértői munka módszere

Megtekintettem a Bosnyák téri mellékközpontot és környezetét.

Az alábbi előzetesen kapott főépítési és jogi anyagokat áttanulmányoztam:

- 2024.01.31. keltezésű összefoglaló: Zugló Városközpont 2006-2023 elemzés;
- 2024.07.08. keltezésű jogi összeállítás műszaki vonatkozásai:
 - 02.-33. számozási anyagokat: RAS-látványtervei-terület kimutatása, AVSZ és módosításai, Megállapodások,
 - szakértői és jogi vélemények, építési engedélyek 2013-2015 között; TRSZ, KT döntések, LIMA design koncepcióterve;
- 2024.07.08. főépítési anyagok:
 - 2023. évi állapot: telkek tulajdoni lapjai;
 - 2003.-2021. közötti városrendezési tervek kivonatai;
 - a Szabályozási tervek változásai
- a 2022. és 2023. évi építési engedély határozatok;

A Megbízó a rendelkezésére álló kért anyagokat megküldte, amelyek alapján készült a jelen szakértői vélemény.

A jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatot a Nemzeti Jogtár alapján néztem át, továbbá felhasználtam az interneten elérhető információkat.

A T. Megbízó által feltett kérdésekre több évtizedes szakmai tapasztalataim és a szakmai jogszabályi előírások adtam válaszokat. A hivatkozott közösségi beruházás költségének jelenértékét a KSH építőipari árindexe alapján állapítottam meg. Egy mélygarázs létesítésének becsült költségét az ÉKS 2024. kiadványa alapján becsültem meg. (ÉKS: Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet)

4. A szakértői vélemény készítésének körülményei

Minden számomra rendelkezésre álló és kapott információt megbízhatónak tekintek. A szakértői véleményemet függetlenül, egyik fél által sem befolyásoltan készítettem.

A jogi elemzéstől tartózkodok, azonban egyes szakértői elemzések a szakterületre vonatkozó, és azzal érintett jogszabályok alkalmazását és az ügynek ilyen szempontú vizsgálatát nem mellőzhetem. Több évtizedes szakmai gyakorlatomon és a hatályos jogszabályok előírásain alapul a szakértői véleményem.

A kapott információkat üzleti titokként kezelem, kívülálló személyek tudomására nem hozom. Jelen szakértői vélemény csak a megbízás keretei között használható fel, előzetes hozzájárulásom nélkül nem sokszorosítható, kiadható.

5. A helyszín megtekintése

A megbízás jellege miatt szabályos helyszíni szemlét nem tartottam, 2024. július elején tekintem meg a Bosnyák teret és környezetét.

6. A Bosnyák téri tervezett központ helyzetének az áttekintése

Az egyidejűleg készülő jogi vélemény részletesen ismerteti a 2006. év óta történt vonatkozó önkormányzati döntéseket, adásvételi szerződéseket és módosításait, valamint a vonatkozó megállapodásokat.

A Bosnyák téri tervezett központra vonatkozó önkormányzati szándékok, döntések és a városrendezési tervek összefüggései

Időrendi áttekintés

- **2003:** Zugló Önkormányzatának 19/2003.(VII.8.) rendelete volt hatályos a helyi építési szabályzatról (ZKVSZ 2003), amelynek a beépítési előírásai az alábbiak voltak:
 - zárt sorú és szabadon álló beépítés, amely legfeljebb 80%; (100%) a legkisebb telekterület: 2.000 m², legkisebb zöldfelület: 10%; megengedett építménymagasság: 9-27 m; szintterületi mutató: 5; a szabályozási terven szerepelt az előírás, mely szerint 5.000 m² parkosított térkialakítás létesítendő;A ZKVSZ szabályozási tervlapjának vonatkozó részlete és az övezeti paraméterek a 3. mellékletben láthatóak.
- **2006:** a Fővárosi Önkormányzat és Zugló Önkormányzata által kiírt „Ötletpályázat Zugló Bosnyák téri Kerületközpontjának Kialakítására” című ötletpályázatot a RAS Építész Kft. nyerte meg. A pályázati építészeti terv tartalmazta az önkormányzat által kitűzött célokat, az alábbi rendeltetéseket:
 - megtartandóak: élelmiszerpiac, irodai munkahely, pénzügyi szolgáltatás, közcélú parkoló, rekreáció, közpark, vallásgyakorlás;
 - telepítendőek: önkormányzati igazgatás, szaküzletek, élelmiszer nagyáruház, szolgáltatás, szórakoztató intézmények, kultúra-művelődés, szálláshely, fórum, díszter;
 - telepíthetőek: bérirodák, kollégium, lakás;A pályamű összesen kerekítve 91.580 m² szintterület beépítést tartalmazott.

Szakértői szakmai észrevételek

A ZKVSZ 2003 előírásai és az ötletpályázat nyertes pályaműve között eltérések voltak. Az önkormányzat szándékait, a ZKVSZ 2003 előírásait összhangba lehetett volna hozni az ötletpályázat eredményével.

Az önkormányzatnak egyértelművé kellett volna tennie, hogy pontosan mely intézményeket akarta volna elhelyezni a tervezett központban. Hiányzott ennek szakmai előkészítése: beruházási program, vázlattervek, helyigény és költségbecslések. Nem volt elvárható egy beruházótól az önkormányzati intézmények megépítése ellentételezés nélkül, különösen úgy nem, hogy pontosan nem voltak meghatározottak.

- **2006.** évi önkormányzati pályázat az önkormányzati telek értékesítésére a tervezett központ egy részének létesítése céljából. A Vevőnek kellett vállalnia a terület közmű ellátását, a belső úthálózatot és a csatlakozó útfelújításokat, csomópontokat. A RAS által készített építészeti tervet kellett alapul venni.

- **2006.06.12. AVSZ:** adásvételi szerződés az Echo Investment S. A. (a továbbiakban: Echo) céggel, amely egy telek értékesítését tartalmazta. A telek területének legfeljebb 53.000 m² méretű területén lehetett volna építési telek kialakítható. A Vevő, az Echo 5 éven belüli megvalósítást vállalt. A RAS pályaműve a Nagy Lajos király útja menti tömböt is megában foglalta, azaz eltért az értékesített telek területétől.

Szakértői szakmai észrevételek

Az értékesítési pályázatban, de legalább az AVSZ megkötését megelőzően pontos intézményi programra lett volna szükség, és ennek megfelelő feltételek kialakítására. Legalább azt kellett volna rendezni, hogy az Echo számára értékesített telken belül mely intézmények létesítését várták volna el.

- **2007.01.12.** Telekalakítási megállapodás: 31267/118 helyrajzi számú telek, amelynek a területe: 67.738 m²; a határoló utak szabályozása miatti;
- **2007. 01.18.** az AVSZ első módosítása és kiegészítése: visszavásárlási jog;

Szakértői szakmai észrevételek

Az önkormányzat vizsgálhatta volna a gyorsvillamos tervezett időbeli ütemezését, hiszen a pályázat egyik alapeleme volt.

- **2007.06.27.** Echo-val egyeztetés az általa bemutatott tervről;
 - **2007.07.16.** „Mundo-Zugló Kerületközpont” elnevezésű tervet a tervtanács elutasította; (tervező: Hartvig Lajos, Bánáti és Hartvig Építésziroda)
 - **2007.11.07.** a módosított elvi építési engedélyezési tervet a Központi Építészeti-Műszaki Tervtanács és a Fővárosi Tervtanács összevont ülésén elfogadta;
- **2008.** első hónapjai: képviselői egyeztetések a tervezett központba tervezett hivatali épületről, rendelőintézetéről és a kiváltandó tanuszodáról, sportpályákról, de döntések nem születettek;
- **2008.07.29.** KT ülés: AVSZ módosítás: az ingatlan birtokbaadása; telekfelosztás: a 31267/118. helyrajzi számú telekből: /132-/135. helyrajzi számú telkek; „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kötődő Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás” tárgyalása;

Szakértői szakmai észrevételek

Önkormányzati konkrét, kellően előkészített, eldöntött intézményi program nélkül jött létre a Megállapodás 2008.

- **2008.11.- 12.08.** között aláírt: „Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás” (a továbbiakban: Megállapodás 2008.)
 - beruházás összértéke: 1.990.000.000 Ft + ÁFA; az önkormányzat által vállalt nettó 500.000.000 Ft;
 - a Megállapodás 2008.-ra az AVSZ rendelkezései vonatkoznak;
 - a 400 férőhelyes P+R parkoló – későbbi külön szerződés szándéka;
- **2008. 12.16.** KT ülés előterjesztés: az Echo által készített tervek nem felelnek meg a RAS féle pályaműnek; az AVSZ jogi következményei, felülvizsgálata iránti igény. Döntés nem született, ahogy több további KT ülésen sem. Ad-hoc bizottság;
- **2009.** több szakmai és jogi vélemény született, amelyekből egyértelművé vált, hogy az Echo nem az önkormányzat által kívánt RAS pályaművön alapuló beruházást kívánja megvalósítani;

- előtérbe kerültek az AVSZ bizonytalanságai, a közérdekű intézmények kérdésköre; az ingatlan vételára, az értéknövekedés érvényesítésének a lehetőségei és a korlátai;
- **2010.** dr. Nagy Béla tanulmánya kimutatta a RAS általi pályamű és az Echo tervei közötti eltéréseket;
- **2010.10.21.** Központi Építészeti-Műszaki Tervtanács engedélyezésre ajánlotta az Echo által bemutatott tervet;
- **2011.01.27.** változtatási tilalom elrendelése: 4/2011. (I.27.) rendelet;
- **2011.** egyeztetések, levelezések az önkormányzat az Echo között: közérdekű intézményekhez telek visszaadás, eladás, bérbe adás; építési szabályzat módosítása, új készítése a tervezett mellékközpontra; 2011.06.30. PORTA Terv megbízása (tervezői szerződés) ZKSZT készítésére;
- **2011.** tervezői egyeztetések: PORTA Terv, Bánáti- Hardvig Építésziroda tervezői és az önkormányzat képviselői szakemberei között; a közérdekű intézmények elhelyezésének a változatai;
- **2012. 05.04.** beruházói szándéknyilatkozat: új szabályozási terv készítése, településrendezési szerződés kötése;
- **2012.06.08.** NGM engedély az Étv. 53/F § (1).bekezdés alól; a jogszabályban előírtnál nagyobb kereskedelmi egység létesítése;
- **2012.** Az új ZKVSZ jóváhagyása: 41/2012.(IX.06.) VK/1 és VK/2 jelű övezet;

A 2012. évi ZKVSZ vonatkozó előírásai a 4. mellékletben láthatóak.

Szakértői szakmai észrevételek

A 2003. évi és a 2012. évi ZKVSZ-nek a tervezett központra vonatkozó övezeti előírásai között jelentős különbségek lettek. A terepszint feletti 80%-os beépítettség 50%-ra, az 5-ös szintterületi mutató 2,35 és 3,5-re csökkent, továbbá a megengedett legnagyobb építménymagasság 27,0 m helyett 18,0 m lett. A RAS pályamű jelentős lakásfejlesztést tartalmazott, viszont a ZKVSZ 2012 a tervezett központ értékesített részén nem tette lehetővé a lakásépítést. Valószínűleg a ZKVSZ 2012 előírásait összhangban lehetett volna az önkormányzat eredeti szándékaival, de nem mérlegelték az esetleges jogi következményeket. A beruházás helyzetére a 2009. évi gazdasági válság elhúzódása is hatással lehetett. 2012. évet követően érdemi esemény több éven át nem történt.

- **2015.07.02.** KT ülés: AVSZ szerződés és a Megállapodás 2008 módosítása:
 - Megállapodás 2015:
 - a közérdekű építési beruházások összesített értéke nettó 1.700.000.000 Ft, amiből az Önkormányzat 100.000.000 Ft összegű beruházást vállal;
 - az Önkormányzati Beruházások a megállapodás szerint:
 - a) Rákospatakon a gyalogos híd újjáépítése,
 - b) Bosnyák utca szükséges közműveinek és közműcsatlakozásainak kiépítése,
 - c) Bosnyák utca útfelújítása, a szükséges parkolók kialakítása,
 - a Befektetői Beruházások a megállapodás szerint:
 - a) a Csömöri út Nagy Lajos király útja és Rákospatak utca közötti szakaszon útcsatlakozások kiépítése,
 - b) Rákospatak/Vezér utca (Csömöri út és Bosnyák utca közötti szakaszon) útépítés és útcsatlakozások kiépítése,
 - c) Rákospatak/Vezér utca (Csömöri út és Bosnyák utcák között) közötti szakaszon szükséges közműveinek és közműcsatlakozásainak kiépítése,
 - d) a CSAPI előtti közterület és járda kiépítése.

Szakértői szakmai észrevételek

A Jegyző úr számára a követeléskezelési csoportvezető által készített összefoglaló rámutat arra, hogy a Megállapodás 2015 -ben több ellentmondás maradt.

A rendelkezésemre álló anyagok között nem szerepel olyan, amely pontosan kidolgozta volna az önkormányzati beruházások tartalmát, ütemezését, költségét.

- **2016.** 12.08. az önkormányzat elővásárlási joga a központ telkeire vonatkozóan; a MUNDO Shopping Center Development Kft. (a továbbiakban: MUNDO Kft.) és az Echo. között az ingatlanok adásvétele tárgyában létrejött előszerződés;
- **2017.** 03.30. „A MUNDO-project megvalósításával kapcsolatban közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodás megkötése”; a KT elfogadta, de a polgármester élt a vétő jogával; egyeztetések – eltérő álláspontok;
- **2018.**07.13. az Echo nyilatkozata, amelyben arról tájékoztatták az Önkormányzatot, hogy az Echo ajánlatot kapott a MUNDO Kft-től az Echo S-ben fennálló 100%-os arányú tulajdonrészének megvásárlására. Az üzletrész átruházásához a KT feltételekkel járult hozzá: ZKVSZ 2012 módosítása, peren kívüli egyezséggel, településrendezési szerződéssel: MUNDO Kft. és a BAYER CONSTRUCT Zrt. egyetemlegesen vállalt kötelezettséget;
- **2019.** ZKVSZ 2012 helyett a 12/2019. (VI.14.) rendelettel a ZKÉSZ 2019 lett hatályos; Vt-M/1 jelű övezetbe sorolta a tervezett központot;
- **2019.** A Kormány a 336/2019. (XII.23.) Kormányrendelettel módosította a 141/2018. (VII. 27.) Kormányrendeletet, amellyel a Bosnyák téri komplex ingatlanfejlesztést nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította; (E Kormányrendeletben még nem szerepeltek részletes előírások a beépítésre. 8. melléklet)

Szakértői szakmai észrevételek

A ZKÉSZ 2019 övezeti előírásai a tervezett központra vonatkozóan alig változtak: a szintterületi mutató elmaradt; az épületmagasság intézményépületek esetében 20,0 m lett.

A ZKÉSZ 2019 rendeletének vonatkozó részei az 5. mellékletben szerepelnek.

- **2020.**04.09. a 2018 júliusában megkötött megállapodás alapján, annak végrehajtására a ZKÉSZ 2019 módosítására irányuló TRSZ megkötése; a TRSZ az Önkormányzat, a Bayer Development Kft, a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Zugló-Városház központ Ingatlanfejlesztő Kft. között jött létre; a Felek a TRSZ-ben az alábbiakra vállaltak kötelezettséget:
 - a beépítésen belül 15% lakó rendeltetés, amely ellenében az önkormányzat 150 millió Ft- t kapott; ZKÉSZ 2019. módosítása;
- **2021.** 11/2021. (III.26.) rendelettel a ZKÉSZ 2021 hatályba lépett

Szakértői szakmai észrevételek

A ZKÉSZ 2019. -hez képest kismértékű változás történt: a Vt-M/1 jelű övezetben: a terepszint felett 2,7, a terepszint alatt 1,3 lett a szintterületi mutató;

A ZKÉSZ 2021 rendeletének vonatkozó részletei a 6. mellékletben szerepelnek.

- **2021.** a 31267/95 és /96 helyrajzi számú fővárosi és kerületi tulajdonú ingatlanokra a LIMA Design Kft. készített fejlesztési tervet, de az nem lett elfogadva;
- **2021.** 10/2021. (III. 26.) rendelet a településkép védelméről (a továbbiakban: TKR): a Bosnyák téri tervezett központ építészeti kialakítására tartalmaz részletes előírásokat. A TKR részletei a 7. mellékletben láthatóak.

- **2022. A 314/2022. (VIII.11.) Kormányrendelet** a Bosnyák téri komplex ingatlanfejlesztést kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánította;
 - rendkívül részletes előírásokat tartalmaz a 31267/132-/135 helyrajzi számú telkekre, illetve az azokból kialakítható telkekre; a kerületi építési szabályzatokhoz képest lényegesen intenzívebb beépítést tesz lehetővé;
 - számos eljárás alól mentesíti a beruházót;
- **2022.-2023. A 314/2022. (VIII.11.) Kormányrendelet** időközben többször módosult, a jelenleg hatályos rendelkezései a 9. mellékletben vannak.

Összefoglalás:

- A 2006. évi ötletpályázathoz, vagy azt követően a Bosnyák téri központba tervezett önkormányzati intézmények pontos programját, beruházási költségeit nem határozták meg kellő részletességgel, amelynek a hiánya az értékesítési pályázatra kedvezőtlenül hatott.
- **A ZKVSZ 2003 előírásait elmulasztották összhangba hozni az elfogadott nyertes építészeti pályamű adataival.** Emiatt az önkormányzati fejlesztési szándék és a hatályos ZKVSZ 2023 előírásai jelentősen eltértek.
- 2007-2008-ban több szakmai és jogi szakvélemény alapján bebizonyosodtak az eltérések a folyamatban lévő tervek és az önkormányzat eredeti elképzelési között. Az önkormányzat próbálta érvényesíteni a koncepcióját: AVSZ módosítás; Megállapodás 2008.
- **2011. évi változtatási tilalom** gátolta a fejlesztést, ahogy a 2009. évi gazdasági válság is kedvezőtlenül hatott. A változtatási tilalom hatálya alatt számos egyeztetés történt, de érdemi eredmény nem született. Ebben szerepe volt annak is, hogy az önkormányzati intézményi fejlesztések előkészítése ugyan haladt, de még mindig nem készült egyértelmű megalapozó műszaki-gazdasági elemzés.
- **ZKVSZ 2012** vonatkozó előírásai a **beépítés megengedett mértékét csökkentették** a tervezett Bosnyák téri központra vonatkozóan.
- A további egyezkedések 2015. évben a 2008. évi AVSZ és a Megállapodás 2008. módosításához vezettek, de nem lett átfogó változtatásuk, részben lehetett érvényesíteni az önkormányzati szándékokat.
- 2016-2018 évek a beruházó változtatási törekvéseivel teltek el, amely a cégtulajdon váltással eredményes lett.
- 2019.-ben hatályba lépett a **ZKÉSZ 2019**, amely **kismértékben változtatta meg a beépítés feltételeit** a ZKVSZ 2012-hez képest.
- 2019: a **336/2019. (XII.23.) Kormányrendelet** módosította a 141/2018. (VII. 27.) Kormányrendeletet, amellyel a Bosnyák téri komplex ingatlanfejlesztést **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé** nyilvánította;
- 2020.-ban az új beruházóval történtek egyeztetések KÉSZ 2019 módosításáról és TRSZ megkötéséről.
- 2021-ben hatályba lépett a **ZKÉSZ 2021**, továbbá a TKR.
- 2022. évben jelentős változást hozott a **314/2022. (VIII.11.) Kormányrendelet**, amely a Bosnyák téri komplex ingatlanfejlesztést **kiemelten közérdekű beruházássá** nyilvánította. A Kormányrendelet részletes szabályozást ír elő az érintett telkekre. A tervezett központra vonatkozóan a beépítési lehetőséget jelentősen megnövelte.

A Bosnyák téri tervezett központra vonatkozó önkormányzati fejlesztési szándékokat a 2006. évi ötletpályázat nyertes pályaműve tükrözte megfelelően, de ez nem volt összhangban a 2003. évi ZKVSZ előírásaival, amely nagyobb és eltérő tartalmú beépítési lehetőséget szabályozott.

A tervezett központra kötött értékesítési szerződés, megállapodás, valamint azok módosításai tartalmi különbségben voltak a későbbi kerületi építési szabályzatokkal – ZKVSZ 2012, ZKÉSZ 2019, ZKÉSZ 2021.

7. Válaszok T. Megbízó által feltett kérdésekre

7.1. A Bosnyák téri kerületközpont-mellékközpont területén a beépítési feltételek időbeli változásai – a városrendezési szabályzatok alapján

A/ A városrendezési tervek összehasonlításának a kiinduló adatai

Az eredetileg az Echo számára értékesített telek területe 68.417 m² volt. A telekalakítási megállapodás követően szabályozott teleknek a területe 67.738 m² volt. A határoló utak szabályi szélességével csökkentett terület.

A korábbi telekállapotról, amelyek az időközbeni telekalakítások során változtak, nem rendelkezek részletes adatokkal, emiatt a jelenlegi helyzetből indultam ki.

A jelenlegi telekállapot, a tulajdoni lapok és az építési engedélyezési határozatok alapján a figyelembe vehető területek az alábbiak:

sorszám	megnevezés	helyrajzi szám	telek területe m ²
1	magánút	31267/140	1.430
2	építési telek	31267/141	5.803
3	építési telek	31267/142	11.003
4	magánút	31267/143	857
5	építési telek	31267/144	6.457
6	építési telek	31267/145	7.969
7	építési telek	31267/146	9.749
8	építési telek	31267/147	6.615
9	magánút	31267/148	1.180
10	építési telek	31267/149	7.371
11	építési telek	31267/150	9.304
összesen			67.738

Ez megegyező az Echo számára értékesített telekalakítással kialakult telek területével.

A három tervezett magánút nélküli építési telek területe: 64.271 m².

A számított beépítési mértéket a városrendezési szabályzatok övezeti előírásai szerint ehhez hasonlítottam.

A/1. a ZVKSZ 2003. övezeti előírásai szerinti beépítési lehetőség

Az építési telkek területe a teljes telekterület csökkentéssel határozható meg: a szabályozási terven jelölt belső utcák területével és az előírt 5.000 m² parkosított területtel:

- $(67.738 \text{ m}^2 - 5.000 \text{ m}^2) \times 0,80 = 50.190 \text{ m}^2$, kerekítve 50 e m²;

A ZVKSZ 2003. alapján a vonatkozó VK-XIV/Z jelű övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 80% volt, az építménymagasság 9,0-27,0 m közötti.

Átlagosan 7 szinttel számolva a létesíthető beépíthető szintterület:

- bruttó szintterület: $50.000 \text{ m}^2 \times 7 = 350.000 \text{ m}^2$;
- nettó szintterület: $350.000 \text{ m}^2 \times 0,75 = 262.500 \text{ m}^2$, kerekítve 262,5 e m^2 ;

Megjegyzés:

A ZVKSZ 2003. szerint zárt sorú beépítés esetén a beépítettség 100% -ra növelhető lett volna, a földszinti területe 20%-ának közhasználatra esetén. Ezt minden kialakítható teleknél nem reális figyelembe venni, így ezzel nem számoltam. A figyelembe vett 7 szint átlagosan földszint és öt-hat emeletes épületeket jelenthetett. (1-2 szint terepszint alatt)

A 2006. évi AVSZ-nek volt egy kikötése, hogy az értékesített telek területéből legfeljebb 53.000 m^2 lehetett volna építési telek. Ezt figyelembe véve:

- bruttó szintterület: $53.000 \text{ m}^2 \times 7 = 371.000 \text{ m}^2$;
- nettó szintterület: $371.000 \text{ m}^2 \times 0,75 = 278.250 \text{ m}^2$, kerekítve 280 e m^2 ;

A/2. A RAS Építésziroda és a Bánáti Hardvig Építésziroda tervezett beépítettsége

Dr. Nagy Béla készített részletes kimutatást a két építésziroda terveinek eltéréseiről a tervezők közreműködésével. Az összefoglaló táblázata az alábbi.

3. MELLÉKLET

A RAS ÉPÍTÉSZ KFT ÉS A BÁNÁTI HARTVIG ÉPÍTÉSZIRODA TERVEINEK ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATAI (2009. SZEPTEMBER)

Beépítési adatok		RAS 2004	BH 2009	ELTÉRÉS	ELTÉRÉS A RAS %-ÁBAN
Telek területe	m^2	63 541	67 738	4 197	6,6%
Beépített alapterület összesen	m^2	30 651	32 714	2 063	6,7%
Beépítési %	%	48,2%	48,3%	0,1%	0,1%
BEÉPÍTETT SZINTTERÜLET	m^2	83 298	107 967	24 669	29,6%
Szintterületi mutató	m^2/m^2	1,311	1,594	0,283	21,6%
Zöldfelület alapterülete	m^2	18 049	14 672	-3 377	-18,7%
Zöldfelületi hányad	%	28,4%	21,7%	-6,7%	
Parkoló	m^2		75 144	38 412	
Árufeltöltő udvar (fedett/zárt)	m^2	36 732	5 431	5 431	
Terepszint alatti beépítés	m^2	36 732	49 500	12 768	34,8%
Terepszint alatti beépítés	%	57,8%	73,1%	15,3%	
Összes szintterület	m^2	120 030	188 542	68 512	57,1%
<i>Szintterület parkoló nélkül</i>		<i>83 298</i>	<i>113 398</i>	<i>30 100</i>	<i>36,1%</i>

* az összes számított (épített) szintterület tartalmazza a parkolókat is, melyek a BVKSZ alapján nem vagy csak részben számítandók bele az épületegyüttes előírt szintterületének mértékébe

A két terv lényegesen kisebb bruttó szintterületet tartalmazott, mint amennyi az akkor hatályos ZKVSZ 2003. előírásai alapján építhető lett volna.

A/3. A ZKVSZ 2012. övezeti előírásai szerinti beépítési lehetőség

A ZKVSZ 2012. szabályozási tervén nem jelölt a legalább 5.000 m^2 területű egybefüggő parkosított terület.

A ZKVSZ 2012. két övezetbe sorolta a tervezett központnak az értékesített területét. A Lőcsei út menti területet VK/2 jelű, míg a többi részt VK/1 jelű, városközponti övezetbe sorolta.

Tekintettel arra, hogy nincs adatom a két övezet területére, csak közelítően készíthető a lehetséges beépítettségre számítás. A terület nagyobb részét kitevő VK/1 jelű övezeti paraméterekkel számoltam, az A/1. pontban ismertetett alapadatokkal.

Az építési telkek együttes területe a belső utcák területével csökkentve:

- $67.738 \text{ m}^2 \times 0,80 = 54.190 \text{ m}^2$, kerekítve 54.000 m^2 ;

Az előírt terepszint feletti beépítettség 50%, így a beépíthető alapterület:

- $54.000 \text{ m}^2 \times 0,50 = 27.000 \text{ m}^2$;

Az előírt terepszint alatti beépítettség 70%, így a beépíthető alapterület:

- $54.000 \text{ m}^2 \times 0,70 = 37.800 \text{ m}^2$;

A megengedett építménymagasság 18,0 m, legfeljebb 6 szint vehető figyelembe, amellyel számolva a létesíthető beépíthető a szintterület:

- terepszint feletti bruttó szintterület: $27.000 \text{ m}^2 \times 6 = 162.000 \text{ m}^2$;
- terepszint alatti bruttó szintterület: 37.800 m^2 ;
- együttesen a bruttó szintterület: 199.800 m^2 ; kerekítve 200 e m^2 ;
- terepszint felett nettó szintterület: $162.000 \text{ m}^2 \times 0,75 = 121.500 \text{ m}^2$;
- terepszint alatt nettó szintterület: $37.800 \text{ m}^2 \times 0,75 = 28.350 \text{ m}^2$;
- együttesen a nettó szintterület: 149.850 m^2 ; kerekítve 150 e m^2 ;

Megállapítható, hogy a ZVKSZ 2012. előírásai alapján a létesíthető nettó szintterület a ZVKSZ 2003. előírásai szerintihez képest alig több, mint a fele. A lakó rendeltetést is tiltotta pedig a RAS pályamű jelentős lakásfejlesztést tartalmazott.

A/4. A ZKÉSZ 2019 övezeti előírásai szerinti beépítési lehetőség

A ZKÉSZ 2019 az egész értékesített telket Vt-M/1 jelű, városközponti övezetbe sorolta, amelynek az övezeti paraméterei megegyeztek a ZVKSZ 2012. VK/1 jelű övezet paramétereivel. A lehetséges beépítés mértéke azonosnak tekinthető a ZVKSZ 2012. alapján, az előző pontban számított mértékkel.

Egy érdemi eltérés vonatkozott a vizsgált területre: a szabályozási terven lévő felirat: „P+R min 400”, amely azt jelentette, hogy 400 férőhelyes közcélú parkoló létesítendő. Ennek a becsült nettó szintterülete $\sim 12.000 \text{ m}^2$ lett volna, azaz a lehetséges terepszint alatt beépíthető szintterületnek a felénél kevesebbet foglalt volna el.

Megjegyzés: Településrendezési szempontból a P+R parkoló létesítése a metró megállója esetében indokolt. Ebben az időszakban már ismerhető lehetett, hogy nem fog megépülni.

A/5. A ZKÉSZ 2021. övezeti előírásai szerinti beépítési lehetőség

A ZKÉSZ 2021. az egész értékesített telket a Vt-M/1 jelű, városközponti övezetbe sorolta, amelynek az övezeti paraméterei szinte egyezők a ZVKSZ 2012. VK/1 jelű és a ZKÉSZ 2019. Vt-M/1 jelű övezet paramétereivel, de újabb beépítési mutatót is tartalmaz: általános és parkolási szintterületi mutató.

- az előírt általános szintterületi mutató: 2,7
- az előírt parkolási szintterületi mutató: 1,3;

Az értékesített, szabályozott telekterület belső utcákkal csökkentett területe: 54.000 m^2 ;

Az általános szintterületi mutató alapján a létesíthető bruttó szintterület:

- $54.000 \times 2,7 = 145.800 \text{ m}^2$;

A parkolási szintterületi mutató alapján a létesíthető bruttó szintterület:

- $54.000 \times 1,3 = 70.200 \text{ m}^2$;

Együttesen a létesíthető bruttó szintterület: 216.000 m^2 ;

A létesíthető nettó szintterület:

- $216.000 \times 0,75 = 162.000 \text{ m}^2$

A szintterületi mutatók alapján számított lehetséges beépítés mértéke kismértékben haladja meg a ZKVSZ 2012. VK/1 övezete és a ZKÉSZ 2019. Vt-M/1 övezet alapján, az előző pontokban számított nettó szintterületi mértéket. (Azonos átlagos magasságot feltételezve a nettó szintterület kismértékű többletét a terepszint alatt lehetett volna használni.)

Érdemi eltérés lett, hogy a lakásépítés megengedett lett, ugyan korlátozott mértékben.

Még egy eltérés vonatkozott a vizsgált területre: a szabályozási terven lévő felirat: „P+R min 400 B+R min 80”, amely azt jelentett, hogy 400 férőhelyes közcélú parkolón túl legalább 80 férőhelyes közcélú kerékpárt tároló is létesítendő. A kerékpártároló kisebb helyigényű, a parkolóval együttesen a becsült nettó szintterülete $\sim 13.000 \text{ m}^2$ lehetett volna.

Megjegyzés: A kerékpártároló terepszint feletti vagy alatti elhelyezése a tervezett épület rendeltetésétől függő.

A/6. Összefoglalás a kerületi építési szabályzatok szerinti beépítési lehetőség mértékéről

A négy kerületi építési szabályzat szerint létesíthető beépítés mértékét, az összes nettó szintterület adatait az előző A/1-A/5 fejezetekben részletezettek alapján az alábbi táblázatban összegszegem.

kerületi építési szabályzat megnevezése	övezet jele	létesíthető nettó szintterület m^2	megjegyzés
ZKVSZ 2003	VK-XIV/Z	262.500	5000 m^2 parkosított terület
ZKVSZ 2003 a 2006. évi AVSZ feltétellel	VK-XIV/Z	280.000*	5000 m^2 parkosított terület; 53 e m^2 építési telekkel
ZKVSZ 2012	VK/1	150.000	-
ZKÉSZ 2019	Vt-M/1	150.000	P+R min 400
ZKÉSZ 2021	Vt-M/1	162.000**	P+R min 400 és B min 80

*kevesebb belső utca területtel lett volna elérhető;

**szintterületi mutatóval számított

Az AVSZ módosításai és az a Megállapodások érdemi hatással nem voltak a kerületi építési szabályzatok alapján a létesíthető beépítés mértékére.

A kerületi építési szabályzatok közül a ZKVSZ 2003 biztosította a legnagyobb beépítési mértékét, mintegy $\sim 260 \text{ e m}^2$ -t, a ZKVSZ 2012, a ZKÉSZ 2019 $\sim 150 \text{ e m}^2$ -t tett lehetővé, míg a jelenleg hatályos ZKÉSZ 2021 $\sim 160 \text{ e m}^2$ -t.

Megjegyzések: A nettó beépíthető szintterület számítások közelítőek, nagyságrendeket határoznak meg az összehasonlíthatóság érdekében. Időközben az országos és a fővárosi előírások, az egyes fogalmak értelmezése, a mutatók számításának módja változott, de ezek részleteit figyelmen kívül hagytam.

A/7. A jelenleg építés alatti épületek jellemzői – vonatkozó Kormányrendelet

A 336/2019. (XII.23.) Kormányrendelettel módosította a 141/2018. (VII. 27.) Kormányrendeletet, amellyel a Bosnyák téri komplex ingatlanfejlesztést nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította;

A 314/2022. (VIII.11.) Kormányrendelet, amely a Bosnyák téri komplex ingatlanfejlesztést kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánította. A Kormányrendelet részletes szabályozást ír elő az érintett telkekre, annak a 12. pontja a P+R parkolóhelyek létesítésére vonatkozó előírást mellőzi.

A két Kormányrendeletet a 9. és 10. melléklet tartalmazza.

A 314/2022. (VIII.11.) Kormányrendelet részletes előírásai szerinti beépítettség a ZKVSZ 2012, a ZKÉSZ 2019 és a ZKÉSZ 2021 kerületi városrendezési szabályzatok alapján megállapítható beépítési mértékhez képest jelentősen megnőtt. Hasonló nagyságú beépítési lehetőséget a ZVKSZ 2003 előírásai tettek lehetővé.

A jelenleg építés alatti házakra az építési engedély határozatok 2022. és 2023. években keltezettek.

A jelenlegi telekállapot alapadatai az A jelű fejezet bevezető részében ismertetettek, a 9. oldalon.

A jelenlegi telekállapot és az építési engedély határozatok alapján a beépítés mértéke

sorszám	cím	helyrajzi szám	telek területe m ²	rendeltetés	szintszám	hasznos alapterület m ²	építési engedély száma	kelte
1	Bosnyák utca 52-54	31267/145	7.969	iroda	p, fsz +5-7e	25.206	BP/ÉTDR-2601/2378-35/2023	2023.05.26
2	Bosnyák utca 56	31267/146	9.749	iroda	p, fsz +5-7e	26.732	BP/ÉTDR-2601/2383-33/2023	2023.05.26
3	Csömöri út 15.	31267/144	6.457	iroda	3p, fsz+8	40.598	BP/ÉTDR-2601/236-7/2023	2023.02.07
4	Csömöri út 17.	31267/147	6.615	iroda	3p, fsz+8	42.852	BP/ÉTDR-2601/238-8/2023	2023.02.09
5	Csömöri út 19.	31267/149	7.371	iroda	3p, fsz+8	41.755	BP/ÉTDR-2601/239-8/2023	2023.02.09
6	Rákospatak u. 12-20	31267/150	9.304	iroda	p, fsz +4-6e	22.606	BP/ÉTDR-2601/2777-30/2023	2023.05.26
7	Bosnyák utca	31267/141	5.803	162 lakás és 2 kereskedelmi egység	p, fsz+8e	22.981	BP/ÉTDR-2603/00189-39/2022	2022.04.20
8	Csömöri út	31267/142	11.003	üzletközpont-iroda	4p, fszt+7e	66.253	BP/ÉTDR-2603/00283-40/2022	2022.05.05
Összesen			64.271			288.984		

Megjegyzés: A hasznos alapterület közelítőleg megfelel a nettó szintterületnek.

A 314/2022. (VIII.11.) Kormányrendeletnek az egyes telkekre vonatkozó előírásai az építési engedélyek alapján ~290 e m² beépítési mértéket tesznek lehetővé.

Megjegyzés:

A fenti adatok nem az építési engedélyezési terveken alapulnak, hanem kizárólag az építési engedély határozatok tartalmán.

Tájékoztatásul összesítettem az építési engedélyek alapján az épülő parkolóhelyek adatait, amelyet az alábbi táblázatban ismertetek.

Az építési engedélyek alapján a tervezett parkolóhelyek száma

sorszám	cím	helyrajzi szám	telek területe m ²	rendeltetés	előírt parkolók száma	épülő parkolók száma
1	Bosnyák utca 52-54	31267/145	7.969	iroda	238	115*
2	Bosnyák utca 56	31267/146	9.749	iroda	238	102*
3	Csömöri út 15.	31267/144	6.457	iroda	307	443
4	Csömöri út 17.	31267/147	6.615	iroda	309	497
5	Csömöri út 19.	31267/149	7.371	iroda	307	480
6	Rákospatak utca 12-20	31267/150	9.304	iroda	201	114*
7	Bosnyák utca	31267/141	5.803	162 lakás és 2 kereskedelmi egység	182	162*
8	Csömöri út	31267/142	11.003	üzletközpont-iroda	742	853
Összesen			64.271		2.524	2.766

*az előírt és az épülő közötti különbséget a szomszédos telkeken biztosítják;

A parkolók előírt száma a Kormányrendelet szerint az általános előírás 55%-kal csökkenthető, ahogy az építési engedély határozatok tartalmazzák.

7.2. A központra vonatkozó 2015. évi megállapodásban a beruházó által vállalt közösségi beruházások jelenértékének a becslése

A Megállapodás 2015-ben szerepel a közösségi beruházások akkori 1,7 milliárd Ft egyeztetett költsége. Az AVSZ módosításokban több eltérő tartalom tartozik a jelzett költséghez, amelynek az érvényességét a jogi vélemény elemzi.

Építési beruházások révén a KSH építőipari árindexével állapítottam meg a jelenértéket.

A 2015. évi 1,7 milliárd Ft építőipari beruházási költség jelenértéke

év	építőipari árindex	számított jelenérték Ft
2015	1,025	1.700.000.000
2016	1,028	1.747.600.000
2017	1,052	1.838.475.200
2018	1,095	2.013.130.344
2019	1,097	2.208.403.987
2020	1,074	2.371.825.882
2021	1,114	2.642.214.033
2022	1,245	3.289.556.471
2023	1,159	3.812.595.950
2024	1,067	4.068.039.879

A 2015. évi 1,7 milliárd Ft építőipari beruházási költség jelenértéke a KSH építőipari árindexe alapján jelenleg ~4,0 milliárd Ft + ÁFA-ra tehető.

7.3. Egy 400 férőhelyes mélygarázs előállításának a költségbebecslése

A 400 férőhelyes mélygarázs létesítésének becsült költségét az ÉKS 2024. kiadványa alapján becsültem meg.

Egy 400 férőhelyes mélygarázs becsült alapterülete ~12,0 e m².

Az ÉKS alapján egy legfeljebb 5.0 e m² alapterületű, 2-4 szintes mélygarázs fajlagos költsége: 335.500 Ft/m². Az eltérő nagyság miatt 350.000 Ft/m² fajlagos költséggel számolva:

- 12.000 m² x 350.000 Ft/m² = 4.200.000.000 Ft, azaz ~4,2 milliárd Ft

**Egy 400 férőhelyes mélygarázs becsült költsége jelenleg
~4,2 milliárd Ft + ÁFA-ra tehető.**

Megjegyzés:

Az építőipar szabadáras tevékenység, így irányadónak lehet tekinteni az ÉKS alapján becsült költséget. A bekerülési költség változhat az adott hely műszaki jellemzői miatt is és a választott technológiától is.

Az építés alatti 2.766 db mélygarázs férőhely elhelyezkedése, jellemzői alapján közlekedési hatástanulmány válaszolhatja meg, hogy a környező úthálózat milyen nagyságrendű P+R parkolóhelyet képes ellátni. Az is vizsgálandó, hogy metró állomás hiányában mekkora P+R parkoló létesítése indokolt a meglévő tömegközlekedéshez.

Kiegészítő szakértői vélemények:

400 parkolási férőhely használatba adása P+R férőhely céljára a felek egyedi szempontjaitól függő megállapodás tárgya lehet, amelyhez a feltételek ismerete nélkül előzetes költségbebecslés megalapozottan nem adható.

A beruházó által vállalt közérdekű fejlesztések pontos részletes műszaki tartalmának ismerete nélkül költségbebecslések nem készíthetők.

Budapest, 2024. július 15.

Dr. S. L. 1/28.
DR. SERSLINÉ KÓCSI MARGIT
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, SZAKMÉRNÖK
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
ÉPÍTÉSZET, INGATLAN-ÉRTÉKBÉCSLÉS,
TELEPÜLÉSRENDÉZÉS
NY.SZ.: 3486

Mellékletek

- 1. térkép és légifotó az ingatlanok fővároson belüli elhelyezkedéséről és környezetéről**
- 2. fényképfelvételek a központban folyamatban lévő építkezésekről**
- 3. a ZKVSZ 2003 vonatkozó részletei**
- 4. a ZKVSZ 2012 vonatkozó részletei**
- 5. a ZKSÉZ 2019 vonatkozó részletei**
- 6. a ZKÉSZ 2021 vonatkozó részletei**
- 7. a településképvédelmi rendelet részletei**
- 8. a 336/2019. (XII. 23.) Kormányrendelet részlete**
- 9. a 314/2022. (VIII. 11.) Kormányrendelet részletei**
- 10. a jelenlegi telekállapot és a folyamatban lévő építkezések építési engedélyének főbb adatai**
- 11. KSH építőipari árindex adatai**