
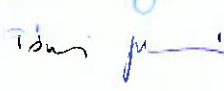






# Előterjesztés

4/2

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

<b>Előterjesztő:</b> dr. Kocsis Máté polgármester, dr. Sára Botond alpolgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. október 19.	.....sz. napirend
<b>Tárgy:</b> Javaslat településrendezési szerződés megkötésére	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA	
KÉSZÍTETTE: LÖRINCZYNÉ ZELINKA SZILVIA, IVÁNYI GYÖNGYVÉR 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DANADA-RIMÁN ÉDINA JEGYZŐ	
<b>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság</b> véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Emberi Erőforrás Bizottság</b> véleményezi	<input type="checkbox"/>
<b>Társasházi Pályázatok Elbíráló Ideiglenes Bizottság</b> véleményezi	<input type="checkbox"/>
<b>Smart City Ideiglenes 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!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Hungária Greens Kft. (1138 Budapest, Váci út 117-119., cégjegyzékszám: 01-09-302530, képviselik Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők; a továbbiakban: Beruházó), településrendezési szerződés megkötésének szándékkal kereste meg Önkormányzatunkat, a Budapest VIII. kerület, Hungária körút 30. szám alatti (38874 hrsz.) telken tervezett projektjével összefüggésben. A 2017. szeptember 26. napján hatályos tulajdoni lap szerint, a Beruházó tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárás folyamatban van.

A Hungária krt. 30. sz. alatti telek (316-os tömb: Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca) a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) számú rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv szerint sajátos jogin-

ÉRKEZETT

2017 OKT 11. 17:45 

tézménnyel érintett. Ezzel kapcsolatban irányadó rá a JÓKÉSZ 38. § (1) bekezdése, amely alapján Településrendezési Szerződésben meghatározott feltételek betartásával haladhatja csak meg a beépített szintterület a  $3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értéket és érheti el az I-VIII-1 jelű építési övezetben megengedett  $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értéket.

A Beruházó - az irányadó jogszabályi rendelkezések által biztosított lehetőségek igénybe vételével, - a fejlesztés megvalósítása érdekében a mellékelt kérelem és telepítési tanulmányterv szerinti tartalommal kötne településrendezési szerződést az Önkormányzattal. (1. melléklet)

A telek jelenleg üres, korábban kenyérgyár működött az ingatlanon. A Beruházó irodaház építését tervezi campus jellegű beépítéssel, több ütemben. Az előzetes tervek alapján a tömb négy sarkában megjelenő épülettömegek a terepszinten nagy egybefüggő, a forgalom zajától védett zöldfelületet fognak közre. A tömbbelsőben kialakított, közhasználat számára megnyitott közösségi zöldfelületen egységes tájépítészeti kompozíció kap helyet, térkő burkolattal, díszvilágítással, ülésre alkalmas tájépítészeti elemekkel, szeméttárolókkal. A területre érkező gépjárművek elhelyezését terepszint alatt tervezik megoldani. A terepszint süllyesztésével étterem, konferenciaterem, tárgyalók kapnának helyet. Beruházó a településrendezési szerződésben vállalja a telket határoló közterületek teljes körű felújítását – amely önkormányzati feladat – az alábbiak szerint:

A telekkel határos járda felületek aszfalt burkolata bontásra kerül, azt teljes felületen térburkolat váltja ki. A meglévő járda melletti zöldfelület felújításra kerül, szükség szerinti fapótlásokkal, a tűzoltó felvonulási területek és gépkocsi-behajtók figyelembe vételével. A tárgyi telekkel határos járda menti közvilágítás felújításra kerül a megvilágítási előírásoknak megfelelően.

A körzet ellátásának javítása érdekében lehetőség nyílna gyermekorvosi rendelő kialakítására a közhasználatú zöldfelülettel határosan, az épület földszinti részén. Ennek megvalósíthatóságával kapcsolatos egyeztetések jelenleg folyamatban vannak.

A beruházás eredményeként nívós, nagylégterű kompozíció jönne létre, melyre referenciát biztosít a Beruházó már elkészült budapesti projektje, az ún. Váci Greens Irodaház.

Javasoljuk a településrendezési szerződés megkötését, ugyanis az Önkormányzat érdeke az, hogy a Józsefváros határát képező Hungária körút mentén, az elhanyagolt, üres építési telek minél hamarabb beépüljön, elősegítve a rendezettebb utcakepi megjelenést. Az igényesen kialakított, közhasználat számára átadott területek javítják a környék megítélését. A Beruházóval kötendő szerződés tervezete a 2. számú mellékletben található.

## **II. A betérjesztés indoka**

A településrendezési szerződés megkötéséhez a Képviselő testület döntése szükséges.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Beruházó által kezdeményezett településrendezési szerződés megkötése, ezáltal a Hungária körút menti üres telek fejlesztési lehetőségeinek biztosítása minőségi közterület-megújítással összhangban.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a Beruházó vállalja a közhasználatra átadott területek kialakításának és fenntartásának költségét.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése és 23. § (3) bekezdése alapján a településrendezés önkormányzati feladat, az erről szóló döntés az Möt. 42. § 14. pontja szerint a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 17. § j) pontjának értelmében a településrendezési szerződés a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmény, melynek részletes szabályait az Étv. 30/A §-a rendezi. Az Étv. 30/A § (3) bekezdése szerint: „A szerződés tárgya lehet különösen: b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megva-

lósításának (...) bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések - és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) számú rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv szerint a 316. tömbre (38874 hrsz-ú telek) a JÓKÉSZ 38 § (1) bekezdése irányadó, amely szerint „a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója csak Településrendezési Szerződésben meghatározott feltételekkel haladhatja meg az alábbi értékeket: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”.

**Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.**

### Határozati javaslat

#### A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 30. szám alatti (38874 hrsz.) telekre vonatkozóan, a Hungária Greens Kft. (1138 Budapest, Váci út 117-119., cégjegyzékszám: 01-09-302530, képviselik: Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők) által készített telepítési tanulmánytervben foglaltakhoz.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2017. október 19.

2. hozzájárul a Hungária Greens Kft. (1138 Budapest, Váci út 117-119., cégjegyzékszám: 01-09-302530, képviselik: Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők) társasággal településrendezési szerződés megkötéséhez a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 30. (38874 hrsz.) sz. alatti ingatlant érintő településrendezési eljárás megvalósítása érdekében.


Felelős: polgármester  
Határidő: 2017. október 19.

3. felkéri a polgármestert a 2. pont szerinti településrendezési szerződés aláírására azt követően, hogy a Hungária Greens Kft. (1138 Budapest, Váci út 117-119., cégjegyzékszám: 01-09-302530, képviselik: Borbély Zoltán és Laurent Collier ügyvezetők) tulajdonjoga a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 30. szám alatti (38874 hrsz.) telekre vonatkozóan az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre került.

Felelős: polgármester  
Határidő: a Hungária Greens Kft. tulajdonjogának bejegyzését követő 30 napon belül

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda, Gazdálkodási Ügyosztály**

Budapest, 2017. október 10.

  
**dr. Kocsis Máté**  
polgármester

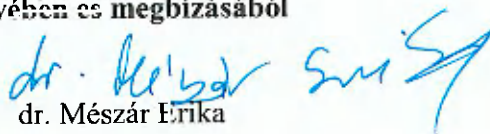
  
**dr. Sára Botond**  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából

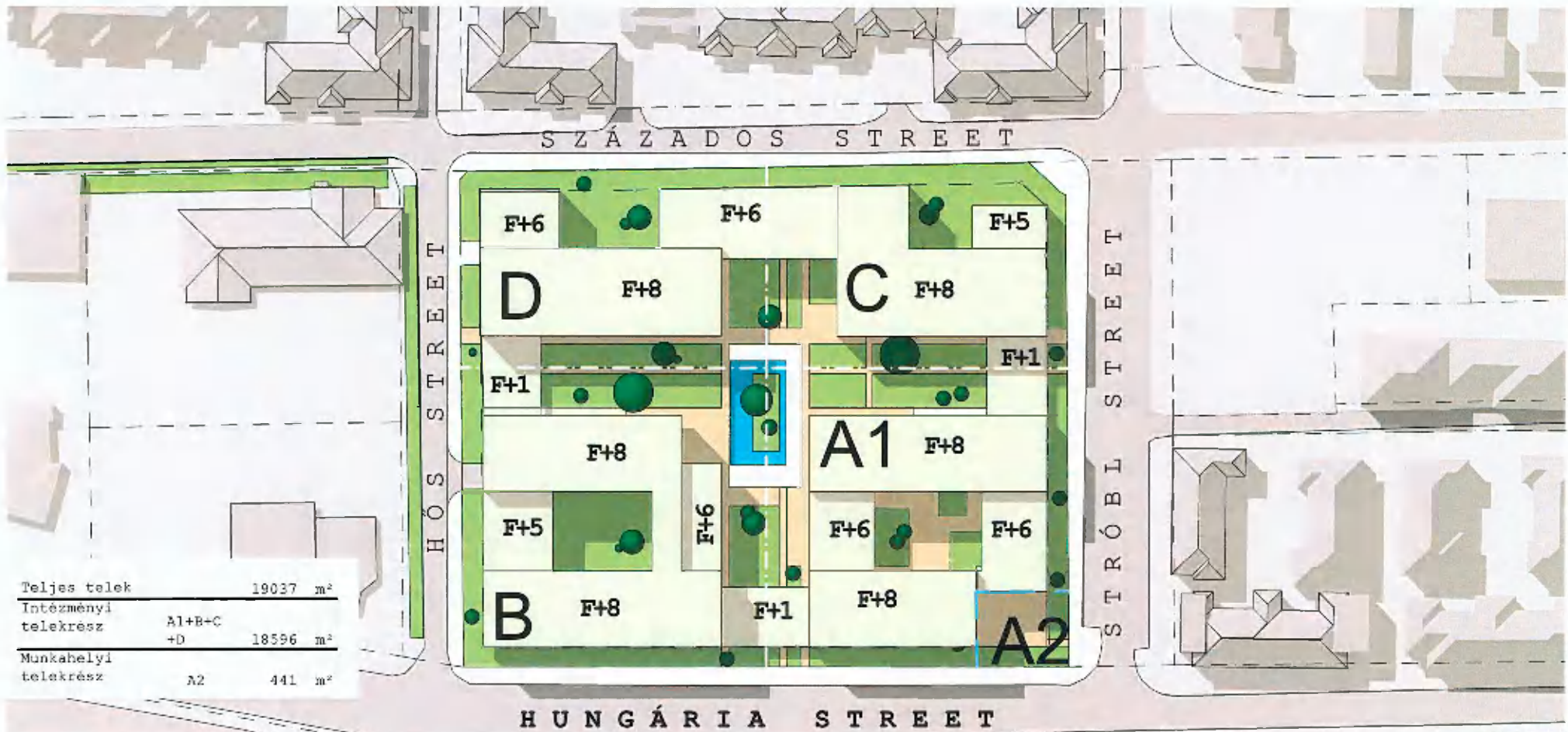
  
**dr. Mészár Erika**  
aljegyző



H 3 0 I R O D A P A R K

1.sz. melléklet





Teljes telek	19037	m <sup>2</sup>
Intézményi telekrész	A1+B+C +D	18596 m <sup>2</sup>
Munkahelyi telekrész	A2	441 m <sup>2</sup>

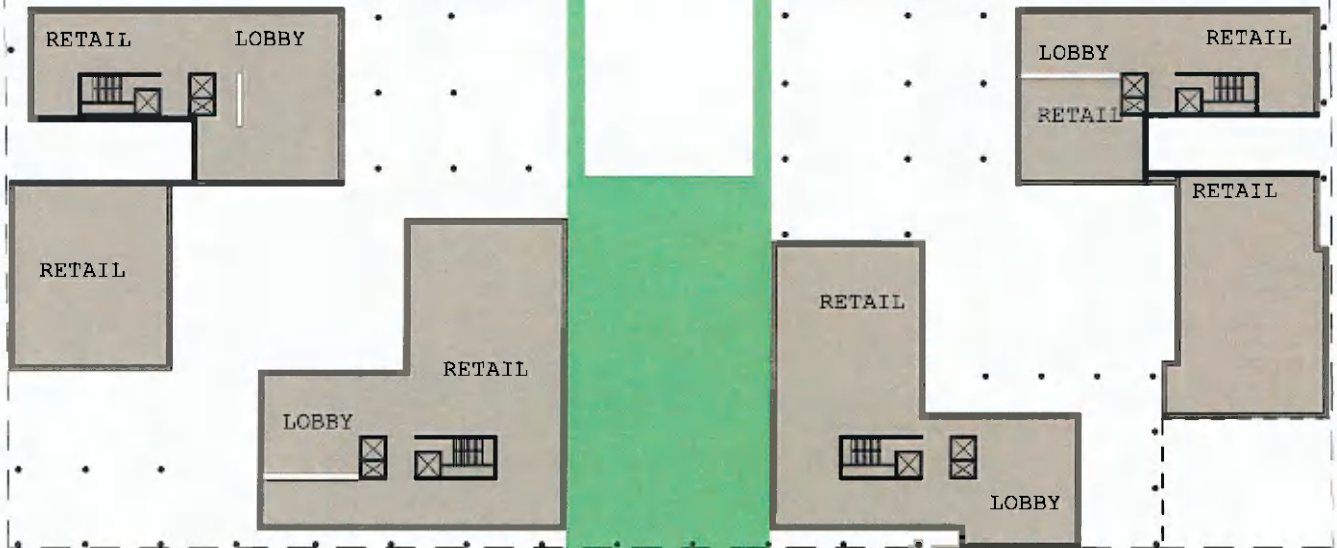
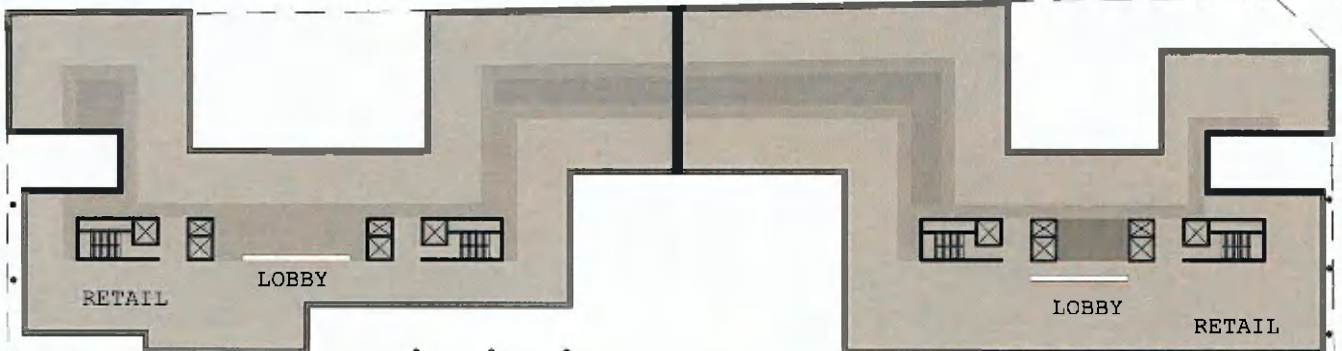
		Szabályozástervi mutatók								
Épület	Telekméret	Beépítés terepszint felett	Beépítés terepszint alatt	Bruttó szintterület	Szint-területi mutató	Építmény magasság				
	(>4000 m <sup>2</sup> )	(<70%)	(<100%)		(<4,5)	(<28m)				
Tervezett telekalakítás	A1	5025 m <sup>2</sup>	2865 m <sup>2</sup>	57%	5025 m <sup>2</sup>	100%	22611 m <sup>2</sup>	4,50	27,47 m	Megfelel
	B	5501 m <sup>2</sup>	3152 m <sup>2</sup>	57%	5501 m <sup>2</sup>	100%	24752 m <sup>2</sup>	4,50	27,27 m	Megfelel
	C	4026 m <sup>2</sup>	2135 m <sup>2</sup>	53%	4026 m <sup>2</sup>	100%	18103 m <sup>2</sup>	4,50	27,81 m	Megfelel
	D	4044 m <sup>2</sup>	2227 m <sup>2</sup>	55%	4044 m <sup>2</sup>	100%	18198 m <sup>2</sup>	4,50	27,89 m	Megfelel
Intézményi telekrész	A2	441 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0,00	0 m	Megfelel
	A1+B+C +D	18596 m <sup>2</sup>	10379 m <sup>2</sup>	56%	18596 m <sup>2</sup>	100%	83665 m <sup>2</sup>	4,39	27,6 m	Megfelel

		Megrendelési mutatók			
Épület	GEA	Bruttó	Nettó (VGD)	Nettó (FPAL)	
	96%	100%	82%	84%	
A1	21707 m <sup>2</sup>	22611 m <sup>2</sup>	18541 m <sup>2</sup>	18994 m <sup>2</sup>	
B	23762 m <sup>2</sup>	24752 m <sup>2</sup>	20297 m <sup>2</sup>	20792 m <sup>2</sup>	
C	17379 m <sup>2</sup>	18103 m <sup>2</sup>	14845 m <sup>2</sup>	15207 m <sup>2</sup>	
D	17470 m <sup>2</sup>	18198 m <sup>2</sup>	14923 m <sup>2</sup>	15287 m <sup>2</sup>	
A2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
A1+B+C +D	80319 m <sup>2</sup>	83665 m <sup>2</sup>	68606 m <sup>2</sup>	70279 m <sup>2</sup>	

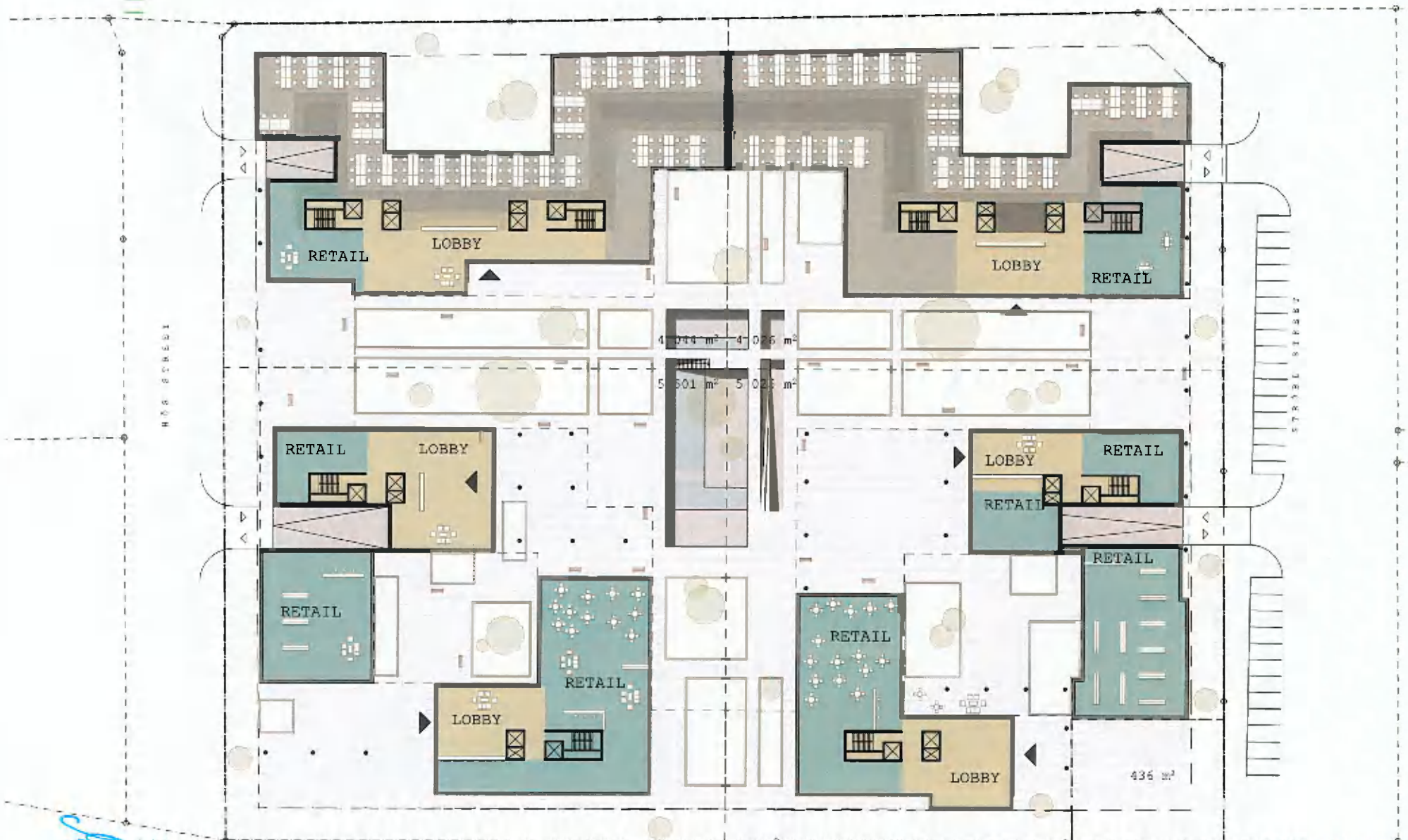
SCACADOS STREET

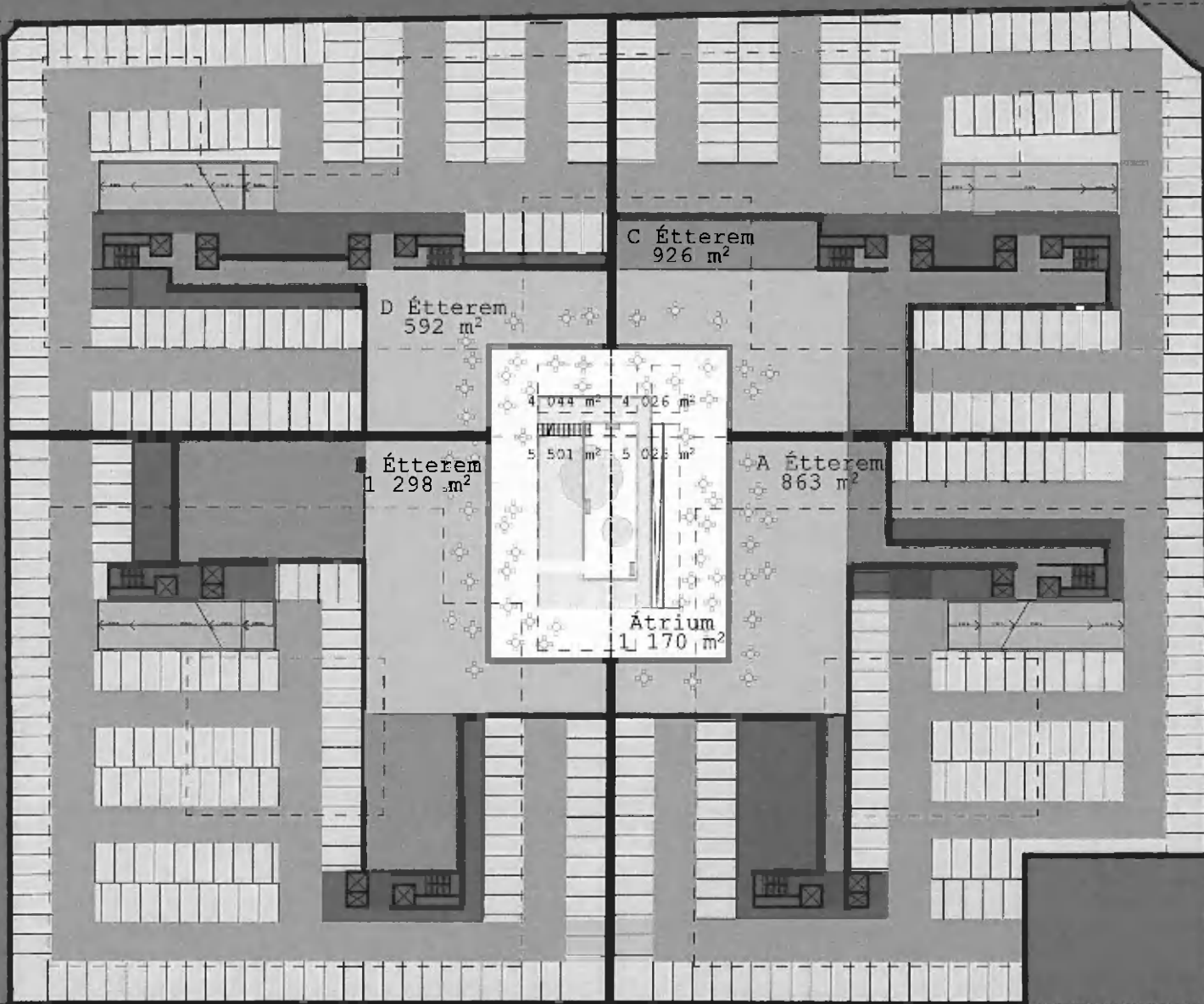
ROS STREET

TERRETTORIO



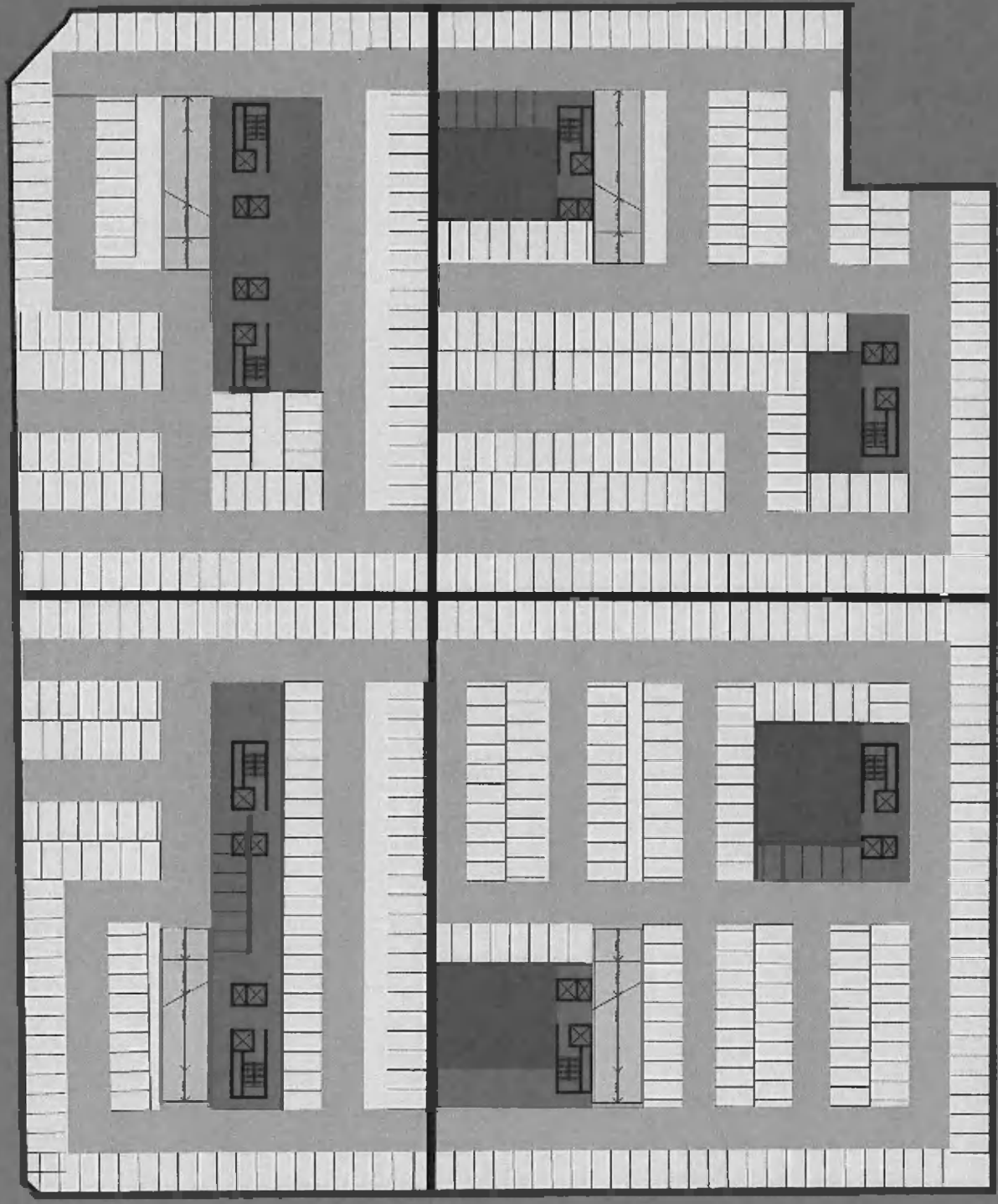
HUNGÁRIA STREET

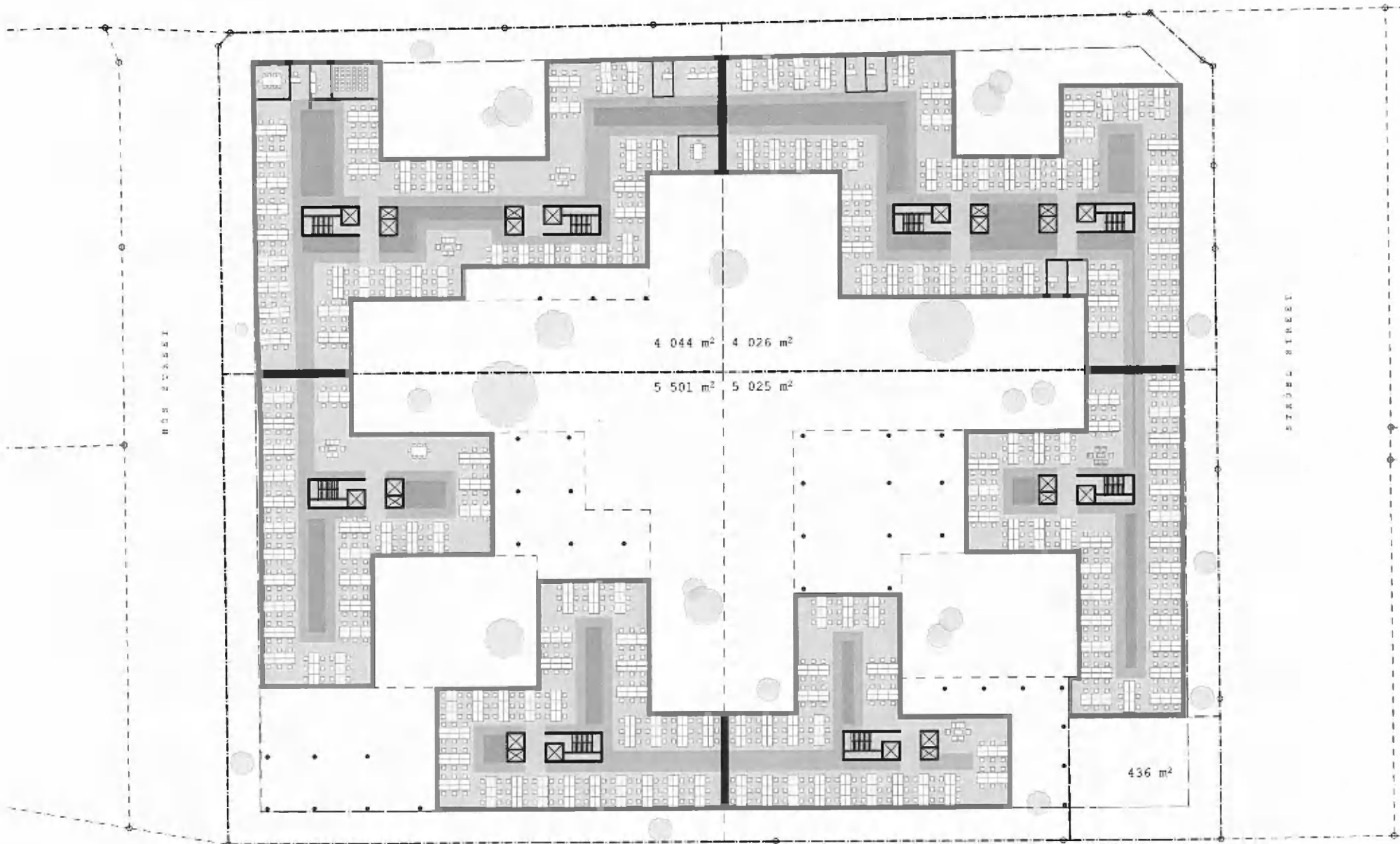




8  
*Handwritten signature*

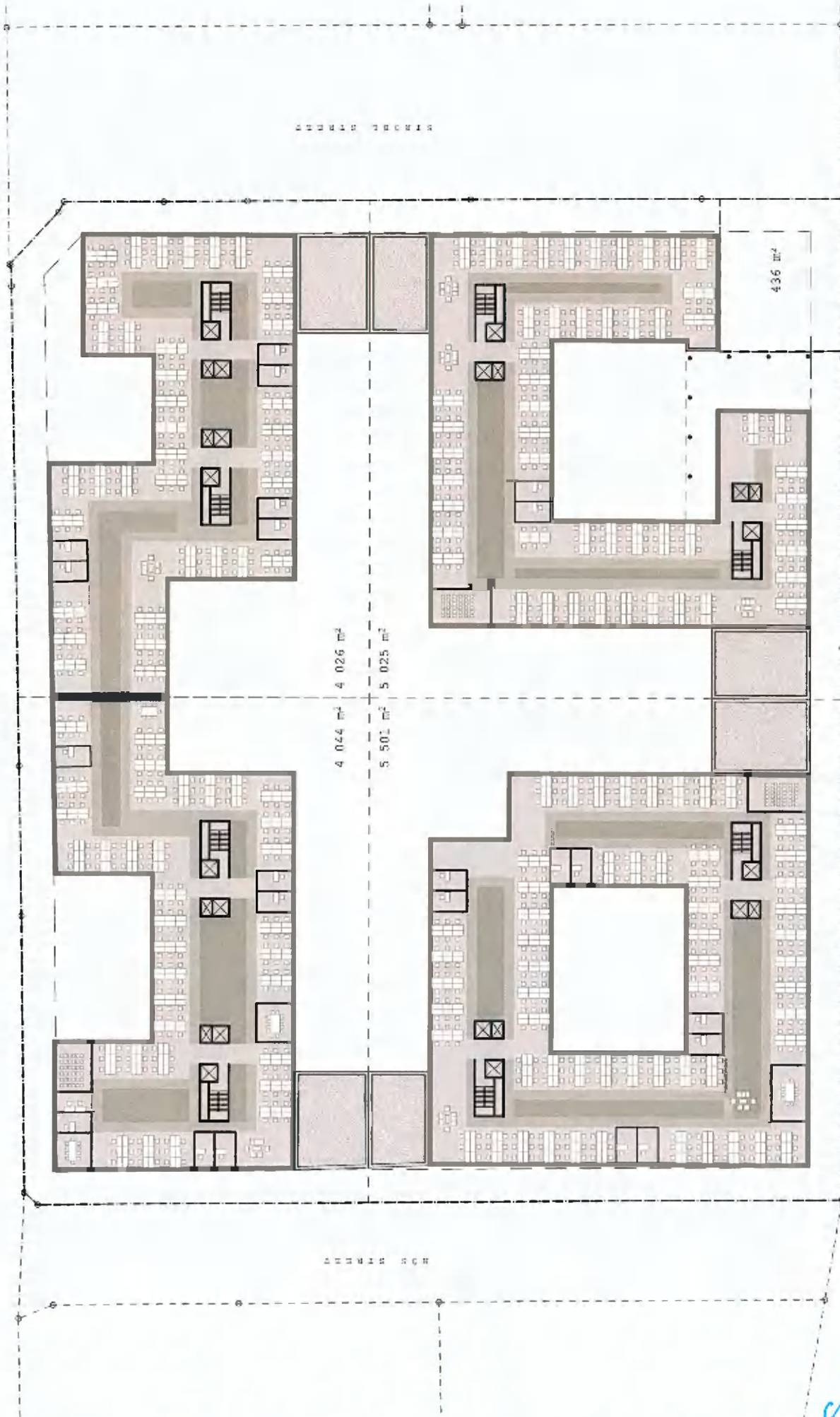




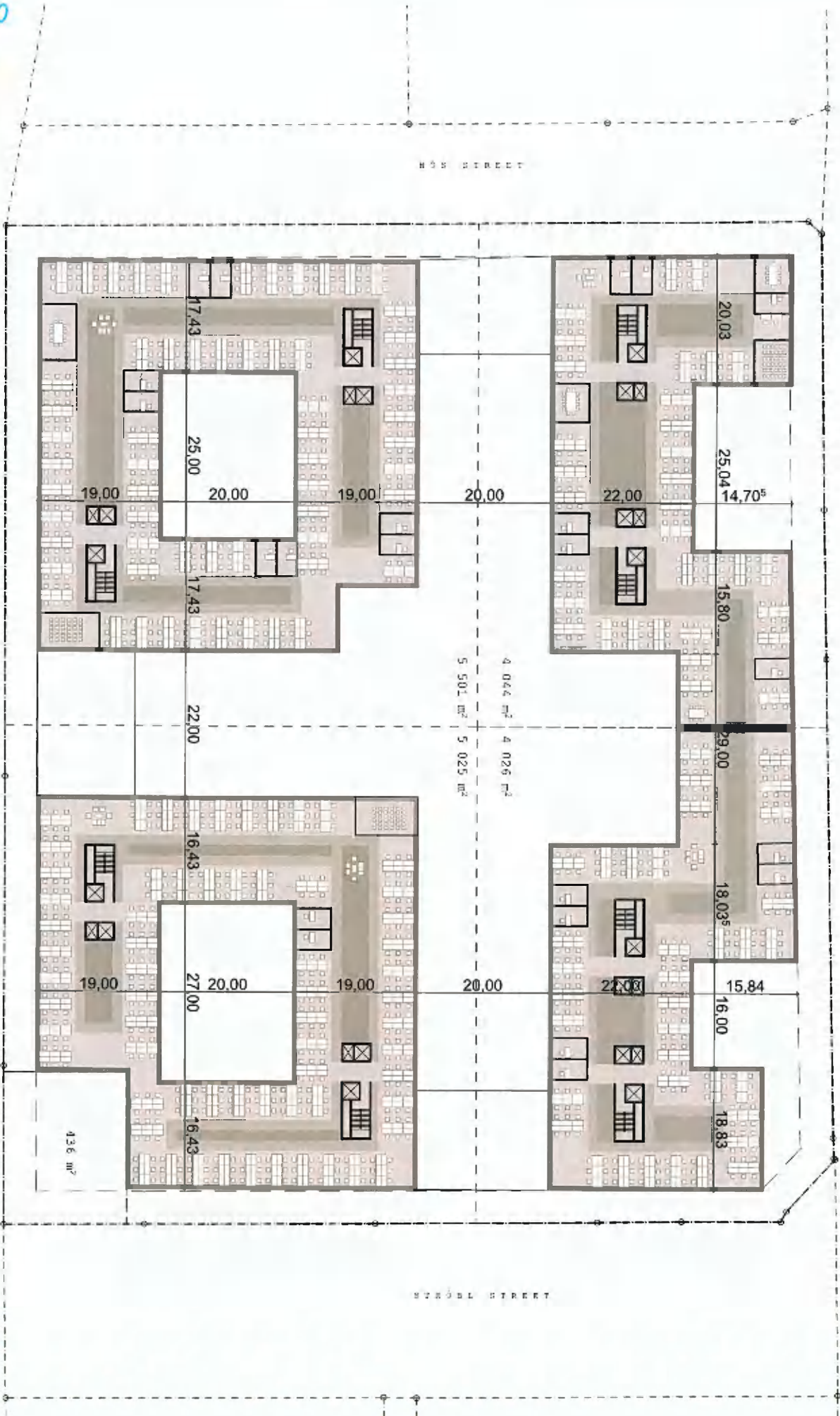


10

STÁNDÓK SZERKEZETE

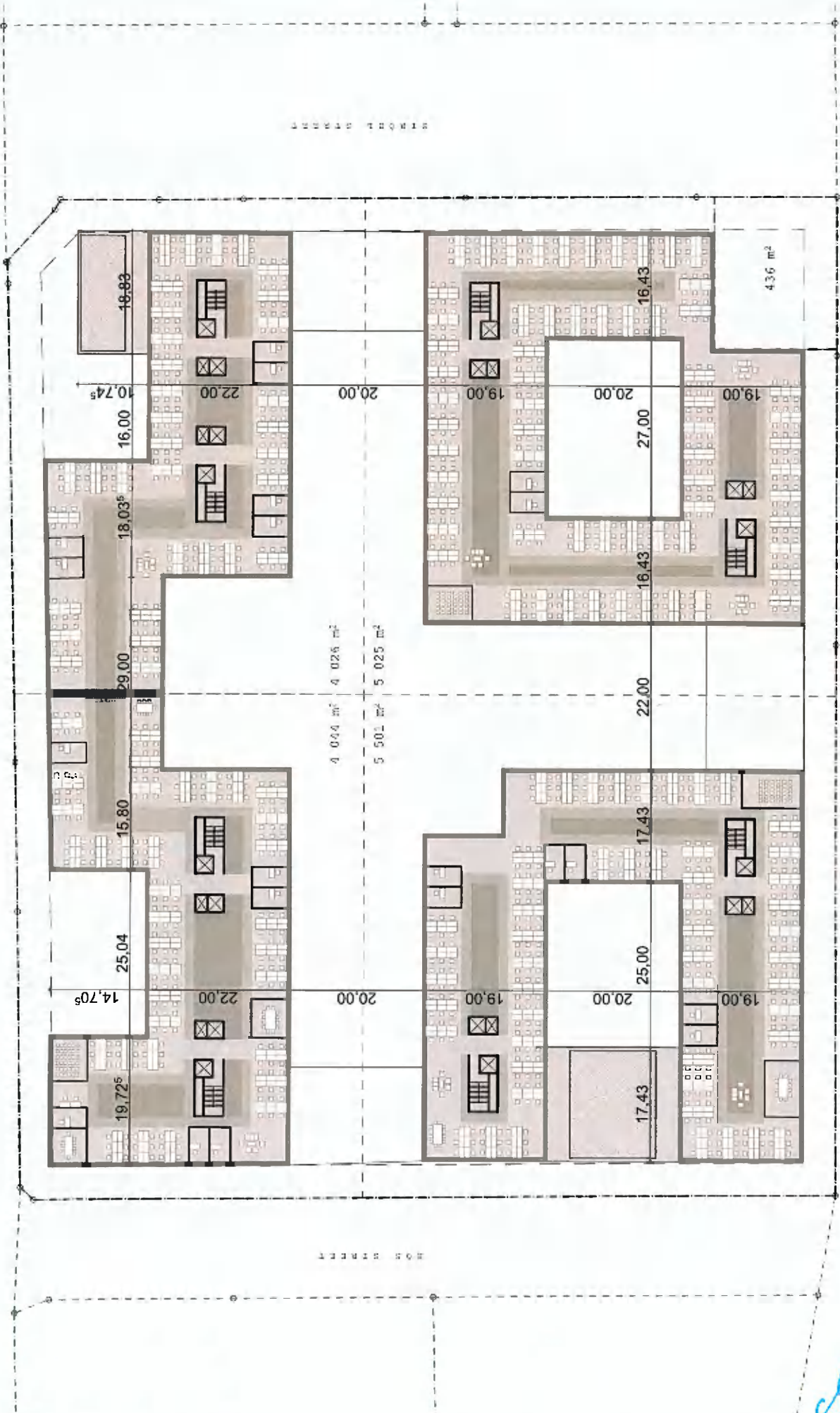


*CSM*



2017.07.20 9:38:57

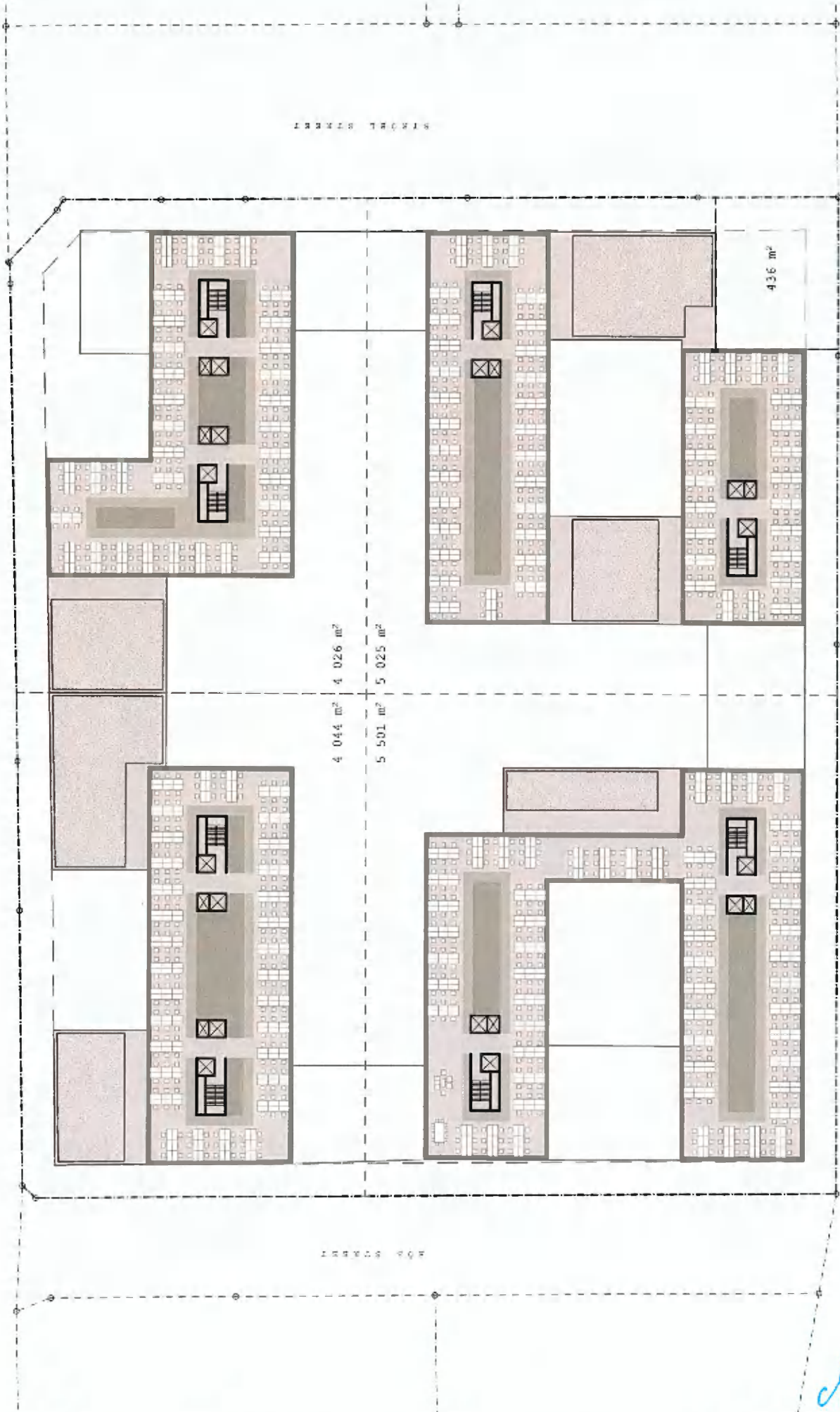
1:1000 30.00.20



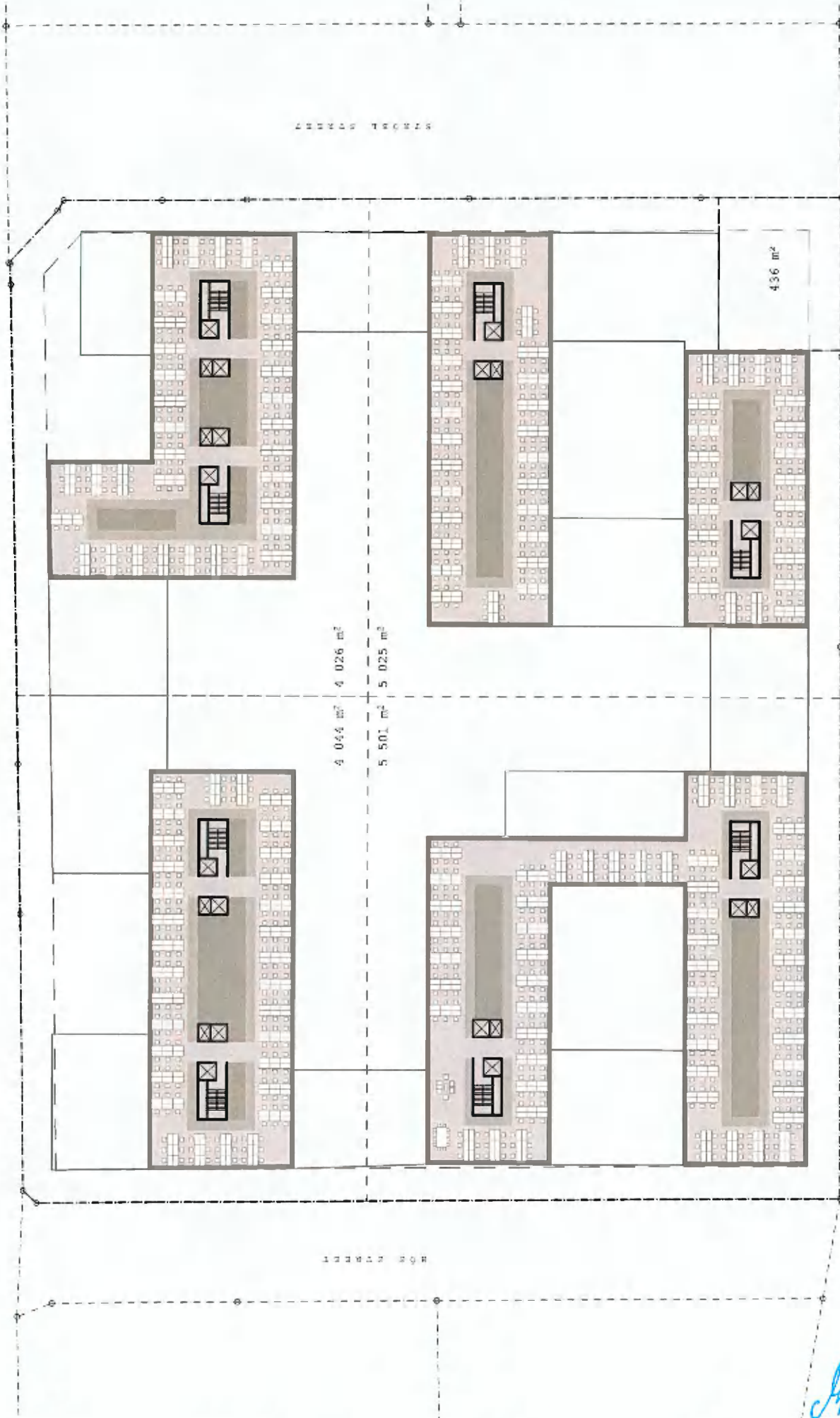
*(Handwritten signature)*

STÁRADOS STREET

STÁRADOS STREET

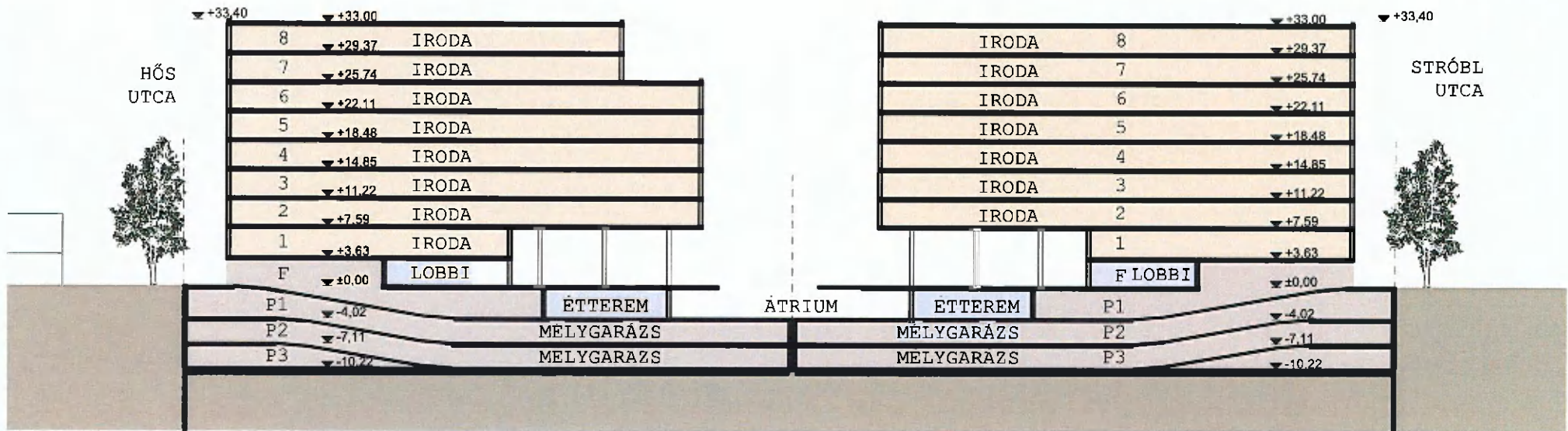


HUNGÁRIA 30.000000



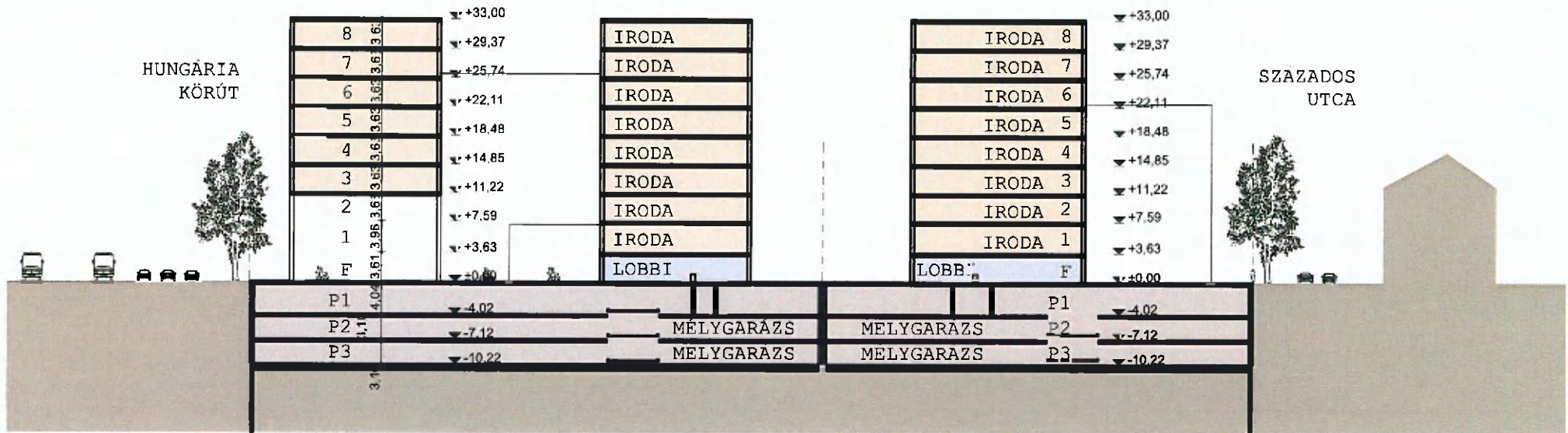
*Handwritten signature in blue ink.*





*Handwritten signature*





*Handwritten signature*

±0



300

*AV*



*Handwritten signature or initials in blue ink.*





20

