

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2020. szeptember 10-i nyílt ülésére

Tárgy: Tájékoztató Ráckeve 4770 hrsz. 25 lakásos társasház HÉSZ módosításáról	
Véleményező bizottság: VEGAB	
Előterjesztés gazdasági hatása: igen	
Előterjesztő: Vereckei Zoltán polgármester	
Előterjesztést készítette: Dr. Jambrik Anna jegyző	
Pénzügyi szempontból ellenjegyezte: Kovács Péterné pénzügyi irodavezető	
Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Jambrik Anna jegyző	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény

A Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. (2321 Szigetbecse, Királyréti Dunasor 243. /továbbiakban: Kft./) megvásárolta a Ráckeve 4770 hrsz-ú ingatlant. A telek a Fidelió Idősek Otthona és a híd – volt ELMŰ telephely – között található. A befektetők az ingatlan fejlesztési lehetőségeit megvizsgálták, a piaci körülmények figyelembevételével többlakásos lakóház építését tartják rentábilisnak. Azonban az ingatlan övezeti besorolása lakóház építését nem teszi lehetővé ezért HÉSZ módosítási kérelemmel fordultak az Önkormányzat felé.

Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Ráckeve 4770. hrsz-ú terület (25 lakásos társasház) HÉSZ módosításával kapcsolatosan az alábbi döntéseket hozta 2020. februárjáig:

263/2019.(IX.26.) számú határozat

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi arra irányuló szándékát, hogy támogatja, hogy a Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 2321 Szigetbecse, Királyréti Dunasor 243, cégjegyzékszám:13-09-197226, képviseli: Liszkóczy Zoltán) maximum 25 lakást létesítsen a Ráckeve Lac-házi út 3-7 szám alatti, 4770 hrsz-ú ingatlanra.

Felelős: Szadai József polgármester

dr. Rupp-Müller Melinda mb. jegyző

A határozat végrehajtásában közreműködik:

Molnár Józsefné műszaki irodavezető

Vargáné Ágoston Julianna főépítész

Határidő: 2019. szeptember 26.

Városi Erőforrás Gazdálkodási Bizottsága a 2019. november 26-án zárt ülés keretein belül ismételten tárgyalta a Kft. HÉSZ módosítási kérelmét, melyben a Ráckeve 4770 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan. A Bizottsági ülésen számos új kérdés vetődött fel a beruházás megvalósításának körülményeivel kapcsolatosan, ezért az előterjesztés a Képviselő-testület novemberi ülésén lekerült a napirendről.

A következő határozat született:

53/2020.(II.20.) számú határozat

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1./ támogatja Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. azon fejlesztési szándékát, hogy a Ráckeve 4770 helyrajzi számú ingatlanon 25 lakásos társasház épüljön, és az ingatlanon belül még 5 db kereskedelmi szolgáltatási egység is kialakításra kerüljön.

2./ a Ráckeve 4770 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. pontban megjelölt fejlesztési cél megvalósítása érdekében.

3./ módosítja a 14/2017.(VI.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ráckeve Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 4770 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a következők szerint:

- a telek új vegyes településközponti építési övezeti besorolásba kerüljön, melynek paraméterei:

- szabadonálló beépítési mód,
- 40 % maximális beépíthetőség,
- 8 m maximális épületmagasság,
- 35 % minimális zöldfelület,
- maximum 25 db lakás,
- 5 db kereskedelmi egység,
- az ingatlan tovább nem osztható,
- az épület legmagasabb pontja ne legyen magasabb, mint a Fidelio főépületének legmagasabb pontja,
- lakásonként 1,5 db parkolóhely biztosítandó telken belül,
- kereskedelmi egységenként a jogszabályban előírt számú felszíni parkoló kiépítése,
- a terepszint a Kovács J. Gyula sétány felől tovább nem növelhető.

4./ felkéri a főépítésszt, kérjen árajánlatot a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft-től (1146 Budapest, Hermina u. 17.) a módosítási eljárás lefolytatásához szükséges dokumentáció elkészítésére és az eljárásban történő közreműködésre, majd az árajánlat benyújtása után a napirendre visszatér a további egyeztetések és a település-rendezési szerződés tartalmának kialakítása érdekében.

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

Határidő: Árajánlat beérkezését követő Képviselő-testületi ülés, de legkésőbb a májusi képviselő-testületi ülés

II. Tartalmi összefoglaló

A COVID-19 vírushelyzet miatt kialakult helyzetben májusban rendes testületi ülést nem tartottunk, de az eltelt időszakban a határozat több pontja végrehajtásra került. A Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft (1146 Budapest, Hermina u. 17.) a módosítási eljárására megérkezett az árajánlat. A település-rendezési szerződés elkészült, és a Kft-vel egyeztetésre került, melynek pénzügyi biztosítékokra vonatkozó rendelkezéseit a Kft. nem szándékozik elfogadni. A pénzügyi biztosíték arra lenne hivatott, hogy a területfejlesztés ne adjon teret esetleges ingatlanspekulációnak.

Kérésük, hogy az Önkormányzat az általuk javasoltak alapján fogadja el a szerződést.

Kérem a T. Testületet fentiek figyelembevételével alakítsák ki álláspontjukat.

Előterjesztés mellékletei:

- Település-rendezési szerződés-tervezet

Ráckeve, 2020. augusztus 27.

Vereckei Zoltán sk.

polgármester

Határozati javaslat

.../2020.(...) számú Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1./ A 53/2020.(II.20.) kt. sz. határozatban foglaltak szerint támogatja Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. fejlesztési szándékát.

2. Elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Kft. által javasolt módosításait tartalmazó település-rendezési szerződés tartalmát.

3. Felhatalmazza a polgármester a szerződés megkötésére.

+vegab :

2. Javasolja továbbá, hogy a település-rendezési szerződésben a fejlesztések biztosítékként egy üzlet vagy lakás önkormányzati tulajdonba adását jelölje meg. A lakás értéke min. 50 millió Ft + ÁFA

Biztosítékként javasolja megjelölni a 40%-os előértékesítést.

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

Határidő: 2020. december 31.

VEGAB: 1. Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városi Erőforrás Gazdálkodási Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek a Kis-Duna-parti Ingatlanfejlesztő Kft. fejlesztési szándékának támogatását.

2. Javasolja továbbá, hogy a település-rendezési szerződésben a fejlesztések biztosítékként egy üzlet vagy lakás önkormányzati tulajdonba adását jelölje meg.

3. Biztosítékként javasolja megjelölni a 40%-os előértékesítést.