

Településrendezési Szerződés

amely létrejött egyrészről a

Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., adószám: 19288789-2-41, MNB nyilvántartásba vételi száma: 1222-49, [képviselőként eljár: Forestay Alapkezelő Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., cégjegyzékszám: 01-10-049934, adószám: 26499895-2-41, képviseli: Botos Bálint, vezérigazgató)] mint építtető (a továbbiakban: „**Építtető**” vagy „**Alap**”)

másrészről a

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; törzskönyvi azonosítószám: 735704; képviseli: Niedermüller Péter, polgármester) mint önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

(az Építtető és az Önkormányzat a továbbiakban együtt: „**Felek**”, vagy bármelyikük önállóan a „**Fél**”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: „**Szerződés**” vagy „**TRSZ**”):

1. Előzmények

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy az Építtető kizárólagos tulajdonában áll a Budapest VII. kerület belterület 34167 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. szám alatti, kivett építési terület és üzem, udvar megnevezésű, összesen 3347 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**” vagy „**Építési Telek**”), amelyen Építtető a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben meghatározottak szerinti épületet kívánja felépíteni (a továbbiakban: „**Épület**” vagy „**Tervezett Épület**”), amelynek építési engedélyezési eljárása a Budapest Főváros Kormányhivatala Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya előtt BP/2607/00518/2022 ügyiratszám alatt jelenleg folyamatban van. Az Építtető célja, hogy a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képező leírás szerinti Épületre a sikeres városképi konzultációt követően végleges építési engedélyt szerezzen és ezt követően az 1. sz. melléklet szerinti Épületet felépítse.
- 1.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzat – tekintettel arra, hogy az Épület kivitelezése során az Építtető az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeket is jelentős mértékben használni fogja – kötelezi az Építtetőt az Épülettel határos, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest VII. kerület belterület 34162 hrsz. alatt nyilvántartott kivett közterület megnevezésű, összesen 1544 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Utcá**”) jelen Szerződésben meghatározottak szerinti felújítására. Az Épületre vonatkozó végleges építési engedély megszerzése esetén Építtető elfogadja az Önkormányzat ezen kötelezését, arra is tekintettel, hogy az Épületre vonatkozó, a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képező leírás szerinti végleges építési engedély megszerzése esetén maga az Építtető is érdekelt abban, hogy az Utcát jó minőségben, a mindenkor hatályos

jogszabályoknak és műszaki előírásoknak megfelelően, a burkolat cseréje útján a jelen Szerződésben foglaltak szerint felújítsa. Ennek megvalósulása érdekében az Önkormányzat vállalja, hogy szorosan együttműködik az Építetővel az Épületre vonatkozó végleges építési engedély megszerzésében (a továbbiakban: „**TRSZ Célja**”).

1.3. Felek a fentiekre tekintettel úgy döntöttek, hogy a köztük megvalósítani kívánt együttműködés feltételeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „**Étv.**”) 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződésbe foglalják.

1.4. A jelen Szerződést Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete a 217/2022. (IX.21.) számú határozatával hagyta jóvá.

1.5. Mindezek alapján a Felek az alábbi Szerződést kötik:

2. Az Építető és az Önkormányzat kölcsönös kötelezettségei

2.1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a TRSZ Céljának megvalósítása érdekében együttműködnek egymással, és haladéktalanul értesítik, illetve tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely a TRSZ Céljának megvalósítását veszélyeztetheti, és haladéktalanul megadnak egymásnak minden olyan tájékoztatást, amelyek a TRSZ Céljának eléréséhez feltétlenül szükségesek.

3. Az Építető kötelezettségei

3.1. Az Építető kötelezettséget vállal arra, hogy az Utca teljes jelenlegi burkolatát a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező 3. sz. mellékletben meghatározottak szerint saját költségén a csökkentett forgalmú és a gyalogos közlekedés általi terhelésre egyaránt alkalmas díszburkolatra kicseréli, és legalább 3 (három) db fát helyez el ugyanezen szakaszon (a továbbiakban: „**Felújítási Kötelezettség**”). Építető tudomással bír arról, hogy a Felújítási Kötelezettség magában foglalja az azzal kapcsolatos kiviteli tervek elkészítését vagy elkészíttetését, a kivitelezést vagy kiviteleztetést, a kivitelezés koordinációját és felügyeletét, melyeket saját költségén köteles megvalósítani. Felek megállapodnak, hogy a Felújítási Kötelezettség nem foglalja magában a Felújítási Kötelezettséggel érintett területen a közvilágítás kialakítását vagy átalakítását, a közművek esetlegesen szükségessé váló kiépítését vagy átalakítását, az utcabútorok és mobíliák elhelyezését, illetve egyéb felszíni építmények kialakítását, elhelyezését. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Felújítási Kötelezettség továbbá nem terjed ki olyan munkálatok elvégzésére, amelyek építési engedély-kötelesek. Építető a Felújítási Kötelezettség teljesítését követően az elkészült munkát (felújított utcát és fákat) az érintett terület tulajdonosának a kezelésébe visszaadja.

3.2. Az Építető a Felújítási Kötelezettségét az Épületre vonatkozó végleges használatbavételi engedély megszerzéséig, de legkésőbb az attól számított 6 (hat) hónapon belül köteles teljesíteni, azzal, hogy a végleges használatbavételi engedély megszerzéséig a kivitelezési munkálatoknak meg kell kezdődnie. Amennyiben az Utcával érintkező bármely ingatlanon építési engedély- vagy bejelentésköteles beruházás, fejlesztés, építkezés kerül megvalósításra, Felek az erről való tudomásszerzéstől számított 1 (egy) hónapon belül kötelesek egymással tárgyalásokat folytatni és a jelen Szerződést (így különösen a Felújítási

Kötelezettség jelen pontban előírt határidejét) módosítani annak érdekében, hogy az ilyen jellegű beruházás, fejlesztés, építkezés ne akadályozza a Felújítási Kötelezettség szerződésszerű teljesítését.

- 3.3. Amennyiben az Építető a Felújítási Kötelezettségét a jelen Szerződés 3.2. pontjában meghatározott határidőn belül nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult az Építetőt írásban felszólítani Felújítási Kötelezettségének teljesítésére. Felek megállapodnak, hogy Építető a Felújítási Kötelezettség teljesítésére történt írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén 150.000.000,- Ft, azaz százötvenmillió forint összegű meghiúsulási kötbért (a továbbiakban: „**Meghiúsulási Kötbér**”) köteles fizetni az Önkormányzat számára. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Meghiúsulási Kötbér összege a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett építőipari árindexszel kerül indexálásra. A Felek rögzítik, hogy a Felújítási Kötelezettség teljesítésére történt felszólítás akkor tekinthető eredménytelennek, ha az Építető a felszólítás kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül sem kezdi meg Felújítási Kötelezettségnek teljesítését.
- 3.4. Amennyiben az Építető a Felújítási Kötelezettségének rajta kívül álló, objektív ok miatt nem tud eleget tenni (ideértve különösen, de nem kizárólagosan ha az Utca jelen Szerződés szerinti felújítása harmadik személy engedélyéhez vagy hozzájárulásához kötött, és a harmadik személy, például közműszolgáltató nem adja meg a szükséges engedélyt vagy hozzájárulást, de ide nem értve, ha az Önkormányzat nem adja meg a szükséges engedélyt vagy hozzájárulást), az Építető köteles a jelen Szerződés 3.3. pontja szerinti indexszált Meghiúsulási Kötbér összegének megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizetni.
- 3.5. Az Önkormányzat a 3.3. és 3.4. pontok szerint megfizetett összeget – a jelen Szerződés 5.2. pont szerinti, súlyos szerződésszegésre alapozott rendkívüli felmondása esetén is – köteles elkülönített számlán kezelni, és azt teljes egészében az Utca jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező 3. sz. melléklet szerinti felújítására, illetve továbbfejlesztésére fordítani a 3.3. pont vagy a 3.4. pont szerinti összeg Önkormányzat számláján való jóváírásától számított, vagy ha az későbbi, a Tervezett Épületre vonatkozó végleges használatbavételi engedély megszerzésétől számított 12 (tizenkét) hónapon belül, és mindezt hitelt érdemlően igazolni az Építető számára. Az Önkormányzat köteles az Építető kérésére az összeg felhasználásával, az Utca felújításával vagy fejlesztésével kapcsolatos minden tájékoztatást megadni az Építető részére, és köteles ennek során az Építetővel egyeztetni.
- 3.6. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Építető a Felújítási Kötelezettség teljesítéséhez szükséges bármely Önkormányzati engedélyt vagy hozzájárulást az írásbeli felszólítását követő 15 (tizenöt) napon belül sem kapja meg az Önkormányzattól és ezért Felújítási Kötelezettségének határidőben nem tud eleget tenni, úgy abban az esetben Felek a 15 (tizenöt) napos határidő elteltétől számított 1 (egy) hónapig kötelesek egymással tárgyalásokat folytatni a jelen Szerződés módosításáról. Amennyiben ezen határidőn belül a Felek nem állapodnak meg a jelen Szerződés módosításáról, úgy abban az esetben a jelen Szerződés automatikusan, a Felek bármely jogcselekménye nélkül megszűnik. A jelen Szerződés jelen pont szerinti megszűnéséért egyik Fél sem léphet fel a másik Féllel szemben kártérítési vagy egyéb igénnyel (így különösen az Önkormányzat nem tarthat igényt a meghiúsulási kötbér vagy annak megfelelő összeg kifizetésére).

4. Az Önkormányzat kötelezettségei

- 4.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (II. 17.) önkormányzati rendelete értelmében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről 16. § (1) bekezdés c.) pontja alapján a Felújítási Kötelezettség teljesítése (mivel az az Önkormányzat érdekében végzett felújítás) mentes a közterület-használati díj fizetése alól és emellett kötelezettséget vállal arra, hogy mentesíti az Építetőt az Utcán megszűnő parkolóhelyek megváltásáért esetlegesen járó díj megfizetése alól is. Az Önkormányzat ezen felül vállalja, hogy az Építető szerződésszerű teljesítése érdekében a Felújítási Kötelezettség teljesítéséhez szükséges valamennyi területet harmadik személyek használati jogától mentesen és – amennyiben ez jogszabályilag lehetséges – díjazás nélkül az Építető rendelkezésére bocsátja.
- 4.2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Felújítási Kötelezettség körébe tartozó, elkészült munkákat (a fákat és az új burkolattal fedett Utcát) a kivitelezés szerződés szerinti befejezését követően az Építetőtől átadás-átvételi eljárás keretében – melyről Felek jegyzőkönyvet kötelesek felvenni -haladéktalanul átveszi (amellyel egyidejűleg a kárveszély is átszáll), amennyiben azok a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákat nem tartalmaznak. Amennyiben az Önkormányzat az átvételre alkalmas állapot ellenére megtagadja a szerződés szerinti munkák átvételét, a kárveszély a megtagadás időpontjától kezdődően az Önkormányzatra száll át.
- 4.3. A Felújítási Kötelezettség körébe tartozó, elkészült munkák átvételét (vagy az átvételre alkalmas állapotú munkák átvételének megtagadását) követően azok üzemeltetéséről, karbantartásáról az Önkormányzat köteles gondoskodni, és köteles viselni az ahhoz kapcsolódó költségeket. A Felek rögzítik, hogy ez magában foglalja a munkák átvételét követően a munkákkal kapcsolatos valamennyi szavatossági, jótállási igény érvényesítését is a munkák kivitelezését végző vállalkozóval szemben. A Felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy ennek biztosítása érdekében megtesznek minden szükséges cselekményt vagy jognyilatkozatot, ideértve, hogy Építető a munkák átvételét követően átruházza Önkormányzatra a kivitelezési szerződést és a kapcsolódó jótállási kivitelezői bankgaranciát.
- 4.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy valamennyi rendelkezésére álló jogszerű eszközzel a Felújítási Kötelezettség tárgyát képező munka, valamint az Épület tervezése, építési engedélyezése, kivitelezése és használatbavétele során az Építetővel, az általa megbízott tervezővel, kivitelezővel vagy egyéb vállalkozójával/megbízottjával a lehető legteljesebb mértékben együttműködik, a terveket késedelem nélkül véleményezi, a szükséges tájékoztatást és információkat késedelem nélkül az Építető rendelkezésére bocsátja, és támogat minden, az ezekkel kapcsolatos engedély és hozzájárulás megszerzését (beleértve különösen azokat az eseteket, amikor az Önkormányzat részéről szükséges engedély vagy hozzájárulás megadása). Az Önkormányzat a részéről szükséges tulajdonosi és/vagy kezelői hozzájárulások és más hasonló nyilatkozatok kiadása ügyében az Építető kérésére adott időben soron kívül határoz.
- 4.5. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy amennyiben az Utcával érintkező bármely ingatlanon építetővel, fejlesztővel, beruházóval településrendezési szerződést köt, abban kizárólag arra

kötelezheti és köteles kötelezni az építtetőt, fejlesztőt, beruházót, hogy az Utcat az építtető, fejlesztő, beruházó a saját költségén újítsa fel, illetve fejlessze tovább, illetve az Önkormányzat köteles a településrendezési szerződés alapján átvett bármely pénzösszeget teljes egészében az Utca felújítására, továbbfejlesztésére fordítani.

5. A Szerződés időtartama, hatálybalépése, megszüntetése és módosítása

5.1.A jelen Szerződés hatályosulásának feltétele a végleges építési engedély megszerzése. A jelen Szerződés az aláírásának napján lép hatályba, kivéve a 3.1.-3.6. és a 4.1.-4.3. pontokat, amelyek azzal a feltétellel lépnek hatályba, hogy az Épületre vonatkozó, a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben szereplő leírásnak megfelelő építési engedély véglegessé válik. Építtető a végleges építési engedély megszerzéséről - az arról való tudomásszerzésétől számított - 5 (öt) munkanapon belül írásban köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.

5.2.Amennyiben a jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik, a jelen Szerződéstől való egyoldalú elálláshoz vagy felmondáshoz való jogot a Felek kifejezetten kizárják.

Felek rögzítik, hogy bármelyik Fél jogosult a Szerződést a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén, a másik Félhez írásban megküldött rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani. A rendkívüli felmondást indokolni kell.

5.3.A jelen Szerződés kizárólag írásban, a Felek közös megállapodásával módosítható a Felek szabályszerű aláírásával megerősítve.

5.4.Felek a jelen Szerződést határozott időre, a végleges építési engedély megszerzésétől számított 36 (harminchat) hónapra kötik.

6. Vegyes rendelkezések

6.1.Amennyiben a jelen Szerződés másképp nem rendelkezik, a jelen Szerződésre alapított jognyilatkozatot és értesítést a másik Fél részére tértivevényes ajánlott levélben kell elküldeni, vagy személyesen, illetve futár útján kell kézbesíteni. Ellenkező írásbeli rendelkezésig, a Felek értesítési címei az alábbiak:

Az Építtető részére:

Botos Bálint

Cím: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

E-mail: botos.balint@forestay.hu

Az Önkormányzat részére:

Nagy Nóra kabinetvezető

Cím: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

E-mail: nagy.nora@erzsebetvaros.hu

A Felek a fent meghatározott kapcsolattartók kézbesítési címeire küldött értesítések kézbesítettnek és hatályosnak minősülnek abban az esetben is, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza. A visszaérkezett értesítés a feladás napját követő 5. (ötödik) napon minősül kézbesítettnek.

6.2. A jelen Szerződés a Felek között a Szerződés tárgyához kapcsolódó teljes megállapodást tartalmazza. Jelen Szerződés aláírásával Felek tudomásul veszik, hogy minden – akár közvetlen, közvetett, írott vagy szóbeli – korábbi megállapodás, megegyezés hatályát veszti.

6.3. Az Építető a jelen Szerződés teljesítése során - az Önkormányzat bármilyen hozzájárulása nélkül - jogosult harmadik személyt (pl. teljesítési segédet, illetve közreműködőt) igénybe venni, akiknek magatartásáért az Önkormányzat irányában úgy felel, mintha saját maga járt volna el. Az Építető jogosult az Önkormányzat előzetes írásbeli értesítése mellett a jelen Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit – egészben vagy részben – kívülálló harmadik személyre átruházni, illetve amennyiben az Ingatlan tulajdonosa megváltozik, köteles a jelen Szerződésből eredő valamennyi jogát és kötelezettségét az új tulajdonosra átruházni. Az Önkormányzat az ilyen szerződés-átruházáshoz a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul.

6.4. A jelen Szerződés létrejöttére, érvényességére és értelmezésére, valamint a belőle fakadó jogokra és kötelezettségekre a magyar jog az irányadó.

6.5. A jelen Szerződés bármely címének, bevezetésének, pontjának vagy mellékletének vagy bármely részének érvénytelensége vagy végrehajthatatlansága, vagy annak bizonyos körülmények közötti érvényesíthetatlensége, nem érinti a Szerződés többi részének érvényességét, végrehajthatóságát vagy érvényesíthetőségét. Ilyen érvénytelenség esetén a Felek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel módosítják, amely módosítás gazdasági következményeiben a módosított rendelkezéshez igazodik és a Felek eredeti szerződéses akaratának leginkább megfelel.

6.6. A Felek rögzítik, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: „Áht.”), továbbá az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „Ávr.”), illetőleg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvt.”) értelmében a jelen Szerződés nem minősül visszterhes szerződésnek, a jelen Szerződés alapján az Önkormányzat kiadási előirányzat terhére fizetési kötelezettséget nem vállal, így az Építető képviselője nem köteles nyilatkozni arra nézve, hogy az általa képviselt szervezet átláthatónak minősül.

6.7. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés az Építető tulajdonában álló Ingatlant érintő önálló területrendezési kötelezettséget nem keletkeztet így a Szerződés alapján hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésére nem kerülhet sor. Ebből következően a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtása nem szükséges.

6.8. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből keletkező esetleges vitáikat elsősorban békés úton rendezik, ennek eredménytelensége esetén Felek a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény általános szabályait rendelik alkalmazni az eljáró bíróság(ok) tekintetében.

6.9.A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Szerződés tárgyával és tartalmával összefüggő hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

6.10. Felek a Szerződés alakszerűsége tekintetében rögzítik, hogy az csak írásban és kifejezett szerződésmódosítás formájában módosítható, bontható fel, vagy szüntethető meg.

6.11. Jelen Szerződés 7 oldalból áll és 5 egyező példányban került aláírásra.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Tervezett Épület leírása
- 2. sz. melléklet: Az Utcat jelölő térképmásolat
- 3. sz. melléklet: A Felújítási Kötelezettség leírása
- 4. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv

A jelen Szerződést az alulírott Felek elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2022. szeptember

.....
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap, képviseli:
Forestay Alapkezelő Zrt.
 Építettő 2022 SZEP 2 6
 Képviseli: **Botos Bálint**, vezérigazgató

.....
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
 Önkormányzat 2022 SZEP 2 6
 Képviseli: **Niedermüller Péter**, polgármester

Főépítész aláírása:

.....
 Súlyom Benedek főépítész

Jogilag ellenőrizte:

.....
 Tóth László, jegyző 2022 SZEP 2 6

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
 Nemes Erzsébet
 gazdasági vezető

.....

1. számú melléklet

Tervezett Épület műszaki leírása

Előzmények

Az Ingatlan területére vonatkozó szabályozási terv a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról, mely szerint az Ingatlanra vonatkozó övezeti besorolás: Vt-V/3

Az Építési Telek a 34167, 34168, 34169, 34170, 34171 hrsz. számú telkek összevonásából létrejött 34167 hrsz. telek.

Építtető a 2021. évi XCIX törvény 155. § (1) b pontja alapján a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról 2020. november 4-ét megelőző napon hatályos rendelkezéseit kívánja alkalmazni.

Meglévő állapot

Az Építési Telek egy zárt sorú beépítéssel rendelkező tömbben helyezkedik el műemléki jelentőségű területen. Két oldalról közterület határolja.

Építészeti koncepció, városszöveti illeszkedés

A Tervezett Épület figyelembe veszi a szabályozásban előírt kötelező építési vonalakat, ezzel biztosítva szomszéd épületekhez való szabályos kapcsolódást, a zárt sorú beépítés létrejöttét.

A területen megtalálható eklektikus épületek földszint és első emelete jellemzően hangsúlyozott, kiemelt burkolatot kap, melyet a Tervezett Épület homlokzata is követ és ezzel biztosítja az Épület besimulását az utcaképbe, és a városszövetbe.

Tervezett Épület kialakítása

Építtető Hotel épület tervezését kérte. A Tervezett Épület szintfelosztása: 2 mélyszint, földszint, 6 általános szint, illetve a tetőn megjelenő egyetlen gépészeti felépítmény a telepítési tanulmányterv szerint.

Az Épületbe tervezett szállodában legalább 270 szoba kerül elhelyezésre, saját fürdővel. Az 5. és a 6. emeleten a homlokzat visszahúzásából adódóan tetőteraszokkal kiemelt szobák kerülnek kialakításra, melyek a zavartalan pihenés és a terület zöldítése érdekében zöld felületekkel kerülnek elválasztásra egymástól.

A földszint a szálloda vendégeit fogadó lobbyval, reggeliztető étteremmel, az ehhez szükséges konyhaüzemmel, illetve pár, a vendégek kényelmét szolgáló egyéb, kiegészítő funkcióval kerül kialakításra, a tetőszinten pedig vendég terasz várja a szállóvendégeket.

A földszinten üzlethelyiségek is kialakításra kerülnek, melyek funkciója a későbbiekben kerül pontosításra, valószínűleg vendéglátás és szolgáltató funkcióval.

A mélyszinteken a szálloda és környező területek kiszolgálására is alkalmas, részben közforgalomnak átadott parkolók kerülnek kialakításra, melyekkel csökkenthető a környező utcák zsúfoltsága és az itt élők parkolási nehézségeit is orvosolni lehet.

Az Ingatlanon kiemelt szerepet kapnak a zöldfelületek. A Kazinczy utca felől kialakításra kerül egy fasor, illetve a belső udvaron és a lapostetős felületeken egybefüggő zöldfelületek kerülnek elhelyezésre, melyek az utcákról és a szobákból egyaránt jól láthatók.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.22 15:32:05

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 34162

Megrendelés szám: 9000/5395/2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

3. számú melléklet

Felújítási Kötelezettség felújítási technológiájának műszaki leírása

Meglévő Utca



Épített burkolat szélesség:	4,7-4,9 m
Forgalmi sáv száma:	1
Jobb oldalon kijelölt szegély melletti párhuzamos parkolás:	2,0 m
Bal oldali járda szélesség:	1,6-1,9 m
Jobb oldali (ingatlan felőli) járda szélesség:	1,0-1,4 m
Szegélymagasság:	5-10 cm
Keresztmetszeti szélesség:	7,5-8,0 m
Hossz:	195-200 m

Felújítási technológia

Az Utcán csökkentett várakozóhely kijelölés mellett, alapvetően vegyes használatú természetes kő anyagú utca kerül kialakításra. Az eltérő funkciójú felületeket az alkalmazandó anyaggal is hangsúlyozzuk, azaz az útpálya a jelenlegi elképzelések szerint bazalt, gyalogos-parkolósáv világosabb andezit kiskockaköböl valósulna meg legyező alakú fektetéssel. Az Építető más, műszakilag egyenértékű anyagokat is alkalmazhat, az eltérő funkciójú felületek elkülönítésének megtartása mellett.

A járda és az útfelület egy szintbe, a mai járda szintjére kerül (így a közművek takarása nem csökken). Az eltérő anyaghasználat mellett a forgalmi sáv és gyalogos felületek elválasztására fényvisszaverő prizmás elemek kerülnek elhelyezésre.

Az Utcában egységesen az épületek homlokzatára függesztett közvilágítás megtartandó (mely légvezetékekkel van összefűzve) és figyelembeveendő a tervezett épületnél is, amely visszahelyezésre kerül a homlokzatra az építkezést követően.

A tervezett burkolatfelületek egységesen „A” terhelési osztálynak megfelelő pályaszerkezet kialakítását teszik lehetővé. A tervezett rétegrend a következő:

- 9x9x7 cm kiskockakő burkolat
- 3-4 cm bazalt fektetőzuzalék Z2/5
- változó vastagságú CKt kiegyenlítés
- fugákat a kőmagasság legalább 2/3-áig, de minimum 3 cm mélységben teljesen ki kell tölteni műgyanta kötésű, a forgalmi terhelésnek megfelelően megválasztott (pld. ROMPOX®) fuga anyaggal

Az Utcában a járda 10-15 cm vastagságban kerül visszabontásra, valamint az út esetében az azon található kopóréteg kerül visszabontásra. Az így létrejövő felület szükség szerinti kiegyenlítését követően a felületre új, egységes kőburkolat kerül elhelyezésre.

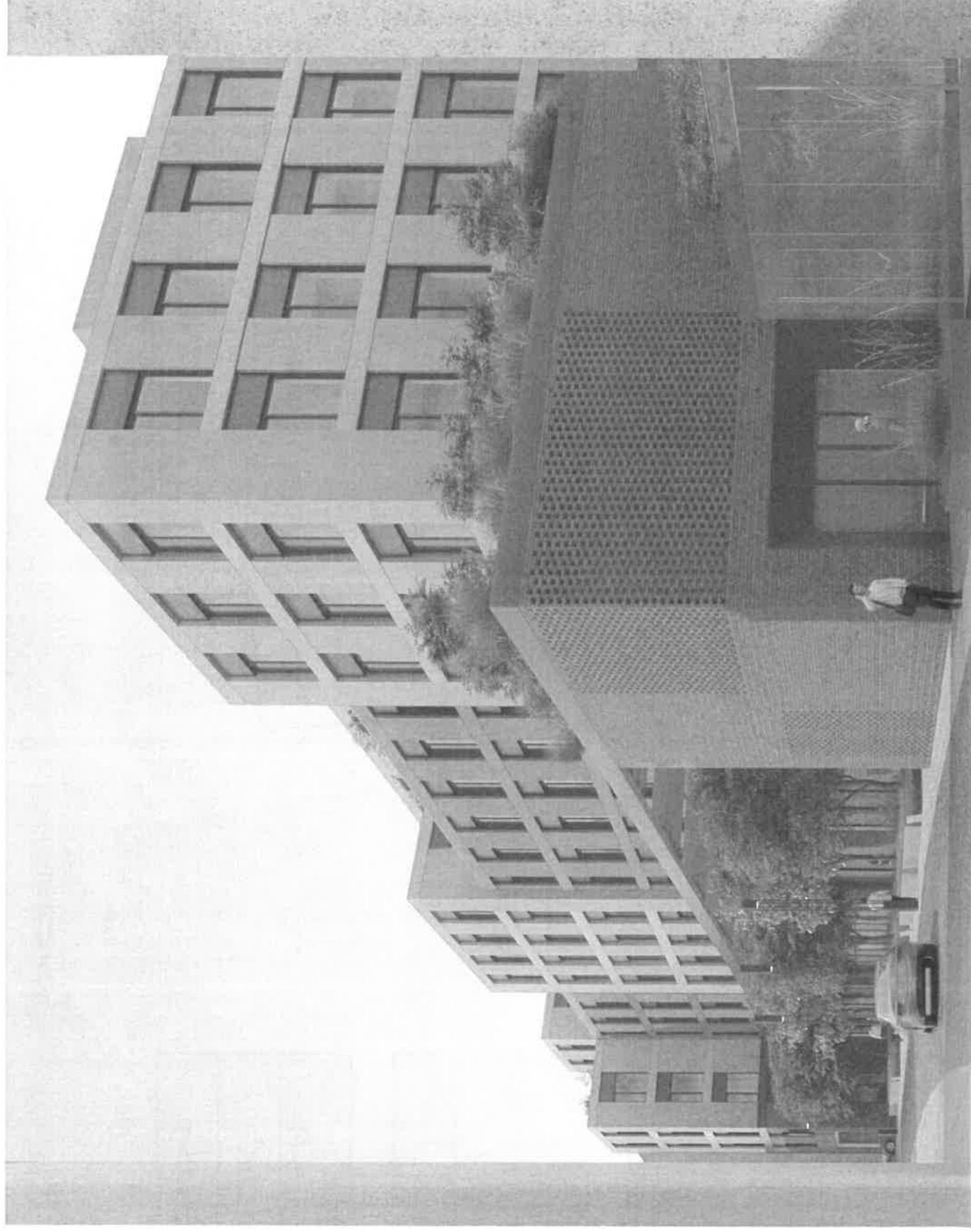
A magassági kialakítás során a meglévő víznyelők környezetébe a mélypontok elhelyezésre kerülnek, így a vízelvezetés rendszere nem változik, azokat a részletes tervezés során felül kell vizsgálni.

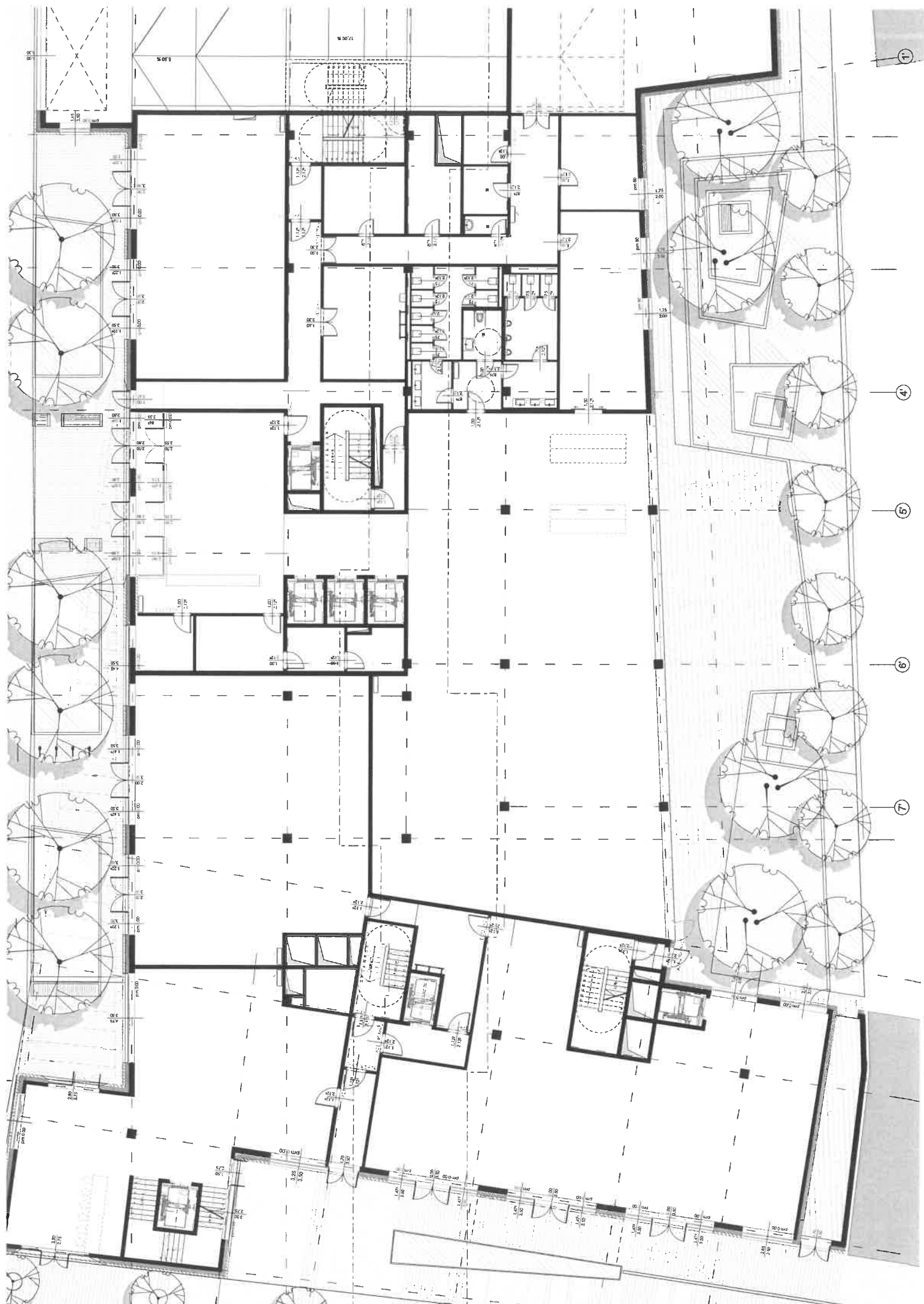
A forgalomcsillapított Utcában a meglévő közművek figyelembevételével az elhúzott vonalvezetésű forgalmi sáv (autó közlekedés ~3,50 m) mellett, amennyiben a közműszolgáltatók támogatják és észszerűen, gazdaságosan megoldható, valamint szakmailag javasolt, ültetett fák kerülnek elhelyezésre. A tervezés során ezen szempontok alapján az Építető megvizsgálja annak lehetőségét, hogy az ültetett fák elhelyezése a fentiek szerint megvalósítható-e. Amennyiben a faültetés közműkiváltással járna, vagy észszerűen, illetve gazdaságosan nem kialakítható, vagy szakmailag nem javasolt, dézsás fák kerülnek elhelyezésre.

Az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012 (V.10.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint nem útépitési engedélyköteles a jelen melléklet szerinti utcafelújítás, azonban a felújítás megvalósításához útépitési és forgalomtechnikai tervek készítése és azok kerületi önkormányzat, valamint a Budapest Közút Zrt. általi jóváhagyása szükséges. A tervek az ún. e-közműjóváhagyást is kell kérelmezni.

MEGRENDELO:

FORESTAY I. INGATLANFEJLESZŐ ALAP







2 3 4 4' 5 6 6' 7



2

3

4

5

5

6

6

7

