



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 68/2022.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. március 10.-i ülésére

Tárgy: MINERVA Ingatlan esernyőalap - MINERVA B7
Ingatlanfejlesztő részalap, Minerva Befektetés Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársasággal kötendő
településrendezési szerződés

Előterjesztő: Reiner Roland alpolgármester

Készítette: Hurták Gabriella Főépítész
Virágostóth Krisztián Főépítész munkatárs
Dr. Solt Péter Városüzemeltetési Iroda Irodavezető helyettes

Előzetesen tárgyalja: VIK Bizottság 2022.03.08.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István 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 **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.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest IX. kerületében 38257/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1097 Budapest, Mester utca 76/B. szám alatt található ingatlan a **MINERVA Ingatlan Esernyőalap - MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap tulajdonát képezi. Az alap kezelője a Minerva Befektetés Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A tulajdonos tervezett beruházás keretében** újonnan történő beépítéssel egy igényes építészeti kialakítású irodaház, hotel, apartmanok/aparhotel funkciók megvalósítását tervezi megvalósítani (a továbbiakban: Projekt).

A beruházó a Projekt építési engedélyezési eljárását készíti elő, a következő lépés az Projektre vonatkozó építési engedély megszerzése. A Projekt jelenleg tervezett kialakítását a településrendezési szerződés tervezet 3 sz. mellékletét képező tervdokumentáció tájékoztatólag tartalmazza.

A MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap több ütemben kívánja megvalósítani a három fő funkciót magába foglaló épületet. Az ingatlanra Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete vonatkozik.

A Vágóhid utca és környezete Ferencváros legdinamikusabban fejlődő kerületrésze. A Vágóhid utcán megjelenő beruházások következtében a jelenlegi közterületi struktúrát meg kell újítani. A megújítás során fontos szempont, hogy a térségbe letelepedő lakosok, továbbá az itt munkát vállalók, valamint átközlekedők számára XXI. századi élhetőbb, fenntarthatóbb közterületet alakuljon ki.

A beruházó által kidolgozott beépítési terv 270 db (150+120) vendégszobát és 7700 m² bérbe adható irodater elhelyezését, kialakítását tartalmazza. (Lásd: Településrendezési szerződés tervezet telepítési tanulmányterv 4. sz. melléklet: Beépítési terv)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §- a alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.** A településrendezési szerződés célja az önkormányzat részéről a beruházóval szemben támasztott, önkormányzat által kért beruházási igények meghatározása.

A településrendezési szerződésben a beruházó az alábbi közcélú kötelezettségvállalásokat teszi (röviden):

- a Vágóhid utca megújításának engedélyes és kiviteli tervének elkészítése bruttó 50.000.000 Ft összegig az Önkormányzat által átadott Vágóhid utca koncepció terv alapján. Ha a felek a szerződés aláírásától számított négy hónapon belül nem kötik meg a Tervezési Megállapodást közösen kiválasztott olyan szaktervezővel, aki a tervezési munkát bruttó 50.000.000,- Ft tervezési díj ellenében elvégzi, akkor a Beruházó mentesül a Közcélú Tervezési Vállalásra irányuló kötelezettségvállalása alól, és ehelyett pénzeszköz-átadás keretében mindösszesen 50.000.000,- Ft összegű infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulást bocsát az Önkormányzat rendelkezésére,

- a Mester utca Vágóhíd utca - Máriássy utca közötti szakaszán az épület oldalán 3 méter széles járda, sétány építése,
- a Mester utca Vágóhíd utca - Máriássy utca közötti szakaszán az épület oldalán közvilágítási rendszer kiépítése,
- új, magas színvonalú kutya-futtató létesítése a zöldsávban,
- a Mester utca Vágóhíd utca - Máriássy utca közötti szakasza zöldfelületének magas színvonalú megújítása (kertészeti rendezés).

A Beruházó vállalja továbbá, hogy amennyiben a Projekt megvalósításához kötődően az egyes közműszolgáltatók közműkiváltási kötelezettségeket írnak elő, elvégzi ezen kiváltások teljes körű lebonyolítását (terveztetés, engedélyeztetés, kiviteleztetés).

A településrendezési szerződésben szereplő biztosítékok:

- településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése,
- 50.000.000,- Ft letétbe helyezése a közcélú tervezési vállalás (vagy infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulás) biztosítékeként,
- mindösszesen 404.000.000,- Ft összegű meghíúsulási kötbér a közcélú kivitelezési vállalások elvégzésének biztosítékeként, melyből 54.600.000,- Ft összeg letétbe kerül.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál, amely jelen előterjesztés 1. sz. melléklete. A Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és annak 7. sz. mellékletében rögzített tartalmi követelmények szerint készült a településrendezési szerződés előkészítésére, valamint a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.

Fentiek alapján a Képviselő-testületnek az alábbi határozatok meghozatalára teszek javaslatot.

Budapest, 2022. március 2.

Reiner Roland s.k.
alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2022. sz. előterjesztés 1. sz. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet elfogadja.

Határidő: 2022. március 10.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2022. sz. előterjesztés 2. sz. mellékletét képező – Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata és a MINERVA Ingatlan esernyőalap - MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap közötti – településrendezési szerződést tervezetként elfogadja, és felhatalmazza a polgármestert, hogy abban szükség esetén a szerződés érdemét nem érintő változtatásokat megtegye és a végleges szerződést aláírja.

Határidő: döntést követő 30 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv
2. sz. melléklet: Településrendezési szerződés tervezet