

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága**

Előterjesztő: Gazdálkodási Ügyosztály

17. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 11-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Cordia Ingatlanbefektetési Alap gépjármű-elhelyezési kötelezettségének pénzbeli megváltással történő teljesítésére

Előterjesztő: dr. Hencz Adrienn ügyosztályvezető

Készítette: Gaál Krisztián

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 5 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Cordia Ingatlanbefektetési Alap képviselője a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. (cégjegyzék-szám: 01 10 044934; székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45.) azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy pénzben megválthassa a Budapest VIII. kerület, Corvin sétány 9. szám (helyrajzi szám: 36237/2, telekkönyvileg: Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 39-45.) alatti ingatlanon tervezett lakóépület megépítéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségének egy részét. Az ingatlanon egy 194 lakásos társasház és 1 üzlet megépítését tervezik.

Az ingatlanon történő építkezés új építésnek minősül ezért a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján a telken kívüli gépjármű-elhelyezési kötelezettség teljesítéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

„7. § (1) A 3. § a) pontja szerinti esetben a gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítésének mértéke

a) legfeljebb 50%, melynek engedélyezéséről, ha a telekméret, vagy a kedvezőtlen műszaki adottságok (pl.: geotechnika, közművezetékek elhelyezkedése, forgalomtechnikai okok stb.) miatt a szükséges parkolók csak gazdaságtalanul építhetők meg, a kerületi főépítész állásfoglalásának ismeretében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.”

A fenti rendelkezésnek megfelelően kérelmező megkérte a főépítész állásfoglalását (2. melléklet), amely szerint a 96 db parkoló telken kívüli teljesítése ellen kifogása nincs.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a Corvin Sétány Program területén található, a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése értelmében Helyi Város-rehabilitációs Területnek (HVT I.) minősül, ezért a Rendelet 2. melléklete vonatkozik a díjfizetésre. Ez alapján az átvállalási díj parkolóhelyenként 300 ezer Ft.

A kérelmező az építésügyi hatósági eljárás során számára előírt 196 db parkolóból 96 db esetében kérte a pénzbeli megváltás lehetőségét, így kérelmezőnek 28.800.000,- Ft-ot (parkolónként 300.000,- Ft) kell a használatbavételi engedély megkérésekor az Önkormányzat részére megfizetnie. Amennyiben a pince szint alá egy parkoló szintet kellene kérelmezőnek kialakítania akkor az 216.695.488,- Ft többletköltséget jelentene a kérelmezőnek.

II. A betervezés indoka

A gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltással történő teljesítésére vonatkozó döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a kérelmező részben pénzbeli megváltással teljesíthesse gépjármű-elhelyezési kötelezettségét.

A döntésnek pénzügyi hatása van, az Önkormányzat 28.800.000,-Ft bevételhez jut, amennyiben az építkezés megvalósul.

IV. Jogszabályi környezet

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul – a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján – hogy a Cordia Ingatlanbefektetési Alap (cégijegyzékszám: 01 10 044934; székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45., képviseli: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.) a Budapest VIII. kerület, Corvin sétány 9. szám (helyrajzi szám: 36237/2, telekkönyvileg: Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 39-45.) alatti ingatlanon tervezett lakóépület megépítéséhez kapcsolódó 96 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét pénzbeli megváltással teljesítse 300.000,- Ft/parkolóhely díjért.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. december 11.


2. felkéri a polgármestert a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltására vonatkozó megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2018. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: honlapon


Budapest, 2017. december 8.


dr. Hencz Adrienn
ügyosztályvezető


KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN


PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Az első fokú közigazgatási hatóság / főépítész tölti ki *:

A hatályos jogszabályok szerint biztosítandó parkolóhelyek száma (db):.....196
Az ingatlanon belül nem biztosított parkolóhelyek száma (db):.....86
Az közigazgatási hatósági engedély iránti kérelem ügyszáma:.....08-626/2017
A folyamatban lévő engedélyezés típusa: építési / fennmaradási / fennmaradási és továbbépítési /
használatbavételi / működési / településképi
egyéb.....
Az építésügyi hatósági eljárás lezárása: használatbavételi engedély / használatbavételi bejelentés
A kérelem tárgya és annak rövid leírása: új 194 lakásos, 1 db szelvény építési
engedély kérelme
Budapest, 2017. 12.04.....
.....
elsőfokú közigazgatási hatóság vezetője / főépítész

A Gazdálkodási Ügyosztály tölti ki.

A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez bizottsági döntés szükséges:
igen nem
Amennyiben bizottsági döntés szükséges a bizottsági határozat száma:.....

A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése esetén közterületi engedményre
jogosult: igen nem
Amennyiben közterületi engedményre jogosult annak mértéke (db):

1. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése pénzbenei megváltással
Az önkormányzati megváltással biztosított parkolóhelyek száma (db):
Az önkormányzati megváltással biztosított parkolóhelyek díja (Ft/db):.....
Az önkormányzati megváltás fejében befizetendő összeg (Ft):.....
Díjcsökkentés esetén bizottsági határozat száma:.....

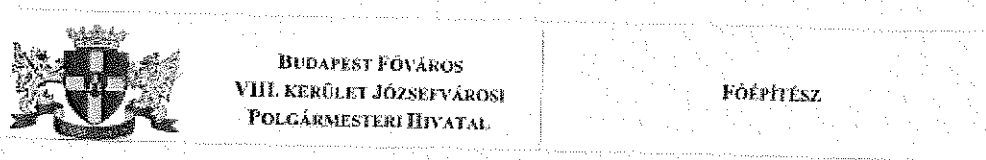
2. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése saját tulajdonú parkolóban
A saját tulajdonú parkolóban biztosított parkolóhelyek száma (db):
A saját tulajdonú parkoló(k) adatai: Hrsz:.....
Cím:.....

3. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése bérleti szerződéssel
A bérleti szerződéssel biztosított parkolóhelyek száma (db):
A bérelt parkoló(k) adatai: Cím:.....
A parkolót bérbe adó cég neve:.....

Budapest, 2017.

.....
ügyosztályvezető

*megjegyzés: az elsőfokú közigazgatási hatóság a rá vonatkozó részeit a kérelemhez, az adott időpontban rendelkezésre álló terv és a tervezői adatszolgáltatás alapján tölti ki



FINEXT Befektetési alapkezelő Zrt.
Budapest
Futó utca 43-45. VI. emelet
1082

Iktatószám: 26-958/4/2017
Ügyintéző: Tekeres Réka
Telefon: 459-2509
e-mail: tekeresr@jozsefvaros.hu

Tárgy: Budapest VIII. kerület Corvin sétány 122/B. szám alatti (36237/2 hrsz.) lakóház 1. ütem építési engedélyezési eljárása - főépítész állásfoglalás a telepíteni szükséges parkolóhelyek telken kívüli teljesítésére vonatkozóan

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A 2017. december 4-én benyújtott tárgyi kérelmére vonatkozóan a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § a) pontja szerint az alábbi állásfoglalást adom:

A tervek szerint az ingatlanon gazdaságosan 100 db parkoló helyezhető el teremgarázsban, gépesített parkolóhelyeken. A parkoló mérleg számítás alapján a fennmaradó 96 db parkoló megépítése gazdaságosan nem megoldható.

Fentiek alapján, a 96 db parkolóhely telken kívüli teljesítése ellen kifogásom nincs.

Budapest, 2017. december 6.

Üdvözlettel:



JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
2017 DEC 04
Szám: 118665/2017
birtok: ...

958 / 2017



FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt., 1082 Budapest Futó u. 43-45.VI.em.
Tel.: (06 1) 266 2181, Fax: (06 1) 266 1489, E-leveél: backoffice@finextfm.hu
Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, c.j.: 01-10-044934

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap
képviselőtében:

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. Józsefvárosi Önkormányzati Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató

Érkezett:	2017 DEC 04	Szám:	26-958/3
Melléklet:	φ	Osztály:	1. sz. sz. r.
		Előszám:	ea

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefváros Önkormányzata
1082 Budapest
Baross u. 63-67

Iványi Gyöngyvér
Főépítész részére

Tárgy:

Budapest VIII. kerület Corvin sétány 122B I. ütem (Hrsz.: 36237/2) szám alatti ingatlan építési engedélyezési eljárása – főépítési állásfoglalási kérelem a telepíteni szükséges parkolók gazdaságtalan megépítéséről.

Tisztelt Főépítész!

Alulírott **Karai Péter**, mint a

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap, a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek PSZÁF lajstromszáma: 1221-08, statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01, adószáma: 18122882-2-42) (továbbiakban: Alap) és amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45., VI. emelet, cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjele: 13052502-6633-114-01, adószáma: 13052502-2-42)

képviselője, kérem a tisztelt Főépítészt, hogy állásfoglalását megadni szíveskedjen a szóban forgó épület vonatkozásában felmerült, Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelete alapján megkövetelt parkolóhely építési kötelezettségünkről.

Az engedélyezési tervek szerint az épületben 100 darab parkolóhely kerül megépítésre, míg a fent említett kerületi parkolási rendelet, valamint az OTÉK - 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet további 96 darab kialakítását írja elő. A szóban forgó parkolóhelyek gazdaságtalanul alakíthatók ki, mivel azok csak a költséges további parkolósínt, és résfal építéssel biztosíthatók.

Hivatkozva a 96 darab parkolóhely gazdaságtalan kialakíthatóságára, kérjük a Főépítészt, adja meg állásfoglalását, miszerint lehetőséget biztosít számunkra a szóban forgó parkolók pénzbeni megváltására.

Kelt: Budapest, 2017.11.24.

Köszönettel és tisztelettel:

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap
képviselőtében:
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Karai Péter
igazgatósági tag

6

Költségelemzés!

Amely készült a Bp. VIII. kerület, Corvin Sétány, Bókay János utca 41-45. Hrsz.: 36237/2 196 rendeltetési egységből álló (2 üzlethelyiség, és 194 lakás) lakóépület alatt kialakítandó pinceszinthez.

Alapadatok.

Építési övezet: L1-VIII-6 övezet

Telek területe: 2647 m²

Beépítés módja: Zárt sorú

Tervezett rendeltetési egységek száma: 2 üzlet + 194 lakás

Telek általános beépítés mértéke: 1465,85 m²

Beépítési százalék általános: 53,38% < 80% Megfelel

Telek Földszinti beépítés mértéke: 2230,38 m²

Beépítési százalék földszinti: 84,26% < 100% Megfelel

Telek terepszint alatti beépítés mértéke: 2290,10 m²

Beépítési százalék földszinti: 86,65% < 100% Megfelel

Tervezett zöldfelület: 370,46 m²

A háromszintes növényállomány miatti kedvezménnyel: 14,00% > 12,50% Megfelel

Telken (épületen) belül elhelyezett gépkocsi parkoló helyek száma 100 db. parkológépesítéssel.

Gépjármű parkolás:

A járművel elhelyezése a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján 42§ , valamint a BVKSZ alapján, illetve a VIII. ker. 15/2011.(III.18.) parkolási rendelete szerint:

		OTÉK által előírt mennyiség	Parkolási rendelet által csökkentett mennyiség	Telken belül elhelyezendő, megváltással csökkentett
Lakások	194 db	194	194	97
	db/minden megkezdett m ²			
Üzlet eladótere	10	4	2	1
Összesen	-	198	196	98

A mélygarázsban parkológépesítéssel alakítottuk ki az összesen 100 db parkolóhelyet.

100 (tervezett parkolószám) > 98 (szükséges parkolószám), tehát MEGFELEL

Szükséges megváltandó parkolómennyiség: 196-100= 96 db

Handwritten signature
7

A pincében parkolóként vagy közlekedőként nem hasznosítható területen egyedi, lakásokhoz tartozó tárolók kialakítását terveztük. Ugyanitt, illetve a bejárati szinten a **szükséges számú bicikli is elhelyezhető.**

Az első ütemben telken belül összesen 100 férőhelyes gépkocsi tároló kerül kialakításra 53 db felfestett parkolóval, melyből 47 db parkológépesíthető. Az előírások szerinti 2 db akadálymentes parkoló a lépcsőház közelében található. Előírás szerint 2 db gépkocsi beállónál elektromos töltő előkészítése történik. A tervezett belmagasság, a parkoló zónában biztosítja a parkológépek beépítését (2,90m).

A parkolók miatt az épület alapozási síkja -5,78 m-en készülne, ami szerelőbetonnal, kavicságyazattal meghaladja a -6,55 m-t.

A zártorú beépítés miatt a Tömő, és Bókay János utca felől is a meglévő házhoz csatlakozik a tervezett épület. A csatlakozó épület alapozása kétes minőségű, a földmunkák miatt az alap megerősítésére lenne szükség.

Felszín alatti 2 szintes garázs kialakításának költségei

		Költség	Ft.
Pincetömb területe	2290,1 m ²		
Pincetömb mélysége	10,05 m		
Pincetömb	23015,5 m ³		
Földmunka	28309,06 m ³	4800 Ft/m ³	135 883 488
Alapmegerősítés jet grouting eljárással			12 558 000
Munkagödör megtámasztás részfallal			86 940 000
Víztelenítés			64 400 000
Lemezalap			144 900 000
Pince és földém szerkezetek			116 886 000
Pince Lemezalappal			561 567 488

Felszín alatti garázs kialakításának költségei

Pincetömb területe	2290,1 m ²		
Pincetömb mélysége	6,55 m		
Pincetömb	15000 m ³		
Földmunka	18450 m ³	4800 Ft/m ³	88 560 000
Alapmegerősítés jet grouting eljárással			6 279 000
Munkagödör megtámasztás lött betonnal			14 490 000
Víztelenítés			32 200 000
Lemezalap			144 900 000
Pince és földém szerkezetek			58 443 000
Pince Lemezalappal			344 872 000
Különbözet nettó			216 695 488

Az összehasonlításból kiderül, hogy abban az esetben, ha a gépkocsi tárolást egy szint mély pincegarázsban oldják meg, az épület bekerülési költsége több mint 216.695.488 millió forinttal lenne kevesebb!

