



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 186/2013.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. október 3-i ülésére

Tárgy: Középső-Ferencváros rehabilitációs terület KSZT módosításhoz
kapcsolódó településrendezési szerződés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából
Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs, főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB 2013. október 2.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

**Középső-Ferencváros rehabilitációs terület KSZT módosításhoz kapcsolódó
településrendezési szerződés**

Tisztelt Képviselő-testület!

A TRX Consulting Kft. 2013 júniusában megvette a Viola u. 5. sz. alatti ingatlant a Mester u. 43-52. Kft-től.

A cég az elmúlt évek során számos társasházat épített, s a nehéz gazdasági helyzetben, 2012-ben fejezte be a Márton u. 10. sz. épületet, s a jövőben is szeretne a kerületben további építkezéseket végrehajtani. Ennek érdekében vette meg a Viola u. 5. sz. ingatlant, bár ismert volt előttük, hogy a Szabályozási Terv e telekre „parkolóház”-at ír elő.

A fentieket figyelembe véve a VVKB támogatásával kezdeményezték a Középső-Ferencváros 20-as tömbjének (Mester u. – Thaly K. u. – Balázs B. u. – Viola u. által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat módosítását, mely a közlekedési hatásvizsgálatra építve változtatná meg a Viola u. 5. sz. alatti ingatlan beépítési lehetőségét.

A VVKB 243/2013. (VII.25.) sz. határozata szerint

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

1./ kezdeményezi a Budapest IX. kerület Középső-Ferencváros Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs terület kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 20/2002. (X. 10.) sz. rendelet módosítását.

2./ felkéri a Polgármester urat, hogy kösse meg a KSZT módosítására a tervezői szerződést a kérelmező TRX Consulting Kft. költségviselése mellett, valamint (amennyiben szükséges) készítse elő a településrendezési szerződést, melyet a bizottság előzetesen véleményez.

A KSZT módosítására vonatkozó tervezői szerződés aláírásra került, a TRX Consulting Kft. az ÉTDR-re településképi véleményezésre feltöltötte a telepítési tanulmánytervek megfelelő tervdokumentációt, és előkészítette a településrendezési szerződést, melyben vállalja az érintett KZ kiviteli tervének és kivitelezésének költségeit valamint 3.200.000.-+Áfa támogatást a kerületben megvalósuló településfejlesztési beruházáshoz.

Budapest, 2013. szeptember 24.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs s.k.
főépítész

Határozati javaslat

1. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a TRX Consulting Kft. által elkészített Viola u. 5. sz. alatti ingatlan beépítésére vonatkozó többlakásos lakóépület telepítési tanulmánytervét.
2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a TRX Consulting Kft-vel a településrendezési szerződést a/2013. számú előterjesztés mellékletének megfelelően.

Felelős: dr. Bácskai János – polgármester

Határidő: 2013. október 30.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata

1092 Budapest, Bakáts tér 14.

képviseli: **Dr. Bácskai János polgármester**

Adószám: 15735722-2-43

továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről;

TRX Consulting Kft.

1096 Budapest, Telepy utca 12.

képviseli: **Terjék István ügyvezető**

adószám: 13330091-2-43

továbbiakban: **Beruházó**

továbbiakban együtt: **Felek** között az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények:

A **Beruházó** a 1094 Budapest, Viola utca 5. számú (37685/1 hrsz.) ingatlan tulajdonosa 2013. május 20-a óta. A **Beruházó** az ingatlanon több lakásos társasházat kíván létesíteni. Az érvényes Szabályozási Terv az Ingatlanra, illetve a sarok ingatlan-együttesre parkolóház kiépítését írja elő.

Beruházó az elmúlt hónapok során kezdeményezte az Ingatlan tömbjének – a Középső Ferencváros 20-as tömbje – Kerületi Építési Szabályzat módosítását, mely a Közlekedési hatásvizsgálatra építve változtatná meg az Ingatlan beépítési lehetőségét.

Az Ingatlanra, mely egyben foghíj telek a Szabályozási Terv szerint építendő parkolóház több szempontból is nehezen lenne kezelhető:

- a Viola utca szabályozási szélessége az Ingatlan előtt csak 9 m,
- a Viola utca egyirányú,
- a parkolóház eredetileg a Mester utcához kapcsolódott,
- az Ingatlanon elhelyezendő mintegy 90-100 gépkocsi – nem kívánatosan – jelentősen terhelné a Középső-Ferencváros belső magját,

A fentiek kapcsán **Beruházó** előzetes tárgyalásokat folytatott az Önkormányzattal, a Főépítési Irodával és a Kerületi Építési Szabályzat módosításának elkészítésére háromoldalú Tervezési Szerződést - Önkormányzattal egyeztetve - aláírásra elkészítette, melyet Tervező és **Beruházó** már alá is írt. **Önkormányzat** jelen Településrendezési Szerződés aláírásával egy időben írja alá a háromoldalú Tervezési Szerződést.

II. A szerződés tárgya:

- 1.) A **Beruházó** által elkészítendő Kerületi Építési Szabályzat módosítási tervezetben foglaltakra, az előzőekben megfogalmazottakat figyelembe véve **Felek** az alábbiakra kötelezik magukat.

- 1.1. Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal a 1094 Budapest, Viola utca 5 szám (37685/1 hrsz.) építési telket, ingatlant magába foglaló tömbre vonatkozóan a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő testületének 38/2004 (XI.17.) sz. rendelete a Budapest, IX. kerület Középső-Ferencváros Mester utca - Thaly Kálmán utca - Balázs Béla utca - Viola utca által határolt 20-as tömb Kerületi Szabályozási Tervének módosítására vonatkozó eljárás megindítására a jelen szerződésben, így különösen, de nem kizárólag annak III.9. és 10. pontjában írtakkal összhangban.
- 1.2. A **Beruházó** az **Önkormányzat** fenti pontban írt kötelezettség vállalása ellenében, annak teljesülése esetén kötelezettséget vállal a jelen szerződésben megjelölt közcélú fejlesztések, különösen a KSZT-ben megjelölt a közös zöld és térszínrendezési feladatok megvalósítására.

III.A Felek kötelezettség vállalásai:

- 1.) A **Beruházó** fedezi a megvalósításhoz szükséges Kerületi Építési Szabályzat módosítás elkészítésének költségeit és gondoskodik annak szükséges példányszámú és hiánytalan (digitális és papír formátumú) rendelkezésre bocsátásáról az **Önkormányzat** részére.
- 2.) A **Beruházó** településfejlesztési beruházás - melynek helyszínét az önkormányzat szabadon megválaszthatja - címen átad önkormányzatnak a III/4. pont 2. sorában meghatározott összeget.
- 3.) A **Beruházó** saját költségén átvállalja az Önkormányzattól az Ingatlan (építési telek) mögötti önkormányzati tulajdoni 37685/2 hrsz.-ú közös zöldterület kiviteli tervének elkészítését, valamint az Ingatlan beépítését követően annak terv szerinti kivitelezését.
- 4.) Az előző pontokban rögzített feladatok határideje, költsége:

	határidő	költség
1. Szabályozási Terv elkészítése:	2013. október 10-ig	850.000 Ft+áfa
2. Támogatás településfejlesztési beruházáshoz:	2014. március 31-ig	3.200.000 Ft+áfa
3. Közös zöld kiviteli terve:	2014. szeptember 30-ig	1.600.000 Ft+áfa
4. Közös zöld kivitelezése:	beépítés követően	16.150.000 Ft+áfa
	összesen:	21.800.000 Ft+áfa

- 5.) A **Beruházó** a szerződés szerint vállalja a III. 4.) pont szerinti költségeket.
- 6.) **Felek** megállapodnak, hogy mind a tervek elkészítettésében, mind a szükséges engedélyezési eljárásban egymással szorosan együtt működnek.

- 7.) Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal az illetékességi területén található és kezelésében lévő a szerződésben rögzített közös zöld – hiba és hiánymentes kiépítését követő - átvételére és azt követően annak üzemeltetésére, fenntartására.
- 8.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy a jelen szerződésben rögzített tervek engedélyeztetéséhez, valamint a közös zöld kiépítéséhez szükséges tulajdonosi, kezelői nyilatkozatokat, szükség szerinti - **Önkormányzat** illetékességi körébe tartozó - megállapodásokat a **Beruházó** részére - az erre vonatkozó kérés kézhezvételétől számított - 15 napon belül megadja.
- 9.) Az **Önkormányzat** a **Beruházó** kezdeményezésére elkészítendő és egyeztetendő KSZT módosítást első fordulós tárgyalásra terjeszti a Képviselő-testület elé 2013. november 20.-ig, a rendelet alábbi kiegészítésével:
 - a 37685/1 hrsz.-ú telken lakóépület építhető, az OTÉK 4. számú mellékletének megfelelő számú személygépkocsi elhelyezésével,
 - új épület építéskor a szomszédos épületek párkánymagasságához illeszkedni kell, valamint a szomszédos tűzfalakat le kell takarni,
- 10.) **Felek** a KSZT módosítása során egymással fokozottan együtt működnek és mindent megtesznek annak érdekében, hogy a KSZT módosítása ésszerű határidőn belül megtörténhessen.

IV. Záró rendelkezések:

- 1.) A **Felek** kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyeztetnek és együttműködnek, valamint minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy a beruházás lebonyolódjon.
- 2.) Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A **Felek** az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a **Felek** a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg. A szerződés eltérő időpontban történő aláírása esetére a **Felek** megállapodnak abban, hogy a korábban aláíró fél szerződési ajánlatához az aláírást követő 30 napig kötve van. A szerződés létrejöttének dátuma az utolsó aláírás dátuma.
- 3.) A **Felek** a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezési az irányadóak.
- 4.) A **Beruházó** tudomással bír arról, hogy a jelen szerződésnek a Polgármester Úr által történő aláírásához az Önkormányzat Képviselő-testületének felhatalmazása szükséges.

- 5.) A **Felek** rögzítik, hogy a **Beruházó** a jelen szerződésben rögzített vállalásait kizárólag azt követően köteles teljesíteni, hogy jelen szerződésben rögzített módosított KSZT elfogadására vonatkozó önkormányzati rendelet megalkotásra és elfogadásra került, továbbá hatályba lépett.
- 6.) A **Beruházó** maga helyett a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésére és jogok gyakorlására más magyar társaságot is kijelölhet, illetve rá e kötelezettségeket és jogokat átruházhatja. A **Beruházó** a kijelölt társaság eljárásáért, mint sajátjáért, felel. A **Beruházó** kötelezettséget vállal arra, hogy a kijelölt társasággal a jelen szerződésben rögzített jogokat és kötelezettségeket a kijelölt társaságra nézve kötelezőnek fogadtatja el.
- 7.) A jelen szerződésben foglalt és az e szerződéssel összefüggő információk, valamint a szerződéssel kapcsolatban a **Feleknek** egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk - amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelmében, kivéve azon az információkat, amelyek közzétételére bármelyik **Felet** jogszabály kötelezi.
- 8.) Az Étv. 30/A. § (5) bekezdése értelmében a telek tulajdonos **Beruházó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az általa vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezésre kerüljön. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

A **Feleknek** a jelen szerződést annak elolvasását és kölcsönös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2013. október.....

Budapest, 2013. október

.....
Polgármester
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros
Önkormányzata képviselőjeként

.....
ügyvezető
TRX Consulting Kft.