



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/3

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. május 14.sz. napirend
Tárgy: Javaslat a JÓKÉSZ módosítására	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/ <u>minősített</u> szavazat-többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI ÜGYOSZTÁLY KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR <i>[Signature]</i> PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>[Signature]</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	-
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés meg-tárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A GLD Invest Group, mint a Budapest VIII., Práter u. 35. sz. (36322 hrsz) alatti telek tulajdonosa azzal a kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Kerületi Építési Szabályzatot (továbbiakban: JÓKÉSZ) módosíttatni szeretné a 116/A tömbre vonatkozóan. (ld. 1. melléklet)

Jelenleg a JÓKÉSZ mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSZT) kötelező előkertet ír elő a telek Nagytemplom utca felőli oldalán 6,0 m szélességben, ahol semmilyen építés nem megengedett. A módosítás során az előkert területére terepszint alatti építési hely kerülne, ami lehetővé tenné a telek terepszint alatti teljes beépítését, így a parkolás telken belüli megoldását is. Ezzel a módosítással a telek beépítése megvalósulhat, a hosszú ideje üresen álló telken egy nívós épület készülhet. Ugyanezek az előírások érintik a 122/A és a 122/B tömböket is.

A 153/2014. (VIII.27.) sz. képviselő-testületi határozat alapján a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról megkötött megállapodás IV. fejezet A. rész 4.1. d) pontja szerint a Corvin Zrt. is megkeresésre került, és a Befektetőnek szintén érdekében áll a szabályozási terv ilyen irányú módosítása (ld. 2. melléklet)

ERKEZETT

2015 MÁJ 06. 15^h 65

Tekintettel arra, hogy beruházói érdek a JÓKÉSZ módosítása, településrendezési szerződést szükséges kötni az Önkormányzat és a Beruházó között fenti településrendezési cél elérése érdekében.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (2) bekezdése alapján a JÓKÉSZ módosítása teljes eljárás előírásainak megfelelően (36.-40.§, és 43.§) folytatható le.

II. A betérjesztés indoka

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény. (a továbbiakban: Mötv) 13. § 1. pontja szerint a helyi önkormányzatok feladata különösen a településfejlesztés, településrendezés. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. Az Étv. 16/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a 116/A, 122/A és 122/B tömbök még üres telkeinek mielőbbi beépítése érdekében a telken belüli parkolás lehetőségének biztosítása.

A döntés pénzügyi fedezetet az Önkormányzat részéről nem igényel, a településrendezési eszköz módosítása külső finanszírozással történik.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése az Mötv. 13. § (1) bekezdés 1. pontján, az Étv. 16/A. § (1) bekezdésén alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet a 116/A, a 122/A és a 122/b tömbökre vonatkozó módosítása érdekében a szükséges egyeztetési eljárást lefolytatja.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. május 14.

2. az 1. pont tekintetében településrendezési szerződést köt a GLD Invest Grouppal és a Corvin Zrt-vel.

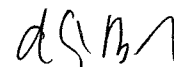
Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. május 14.

3. felkéri a polgármestert a 2. pont szerinti településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. június 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály

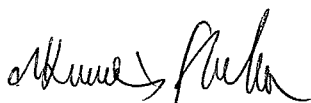
Budapest, 2015. május 4.



dr. Kocsis Máté
polgármester

M.

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából



dr. Kovács Gabriella
aljegyző

2015 MÁJ 05.



GLD INVEST GROUP

Vienna - Budapest - Kiev

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Dr. Kocsis Máté polgármester r.

KÉRELEM

Tisztelt Polgármester Úr !

Alulírott Leopold Sandler, mint a

SANDLER Kft.

székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 56.
adószám: 12566741-2-43
cégjegyzékszám.

képviselője az alábbi kérelmet terjesztem elő.

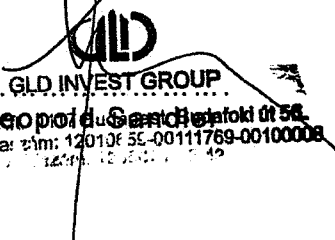
Cégünk kérelmezi a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) és Szabályozási Tervének (JKSZT) módosítását a Bp. VIII. kerület, Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin sétány – Futó utca által határolt 116/A tömbre vonatkozóan.

A tervbe vett módosítás lényege, hogy amennyiben a tulajdonos az építési vonalon kívül eső utcai ingatlanrészt közhasználat céljára átadja, úgy jogot szerez ugyanezen terület pinceszinti beépítésére. E módosítás híján a tulajdonunkban lévő Práter u. 35. (hrsz: 36322) ingatlan melléklet szerinti lakáscélú – és bármely egyéb - beépítése ellehetetlenül, hiszen a kis méretű saroktelken a beépítéshez minimálisan szükséges parkolóhelyek nem biztosíthatók. A hosszú ideje üresen álló foghíj-ingatlan beépítése a tulajdonoson kívül az Önkormányzat, ill. a környéken lakók számára is előnyös lenne.

Cégünk költségviselőként készen áll az Önkormányzattal és a megbízandó tervezővel kötendő háromoldalú szerződés aláírására.

Budapest, 2015 április 24.

Melléklet: tanulmányterv


GLD INVEST GROUP
Sandler Leopold Sandler Budapesti út 56.
Bankszámla szám: 12010659-00111769-00100008

SANDLER Kft.
1117 Budapest, Budafoki út.56.
Bankszámlaszám: 12010659-00111769-001000008
Adószám: 12566741-2-08

TANULMÁNYTERV

ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ



LAKÓHÁZ

Budapest VIII., Práter u. 35. (hrsz.: 36322)

2015. április 23.

Tervező:

OBELISZK STÚDIÓ Tervező és Szolgáltató Kft.

1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tel.: +36 1 266-5581 Fax: +36 1 318-9756 email: office@obelisk.hu

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS
- TANULMÁNYTERV -

LAKÓHÁZ

Budapest VIII., Práter u. 35. (hrsz.: 36322)

ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület a Práter utca és a Nagytemplom utca sarkán található. A telek jelenleg üresen áll, tulajdonosa 2007-ben 21 lakásos új lakóépület építésére engedélykérelmet nyújtott be, melyre 08-150/19/2007 ügyiratszámmal 2007.08.15-én építési engedélyt kapott. 2007 végén beruházó a homlokzat módosítására újabb engedélykérelmet nyújtott be, melyre 08-26/6/2008 ügyiratszámmal 2008.07.03-án újabb építési engedélyt kapott.

Mivel az építési engedély időközben lejárt, és a beruházó - a piaci környezet kedvező alakulása miatt – a lakóépület megépítését tervezi, új építési engedélykérelmet kívánunk benyújtani a korábban már engedélyezett tervekre, kisebb változtatások mellett.

TERVEZETT ÁLLAPOT

A lakóház 1 pincszint + földszint + 6 általános emelet, valamint az utcafronttól visszahúzott 7. emeleti szintekből áll.

A pincszinten teremgarázs, a földszinten a lakóház bejárata ill. a gépkocsi felvonó mellett egyelőre ismeretlen funkciójú helyiség létesül. Az 1-6. emeleti szinteken szintenként 5 db lakás épül erkélyes ill. zárterkélyes kialakítással 33, 43, és 50 m² alapterülettel, a 7. emeleten pedig 2 db nagyobb lakást tervezünk nagyobb méretű teraszokkal.

A lakóház belső udvaros kialakítású, ide kapcsolódik a ház nyitott lépcsőháza, a lakások pedig az udvar köré szervezett függőfolyosókról nyílnak az utca felé eső tájolással.

A korábban engedélyezett tervek szerint változatlan formában marad az épület alapvető alaprajzi elrendezése a belső udvaros kialakítással, változatlanul marad az épület szerkezeti kialakítása az eredeti szintszámmal, szintmagasságokkal, az eredeti homlokzati kialakítás nem változik.

TANULMÁNYTERV
ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 2015. 04. 23.
MŰSZAKI LEÍRÁS
LAKÓHÁZ – Budapest VIII., Práter u. 35. (hrsz.: 36322)

Az engedélyezett tervekhez képest a következő módosításokat tervezzük:

- a pincei teremgarázs gépkocsival történő megközelítése nem rámpán történik a Nagytemplom utca felől, hanem gépkocsi felvonóval a Práter utca irányából
- a lakóház földszinti bejárata a Nagytemplom utcai oldalról átkerült a Práter utcai oldalra
- a lakóház lépcsője és személyfelvonója a belső udvar déli oldaláról átkerült az udvar északi oldalára
- az eredetileg tervezett homlokzati kialakítás és az eredeti tartószerkezeti rendszer megtartása mellett a belső válaszfalak átszervezésével - az aktuális piaci igények szerint átalakítva - szintenként 5 db lakás létesül zömmel 43 és 50 m² körüli alapterülettel, szintenkénti azonos kialakítással
- a korábban a 6. és az utcafronttól visszahúzott 7. emeletre tervezett kétszintes lakások helyett a 6. emeleten általános szintű kialakítással 5 db lakás létesül, a 7. emeleten pedig 2 db nagyobb lakást tervezünk az eredeti visszahúzott épületgeometria változatlan megtartása mellett
- az eredetileg tervezett egyedi, gázüzemű falikazános fűtési rendszerek helyett korszerű, hőszivattyús fűtés-hűtési rendszer kiépítését tervezzük.


TANULMÁNYTERV
ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 2015. 04. 23.
MŰSZAKI LEÍRÁS
LAKÓHÁZ – Budapest VIII., Práter u. 35. (hrsz.: 36322)

ADATOK, MUTATÓK:

építési övezet:	L1-VIII-6
beépítés mértéke max.:	80 %
földszinten:	100 %, mélygarázs létesítése esetén
terepszint alatt:	100 %, mélygarázs létesítése esetén
szintterületi mutató max.:	5,0 m ² /m ² , saroktelek esetén
zöldfelületi érték min.:	0 %, mélygarázs létesítése esetén
építménymagasság max.:	25 m
párkánymagasság max.:	23 m
telek mérete:	483,00 m ²
szintterületi mutató:	4,84 m ² /m ² (max. 5,0)
beépítés mértéke - fszt.:	66,87 % (max. 100%) 323 m ²
beépítés mértéke - emelet:	60,66 % (max. 80%) 293 m ²

	bruttó szintterület (m ²)	nettó szintt. (m ²)	lakás (db)	terasz (m ²)
pince	24	418		
földszint	323	264		
1. emelet	293	252	5	13
2. emelet	293	252	5	13
3. emelet	293	252	5	13
4. emelet	293	252	5	13
5. emelet	293	252	5	13
6. emelet	293	252	5	13
7. emelet	233	200	2	67
összesen:	2338	2394	32	145

Budapest, 2015. április 23.


.....
Kiss Péter
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 01-1291

TANULMÁNYTERV
ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 2015. 04. 23.
LÁTVÁNYTERVEK
LAKÓHÁZ – Budapest VIII., Práter u. 35. (hrsz.: 36322)

KÖRNYEZETI ÁLLAPOTADAT
LÁTVÁNYTERVEK
- eredetileg engedélyezett,
tervtanács által elfogadott látványtervek 2007.12.18. -



OBELISZK STÚDIÓ Tervező és Szolgáltató Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.
Tel.: 06 1 266-5581 Fax: 06 1 318-9756 email: office@obeliszk.hu