



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-54/2020.

ELŐTERJESZTÉS

**A Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság
2020. február 11-i ülésére**

Tárgy: Tájékoztató a Balázs Béla utca 24–26–28. ingatlanok
értékesítéséről és a szintterületi mutató megnövekedéséről

Előterjesztő: Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész és Janitz Gergő irodavezető

Előzetesen tárgyalja: Dr. Szathmáryné s. k.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉS**

1092 Budapest, Bakáts tér 14.
telefon: 06-1-217-0951 • fax: 06-1-217-6541
e-mail: foepitesz@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

Tisztelt Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság!

A Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság 2019. december 10-i ülésén, a Bizottság 2020-i évi munkatervének meghatározásakor elhangzott, hogy a 2020. februári ülésre készüljön egy tájékoztató anyag a Budapest IX., Balázs Béla u. 24-26-28. szám alatti ingatlanok értékesítéséről és a szintterületi mutató megnöveléséről.

Fentiek alapján az alábbiakról tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot.

Ferencváros rehabilitációs területén az elmúlt három évtized alatt a fejlesztések egyes tömbökben teljes mértékben megvalósultak, egyes területeken pedig folyamatban vannak, amit jól mutat a kilencedik kerület horizontját évek óta uraló építési daruerdő. Történt ez a már szerencsére feledésbe merülő 2008-as gazdasági és ingatlanválság ellenére: öt éve még legmerészebb álmainkban sem gondoltuk volna, hogy fognak szárnyalni a fővárosi ingatlanárak.

Ferencváros főépítészeként hittem a gazdasági csodában, ami ma újból visszaadja azt a lendületet a kerületnek, amelynek köszönhetően öt év óta folyamatosan havonta kb. 80 lakás épült meg, havonta kb. 500 m² új zöldfelület létesült. És közben megépült Magyarország legnagyobb irodaháza, döntés született a legnagyobb centrumkórház, a legcivilisebb vízparti stadion, egy multifunkciós megacarnok és a Kálvin térig vezető H6-H7 HEV építéséről. Új Duna hidak és a jövő diákvárosának és megújuló József Atilla-lakótelep tervei készülnek, régi örökségeink újulnak meg sorra az Iparművészeti Múzeumtól a Bakáts téri templomig, hamarosan egyetemi campusok töltik meg a megüresedett belvárosi műemlék palotákat. Az önkormányzat erején felül – a megfogyatkozott pályázati lehetőségek és válságok dacára – évente rehabilitálja a még menthető eklektikus díszes lakóházait. Ezt a ferencvárosi erőfeszítést ismerte fel a FIABCI nemzetközi ingatlanszakma: arany fokozatú világdíjjal jutalmazta másod ízben a mindig megújulásra képes ferencvárosi városrehabilitációt. A nemzetközi hír nyomán építész- és diákcsoportok ismerik meg mindazt a hétköznapi csodát

az idilli madárcsicsergés néhány lépésre a Nagykörút zajától lebetonozott sötét udvarok helyén kialakított naps önkormányzati közös zöld tömbbelsőkből leírhatatlan élmény,

amit feltűnés nélkül épít itt egy maréknyi városfejlesztő csapat. Így készítettem elő lelkes kollégáimmal többek között a Középső-Ferencváros rehabilitációs területére (40 tömbre) vonatkozó a 2000-es évek elején készült korszerűtlen Kerületi Szabályozási Tervet leváltó modern, de értékmegőrző Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ) az új Fővárosi Rendezési Szabályzattal összhangban.

A polgármester nevében, a főépítész mindig az aktuális városvezető vízióit hivatott formába önteni és megvalósítani és ekként jegyzem valamennyi városfejlesztéssel foglalkozó képviselő-testületi előterjesztésem. Sikerral, hiszen Ferencvárosban párhovatarozás nélkül szinte egyhangú szavazattöbbséggel támogatták elképzeléseimet a városrehabilitációval kapcsolatban, amely transzparens, minden fórumot megjáró terv alapján folyamatosan épül és

változik a kerület, tömbről tömbre – vállalkozók és az önkormányzat együttes tevékenységével – kerültek a fejlesztések végrehajtásra.

Az új KÉSZ-ek készítéséről Ferencváros Képviselőtestülete dönt, a tervezés alapvető célja az az alábbi volt:

„A tervezési munka tartalma és célja a régi KSZT-k aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Egyrészt, mivel a múltban elfogadott szabályozási terv a legalább tíz évvel korábbi állapotokat ábrázolja és az akkori állapot szerint rögzíti a szabályozási elemeket, időszerevé vált a terv tartalmi elemeinek aktualizálása, a meglévő és az időközben megépült épületállomány, az átépült és újonnan kialakításra került zöldfelületek vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése, részletesen felül kell vizsgálni továbbá a korábbi terv szerint meglévő, megtartandó épületállományt is.

Másrészt – tekintettel az időközben megváltozott jogszabályi környezetre - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

- az új jogszabályi kereteknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervnek
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.”

Fentiek alapján lépett hatályba valamennyi új KÉSZ, mely minden tekintetben megfelel a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) **fővárosi szinten meghatározott beépítési sűrűségi mutatóknak (a fogalom NEM azonos a szintterületi mutatóval!)** is: <https://geoportal.budapest.hu/varosrendezes/frsz/>

Az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szerint a beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.

A beépítési sűrűség tehát új viszonyszám, amelyhez felmérések és bonyolult matematikai számítások készültek a tervezés során. A mutatónak fővárosi szinten általánosan megemelésének indokai hogy a korábbi kerületi szabályozási tervekben biztosított fejlesztési lehetőségek a kártérítési pereket megelőzendően ne csorbuljanak illetve, hogy a hosszútávú fenntarthatóság jegyében a kiválóan közművesített területeken az infrastrukturális kapacitások nem legyenek alulhasznosítva. Kerületünket nézve az új fővárosi besorolások lényeges változást a történeti városrészek területén nem, de a Haller utcán túl fekvő területeken lényeges tartalékokat hoztak.

A KÉSZ-ek a jogszabály szerint teljes eljárásban készültek, mind az előzetes mind a közbeni szakmai véleményezés lezajlott, a honlapon közzétételre kerültek, az állami főépítész (korábbi kerületi főépítész) záró szakmai véleményeit megadta, a tervekkel kapcsolatosan sem jogszabályi sem szakmai kifogás nem merült fel az egyeztetések során, a képviselő-testületi ülésen sem hangzott el alapvető bírálat.

A megemelt beépítési sűrűség következtében megemelt szintterületi mutató az építési telkek felértékelődéséhez vezet, így valamennyi érintett beruházóval az új KÉSZ-ekkel párhuzamosan együttműködési megállapodásokat hagyott jóvá Ferencváros

Képviselőtestülete, amelyből sok százmillió forint fejlesztési célú bevétele származott önkormányzatunknak. Ezen tartalékok elköltése pl. óvodaépítés céljára még várat magára.

A rehabilitációs területen a korábbi szintterületi mutató specifikusan nem az egyes telkek, hanem a teljes tömb területére vonatkozott (ezt a specifikusságot az új KÉSZ is tartalmazza, így az egyes telkek beépítése során a tömbre vonatkozó összes terület nem lépheti túl a fővárosi előírást), mely például a Balázs Béla utca 24–26–28. épületek megtartásával számolt még 2002-ben. Tekintettel azonban, hogy a korábban megtartandó épületállomány az eltelt több mint egy évtized alatt teljesen elavult, felújításuk, korszerűsítésük már nem volt gazdaságosan lehetséges, azok bontásával a telkeken a tömb további részein az új épületek esetében alkalmazott paraméterek kerültek meghatározásra, így új beépítés esetében a tömb építésetileg egységes arculatot kaphat. A paraméterek azonosak a tömb túlsó oldalán megépült korábbi fejlesztések paramétereivel, a nyilvános tervdokumentációban minden vonatkozó számítás megtalálható, a területen létesíthető összes szintterület a fővárosi terveknek megfelel.

Egy általam felfedezett századfordulós várostervezői gondolat felfrissítése volt, hogy a Balázs Béla utca ezen szakaszán magasabb házat lehessen építeni mivel a tömb két szomszédos történetileg magas sarokháza (a Lenhossék utca 24-28 alatti hivatalunk épülete és a Balázs Béla utca 30 alatti társasház) is a közterület fásított kiszélesítésével épült száz évvel ezelőtt, és így egy egészséges légtér arányú zöld sétány fog kialakulni széles-lapos helyett karcsú-magasabb (de szintterületre hasonló) házakkal.

A terület tulajdonjogát elnyerő beruházó eredeti pályázata tartalmazta azon nyilatkozatát, miszerint az ingatlanok vonatkozásában megajánlott lényegesen magasabb vételárát azon feltételezésre alapulva határozta meg, hogy az új KÉSZ által lehetővé tett lakóépület fejlesztés főbb paramétere alapján az ingatlanokon legalább a Középső-Ferencváros rehabilitációs területen a közelmúltban megvalósult fejlesztések volumenét elérő lakóépület fejlesztés válik megvalósíthatóvá. Fentiekre tekintettel képviselő-testület által támogatott településrendezési szerződés került aláírásra, amelyben a beruházó vállalta a közterület szélesítés céljára a kiépített Balázs Béla, Lenhossék és Márton utcai ingatlanrészek közterület céljára való ingyenes átadást, az Önkormányzat vállalta a fővárosi mértéknek megfelelő, a közelmúltban megvalósult fejlesztések volumenét elérő lakóépület fejlesztés paramétereinek biztosítását az új KÉSZ-ben. A homlokzatok védettsége az épületek említett avulása miatt okafogyottá vált, amelyet az alapos állami örökségvédelmi vizsgálat is megerősített.

A beruházó finanszírozásban létrejövő széles zöldített köztulajdonú sétányt minden városlakó pozitívan fogja megélni és reményeim szerint a ferencvárosi városrehabilitáció kiszélesítő klímatudatos szerves folytatásaként fogja értelmezni.

Ingyenértékesítési pályázat:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2015. (XII.10.) számú határozatával felkérte a Polgármestert, hogy gondoskodjon a Budapest IX. kerület Balázs Béla u. 24., 26/A., 26/B., 28/A., 28/B. szám alatti ingatlanok együttes értékesítéséről egyfordulós, nyilvános pályázat lefolytatásával. (1. melléklet)

A pályázat 2016. április 1. és 2016. május 3. között került kiírásra (2. melléklet), határidőn belül összesen 6 db pályázat érkezett, melyek közül 2 db érvénytelen volt.

A CORDIA Belváros Ingatlanfejlesztő Kft. pályázatához külön nyilatkozatot csatolt. (3. melléklet)

A Képviselő-testület a 2016. május 19-i ülésén a 166/2016. (V.19.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest IX. kerület Balázs Béla u. 24., 26/A., 26/B., 28/A., 28/B. szám alatti ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázatot eredményesnek nyilvánítja, és a CORDIA Belváros Ingatlanfejlesztő Kft. által tett nettó 576.000.000,-Ft összegű vételár-ajánlatot és az általuk tett fizetési feltételeket elfogadja, ezzel a CORDIA Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-t a pályázat nyertesévé nyilvánította. (4. melléklet)

A Képviselő-testület a 2016. szeptember 15-i ülésén a 277/2016. (IX.15.) számú határozatával a CORDIA Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-vel kötendő adásvételi szerződést, a tanulmánytervet, valamint a településrendezési szerződést jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert ezek aláírására. (5. melléklet)

Az adás-vételi szerződés megkötésére 2016. szeptember 20-án került sor (6. melléklet), a szerződés – az elővásárlási jogra vonatkozó lemondó nyilatkozatok beérkezését követően – 2016. december 15-én lépett hatályba.

A tárgyi ingatlanon található épületeket 2017. augusztus 3-án adtuk birtokba a Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft. részére.

A CORDIA Belváros Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonjoga 2017. augusztus 25-én került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a Ferencvárosi Önkormányzat 5 éves, 2022. augusztus 3. napjáig fennálló visszavásárlási jogának egyidejű bejegyzése mellett.

Budapest, 2020. február 5.

Tisztelettel:

Szűcs Balázs s. k.
főépítész

Janitz Gergő s. k.
irodavezető