



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 263/2023.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2023. december 14.-i ülésére

**Tárgy:** APD Real Estate Kft-vel kötendő Településrendezési szerződés

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Maczák Johanna főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság –  
2023.12.12.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

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

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

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

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

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Felek rögzítik, hogy a Beruházó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képező, 38021/34 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest IX. kerület, Soroksári út 58. szám alatt található, mindösszesen 4 ha 7665m<sup>2</sup> alapterületű „kivett üzem” megnevezésű” Ingatlan felosztása tárgyában Felek között 2019. január 16. napján 'Telekalakítási Megállapodás' jött létre, amely Megállapodás jelen előterjesztés **1. számú melléklete**.

A telekfelosztás eredményeképpen az Ingatlan az alábbiak szerint került felosztásra:

- (i) Budapest, IX. kerület 38021/37 hrsz.-ú, 4 ha 6046 m<sup>2</sup> terület földrészlet művelési ág: kivett üzem, és
- (ii) Budapest, IX. kerület 38021/38 hrsz.-ú, 1619m<sup>2</sup> területű földrészlet, művelési ág: kivett közút.

A vonatkozó **tulajdoni lapok, valamint térkép** jelen előterjesztés **2. számú mellékletét** képezik.

Felek között létrejött 'Telekalakítási Megállapodás' alapján a Budapest, IX. kerület 38021/38 hrsz.-ú, 1619m<sup>2</sup> területű földrészlet, művelési ág: kivett közút ingatlan térítés nélkül – közcélú, közút kialakítására szolgáló hasznosítás végett - Önkormányzat tulajdonába került.

**Beruházó célja** a 38021/37 helyrajzi szám alatt felvett területen (továbbiakban: **Ingatlan**) részben a meglévő épületállomány bontásával és az Ingatlan újonnan történő beépítésével, részben pedig a meglévő és műemléki védelem alatt álló épületrészek megtartásával, valamint megújításával '**City Pearl**' megnevezésű lakópark (a továbbiakban: **Projekt**) megvalósítása.

A Projektet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm.rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak** minősítette.

Beruházó kérelmére Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (BFKH V. Kerületi Hivatala) hatáskörében eljárva, a Budapest IX. kerület 38021/37 helyrajzi számú, 46.046 m<sup>2</sup> területű ingatlanon új épületek építésére és a meglévő víztorony épület átalakítására, oldalszárnyainak elbontása után azok visszaépítésére, valamint az épületekben 50 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére az építési engedélyt megadta, mellyel egyidejűleg engedélyezte Beruházónak az országos építési követelményektől való eltérést. Az építési engedély jelen előterjesztés 3. számú melléklete.

A Vágóhíd utca és környezete Ferencváros legdinamikusabban fejlődő kerületrésze. A Vágóhíd 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 közterület alakuljon ki.

Tekintettel a Projektet környező közterületek, valamint a helyi infrastruktúra, továbbá adott esetben a helyi lakosság potenciális érintettségére, indokolt és célszerű Felek között a Projekt megvalósítása kapcsán az együttműködés szabályozása.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet a beruházókkal.**

A Településrendezési Megállapodásban a Beruházó az alábbi kötelezettségvállalásokat teszi (röviden):

- A Beruházó vállalja, hogy a Projekt megvalósítása során saját költségére megtervezteti, engedélyezteteti és kivitelezteteti a Projekt megvalósításához közvetlenül szükséges magán- és közterületi utépítési és közműmunkálatokat.
- A Beruházó vállalja, hogy a Területrendezési Megállapodás aláírását követő tíz éves határozott időtartamra biztosítja az Önkormányzat részére a „víztorony” használatát.

Beruházó vállalja, hogy mindösszesen **500.000 000,- Ft (azaz Ötszáz-millió forint)** összegű infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulást („Fejlesztési Hozzájárulás”) bocsát az Önkormányzat rendelkezésére két részletben a csatolt Településrendezési Megállapodás-tervezetben (4. számú melléklet) foglalt ütemezés szerint.

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

Budapest, 2023. december 07.

**Baranyi Krisztina s.k.**  
**polgármester**

Mellékletek:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Telekalakítási Megállapodás              |
| 2. számú melléklet: | Tulajdoni lapok, térkép                  |
| 3. számú melléklet: | Építési engedély                         |
| 4. számú melléklet: | Településrendezési Megállapodás-tervezet |

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a .../2023. sz. előterjesztés 4. számú mellékletét képező, az APD Real Estate Kft.-vel történő 'Településrendezési Megállapodás' megkötéséhez a mellékelt szerződés-tervezet szerint, és felhatalmazza a Polgármestert, hogy szükség esetén a szerződés-tervezetben a szerződés érdemét nem érintő változtatásokat tegyen és a végleges szerződést aláírja.

Határidő:       döntést követő 30 nap  
Felelős:        Baranyi Krisztina polgármester