

MÁV Zrt. BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÓ IGAZGATÓSÁG	EMLÉKEZTETŐ	Iktatószám: Oldalszám: 1/2 Tervszám: 538/2018
---	--------------------	---

1. Tárgy: KÖFE/KÖFI - KÖZPONT Bp. VIII., Kerepesi út 14.
Főépítési egyeztetés
Szabályozási terv és az engedélyeztetés feltételeinek tisztázása, előzetes tervezői egyeztetés
2. Hely: Józsefvárosi Önkormányzat- Városépítészeti Iroda, Bp., VIII. ker. Baross u. 63-67. III. em. 306.
3. Időpont: 2018.09.12. 15:15 h
4. A megjelentek neve és az általuk képviselt szervek, szervezetek megnevezése:
a mellékelt jelenléti ív szerint

Az egyeztetés során az alábbi főbb kérdések, észrevételek merültek fel:

Markó András a MÁV Zrt. BLI MTF felelős építész tervezője ismerteti a MÁV Zrt. „KÖFI Központ létesítése Budapest, Kerepesi út 14” projekttel kapcsolatos fejlesztési elképzeléseit. A koncepcióterv alapján az egykori PFT (Pályavasút Fenntartási Épület és Kazánház) épület részbeni megtartásával és átépítésével, a kazánház helyén műszaki-gazdasági megfontolások alapján új épületszárny létesülne. Az új épületszárnyban kedvezően elhelyezhetőek a vasúti forgalomirányító termek az alsó szinten a szükséges technológiai helyiségekkel, valamint a követelményeknek megfelelő liftmaggal és a kapcsolódó közlekedő részekkel. A meglévő épületszárnyban a kiegészítő irodai funkciók, szociális blokkok és egyéb kiszolgáló helyiségek kerülnek elhelyezésre.

A helyszín kiválasztása MÁV Zrt. részéről stratégiai jelentőségű, mert ebben a pozícióban rendelkezésre állnak a szükséges vasút technológiai infrastrukturális elemek és nem mellesleg egy alulhasznosított rossz állapotú épület is fejleszhetővé válik. Ugyanakkor a helyszín és az épület építészeti beruházási szempontból rendkívül terhelte. Többek között az épület megközelíthetősége és a hatalmas egybefüggő Keleti pályaudvari telek rendezetlensége okán.

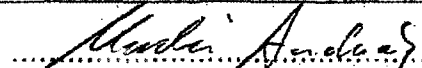
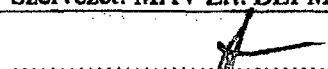
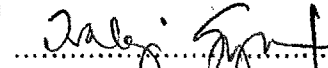
- Tervezők szükségesnek látják a Keleti pályaudvar telkének vagy telek részének előírt övezeti paramétereinek felülvizsgálatát, mert olyan szabályozás vonatkozik a telekre, illetve a rajta lévő épületekre (a tárgyi épületre is) aminek csak jelentős bontásokkal lenne megfeleltethető. Az adott állapot szerint építési engedély nem szerezhető, telekalakítás nem lehetséges. A telek jelen állapot alapján jelentősen túlépített (~22% -ban beépített), több övezet is található a telken, valamint több védett épület is. Az egyes övezeteken kialakult beépítési állapotok külön-külön és együtt sem felelnek meg a jelenleg hatályos övezeti besorolás paramétereinek. Így egyszerű telekosztással sem lenne kezelhető az anomália.
- A Főépítész nem zárkózott el a létesítendő KÖFI Központ beruházásától és a jelentősebb bővítéssel járó építészeti elképzelésektől sem. Ugyanakkor építési engedélyhez kötött tevékenység csak a Szabályozási Terv (JÓKÉSZ) módosítása esetén valósítható meg. A Főépítész részéről a Szabályozási terv módosításnak, illetve új Építési Szabályzat készítésének elvi akadálya nincsen, támogatni tudja. Támogatható a módosítás abból a megfontolásból is, hogy a hatályos Fővárosi keretszabályozás (TSZT és FRSZ) a területre intézményi felülepítési lehetőséget ad meg, ami a beépítési paramétereket a jelenlegihez képest jelentősen kedvezőbbé teszi.
- A Tervezők részéről felmerült a Szabályozási terv módosításának az igénye. A módosításnak 3 lehetséges menete képzelhető el:
 - 1.) A szomszédos (HRSZ 38835, 32952) szintén vasúti telkeken már megkezdődött a Szabályozási Terv módosítása a NIF Zrt. kezdeményezésében, ami praktikus okokból kiterjeszhető lenne a tárgyi (HRSZ 32951/1) telekre is. A NIF Zrt. és a MÁV Zrt. megegyezése esetén a közös Szabályozási terv módosításával költséghatékonyabban és hamarabb folytatható le a módosítási folyamat. Az Önkormányzat részéről várhatóan ez a legideálisabb megoldás.

MÁV Zrt. BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÓ IGAZGATÓSÁG	EMLÉKEZTETŐ	Iktatószám: Oldalszám: 2/2 Tervszám: 538/2018
---	--------------------	---

2.) Lehetőség van arra, hogy a MÁV Zrt. függetlenül kezdeményezi a Szabályozási terv módosítását kizárólag a (HRSZ 32951/1) telekre. Ebben az esetben nem kell figyelembe venni a NIF Zrt. szempontjait, attól függetlenül, azzal párhuzamosan készül a szabályozás.

3.) Lehetőség van arra is, hogy a projekt bevárja az amúgy is esedékes új JÓKÉSZ-t, ami az FRSZ alapján készül. Az FRSZ jóval megengedőbb a jelen Szabályozáshoz képest, feltehetően a tárgyi beruházás is megvalósítható lesz. Ebben az esetben 2020. jan. 1-től lehet érdemben az épület engedélyezési terveivel foglalkozni. Időben ez a változat jár a leghosszabb átfutással és nem garantálható, hogy a módosítás tartalmi elemei mindenben figyelembe veszik a tárgyi projekt igényeit.

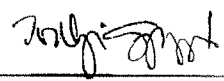
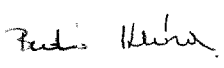

- Az épület telke műemléki védelem (műemléki környezet miatt) alatt áll. Tisztázandó, hogy az épület védett-e (feltehetően nem, mivel az OÉNY Örökségvédelmi nyilvántartásban egyértelműen nem szerepel). Tisztázandó, hogy a telek védettsége okán ki lesz az eljáró hatóság: a VIII. kerületi Önkormányzat Építésügyi Irodája vagy a Kormányhivatal V. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (Kosztu Anikó). A telek védettsége okán a jelenlegi információk alapján nagy valószínűséggel a Kormányhivatal lesz az illetékes.
- Parkolás: A tervezett épület funkciója és paraméterei alapján parkoló mérleget kell készíteni a meglévő és a tervezett állapotra vonatkozóan. Amennyiben többletparkoló igény merül fel az épület környezetében a felszínen (vágányok szintjén) elhelyezhetőek a gépkocsi tárolók. Ha telken belül igazolhatóan nem helyezhető el kellő számú gépkocsi tároló, úgy lehetőség van megváltásra az Önkormányzat parkoló rendelete alapján. Gazdaságossági számítással igazolni kell a szükségességet.
- Szabályozási vonal: A telken szabályozási vonal van feltüntetve, amit telekalakítással szükséges rendezni az építési engedély kérelmet megelőzően.
- A Földhivatali Térképmásolat szerint sincs a telken épület jelölve. Feltüntetés nélkül építési engedély az épületre nem szerezhető be. A bejegyzés a MÁV Zrt. érdeke és feladata. Az épület bejegyzését célszerű a Szabályozási vonal rendezése után megtenni.
- Függetlenül az eljáró hatóságtól, az építési engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a VIII. kerületi Önkormányzatnál, melynek keretében a tervet a kerületi Tervtanács is tárgyalja. A Településképi Véleményezés előfeltétele a rendezett telek és a Szabályozási Tervnek való megfelelés. A tervek előzetes főépítési (ill. akár tervtanácsai) konzultatív egyeztetése is javasolt.

Az emlékeztetőt összeállította:	 Név: Markó András felelős építésszervező Szervezet: MÁV Zrt. BLI-MTF
A emlékeztetőt hitelesítette:	 Név: Ábrahám Péter építész, i. h. tervező Szervezet: MÁV Zrt. BLI-MTF
	 Név: Ivány Gyöngyvér főépítész Szervezet: VIII. ker. Önkormányzat

MÁV Zrt. BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÓ IGAZGATÓSÁG	EMLÉKEZTETŐ	Iktatószám: Oldalszám: 1/1 Tervszám: 538/2018
---	--------------------	---

JELENLÉTI ÍV

1. Tárgy: KÖFE/KÖFI – KÖZPONT Bp. Kerepesi út 14.
Főépítési egyeztetés
Szabályozási terv és az engedélyeztetés feltételeinek tisztázása
2. Hely: Józsefvárosi Önkormányzat- Főépítési iroda,
Bp., VIII. ker. Baross u. 63-67. III. em. 306.
3. Időpont: 2018.09.12. 15:00

név	képviselet szervezet	vasúti telefonszám / mobil szám	e-mail cím	aláírás
Markó András építész	MÁV Zrt. BLI- Műszaki Tervezés Főosztály	+36-30-955-5309	markoa@mav.hu	
IVANYI GÖNGYÖLÉK főépítész	VIII. ker. Önkormányzat	06-20/618-28-18	focpitene jozsefvaros.hu	
BEDŐ KATA építész irodája	VIII. ker. Önkormányzat	06-20/345-87-96	bedok@ jozsefvaros.hu	
ABRAHÁM PÉTER	MÁV MTF	511 7781	abraham. peter@mav	

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

törzskönyvi azonosító: 735715

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

adószám: 15735715-2-42

képviselésében: dr. Sára Botond polgármester

a továbbiakban: Önkormányzat

másrészről

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MÁV Zrt.)

székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.

levelezési cím: 1016 Budapest, Mészáros utca 19.

céggjegyzékszám: Cg:01-10-042272

adószám: 10856417-2-44

képviselésében: Vízi Zsolt igazgató

a továbbiakban: Beruházó

együttesen: Felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények

Beruházó több olyan magasépítési fejlesztési projektben érintett, amely a Budapest VIII. kerület Keleti Pályaudvar területét érinti. Folyamatban van a Keleti Pályaudvar Felvételi épület rekonstrukciós munkáinak előkészítése, amelynek során műemléki szempontok figyelembevételével újítják fel az utasforgalmi és az üzemi tereket. Ezen kívül a pályaudvar VIII. kerület Kerepesi út felőli oldalán az országos szintű Integrált Forgalom Irányítási Központ (KÖFI) létrehozására is irányul egy projekt, amelyet a meglévő üzemi épület átalakításával, bővítésével kívánnak megvalósítani.

A projekt lebonyolításához szükséges a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) rendeletének módosítása, amely jelenleg olyan előírásokat tartalmaz, amely az épületállomány fejlesztési lehetőségeit korlátozza. Ezzel szemben a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat a területre intézményi felülepítési lehetőséget határoz meg és a beépítési paramétereket a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzathoz képest jóval kedvezőbbé teszi.

A Budapest VIII. kerület Keleti pályaudvar 32951/1 helyrajzi számú telektömb területére készített telepítési tanulmánytervet, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatával fogadta el.

2. Szerződés tárgya

- 2.1. Felek a jelen szerződés 1. pontjában rögzített célok megvalósítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezések szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
- 2.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII.12.) rendeletének módosítása a Budapest VIII. kerület 32951/1 helyrajzi számú telektömb területét érintően.

2.3. A településtervezés költségeit Beruházó finanszírozza.

3. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. Beruházó kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti kezdeményezése a saját érdekét képezi, mely az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétes.
- 3.2. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó finanszírozásában megvalósuló az 1. pontban megjelölt építési beruházás megvalósítása érdekében, az ahhoz szükséges településrendezési eszköz kidolgozását a jelen szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 60 napon belül megindítja és lefolytatja az eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.0.8.) Korm. rendelet VI. fejezetében foglaltak szerint.
- 3.3. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja valamint 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás keretében zajlik.
- 3.4. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési eszközökön végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja.
- 3.5. Önkormányzat teljes felelősséggel nyilatkozik arról, hogy a Beruházó által folyósításra kerülő költségvetési forrás felhasználására való tekintettel a Közbeszerzési törvény, a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet, valamint az egyéb pénzügyi szabályzatokban foglalt előírások betartása mellett beszerzési eljárás során kerül sor a Tervező kiválasztására.
- 3.6. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy mint megrendelő az általa beszerzési eljárás keretében kiválasztott tervezővel és Beruházóval, mint költségviselővel legkésőbb a beszerzési eljárás lefolytatását követő 15 napon belül tervezési szerződést köt.
- 3.7. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy mint költségviselő a telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzattal, mint megrendelővel és az Önkormányzat által beszerzési eljárás keretében kiválasztott tervezővel legkésőbb a beszerzési eljárás lefolytatását követő 15 napon belül tervezési szerződést köt.
- 3.8. Beruházó a tervdokumentáció elkészítésével (településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan) felmerülő költség viselésére köteles. A tervdokumentáció elkészítésére és az egyéb felmerült költségekre vonatkozó számlák összegét Beruházó közvetlenül a tervezőnek fizeti meg, a tervezési szerződésben részletezettek szerint.
- 3.9. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen településrendezési szerződés tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 3.10. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a szerződés tárgyával kapcsolatos valamennyi információt, a véleményezési eljárás során beérkező valamennyi véleményt

egymással haladéktalanul megismertetik, egymással és a tervezővel szakmai konzultációkat tartanak.

4. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Önkormányzat részéről: **Iványi Gyöngyvér főépítész**

telefon: 45-92-279

email: ivanyigy@jozsefvaros.hu

Beruházó részéről: **Ábrahám Péter**

telefon: +36 30 248-1693

email: abraham.peter@mav.hu

5. Egyéb rendelkezések

5.1. A jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.

5.2. Jelen megállapodás teljesítése során Szerződő Felek kötelesek jogaikat és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.

5.3. Szerződő Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodást közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal egyezőt hat (6) példányban aláírják.

A Megállapodás 4 számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből szerződő feleket 3-3 eredeti példány illeti meg.

Jelen szerződés az utoljára aláíró szerződő fél aláírásának napjával lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.

Kelt: Budapest, 2018.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Képviselésében
dr. Sára Botond
polgármester

.....
Magyar Államvasutak Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Páris Gyuláné gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző