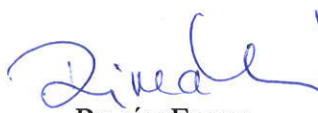




# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/7

<b>Előterjesztő:</b> Vörös Tamás képviselő	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. június 21.	..... sz. napirend
<b>Tárgy:</b> Javaslat Településrendezési szerződés megkötésére	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: FŐÉPÍTÉSZI IRODA KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE): SZABADINÉ MOLNÁR ÉVA PÉNZÜGYI FEDEZETET, KIGÉNYEL, IGAZOLÁS: 11706-2012-0001 JOGI KONTROLL: <i>hudek</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:   RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
<b>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság</b> véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Humánszolgáltatási Bizottság</b> véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 2011. novemberi első ülésén a képviselő-testület, 443/2011. (XI. 03.) számú határozatában úgy döntött, hogy „felkéri a polgármestert, hogy a Kerületi Szabályozási Terv következő módosításánál a Kisstáció utca – Futó utca – Nap utca – Vajdahunyad utca által határolt 111. számú tömb belsejében lévő kötelező zöldfelület előírásának hatályon kívül helyezésére tegyen javaslatot.”

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) és Szabályozási Tervének (JKSZT) módosítása a következő hónapokban nem várható. A 111. tömbben a jelenleg hatályos szabályozási terv (1. számú melléklet) kötelező zöldfelület létesítését írja elő a tömbbelső egy olyan részén is, ahol jelenleg nincs zöldfelület, hanem egy rossz állapotú csarnok áll ott.

Az Önkormányzatnál jelentkezett az egyik érintett tulajdonos, a HILLPARK Ingatlan Kft., és kérelmezte, hogy településrendezési szerződést köthessen az önkormányzattal, a JÓKÉSZ és a JKSZT módosítás érdekében, így segítve az Önkormányzatot, hogy a testület által eldöntött feladatot a Hivatal hamarabb teljesíthesse. (2. számú melléklet) A kérelem alátámasztására a beruházó tanulmánytervet készítettett, mely a településrendezési szerződés alapját képezi.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében szabályozza, hogy a településrendezés önkormányzati feladat, a képviselő-testület át nem ruházható

ÉRKEZETT

2012 JÚN 20.

1719  
Szei

1

hatásköre, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szabályozza, hogy helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a települési önkormányzat készítteti és fogadja el. Az Étv. 30/A §-a szabályozza a településrendezési szerződéssel kapcsolatos eljárást.

A településrendezési szerződés alapja a Vajdahunyad utca 6. sz. alatti ingatlanra vonatkozó, a beruházó által készített beépítési koncepció – tanulmányterv. A tanulmányterv bemutatja, hogy a JKSZT jelenlegi előírásai alapján – a telek egy meghatározott részén kötelező a teljes értékű zöldfelület, így itt nem létesíthető szint alatti mélygarázs –, valamint az önkormányzat parkolási rendeletének figyelembe vételével a telek csak nagyon gazdaságtalan módon építhető be. Az önkormányzat érdeke, hogy a Józsefváros központjához közeli területen az elhanyagolt, üres építési telkek minél hamarabb beépüljenek, rendezett utcakép alakuljon ki. Az előírás megváltoztatásához szükséges a szabályozási terv módosítása, melyet az Étv. 9. §-a alapján az önkormányzat indít el és folytat le, az elkészült településrendezési eszközt a képviselő-testület rendelettel állapítja meg. A beruházóval, „a cél megvalósítójával” kötendő szerződés tervezete a 3. számú mellékletben található. A szerződéstervezet mellékleteként meghatározható a készítendő szabályozási terv műszaki tartalma, ütemezése, a szükséges egyeztetések gyakorisága, módja is.

Az előterjesztés költségvonzatát a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének díja, és a településrendezési eljárással felmerülő postaköltség teszi ki, mely az Önkormányzatot terheli.

**Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.**

#### HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy


1. az 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 6. szám alatti ingatlan tulajdonosa által elkészített, és a telek beépíthetőségére vonatkozó tanulmánytervet elfogadja.
2. az 1. pontban meghatározott tanulmányterv alapján településrendezési szerződést köt a HILLPARK Ingatlan Kft.-vel, Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosításnak finanszírozására a 111. számú tömb területére vonatkozóan.
3. felkéri a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Főépítési Iroda**

Budapest, 2012. június 20.

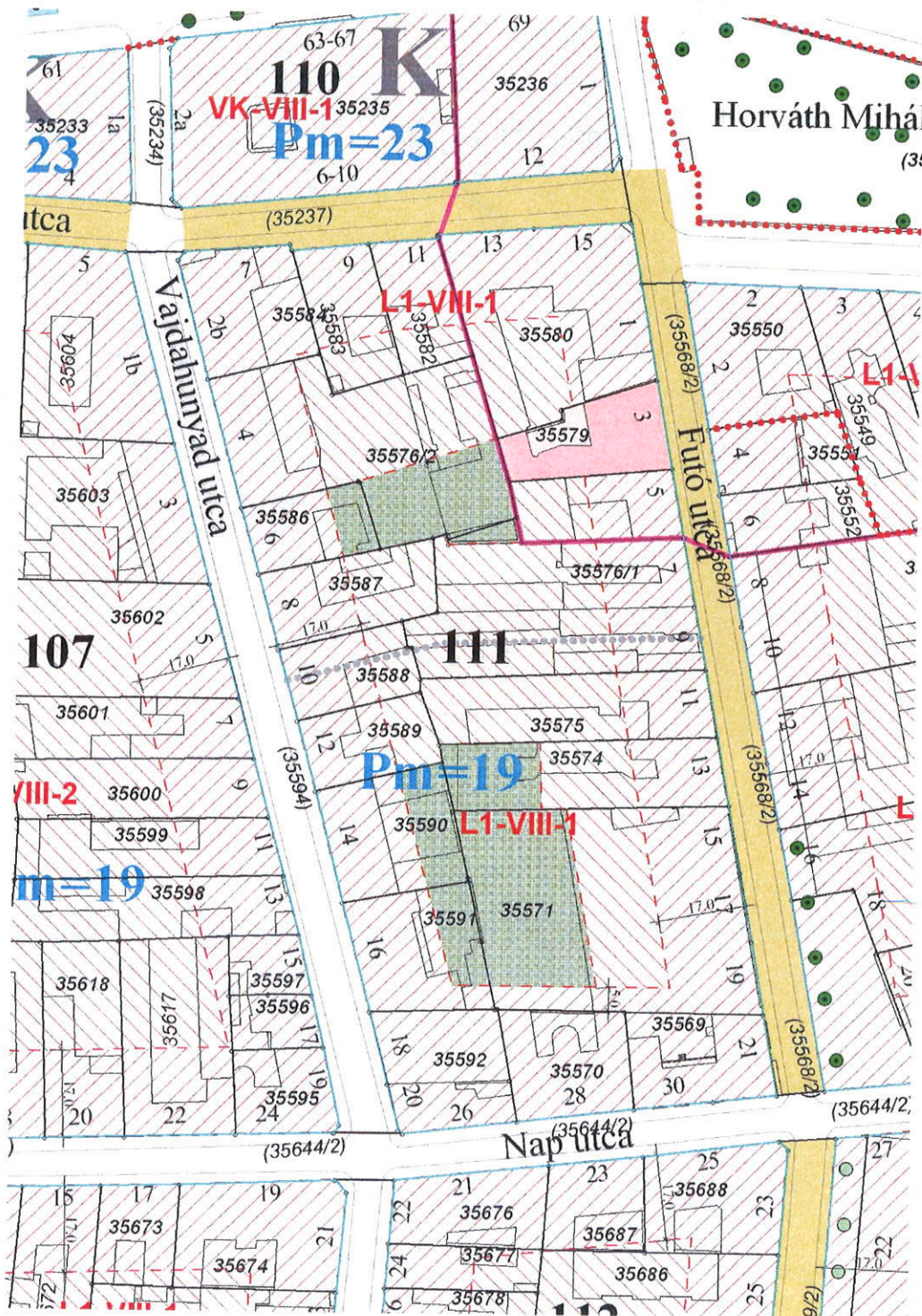
  
Vörös Tamás  
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**  
jegyző  
nevében és megbízásából:

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

KSZT kivonat a 111-es tömbre vonatkozóan



2. számú melléklet

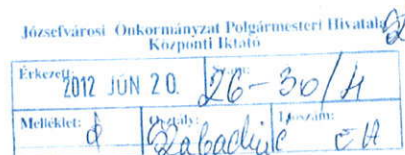
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Dr. Kocsis Máté polgármester



KÉRELEM

T. Tisztelt Polgármester Úr!  
Köszönöm  
2012. 06. 20. Jm



Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Peer Mordechay, mint a

HILLPARK INGATLAN KFT.

székhely: 1016 Budapest, Naphegy utca 21. II. em. 9.

adószám: 14425963-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-903329

képviselője az alábbi kérelmet terjesztem elő.

Hivatkozással a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata képviselő-testületének 443/2011. (XI. 03.) számú határozatára, a mellékelt tanulmányterv - beépítési koncepció alapján településrendezési szerződést kívánok kötni a Józsefvárosi Önkormányzattal.

A településrendezési szerződés tárgya: Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) és Szabályozási Tervének (JKSZT) módosítása a Budapest VIII. kerület, Kisstáció utca – Futó utca – Nap utca – Vajdahunyad utca által határolt 111. számú tömbre vonatkozóan. A szabályzat és szabályozási terv módosításának teljes tervezési költségét vállalom.

Budapest, 2012. június 19.

  
Peer Mordechay

Melléklet: tanulmányterv



## Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

### **BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**

Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.  
Adószám: 15735715-242  
Statisztikai számjel 15735715-8411-321-01  
Törzsszám: 735715  
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester  
továbbiakban: az **Önkormányzat**

másrészről a

### **HILLPARK INGATLAN KFT.**

Székhely: 1016 Budapest, Naphegy utca 21. II. 9.  
Adószám: 14425963-2-41  
Cégjegyzékszám: 01-09-903329  
Képviseli: Peer Mordechay  
továbbiakban: a **Cél megvalósítója**

között az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

#### 1. A szerződés célja:

A települési önkormányzat egyes, a rendelkezésére álló településrendezési eszközök felhasználásával településfejlesztési feladatok végrehajtására, illetve településrendezési feladatok megvalósítására településrendezési szerződést köthet, melyben az önkormányzattal szerződő fél (továbbiakban: Cél megvalósítója) saját költségén készített tervdokumentáció alapján az önkormányzat vállalja, hogy a szükséges településrendezési eljárást az Étv. 9.§-ban foglaltak szerint lefolytatja az önkormányzati településrendezési feladat finanszírozásának Cél megvalósítója által történő átvállalása mellett. A szerződés célja a szabályozási terven kijelölt kötelező zöldfelület hatályon kívül helyezése. Szerződő felek jelen szerződést előbbi céloknak megfelelően kötik, az alábbiak szerint.

#### 2. A szerződés tárgya:

A Cél megvalósítója által készített - jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező - tanulmányterv alapján, a „Budapest VIII. kerület, a Kisstáció utca – Futó utca – Nap utca – Vajdahunyad utca által határolt, 111. számú tömbre (jelen szerződés 2. számú mellékletét képező térképen lehatárolt területre, mely magában foglalja a tömböt határoló közterületi ingatlanokat is) vonatkozóan Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ és Szabályozási Tervének (JKSZT) módosítása. Jelen szerződés tárgy szerinti településrendezési tervdokumentációnak a Cél megvalósítója által saját költségére történő és általa megbízott, a kamarai névjegyzékben szereplő, megfelelő jogosultsággal rendelkező településrendezési tervezővel (a továbbiakban: Tervező) megkötendő tervezési szerződés keretében megvalósuló elkészítése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.) 7. § (1) bekezdésben megfogalmazott településrendezési tevékenység előkészítése és a szükséges településrendezési eljárás lefolytatásának megindítása az Étv. -ben foglaltaknak megfelelően, jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint.

A Cél megvalósítójának tulajdonát képezi az 1082 BUDAPEST VIII. kerület Vajdahunyad utca 6. szám alatti, 35586 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar besorolású 322 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartó:

	telefon	e-mail
Önkormányzat: Fernezelyi Gergely DLA	45-92-158	foepitesz@jozsefvaros.hu
Cél megvalósítója: .....		

### 3. Felek jogai és kötelezettségei:

#### 3.1. A Cél megvalósítójának jogai és kötelezettségei:

3.1.1. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére a településrendezési tervnek – a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása – az 1. sz. mellékletet képező tanulmányterven alapuló, felek által - a Tervező bevonásával - szóban és írásban kölcsönösen egyeztetett program és szakmai tartalom alapján történő kidolgozását finanszírozza.

3.1.2. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a településrendezési terv tervezésével a Kamarai névjegyzékben szereplő, megfelelő jogosultsággal rendelkező településrendező bíz meg, aki a dokumentációt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. Rendelet, valamint a 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. számú rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat előírásainak és a 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. számú rendelettel elfogadott Fővárosi Szabályozási Kerettervnek megfelelő tartalommal készíti el.

#### 3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

3.2.1. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a településrendezési terv elkészítéséhez a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat aktív közreműködése szükséges, továbbá hogy a településrendezési terv jóváhagyása Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének hatásköre. A Cél megvalósítója az Önkormányzat közreműködéséről tájékoztatja a Tervezőt.

3.2.2. Az Önkormányzat a 3.2.1. pontban hivatkozott aktív közreműködés keretében szakmai javaslatokat ad közvetlenül a Tervező részére, lefolytatja a szükséges tárgyalásokat a településrendezési terv tárgyában, és véleményezi az elé kerülő tervek tartalmát. Aktív közreműködése során az Önkormányzat jogosult közvetlenül a Tervező képviselőivel kapcsolatot tartani, azonban valamennyi kérdés esetében köteles a Cél megvalósítóját egyidejűleg írásban tájékoztatni. Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy Tervező minden vitás kérdésben, de munkaszakaszonként legalább egyszer egyeztessen az Önkormányzat kapcsolattartójával.

3.2.3. Az Önkormányzat jelen szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a Cél megvalósítója által korábban készített, jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást az Étv. 9.§-ban foglaltak szerint jelen szerződés megkötése után 10 munkanappal megindítja.

3.2.4. Az Önkormányzat a jelen pontban foglaltakkal összefüggésben köteles a Cél megvalósítója által készített - és az Önkormányzat rendelkezésre bocsátott - tanulmányterv anyagát a településrendezési terv készítése során figyelembe venni, azonban szerződő felek tudomásul veszik, hogy a településrendezési tervnek az Étv. 9.§-a szerinti véleményezési eljárása során a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott, továbbá a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező észrevételek kapcsán szükségessé válhat a Cél megvalósítója és az Önkormányzat



által előzetesen elfogadott program és szakmai tartalom módosítása. A szerződő felek elfogadják, hogy az Önkormányzat jelen szerződésben foglalt kötelezettsége és a szerződés tárgya nem terjed ki az önkormányzati rendeletalkotásra, így annak elmaradása vagy a Cél megvalósítójának várakozásától eltérő tartalommal történő megalkotása nem minősül az Önkormányzat szerződésszegésének, jogellenes magatartásának, így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

- 3.2.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 2. pontban meghatározott tervdokumentáció felhasználásával az Étv. 9.§-a szerinti véleményezési eljárást – a szerződés 3. számú mellékletében részletezett véleményezési szakaszok szerint –, a szükséges egyeztetéseket, véleményeztetést a törvényben foglalt határidők betartásával lefolytatja, illetve a véleményezési eljárás lezárását követően haladéktalanul jóváhagyásra előterjeszti Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete elé, amennyiben az 5.4. pontban foglalt módosításra, illetve kiegészítésre vonatkozó kötelezettség teljesítéséről a Cél megvalósítója gondoskodik.
4. Jelen megállapodás és tárgya kapcsán a Felek kötelesek jogukat és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről, így különösen azokról, amelyek a Tervező által készítendő tervdokumentációra vonatkoznak.
5. Teljesítés feltételei
- 5.1 A településrendezési tervdokumentáció teljesítésének helye az Önkormányzat székhelye. A teljesítés történhet személyesen vagy postai úton történő átadással. Postai úton történő átadás esetén a teljesítés napja a postára adás kelte.
- 5.2 A Cél megvalósítója köteles gondoskodni arról, hogy a tervdokumentáció a szerződés 3. számú mellékletében részletezett tartalommal és ütemezés szerint, az ott meghatározott számú példányban az Önkormányzat részére átadásra kerüljön.
- 5.3 Felek megállapodása alapján a tervdokumentáció elkészítése abban az esetben számít teljesítettnek, amennyiben mind az Önkormányzat, mind a Cél megvalósítója a teljesítést írásban visszaigazolja.
- 5.4 Az Önkormányzat a tervdokumentáció teljesítése, részteljesítése elfogadását akadályozó kifogás esetén az átvételtől számított 15 munkanapon belül köteles esetleges észrevételeit a Cél megvalósítójával és a Tervezővel írásban közölni, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jog fenntartásával. A Cél megvalósítója köteles gondoskodni arról, hogy a az elfogadott észrevételek alapján Tervező a tervdokumentációt ésszerű határidőn belül kiegészítse, illetve megfelelően módosítsa.
6. Szerzői jog
- 6.1 Miután a jelen szerződésben részletezett tervdokumentáció szerzői jogi védelem alatt áll, ezért szükséges a Tervező hozzájárulása ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt a Cél megvalósítója valamint az Önkormányzat bármely további díjfizetés nélkül jelen szerződés céljának megfelelően, valamint az Önkormányzat a jogszabályi rendelkezések által előírt és biztosított kereteken belül szabadon felhasználja /lásd különösen a 6.2.-6.3. pontokban foglalt jogosultságokat). Cél megvalósítója vállalja, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzi.
- 6.2 A tervdokumentáció rendelettel jóváhagyott munkarészeire az Önkormányzat kiköti a mindenkorli változtatásra, továbbtervezésre és nyilvánosságra hozatalra vonatkozó rendelkezés jogát.
- 6.3 Szerződő Felek a kész terveket (településrendezési dokumentációt) jogosultak nyilvánosságra hozni. A nyilvánosságra hozandó anyag nem tartalmazhat a jogszabály, a

Cél megvalósítója vagy az Önkormányzat által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat, erre vonatkozóan a szerződő felek kötelesek egymást előzetesen írásban figyelmeztetni.

- 6.4 Az Önkormányzat és a Cél megvalósítója egyaránt köteles a Tervező nevét feltüntetni a tervek nyilvánosságra hozatalakor.
7. Az 1-3. számú mellékletek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik.
8. A településrendezési kötelezettség tényét a Cél megvalósítója tulajdonát képező 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 6. szám alatti ingatlanra a Cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni az Étv. 30/A.§ (4) bekezdése szerint. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
9. Szerződő felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:

1. sz. melléklet - Tanulmányterv
2. sz. melléklet - Tervezési terület
3. sz. melléklet - Program és szakmai tartalom (tervezési feladat műszaki tartalma, valamint az Önkormányzat által Tervezőnek átadandó dokumentumok)

Budapest, 2012. ....

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület,  
 Józsefváros Önkormányzat  
 képviselőjében  
 Dr Kocsis Máté  
 polgármester

.....  
 Hillpark Ingatlan Kft  
 képviselőjében  
 Peer Mordechay  
 ügyvezető

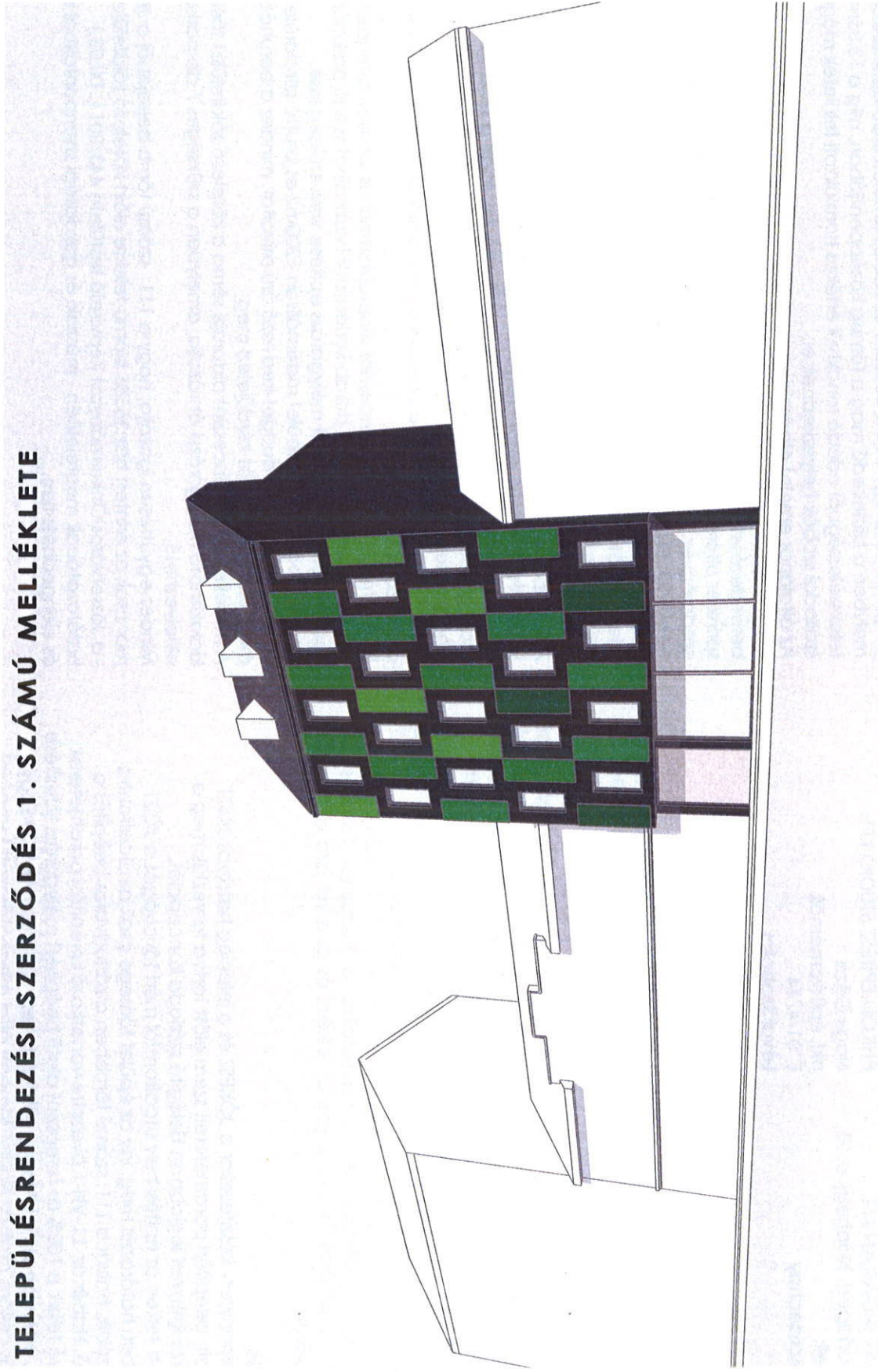
Jogi szempontból ellenjegyzem:  
 Rimán Edina  
 jegyző  
 nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika  
 aljegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné  
 pénzügyi ügyosztályvezető

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE



tervező:

PHILON

ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.

BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV

1027 Bp., KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4

NAGY GÉZA

1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586

levél: szabolcs@t-online.hu

É/01-4754

LEVAI SZABOLCS

megrendelő:

tel.: 06/30 2975070

É/201-0483

HILLPARK INGATLAN KFT.

DINNYÉS ZOLTÁN

1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.

KORÁNYI LÁSZLO képviseli: FEER MORDECHAY

műnik:

PHILON

ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.

BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV

1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586

megrendelő:

HILLPARK INGATLAN KFT.

1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.

KORÁNYI LÁSZLO képviseli: FEER MORDECHAY

## BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV

BUDAPEST, VIII. VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ:35586

Építető:  
HILLPARK INGATLAN KFT.  
1019 Budapest, Naphegy u. 21.  
képviseli:  
Peer Mordechay

Építész tervező:  
PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.  
Nagy Géza  
okl. építésmémők  
É/01-4754  
Lévai Szabolcs  
okl. építésmémők  
É/2/01-0483

### Előzmények

A Hillpark Ingatlan Kft. cégünket azzal bízta meg, hogy a tulajdonukban lévő VIII. kerület Vajdahunyad u. 6. hrsz:35586 szám alatti telekre egy 25-27 szobás hotelt tervezzünk. A Budapest VIII. kerület építésügyi hatósággal történt előzetes megkeresések során a beépítési paramétereket egyeztetjük. A JÓKÉSZ valamint JKST az építési telekre kötelező zöldfelületet ír elő, amely alapjaiban határozza meg a beépítés lehetőségét. Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefváros Önkormányzat képviselő testülete 443/2011. (XI.03.) határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a tervezés tárgyát képező telket magában foglaló 111. számú tömb belsejére előírt kötelező zöldfelület törlésére tegyen javaslatot a JÓKÉSZ következő módosításának alkalmával.

A Hillpark Ingatlan Kft.-nek szándékában áll a 111. számú tömbre vonatkozó szabályozási terv módosítására a Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefváros Önkormányzatát felkérni és az ezzel járó költségeket finanszírozni.

### Beépítés

A tanulmányterv készítésekor a JÓKÉSZ és a jelenleg hatályos JKST előírásait, beépítési paramétereit szem előtt tartva terveztük meg a beruházó igényeit legjobban kielégítő szálloda koncepciót. Az adott telken az építési hely utcáfronttól mért távolságát a JKST 16,5m-ben határozza meg, így az épület tömege csak az utcáfrontra korlátozódik, habár a 111. számú tömbben a zártságos beépítés jellemző. Habár az LI-VIII-1 övezetre vonatkozó beépítési paraméterek lehetővé teszik a 100%-os terepszint alatti beépítést mélygarázs létesítése esetén, a telekre előírt kötelező zöldfelület ezt nem teszi lehetővé, így parkolás céljára csak az épület tömege által meghatározott terepszint alatti területet tudjuk hasznosítani.

### Funkció-alaprajzi elrendezés

A beépíthető terület mérete és a LI-VIII-1 övezetre vonatkozó beépítési paraméterek, az OTÉK, az OTSZ és az egyéb vonatkozó rendeletek, valamint az építető által a beruházás megtérülésére előírt 25-27 darab szoba megvalósítása egy adott célszerű általános emeleti alaprajzot eredményez, melyben a közlekedő mag a tömeg középnyitásban, míg a 13,35m telekszélességből adódó rendkívül értékes homlokzati felületek mögött a szállodai szobák helyezkednek el.

Az általános emelet alaprajzi elrendezése, a gazdaságos műszaki megvalósíthatóság valamint a vonatkozó előírásoknak megfelelő gépészeti berendezések helyigénye (pl.: kazánház, előzetesen becsült 120-140 m<sup>3</sup> sprinkler oltórendszer-víztartály, stb...) egy meghatározott pinceszintű alaprajzot eredményez.

A47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendelet (továbbiakban BVKSZ) 16. számú melléklete -50%-os eltérést enged meg az OTÉK által előírt gépjármű parkoló létesítési kötelezettség alól. A fent említett rendeletek alapján 14 parkolóhelyet kell létesíteni az érintett telken belül. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése új épület létesítése esetén gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítésének mértékét legfeljebb 50%-ban határozza meg, amennyiben a kedvezőtlen műszaki adottságok miatt a szükséges parkolók csak gazdaságilag építhetőek meg. A fent említett önkormányzati rendelet lehetővé teszi az adott esetben 7 darab parkolóhely telken kívüli kiváltását, tehát telken belül 7 darab parkolóhelyet kell létesíteni az adott funkcióra és szobaszámra vélfíve.

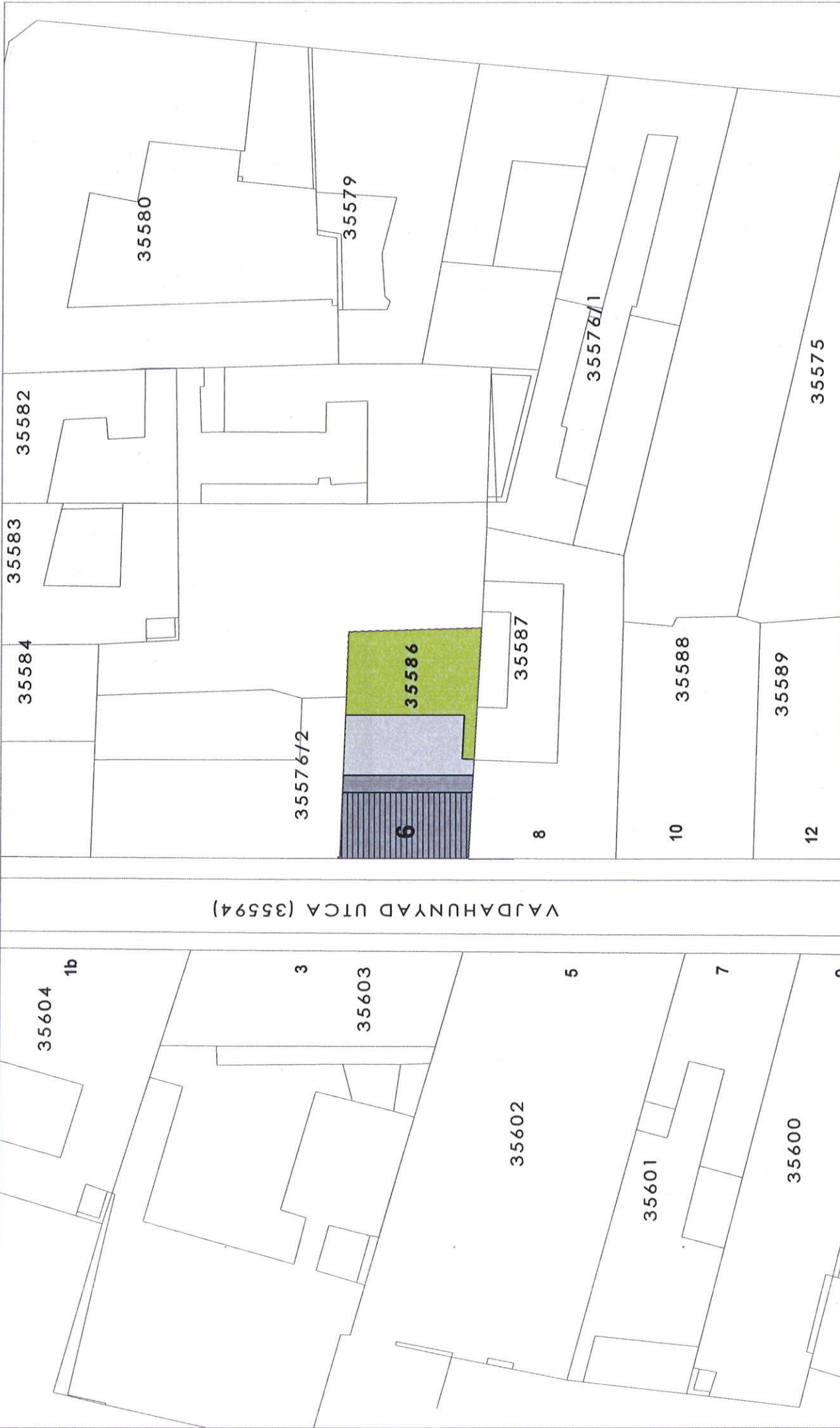
Mint a mellékelt E01/1 pinceszint alaprajzi sémán is látható, a rendelkezésre álló területen csak keftő darab korlátozott használhatóságú parkolóhely létesíthető, így több szint mélygarázs építése válik szükségessé.

Figyelembe véve az épület maximálisan 1200m<sup>2</sup>-es bruttó szintterületét, valamint a szálloda budget-kezdő árú mivoltát, mindez a beruházás megvalósíthatóságát kérdőjelezi meg

A mellékelt E01/2 pinceszint alaprajzi séma a kötelező zöldfelület törlése esetén kialakítható mélygarázst ábrázolja, amelyben a szükséges 7 db parkolóhely elhelyezhető.

Mindez együttesen igazolja, hogy a 111. számú tömb belsejéből a JKST által már csak az érintett hrsz:35586 számú telekre előírt kötelező zöldfelület törlése - a Józsefvárosi Önkormányzat képviselő testülete 443/2011. (XI.03.) határozatának megfelelően - műszaki és gazdasági szempontokból is igazolt és elengedhetetlen.

Budapest 2012. június 19.



VAJDAHUNYAD UTCA (35594)

tervező:

munka:

tervlap:

**PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV HELYSZÍNRAJZ**

1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4 NAGY GÉZA

1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRST.:35586

tervlap száma:

levai.szabolcs@t-online.hu

É/1 -47/54

LEVAI SZABOLCS

megrendelő:

**HILLPARK INGATLAN KFT.**

1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.

lépték

**M=1:500**

2012.06.19.

tel.: 06/30 2975070

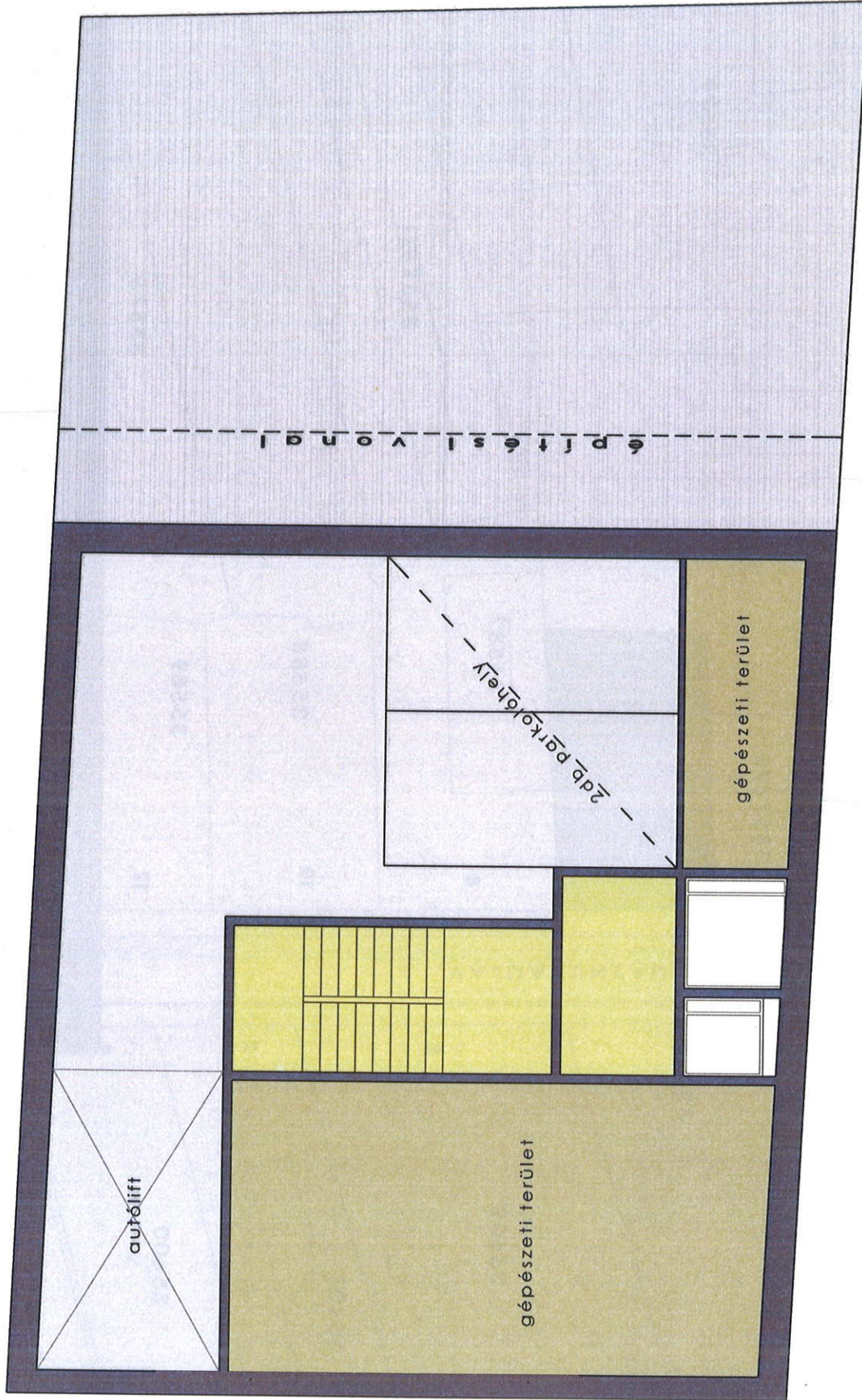
DINNYÉS ZOLTÁN

képv./sefff: PEER MORDECHAY

KORÁNYI LÁSZLO

**E00**

VAJDAHUNYAD UTCA



tervező:

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. 1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4  
levai.szabolcs@t-online.hu  
tel.: 06/30 2975070

munka:

BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV PINCESZINT ALAPRAJZ  
1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ. 35586  
megrendelő:  
HILLPARK INGATLAN KFT.  
1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.

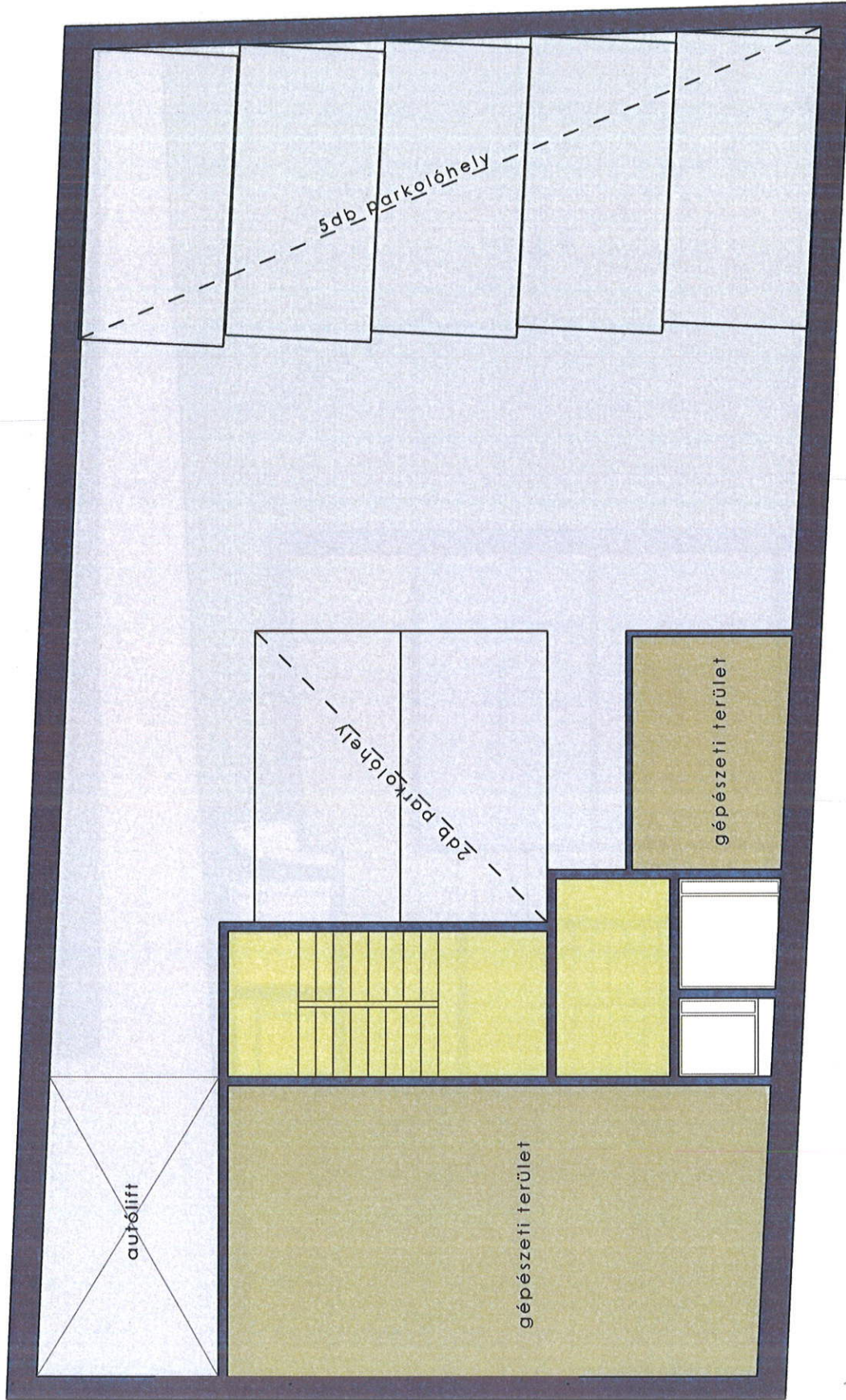
tervlap:

tervlap száma:  
2012.06.19.  
lépték

M=1:100

E01/1

VAJDAHUNYAD UTCA



tervező:

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV PINCESZINT ALAPRAJZ  
1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4 NAGY GÉZA  
levai.szabolcs@t-online.hu  
tel.: 06/30 2975070

munka:

1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586  
megrendelő:  
HILLPARK INGATLAN KFT.  
LEVAI SZABOLCS  
É/2 01-0483  
DINNYÉS ZOLTÁN  
KORANYI LÁSZLO

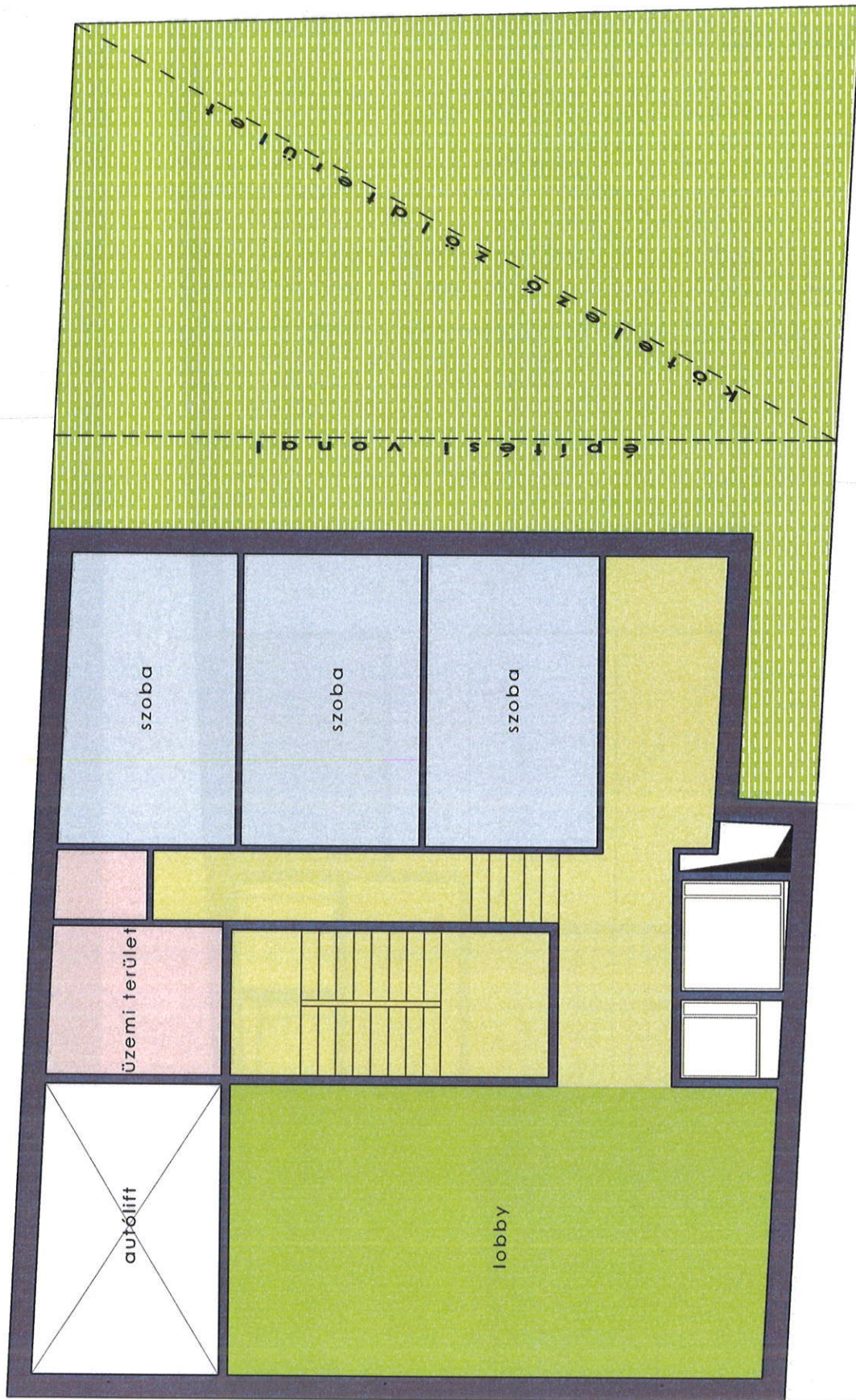
tervlap:

tervlap száma:  
2012.06.19.  
lépték

M=1:100

E01/2

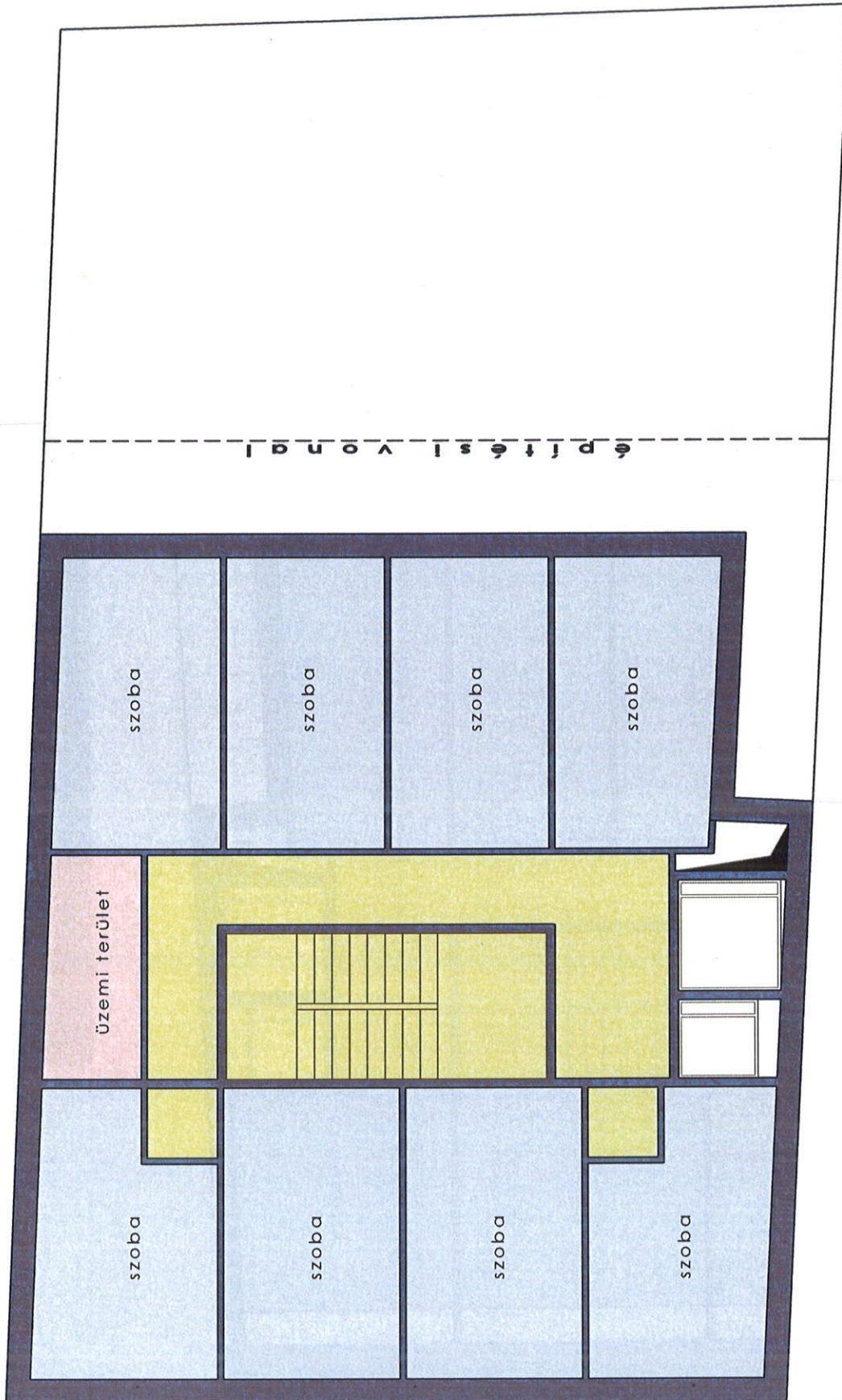
VAJDAHUNYAD UTCA



tervező:	PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.	munka:	BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV FÖLDSZINT ALAPRAJZ	tervlap száma:	E02
	1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4		1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586	dátum:	2012.06.19.
	lev.ii.szabolcs@t-online.hu		É.01-4754	lépték	M=1:100
tel.: 06/30 2975070	LÉVAI SZABOLCS	megrendelő:	HILLPARK INGATLAN KFT.		
	É/2.01-0483		1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.		
	DINNYÉS ZOLTÁN				
	KORANYI LÁSZLÓ	képviselet:	FEER-MORDECHAY		



VAJDAHUNYAD UTCA



tervező:

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.  
1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4  
levai.szabolcs@t-online.hu  
tel.: 06/30 2975070

munka:

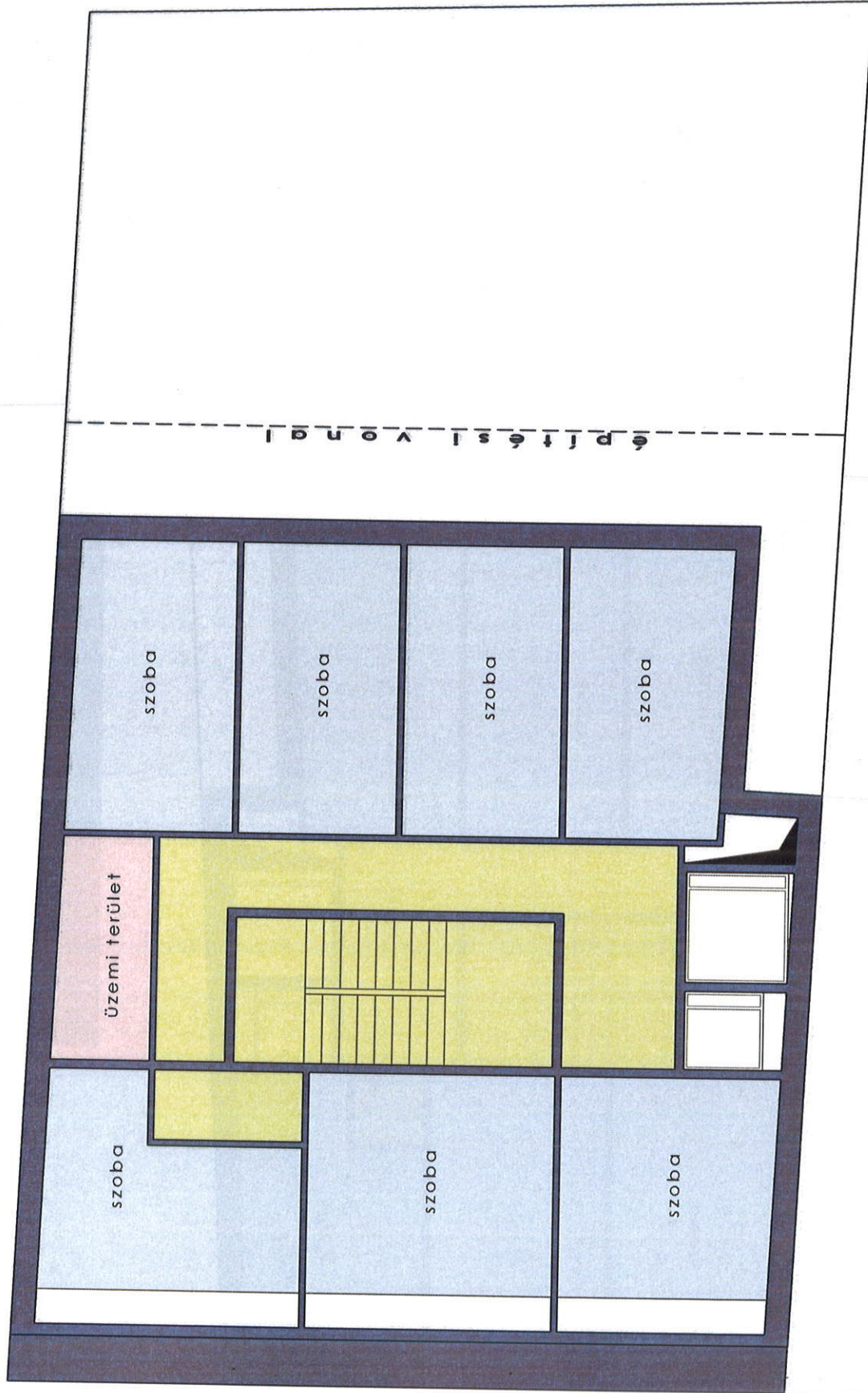
BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV  
1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586  
megrendelő:  
HILLPARK INGATLAN KFT.  
1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.  
KORANYILÁSZLÓ  
képviselet: PEER MORDECHAY

tervlap:

adatum: 2012.06.19.

tervlap szám: E03

lépték: M=1:100



VAJDAHUNYAD UTCA

tervező:

munka:

tervlap:

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. **BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERVVIETŐTÉR ALAPRAJZ**

1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4 NAGY GÉZA

1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586

E 01-4754

adatum:

LÉVAI SZABOLCS

**2012.06.19.**

É/2 01-0483

lépték

DINNYES ZOLTÁN

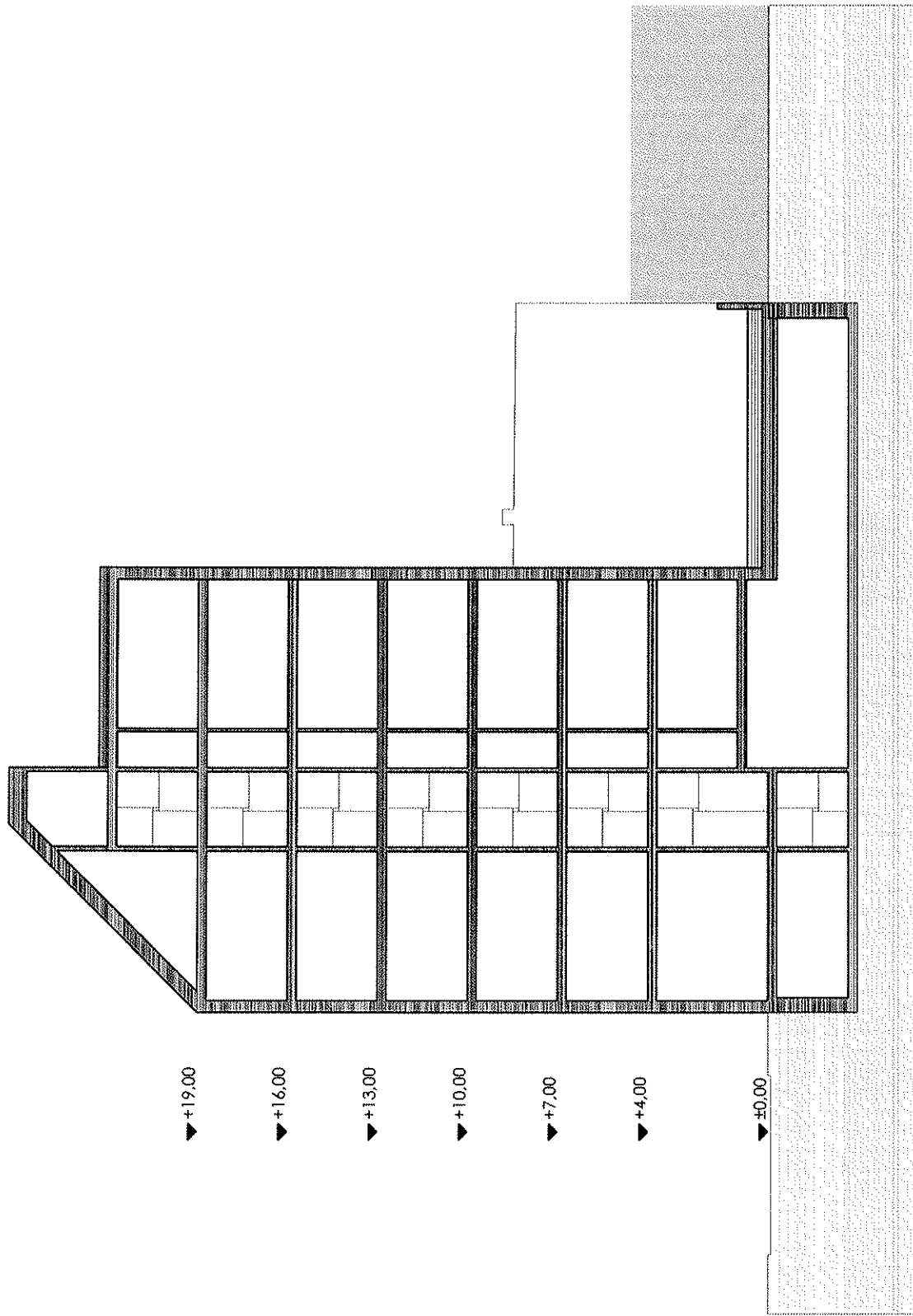
**M=1:100**

KORÁNYI LÁSZLÓ

1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.

képviselet: PEER MORDECHAY

**E04**



▼ +19.00

▼ +16.00

▼ +13.00

▼ +10.00

▼ +7.00

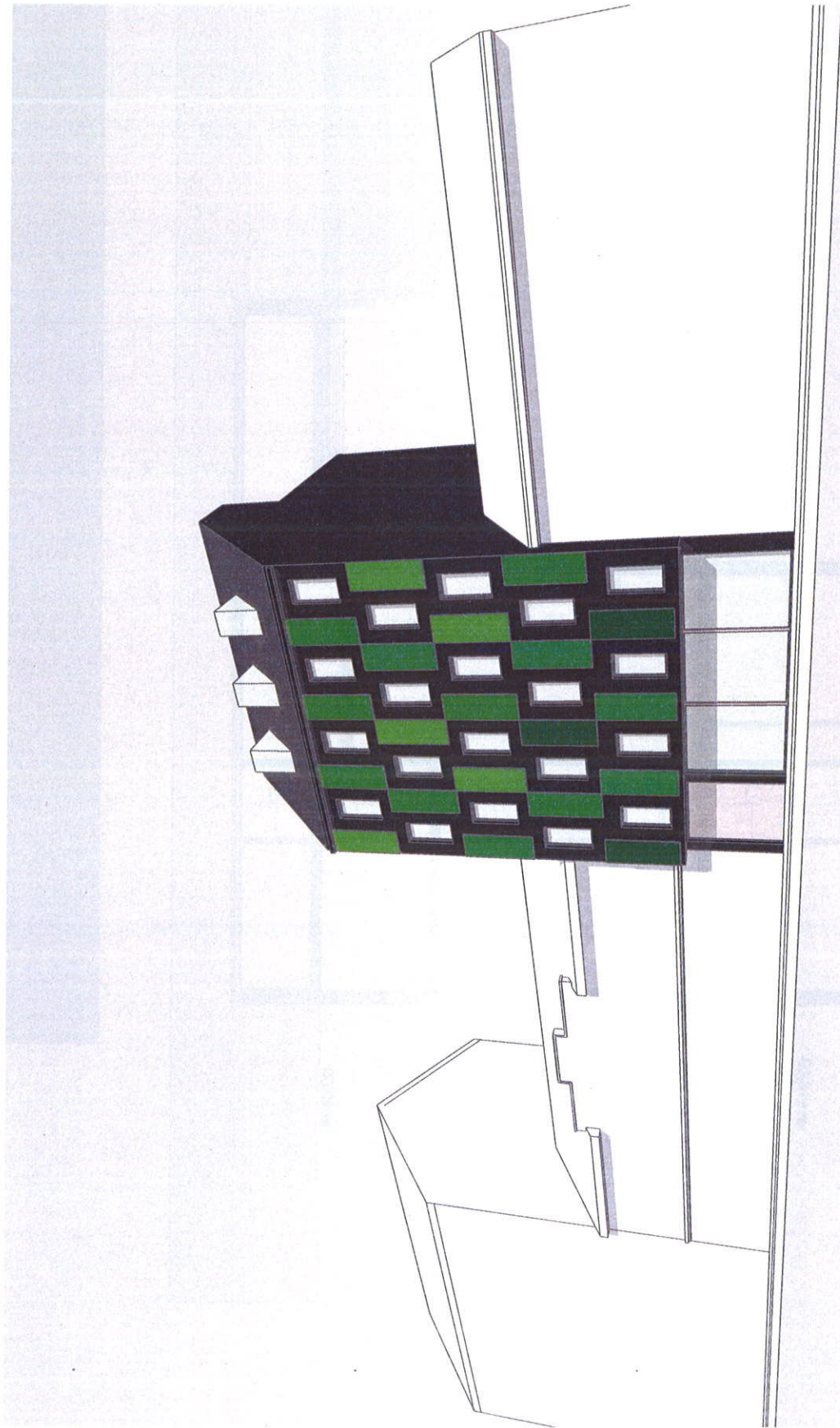
▼ +4.00

▼ ±0.00

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIO KFT. **BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERVMEISZET**  
 1037 Bp. KAPAS U. 26-44. A. ép. II/4. NAGY CEZÁR 1082 BUDAPEST VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ. 35986  
 e-mail: szabolcs@philon.hu E-01-4754  
 tel: 06/30 297 5070 LEVAI SZABOLCS HILIPARK INGATLAN KFT.  
 E/2/01-0483  
 DINKYES ZOLTAN 1019 BUDAPEST NAPHEGY U. 21.  
 KORANTILASZLO KAPAS U. 26-44. A. ép. II/4. NAGY CEZÁR

tervező: PHILON  
 dátum: 2012.06.19.  
 lejtél: M=1:200  
 lejtél: PHILON

# E05



tervező:

munka:

tervlap:

tervlap.számát:

2012.06.19.

E06

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERVHOMLOKZAT VÁZLAT 01

1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4

NAGY GÉZA

É/01-4754

LEVAI SZABOLCS

É/2/01-0483

DINNYÉS ZOLTÁN

KORANYI LÁSZLO

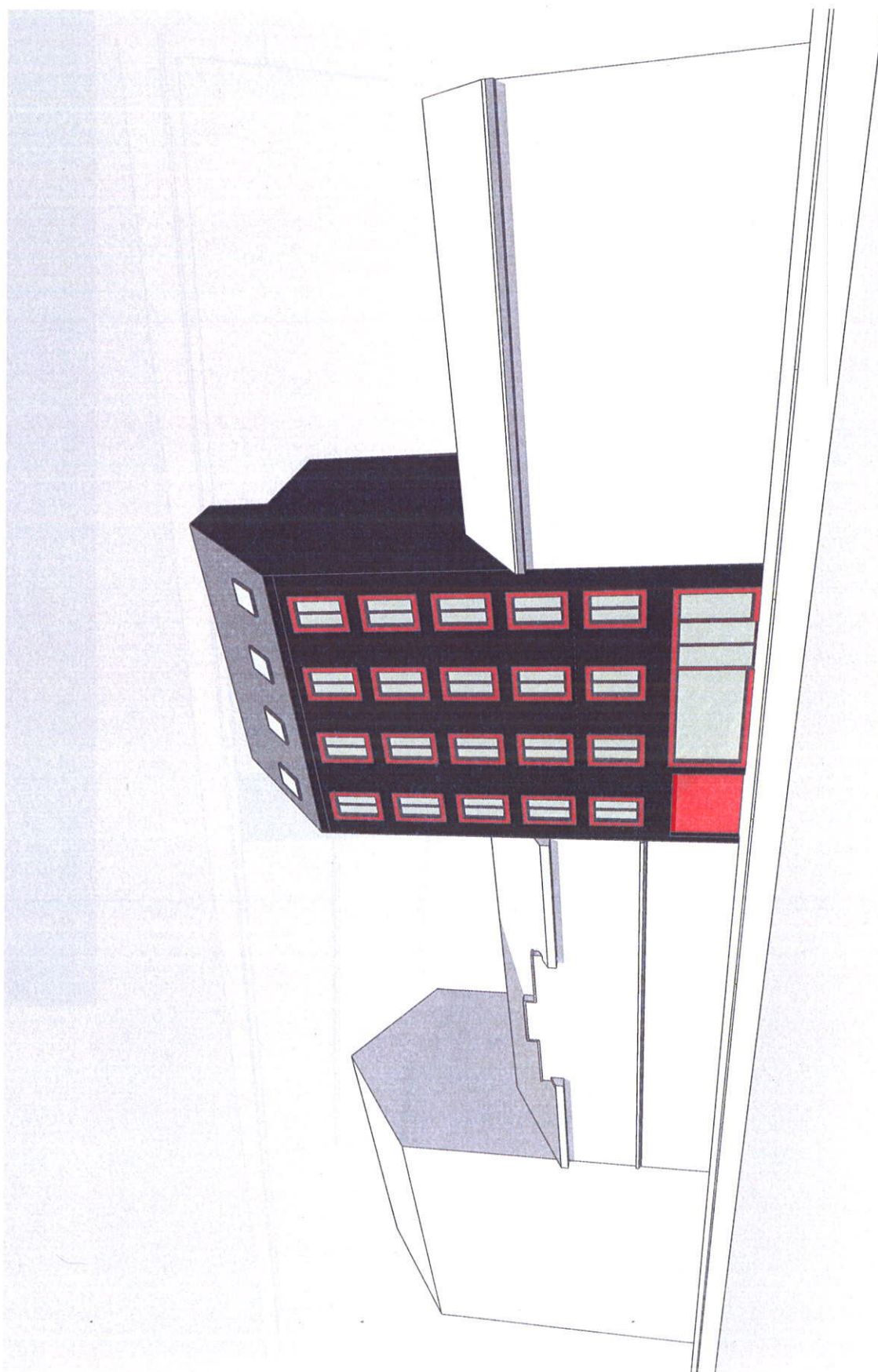
1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586

megrendelő: HILLPARK INGATLAN KFT.

1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.

képviselet: FEER MORDECHAY





tervező:

PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERVHOMLOKZAT VÁZLAT 02  
1027 BP. KAPÁS U. 26-44. A. ép. II/4 NAGY GÉZA 1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.:35586

munka:

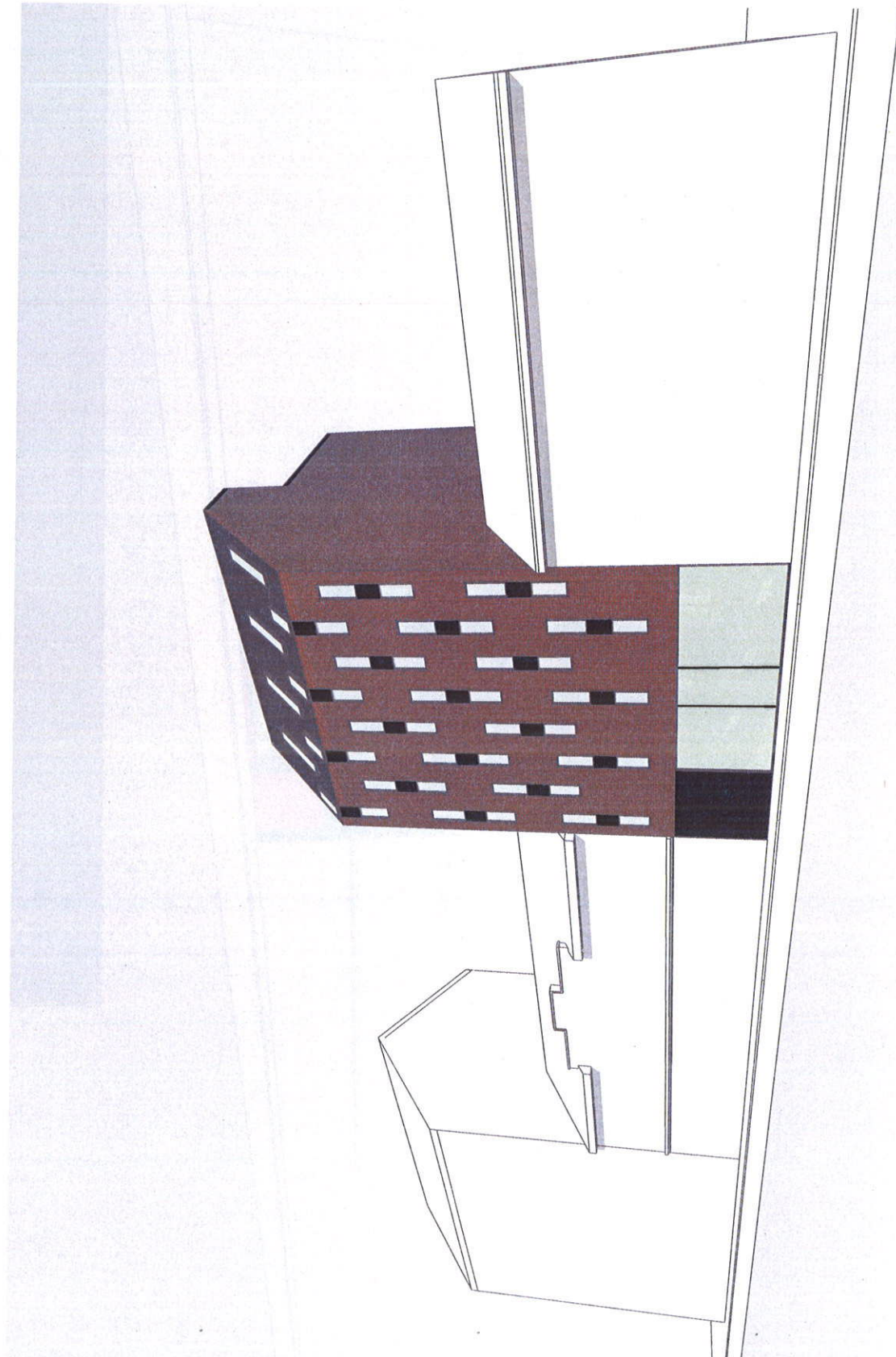
megrendelő:  
É01-4754  
LÉVAI SZABOLCS  
E/201-0483  
DINNYÉS ZOLTÁN 1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.  
KORÁNYI LASZLÓ képviselő: PEER WORDECHAY

tervlap:

datum:  
2012.06.19.

tervlap száma:

E07



tervező:

**PHILON ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**  
1027 BP. KAPAS U. 26-44. A. ép. II/4  
levél: szabolcs@t-online.hu  
tel.: 06/30 2975070

műrka:

**BUDGET HOTEL TANULMÁNYTERV HOMLOKZAT VÁZLAT 03**  
1082 BUDAPEST, VAJDAHUNYAD U. 6. HRSZ.: 35586  
megrendelő:  
**HILLPARK INGATLAN KFT.**  
1019 BUDAPEST, NAPHEGY U. 21.  
képviselet: PEER MORDECHAY

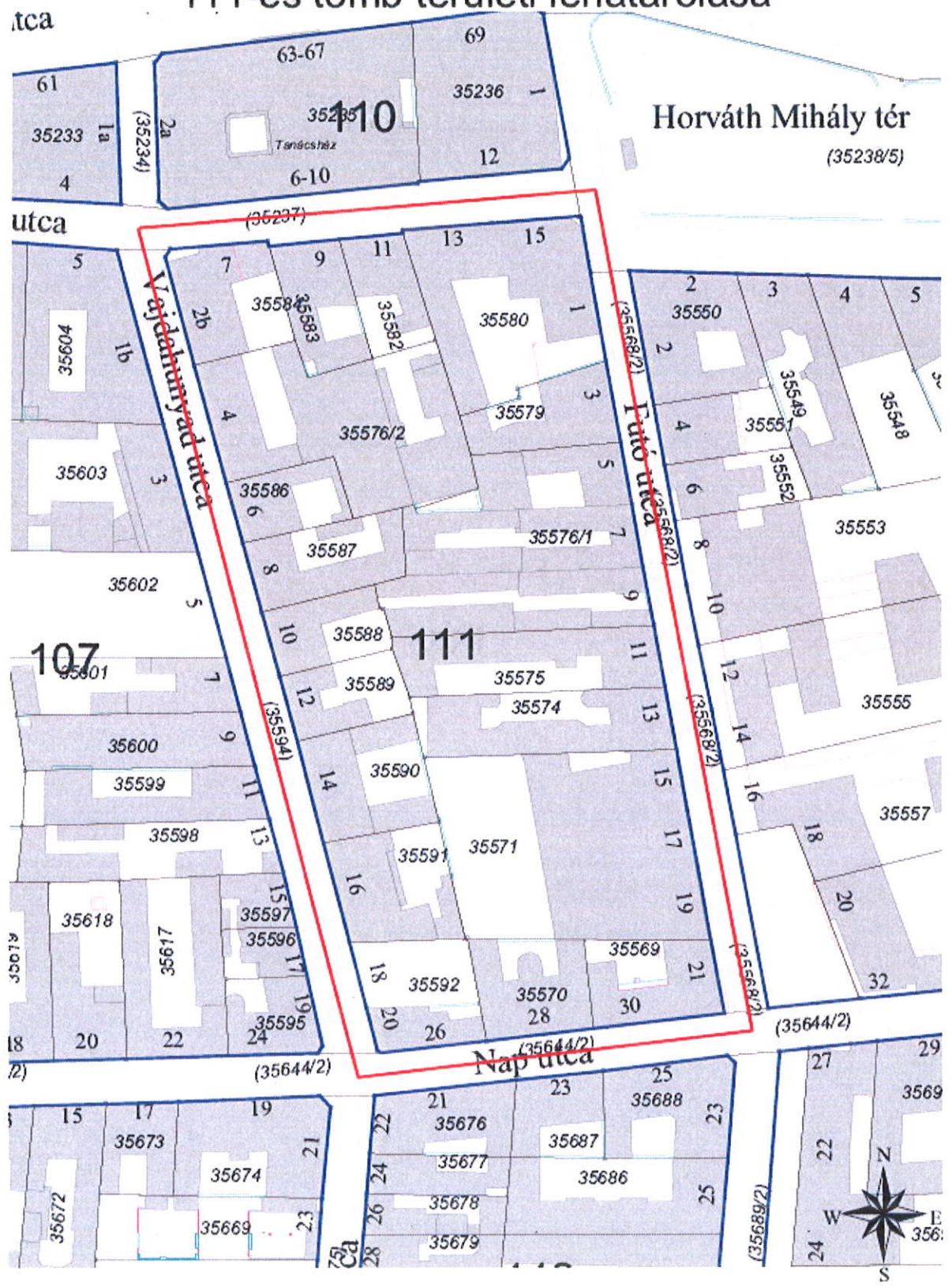
tervlap:

tervlap száma: **2012.06.19.**  
dátum:

**E08**

# 111-es tömb területi lehatárolása

1:1000







A településrendezési szerződés 3. számú melléklete  
**TERVEZÉSI TEMATIKA, ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK**

A JÓKÉSZ és a JKSZT módosítása tartalmazza a területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv jogszabályban meghatározott tartalmi követelményeinek megfelelő szabályozási terv és építési szabályzat módosításának kidolgozását, az Étv. 9.§ szerinti véleményezési eljárás figyelembevételével

**A TERVEZÉS ÜTEMEZÉSE, PÉLDÁNYSZÁM, TERVEZÉSI DÍJ RÉSZLETEZÉSE**

**1. ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK**

---

- 1.1 Tervezési alaptérkép (hivatalos földhivatali alaptérkép) beszerzése és reambulálása
- 1.2 Környezetfeltáró fotódokumentáció készítése

**2. VIZSGÁLATOK**

---

- 2.1. Városrendezési vizsgálatok
- 2.2 Tervi előzmények, a területre vonatkozó előírások (TSZT, FSZKT, JÓKÉSZ, JKSZT, a területet és a tervezett fejlesztést érintő önkormányzati, hatósági határozatok, elképzelések, adatok)
- 2.3 Tulajdonvizsgálat
- 2.4 Építészeti értékek vizsgálata
- 2.5 Közlekedési vizsgálatok (főúthálózat és tömegközlekedési hálózat vizsgálata, hálózati kapcsolatok, főúthálózat és tömegközlekedési hálózat vizsgálata, hálózati kapcsolatok, gyalogos és kerékpáros közlekedés vizsgálata, parkolási vizsgálat)
- 2.6 Közművizsgálatok (vízhálózat, csatornahálózat, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés, villamosenergia-hálózat, gázhálózat, táv- és hírközlés)
- 2.7 Zöldfelületi vizsgálat (zöldfelületi jellemzők értékelése, értékes növényegyedek meghatározása)
- 2.8 Környezetállapot vizsgálata (meglévő adatok, számítás, helyszíni bejárás alapján, levegőminőség, zajterhelés (forgalomnagyság alapján számítva), talajviszonyok, hulladék- és szennyvízkezelés)
- 2.9 Összefoglaló

**3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

- 3.1. Környezetalakítási javaslat  
(beépítési-, közlekedési- és zöldfelület rendezési javaslat együttes ábrázolásával)
- 3.2. Közlekedési javaslat  
(főúthálózat és tömegközlekedési hálózat fejlesztési javaslata, gyalogos és kerékpáros közlekedés fejlesztési javaslata, parkolási javaslat)

- 3.3. Közműellátási javaslat  
(a beépítési terv fedvényén bemutatja a megtartandó és tervezett hálózatokat közművenként, a vízellátás, a csatornázás, a villamosenergia-ellátás, a gázellátás, a távhő-ellátás, a táv- és hírközlés nyomvonalát)
- 3.4. Környezetvédelmi javaslat  
(szöveges munkarész, a meglévő környezeti terhelések, légszennyezettség, talaj- és talajvíz szennyezettség, zajterhelés, hulladék-keletkezés csökkentésére tett javaslatok.
- 3.5. Zöldfelület rendezési javaslat  
  
Zöldfelület rendezési javaslat a meglévő értékes fák védelmének figyelembevételével.
- 3.6. Örökségvédelmi javaslat a hatályos jogszabályok szerinti tartalommal
- 3.7. Összefoglaló értékelés

#### **4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

- 4.1 szabályozási terv (JKSZT módosítása)
- 4.2 építési szabályzat (JÓKÉSZ módosítása).

<b>MUNKASZAKASZ / PÉLDÁNYSZÁM</b>
<p><b>1. MUNKASZAKASZ</b> Egyeztetési dokumentáció az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásra / Véleményezésben részt vevők + 2-2 példány az Önkormányzat és a Cél megvalósítója számára</p>
<p><b>2. MUNKASZAKASZ</b> Véglegesített dokumentáció az Étv. 9. § (4) bekezdése szerinti egyeztető tárgyalás alapján / 4 példány az Önkormányzat és 2 példány a Cél megvalósítója számára</p>
<p><b>3. MUNKASZAKASZ</b> Előterjesztési anyag Képviselőtestületi jóváhagyásra / Ha a 2. munkaszakaszhoz képest változtatás szükséges 2-2 példány az Önkormányzat és a Cél megvalósítója részére</p>
<p><b>4. MUNKASZAKASZ</b> Jóváhagyott tervdokumentáció / 2-2 nyomtatott példány dokumentáció + 1 CD az Önkormányzat részére szerkeszthető (pl. CAD alapon) és 1 CD a Költségviselő részére (Pdf) + külön dokumentálási kötelezettség szerinti tervanyagok</p>

#### **AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ÁTADANDÓ DOKUMENTUMOK:**

1. Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata hiteles másolat;
2. Józsefvárosi Kerületi Szabályozási Terve hiteles kivonat;
3. A jelen tervezéssel összefüggésben a többre vonatkozó képviselőtestületi határozat(ok) hiteles jegyzőkönyvi kivonata.
4. A több területre kiadott illetve folyamatban lévő építési-, telekalakítási engedélyek és egyéb ismert fejlesztési szándékok.