

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „Szerződés”)

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: Dr. László Imre polgármester, KSH szám: 15735746 8411 321 01, adószáma: 15735746-2-43) (a továbbiakban: „Önkormányzat”),
másrészről

a **PROFORM Ingatlanbefektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1037 Budapest, Montevideo u. 3/a., cégjegyzékszáma: 01 10 043366, statisztikai számjel: 12237768-6810-114-01., adószáma: 12237768-2-41., képviseli: Olasz Attila Imre igazgatósági tag) a továbbiakban: „Beruházó”)

az Önkormányzat és a Beruházó a továbbiakban együttesen: „Felek” vagy „Szerződő Felek” között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek szerint:

1. Tulajdonviszonyok, jogszabályi háttér

- 1.1. Beruházó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest, XI. kerület Bogdy utca alábbi helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok: 3384/1 és 3384/2 (együttesen: „Ingatlanok”). Az Ingatlanok alatt értendő a jövőben bármely, a jelen pontban felsorolt Ingatlanokból telekalakítás folytán létrejövő ingatlan.
- 1.2. Beruházó az Ingatlanokon túlnyomórészt lakóépület jellegű fejlesztést kíván több ütemben megvalósítani a Beruházó belátása szerinti ütemterv alapján (a továbbiakban: „Beruházás”).
- 1.3. Felek a jelen közigazgatási szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-ában meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében kötik. A jelen szerződés tárgya azon költségeknek, illetőleg egyéb ráfordításoknak a Beruházó általi részbeni átvállalása, amelyek a Beruházás megvalósításának következményei (a szükséges kiszolgáló intézmény-, műszaki-, és humán infrastruktúra-fejlesztések), és amelyek megvalósításának terhe az Önkormányzatra hárulna.
- 1.4. A Beruházó jelen Szerződés céljára telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzathoz, mely a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képezi.
- 1.5. A jelen Szerződés megkötésének időpontjában az Ingatlanok vonatkozásában hatályos helyi építési szabályzat a 11/2017. (V.3.) XI.ÖK sz. rendelet a Budapest XI. kerület, Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról (a továbbiakban: „KÉSZ”).
- 1.6. A **Beruházó** a Beruházási Területen az előírásoknak megfelelő - többek között az 1.5. pontban jelölt **KÉSZ**-t figyelembe vevő -, a környezetbe funkcióját, megjelenését és színvonalát illetően is illeszkedő, döntően lakófunkciójú épületeket kíván saját beruházásban építeni, amely során jelen szerződés aláírásával rögzíti a fejlesztés megvalósításához kötődő, közérdekből önkéntesen vállalt kötelezettségeit is. A **Beruházó** a Beruházási területen az épületeket saját belátása szerinti időbeni ütemezésben, előreláthatóan két építési ütemben tervezi megvalósítani. Az épületekben a lakófunkció mellett szállásegység, iroda, üzlet és orvosi rendelő rendeltetések jönnek létre.

- 1.7. A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat Településrendezési és Építészeti-műszaki Tervtanácsa december 8-án tartandó ülésén napirendre tűzi és megtárgyalja a Beruházó tulajdonában álló - 1.1. pontban megjelölt - ingatlanok területére a településképi véleményezés céljára elkészített építészeti-műszaki terveket, melyet követően az Önkormányzat településképi véleményt ad ki.

2. **Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai** Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházást támogatja és a jelen pontban foglalt együttműködés keretében a Beruházással ellentétes vagy azt hátrányosan befolyásoló vagy ellehetetlenítő intézkedést nem tesz. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a településképi véleményt a vonatkozó jogszabályi rendelkezések által meghatározott határidőben kiadja Beruházó részére.

3. **Beruházó kötelezettségvállalásai**

Beruházó arra tekintettel, hogy a Beruházás következményei - a kiszolgáló intézmény-, és infrastruktúra-fejlesztések szükségessé válása - illetőleg azok megvalósítása az önkormányzatot terhelnék, az Ingatlanokkal közvetlenül kapcsolódó közterületek és a Beruházáson belül megvalósuló közterületi-, és infrastruktúra-fejlesztések érdekében az Étv. 30/A. § (3) bekezdés bb) pontja alapján a Beruházás ütemezésével összhangban vállalja az alábbi 3.1-3.4 pontokban foglaltak megvalósítását („**Közcélú Kötelezettségvállalások**”).

- 3.1. A Beruházás keretében a Beruházó vállalja, hogy a Budapest, XI. kerület Csóka utca -Bartók Béla utca - Bogyó utca által határolt, részben a Budapest, XI. Kerület 3409/1, részben a 3382/1 hrsz-ú területen található park és játszótér felújítása céljából az Étv. 30/A. § (3) bekezdés bb) pontja alapján a kiviteli tervek elkészültének napjáig, de legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított egy éven belül 75.000.000,- Ft-ot, azaz Hetvenötmillió forintot bocsát az Önkormányzat által írásban megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalás útján az Önkormányzat rendelkezésére a park és játszótér felújítására. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Önkormányzat a jelen pontban hivatkozott összeget kizárólag a jelen pontban meghatározott célra fordíthatja. A felújítás terveit az Önkormányzat saját költségén, Budapest Főváros Önkormányzatával lefolytatott egyeztetéseket követően készítteti el. Önkormányzat a tervek véleményezésébe a Beruházót is bevonja. Amennyiben az Önkormányzat 75.000.000 Ft-nak, azaz Hetvenötmillió forintnak a számláján történt jóváírásától számított 24 hónapon belül a park és játszótér felújítását nem kezdi meg és/vagy ugyancsak a számlán történő jóváírásától számított 30 hónapon belül nem fejezi be, úgy ezen határidő lejártát követő 15 (tizenöt) napon belül a 75.000.000 Ft, azaz Hetvenötmillió forint összeget visszautalja a Beruházó részére arra a számlára, ahonnan ez az összeg az Önkormányzat számlájára érkezett.
- 3.2. A Beruházás keretében a Beruházó vállalja továbbá, hogy a Beruházás 2. ütemének (a 3384/2. hrsz-ú ingatlanon történő beruházás) befejezését követően, legkésőbb 2025. december 31. napjáig a Budapest, XI. Kerület Bogyó utca közútjának pályatestét és járdáját (a Bartók Béla úttól a 3384/2. hrsz-ú ingatlanig) teljes hosszában aszfaltozás útján teljeskörűen felújítja saját kivitelezésben, az Önkormányzattal egyeztetett tervek alapján (a továbbiakban: „**Közcélú Beruházás**”). A Beruházó legkésőbb 2023. március 31-ig egyeztetést kezdeményez az Önkormányzat megfelelő ügyosztályával az útfelújítás pontos műszaki tartalmának meghatározása érdekében. Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával tulajdonosi hozzájárulását adja a jelen pontban meghatározott Közcélú Beruházás megvalósításához, valamint vállalja, hogy a beruházások engedélyezését támogatja, az ahhoz szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat kiadja és az elkészült beruházást átveszi. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban részletezett Közcélú Beruházást a használatba vételi engedély jogerőre

emelkedésének vagy a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárultának az időpontjában térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe adja, az Önkormányzat vállalja azok átvételét.

- 3.3. Beruházó vállalja továbbá, hogy a Beruházással érintett, 1.1 pontban meghatározott Ingatlanok valamelyikén kialakít egy földszinti gyermekorvosi-, és fogorvosi rendelő-, valamint egészséges tanácsadó funkciójú, legalább 200 m² alapterületű helyiségcsoportot a hozzá a jogszabályok alapján tartozó felszíni parkolóhelyekkel együtt (**a továbbiakban: "Rendelő"**) melyet (bútorozás, illetve orvostechnika nélkül) 15 éves határozott időre szóló bérleti szerződés megkötése útján a lehető legalacsonyabb (az Önkormányzat által hasonló közszolgáltatások esetében kötött bérleti szerződésekben meghatározott mértékű) bérleti díj kikötése mellett, kulcsrakész állapotban, legkésőbb 2025. december 31.napjáig bocsát az Önkormányzat rendelkezésére Beruházó a tervezője által elkészített engedélyezési szintű tervek alapján legkésőbb 2023. március 31-ig egyeztetést kezdeményez az Önkormányzat megfelelő ügyosztályával a pontos műszaki tartalom meghatározása érdekében. A hivatkozott bérleti jogviszonyban az üzemeltetési-, illetve a bérlemény fenntartásával járó szokásos mértékű karbantartási költségeket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) általános rendelkezéseinek megfelelően (Ptk. 6:335. §) az Önkormányzat, mint bérlő, az ezt meghaladó költséget és a dologgal kapcsolatos terheket a Beruházó, mint bérbeadó viseli. Amennyiben a Beruházó a Rendelő kialakítását a telepítési tanulmánytervben rögzített helytől eltérő helyen kívánja kialakítani, arról előzetesen az Önkormányzattal egyeztetést kezdeményez.
- 3.4. Beruházó vállalja továbbá, hogy a Beruházás keretében a 3384/1. hrsz-ú ingatlanon felépített túlnyomó részt lakó rendeltetésű épületben elhelyezkedő 1 db. kétszobás lakás és a 3384/2. hrsz-ú ingatlanon felépített túlnyomó részt lakó rendeltetésű épületben elhelyezkedő 1 db kétszobás lakás tekintetében legalább 5+5 éves határozott időre 50%-os bérleti díj alkalmazása mellett **bérlőkijelölési jogot** biztosít az Önkormányzat részére.

4. A Szerződés megszűnése

- 4.1. Szerződő Felek a rendes felmondás jogát kizárják.
- 4.2. Valamely Fél szerződésszegésének minősül, ha a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét neki felróhatóan nem vagy késedelmesen, illetve nem szerződésszerűen teljesíti és a szerződésszegést a másik Fél írásbeli felszólítására 30 (harminc) napos póthatáridő alatt sem orvosolja.
- 4.3. Amennyiben Önkormányzat a jelen szerződés 2. pontjában körülírt kötelezettségeit neki felróhatóan megszegi, a Beruházó jogosult érdekmúlás miatt a jelen Szerződéstől teljes egészben, vagy csak egyes vállalások tekintetében részlegesen elállni és a Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését megtagadni.

5. További jognyilatkozatok

- 5.1. Az Étv. 30/A. § (5) alapján a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében Beruházó, mint az Ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen okirat 1.1 pontjában részletesen körülírt Ingatlanok tekintetében a településrendezési kötelezettség ténye a Szerződés 3. pontjában vállalt kötelezettségek teljesítésére az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési kötelezettség ténye a jelen Szerződés megkötésekor a Beruházó tulajdonában álló, az 1.1 pontban foglalt Ingatlanokra, illetve azokból telekalakítás során a jövőben kialakított ingatlanokra kerül feljegyzésre. Beruházó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez szükséges nyilatkozatát az esetlegesen telekalakítással létrejövő ingatlan(ok) tekintetében is kiadja.
- 5.2. Az Önkormányzat jegyzője a jelen okirat 3.1-3.4 pontjaiban körülírt vállalások tekintetében ndkét fél által igazolt módon (teljesülési jegyzőkönyv) történt teljesítését követően 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles megkeresni az ingatlanügyi hatóságot
- a 3.1. pontban írt 75.000.000 Ft Beruházó által az Önkormányzat részére történő átutalása, valamint a 3.4. pontban írt 3384/1. hrsz-ú ingatlanon felépített túlnyomó részt lakó rendeltetésű épületben elhelyezkedő 1 db kétszobás lakás tekintetében legalább 5 + 5 éves határozott időre 50 %-os bérleti díj alkalmazása mellett a Beruházó által az Önkormányzat részére vonatkozó bérlőkijelölési jog biztosítását követően a 3384/1. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó „Közcélú Kötelezettségvállalások”-nak a tulajdoni lapról történő törlése iránt, míg
 - a 3.2. pontban írt, a Bogyó utcának a Bartók Béla úttól a 3384/2. hrsz-ú ingatlanig terjedő útszakaszának aszfaltozás útján történő felújítását, és a 3384/2. hrsz-ú ingatlanban a 3.3. pontban írtak szerint kialakított orvosi Rendelőre megkötött 15 évi határozott időre szóló bérleti szerződés megkötését és a 3.4. pontban írtak szerint a 3384/2. hrsz-ú ingatlanon felépített túlnyomó részt lakó rendeltetésű épületben elhelyezkedő 1 db kétszobás lakás tekintetében legalább 5 + 5 éves határozott időre 50 %-os bérleti díj alkalmazása mellett a Beruházó által az Önkormányzat részére vonatkozó bérlőkijelölési jog biztosítását követően a 3384/2. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó „Közcélú Kötelezettségvállalások”-nak a tulajdoni lapról történő törlése iránt
- 5.3. Beruházó vállalja, hogy amennyiben bármely a jelen szerződéssel érintett ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a Beruházás, mint projekt keretében az adott ingatlant érintő kötelezettségvállalás teljesítését megelőzően elidegeníti, úgy jelen Szerződés fennállásáról az új tulajdonost írásban, igazolható módon értesíti, azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségek az ingatlan(ok) új tulajdonosát fogják terhelni és az új tulajdonos a jelen Szerződésben a Beruházó helyébe lép, amely Ptk. szerinti szerződés átruházáshoz az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul és a szerződés átruházásról a Beruházó az Önkormányzatot értesíti. Ez a rendelkezés értelemszerűen nem vonatkozik arra az esetre, ha a Beruházó feljegyzett-, majd a használatbavételi

engedély kiadását követően bejegyzendő társasház külön tulajdoni egységeit értékesíti a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt.

6. Kapcsolattartás

- 6.1. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Név: Bódis Csaba osztályvezető

Kézbesítési cím: 1113 Budapest zsombolyai u. 4.

Telefon: 06 1 3724-559

E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Beruházó részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: Olasz Attila Imre

Cím: 1037 Budapest, Montevideo u. 3/a.

Telefon: +36 30 9320 042

E-mail: olasz.attila@proform.hu

- 6.2. A fenti értesítési címét bármely Fél a másik Félhez a jelen 6. pont előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

7. Záró rendelkezések

- 7.1. Szerződő felek a közöttük 2008. november 24. napján létrejött XXVII-21/6/2008. iktatószámú település-rendezési szerződést jelen okirat aláírásával megszüntetik. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik továbbá, hogy a XXVII-21/6/2008. iktatószámú település-rendezési szerződés tekintetében egymással szemben követelésük nincs, és ilyet a jövőben sem támasztanak.
- 7.2. Jelen Szerződés kizárólag írásban, valamennyi Szerződő Fél hozzájárulásával módosítható. A jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi Szerződő Fél egyetértésével lehet eltérni.
- 7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 7.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a társasági és osztalék adóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (Tao.) 3. számú mellékelt A) részének 13. pontja alapján a jelen szerződés 3.1. pontja szerint juttatásban részesülő Önkormányzat nyilatkozik, hogy a juttatás adóévében vállalkozási tevékenységet nem végzett vagy hogy a támogatást nem a vállalkozási tevékenységhez kapta vagy a vállalkozási tevékenység után adófizetési kötelezettsége


nem keletkezik. Az Önkormányzat ezen nyilatkozatát a juttatásban részesülő részére postai úton legkésőbb a pénzeszöz átadását követő év március 31. napjáig megküldi.

Mellékletek:

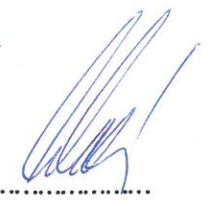
1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, gondos tanulmányozás és értelmezés után, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Budapest, 2021. JAN. 18.


.....
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
képviseli:
Dr. László Imre
polgármester

Budapest, 2021. 12. 10.


.....
PROFORM Ingatlanbefektetési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Beruházó
képviseli:
Olasz Attila Imre igazgatósági tag

Ellenjegyezte:

Budapest, 2021. JAN. 11.


.....
jegyző


.....
pénzügyi ellenjegyző
2021. JAN. 12.

1. sz. melléklet

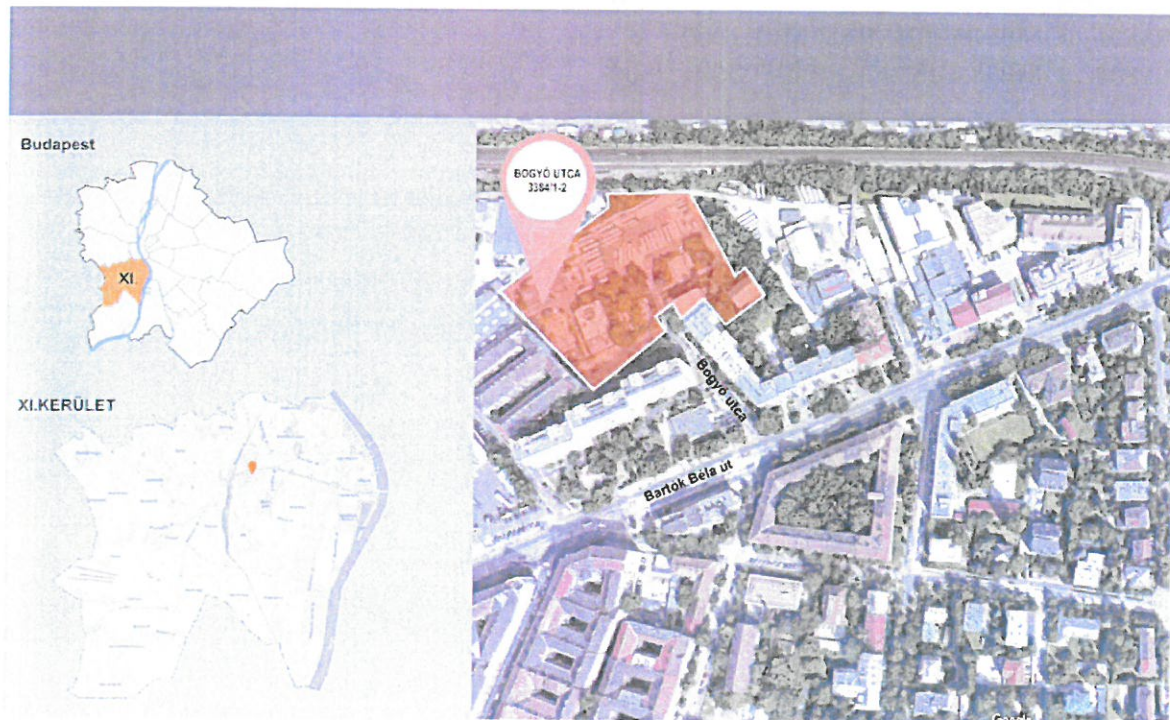
BUDAPEST XI. KERÜLET BOGYÓ UTCA - 1. ÉS 2. ÜTEM

HRSZ.: 3384/1 és 3384/2

ALATTI TELKEK BEÉPÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSHEZ
EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNY



BOGYÓ UTCA 1.-2. ÜTEM



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés
2. A Településrendezési szerződés célja és tárgya
3. Helyzetfeltárás
4. Összegzés
5. A Településrendezési szerződés javasolt szakmai tartalma

Mellékletek:

TRSZ01_TÖMB HELYSZÍNRAJZ M=1:1000

TRSZ02_TÖMB FÖLDSZINT-RENDELŐ M=1:500

1. BEVEZETÉS

A tanulmány célja a Fejlesztő (Proform Ingatlanbefektetési Zrt.) és a XI. kerület Önkormányzata között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása.

A tervezési terület a Kelenföldi pályaudvar térségéhez északi oldalról a vasút déli oldalán csatlakozik.

A Kelenföldi pályaudvar térsége Budapest városszerkezetében meghatározó intermodális központ. A térség meghatározó adottságai:

- a már beépült városi területek és dinamikusan változó külterületi zónák,
- alulhasznosított területek,
- változatos városi környezetek egymásra hatása
- a Kelenföldi pu. térségében a negatív hatások összegződnek és ezzel jelentős városszerkezeti zavart okoznak

A jelen kor igényeire reflektálva tervek készülnek a telkek beépítésére lakás, iroda, kereskedelmi és szállás funkcióval.

Fejlesztő célja, hogy az esztétikusan és igényesen kialakított beépítéssel hozzájáruljon a tömb rehabilitációjához összhangban az Önkormányzat, a XI. kerület lakosság, a közvetlen szomszédok szándékával. Mindazonáltal a projekt csak akkor valósítható meg, ha érzékenyen reagál a piaci keresletre és annak változásaira. A lakásberuházások mellett a kerület ezen része egyrészt új központi funkciókkal – pl. kereskedelmi létesítményekkel – gyarapodik, másrészt pedig az irodai-munkahelyi beruházás hatására a városi funkciók vegyessége is fokozódik, így a jelenlegi lakosok számára bővülnek az elérhető szolgáltatások.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA ÉS TÁRGYA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények között említi a településrendezési szerződést.

Jelen esetben Proform Ingatlanbefektetési Zrt. a Bogyó utca 3384/1 és a 3384/2 helyrajzi számú telkén beruházásként az első ütem épületében 140 lakást, 24 szállásegységet, 4 irodát és 6 üzletet, a második ütemben 119 lakást, 24 irodát és 2 üzletet tervez építeni, összesen 423 parkolóval.

A beruházás érdekében a XI. kerületi Önkormányzat és a Fejlesztő képviselői között, többszörös egyeztetés után megállapodás született, mely szerint a Fejlesztő felvállalja a következőket:

- 1- Bogyó utca felújítása a Bartók Béla úttól a telekhatárig.
- 2- A Bartók Béla út mentén található Nagykócsag játszótér felújításának pénzbeli támogatása
- 3- 200 m²-nyi területet biztosít a XI. kerület Önkormányzata részére orvosi rendelő kialakításához méltányos bérleti díjjal a B2 jelű épület földszintjén.

A Településrendezési Szerződés ezeknek a vállalásoknak a megvalósulásához ad jogi keretet.

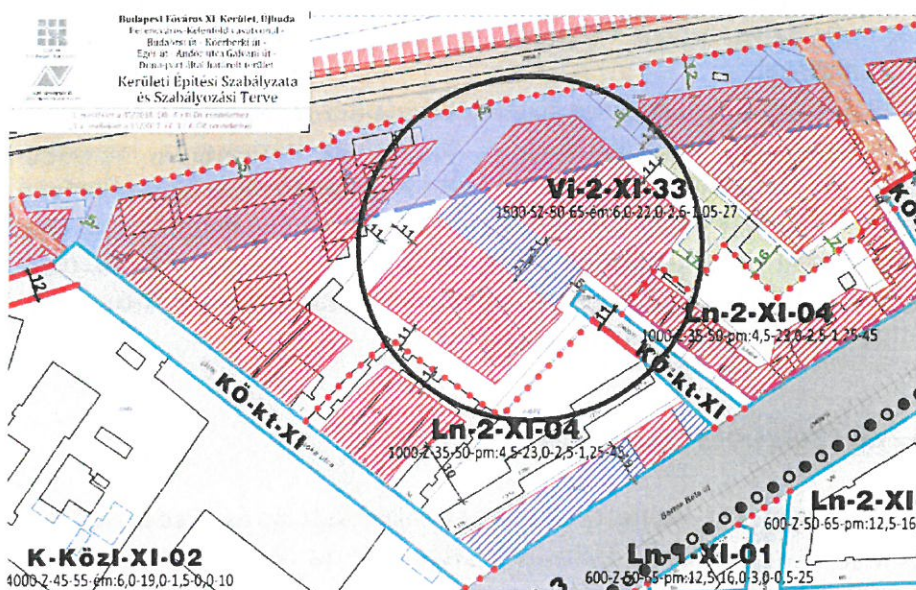
3. HELYZETFELTÁRÁS

A tervezési terület általános ismertetése:

A tervezési terület a Bogyó utca végén a MÁV vasúti pályák , a Csóka utca - Hidvég utca által lehatárolt tömbjében található, a Bartók Béla út felől a Bogyó utcán át tárható fel.

A beruházás barnamezősnek minősíthető.

A telkek a Vi-2-XI-33 építési övezetbe tartoznak. A beépítést meghatározza a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a 11/2017. (V. 3.) és a 45/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelete a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata.



Az ingatlanfejlesztő szándéka szerint a telteken az 1. telek esetében lakó- és szállás jellegű épület, míg a 2. telek esetében lakó- és irodaépület létesül, mindkét épületben a földszinten kereskedelmi- és iroda funkcióval kiegészülve, a már említett szabályozási terv feltételeit betartva.

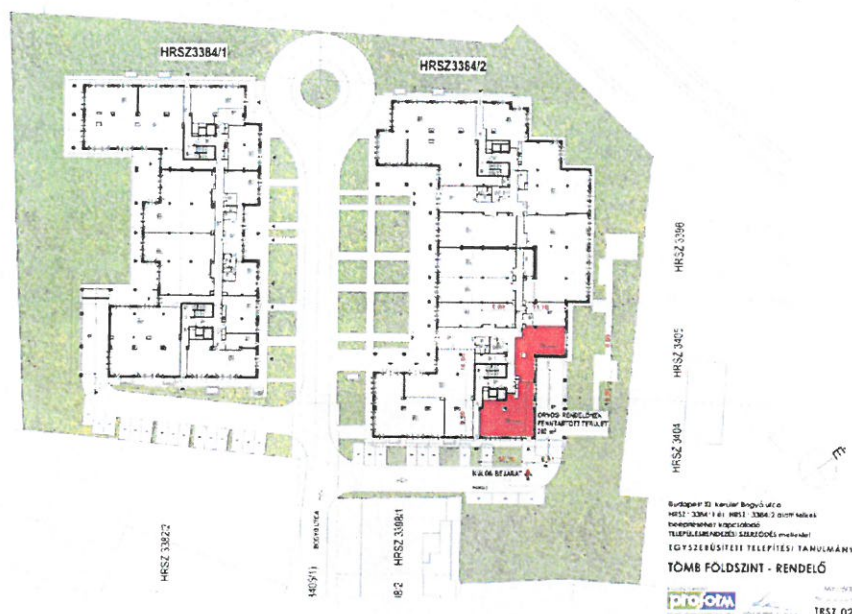
A két telek beépítése egy projekt két ütemében megvalósulva szorosan összekapcsolódik mind működésében mind építészeti megfogalmazásában.

A beépítés és az épület ismertetése

A Bogyó utca zsák végében érkezünk meg a két telekhez minimális közterületi határral. A Bogyó utca irányának mintegy folytatása az 1. és 2. telek közötti telekhatár, ahol közös tűzoltó felvonulási út halad végig. Az épületek tömege az elsődleges lakófunkcióból eredő igényekre reagál, öblében kialakul egy belső, északi irányból és a vasúttól védett parkosított udvarrész.

A földszinten a projekt két épülete között kialakított közös útra és igényesen parkosított területre fordulva kereskedelmi egységek, irodák, az emeleteken szállásegységek lakások és irodák találhatóak. A két pincszinten mélygarázs szolgálja ki a használókat.

Az orvosi rendelő számára fenntartott terület B2 épület keleti sarkán található jól elkülöníthető részen, amely a felszíni parkolók mellett saját külön bejáratot kap. Igény szerint két egymástól funkcionálisan elválasztott rendelő kialakítható itt.



Megközelítés gyalogosan

Az érkezők a Bogyó utca tengelyében tovább haladva érik el az üzletek közvetlen bejáratait és a főbejáratot, ahol a lobby-portán keresztül jutnak el a rendeltetési egységekhez.

Az orvosi rendelő számára fenntartott terület eléréséhez a Bogyó utca végén rögtön jobbra kell fordulni. Az épületrész homlokzata már a közterületről látható, ezért az érkezők tájékozódása egyszerű.

Megközelítés járművel

A Bogyó utca végén balra illetve jobbra fordulva a dél-keleti telekhatár melletti telken belüli utakon érhetők el az épületek sarkainál telepített lehajtó rámpák. A rámpán lehajtva a -1. szinti gépkocsi tároló érhető el, majd egyenesen továbbhajtva a -2. szinti lehajtón, a következő gépkocsi-tároló.

A mélygarázsokból a lépcsőházak és a liftek a liftelőtéren keresztül érhetők el és így minden szint könnyen és akadálymentesen megközelíthető.

Építészeti jellemzők

A heterogén környezetben a modern, és az erkélyek által hangsúlyosan könnyed tömegformálás, a minőségi anyaghasználattal együtt új viszonyítási kiindulópontot adhat a területnek, homlokzati színhasználatával illeszkedik a meglévő épületekhez.

Minőségi zöldfelület létesül mind a projekt két épülete között, mind pedig a szomszédos telkekkel határosan. A központi udvarrész parkosított, zöldfelületekkel és a közlekedést szolgáló burkolattal tervezett terület, míg hátsókerti zónában kerül kialakításra az intenzívebb zöld, rekreációs zóna játszószerekkel, pihenőhelyekkel, padokkal.

Bogyó utca

A Bogyó utca burkolata az egész hosszon több javítással, repedésekkel terhelt. A felújítást mindenképp a projekt kivitelezése okozta fokozott terhelés befejeződése után érdemes ütemezni.



Bogyó utca Bartók Béla úti csomóponttól



Bogyó utca

Nagykócsag játszótér



Nagykócsag Játszótér (fotó: Erdei Béla)



Nagykócsag játszótér Bartók Béla út felől

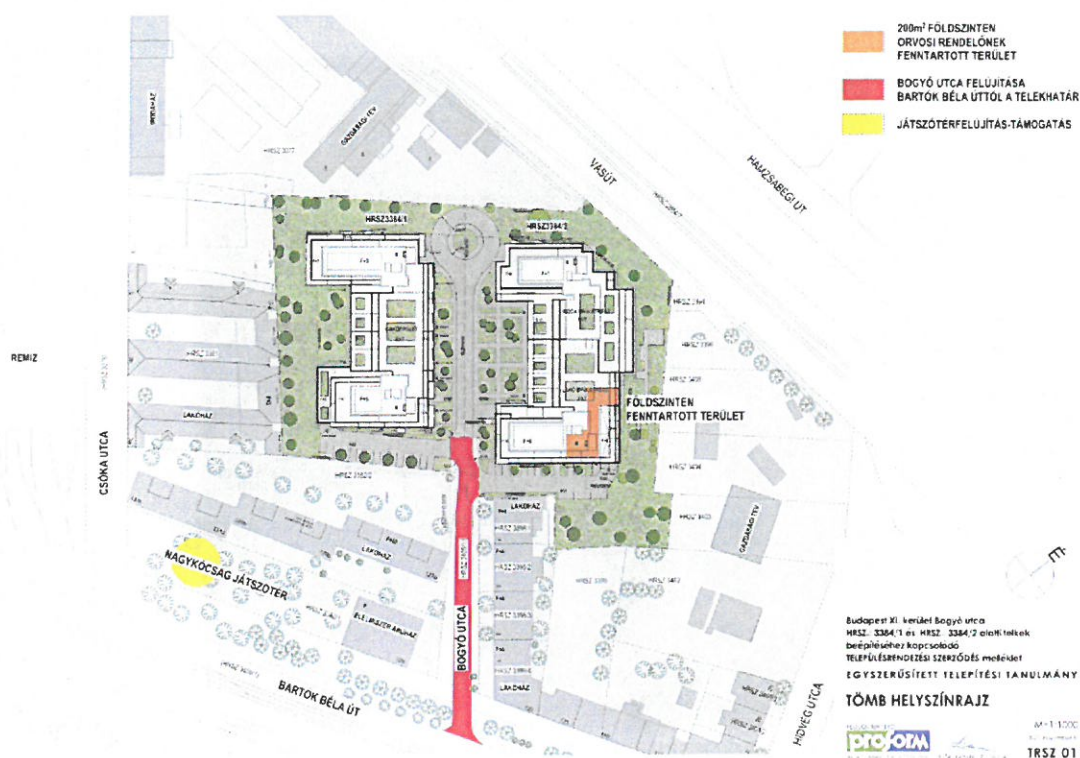
4. ÖSSZEGZÉS

A fejlesztő és a XI. kerület Önkormányzata előzetes egyeztetéseken kölcsönös megegyezésre megállapodott a Településrendezési szerződés feltételeiről.
A beruházás nem igényel jogszabályi változtatást.

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS JAVASOLT SZAKMAI TARTALMA

Fejlesztő vállalásai:

- 1- Bogyó utca felújítása a Bartók Béla úttól a telekhatárig.
- 2- A Bartók Béla út mentén található Nagykócsag játszótér felújításának pénzbeli támogatása
- 3- 200 m²-nyi területet biztosít a XI. kerület Önkormányzata részére orvosi rendelő kialakításához méltányos bérleti díjjal a B2 jelű épület földszintjén.



Budapest, 2021. november 9.

Szőke Erzsébet
okleveles építészmérnök s.k.