



ZÁRT ÜLÉS!
AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA:33

MELLÉKLET: db

TÁRGY: Javaslata a „Városkapu” lakópark építéséhez kapcsolódó városfejlesztési megállapodás jóváhagyására

ELŐTERJESZTÉS

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGÁNAK**

2021. szeptember 10-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyonhasznosítási
ügyintéző**

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

Szolgálati használatra!

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

**Máté Péter önkormányzati képviselő
Gulyás Róbert önkormányzati képviselő**

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**Dr. Gondos Kitti Katalin
igazgatóságvezető**

Terjedelem: 1+3 oldal

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 662/2021. (VIII.30.) számú határozatában felhatalmazta a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságot, – a két érintett körzet önkormányzati képviselőivel egyeztetve (Máté Péter és Gulyás Róbert) – a „Városkapu” lakópark beruházáshoz kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések megvalósítása céljából a beruházó és az önkormányzat közt kötendő városfejlesztési megállapodás jóváhagyására.

A mellékelt városfejlesztési megállapodás-tervezet elkészítésének előzményeit az alábbiakban foglalnám össze:

Az Árok u., Csatári u. és Vitéz utca által határolt tömb évtizedek óta beépítetlen. A nevezett tömbben az alábbi belterületi ingatlanok találhatóak:

1. 5366/44 hrsz.
2. 5366/46 hrsz.
3. 5366/47 hrsz.
4. 5366/48 hrsz.
5. 5366/28 hrsz.
6. 5366/22 hrsz.

Az ingatlanok tulajdonosa a TG Real Estate Kft. (székhely: 1022 Budapest, Alvinci út. 40. III. em. 7., képviseli: Tóth Gergely ügyvezető). A tulajdonos és egyben beruházó az ingatlanok területén 6 épületből álló lakópark, valamint az ehhez kapcsolódó – gépjármű és gyalogos közlekedésre szolgáló - úthálózat, illetve parkolók (a továbbiakban együttesen „Beruházás”) létesítését tervezi megvalósítani 2023. december 31-ig bezárólag. A Beruházó által megbízott tervező 2021. tavaszán tájékoztatta az önkormányzatot a tervezett beruházásról és megküldte az előzetes tervdokumentációt. A megküldött terveket és műszaki leírást a Polgármesteri Hivatal szakemberei megvizsgálták, valamint továbbították véleményezés céljából a közgyűlés frakcióvezetőinek.

A beérkezett javaslatokat összegezve az önkormányzat az alábbiakban foglalta össze a Beruházással kapcsolatos infrastrukturális fejlesztési javaslatait, amelyek a tulajdonos felé megküldésre kerültek:

- A telkeken tervezett parkolóhelyek száma a minimális előírásoknak megfelel, azonban a közterületen, illetve a telkek felszínén létesítendő parkolók kiváltására, részbeni helyettesítésére célszerű megfontolni az épületek földszintje alatti garázsok tervezését. Ezáltal a zöldfelület mértékét is növelni lehetne.
- A beruházás következtében megnövekedő járműforgalom miatt indokolt megvizsgálni a volt benzinkútnál lévő 5366/28 hrsz-ú leágazás összekötését az Árok utcával (5366/42 hrsz.), ezáltal összeköttetés alakítható ki a Csatári utca és az 56-os számú főközlekedési út belterületi szakasza között az Árok utcán keresztül. Ebben az esetben megfontolandó az ellentétes forgalmi rend (mindkét esetben egyirányú, azonban ellentétes irányú) kialakítása az Árok utca ezen szakaszán, illetve a Vitéz utcában.

- Figyelemmel a jövőbeni használatra, javasoljuk, hogy a telekalakítás során a kialakításra kerülő, a lakóparkot körülvevő járdák kerüljenek önkormányzati tulajdonba, és közterületként funkcionáljanak a beruházás megvalósítását követően.
- Szintén a megnövekedett forgalom miatt indokolt a Vitéz utca burkolatának javítása, esetleges kiszélesítése, ami azonban együtt járhat az oda tervezett parkolók elhelyezésének megváltoztatásával.
- Előző ponttal összefüggésben javasoljuk megfontolni a lakópark déli határán lévő 5366/22 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba adását, így a rajta kialakítandó esetleges útszélesítés, és parkolók, járda a kiépítést követően közútként/közterületként funkcionálhatna.
- A Csatári utcában, a „TOM MARKET” ABC környékén szükségesnek tartjuk egy gyalogátkelőhely létesítését a Csatári utca nyugat-keleti irányú gyalogos forgalmának biztosítása céljából.
- A Vitéz utca és az Árok utca csapadékvíz-elvezetése jelenleg megoldatlan, továbbá nem ismerjük előzetes elképzelésüket a lakópark csapadékvíz elvezetésére vonatkozóan, így e tekintetben is további egyeztetésekre van szükség.
- A tervezett lakópark környezete jelenleg nincs ellátva teljes körűen közvilágítással, így a kiépítendő járdákhoz (északi és déli oldalon mindenképp) szükséges annak kiépítése is.
- A lakópark területén belül kialakításra kerülő utak, parkolók, gyalogjárdák, játszótér, térvilágítás, zöldfelület üzemeltetési költségeit az Önkormányzat nem kívánja átvállalni, mivel ezek magánterületen kerülnének kiépítésre.
- A felsorolt, a lakópark megépítése következtében szükségessé váló, közterületet érintő infrastrukturális fejlesztések a projekt részét kell képezzék. Amennyiben ezek megvalósításában a beruházó közreműködik, úgy a telekalakításhoz kapcsolódó közterületi szabályozás során az 5366/17 és 5366/18 hrsz-ú, valamint a 5363 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok területéből - az átnézeti helyszínrajznak megfelelően - a járdáig tartó terület térítésmentes tulajdonba adásától az önkormányzat előzetesen nem zárkózik el, ez azonban további döntést igényel.

Ezt követően, 2021. május hónapban személyes egyeztetésre is sor került a beruházó, a tervezők és a Polgármesteri Hivatal munkatársai részvételével. Ezen a megbeszélésen az önkormányzat részéről ismételten felvetésre került az infrastrukturális fejlesztések szükségessége, amelyek megvalósításától a beruházó nem zárkózott el és később tett nyilatkozatában ezen javaslatok jelentős hányadának megvalósítására kötelezettséget vállalt. Figyelemmel az infrastrukturális fejlesztések léptékére, indokolt, hogy ezen vállalások egy, a tulajdonos, beruházó és az önkormányzat között létrejövő beruházási/városfejlesztési megállapodásban kerüljenek rögzítésre, amelynek tervezetét jóváhagyás céljából mellékletként csatolok. A tervezetet a Polgármesteri Hivatal munkatársai készítették, a beruházó által tett észrevételek, módosítási javaslatok változáskövetővel olvashatók.

Tekintettel arra, hogy a beruházó minél hamarabb szeretné a lakópark építését megkezdeni, és az azt megelőző engedélyeztetési eljárást lefolytatni, így kérem a T. Bizottságot a mellékelt megállapodás jóváhagyására.

Mellékelten csatolom továbbá a tulajdonos által a beruházással kapcsolatban rendelkezésre bocsátott előzetes terveket, leírásokat.

Szekszárd, 2021. szeptember 8.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának .../2021. (.....) határozata
a „Városkapu” lakópark építéséhez kapcsolódó Városfejlesztési megállapodás
jóváhagyásáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 662/2021. (VIII.30.) számú határozatában meghatározott hatáskörében eljárva

1. jóváhagyja a mellékelt „Városkapu” lakópark építéséhez kapcsolódó, az önkormányzat és a beruházó közt kötendő Városfejlesztési megállapodás-tervezetet.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felhívja a polgármestert a jóváhagyott megállapodás aláírására.

Határidő: 2021. szeptember 15.

Felelős: Ács Rezső polgármester

Parmaton Kft.
Szekszárd, Görögszó 0364/24 hrsz.
Munka száma: 014/2021

E-69/2021

SZEKSZÁRD
belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2-179/2021

8-147/2021

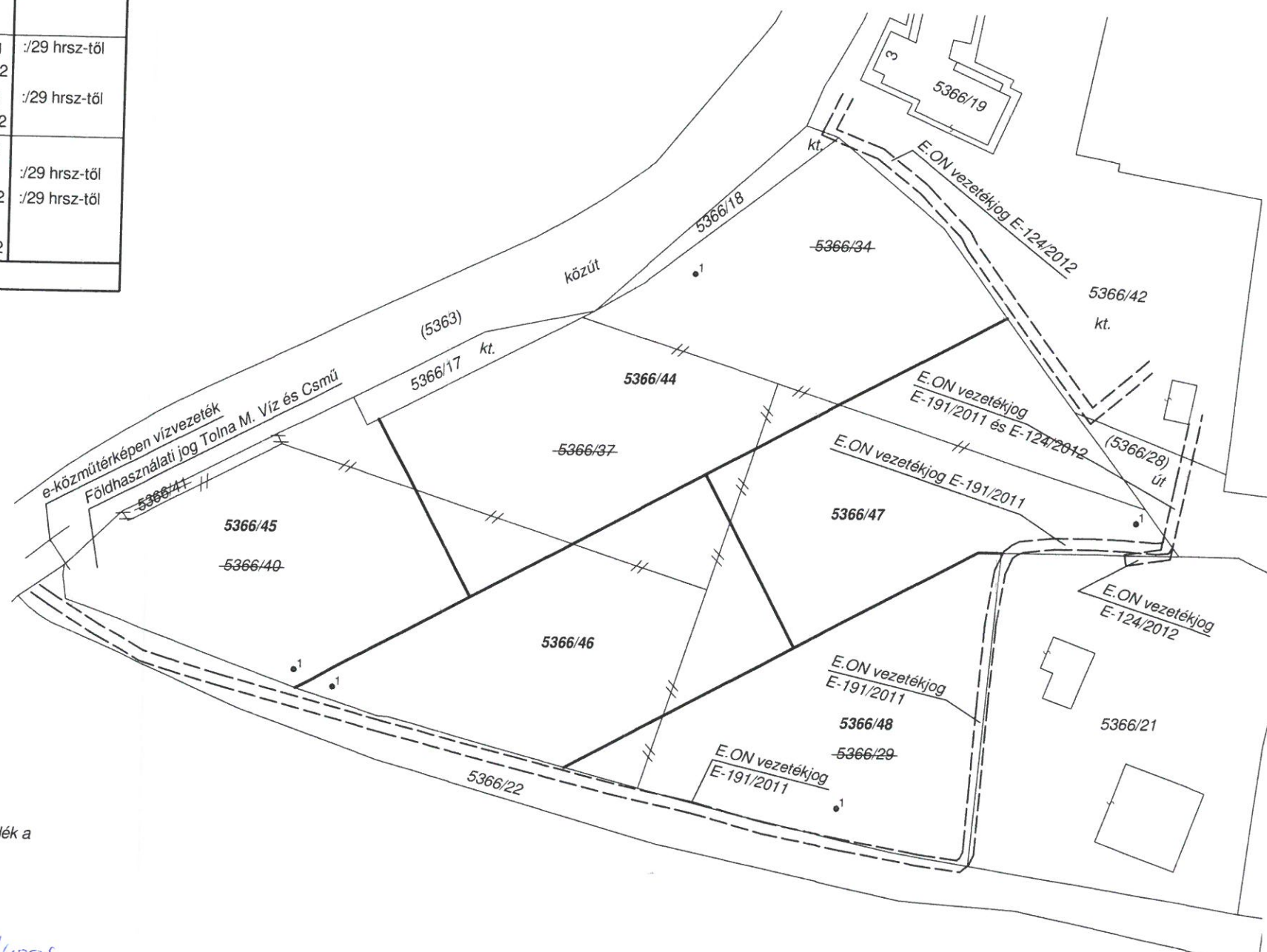
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5366/29, :/34, :/37, :/40, :/41 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.					
5366/29		kivett beépítetlen terület		0.4236	0.00	5366/44		kivett beépítetlen terület		0.3879	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 1m2	:/34 hrsz-tól	
5366/34		kivett beépítetlen terület		0.2550	0.00	5366/45		kivett beépítetlen terület		0.2178	0.00	Földhasználati jog Toina Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat		:/40 hrsz-tól :/401hrs-tól
5366/37		kivett beépítetlen terület		0.2256	0.00									
5366/40		kivett beépítetlen terület		0.3891	0.00	5366/46		kivett beépítetlen terület		0.2260	0.00			
5366/41		kivett beépítetlen terület		0.0062	0.00	5366/47		kivett beépítetlen terület		0.2460	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 10m2 E.ON vezetékjog E-191/2011 58m2	:/29 hrsz-tól :/29 hrsz-tól	
						5366/48		kivett beépítetlen terület		0.2218	0.00	E.ON vezetékjog E-191/2011 2m2 E-191/2011 88m2 összesen: E-191/2011 90m2		:/29 hrsz-tól :/29 hrsz-tól
Összesen:				1.2995	0.00					1.2995	0.00			

Címkoordináták 5366/44 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623069	109536
Címkoordináták 5366/45 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622999	109464
Címkoordináták 5366/46 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623006	109461
Címkoordináták 5366/47 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623149	109493
Címkoordináták 5366/48 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623097	109441



A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....

Szekszárd, 2021.03.01.

Készítő és minőséget tanúsító: *[Signature]*

Földmérő ig. száma: 8094/2019
Ing. rend. min. szám: 1749/2002

MÓZSIK ZSOLT
földmérő mérnök
Ing. rend. min. szám: 1749/2002
7121 Szálka, Kossuth L. u. 74.

PARMATON KFT.
7100 Szekszárd
Görögszó 0364/24 hrsz.
Adószám: 1411577-2-17



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szekszárd, 2021. 04. 23. nap

P.h.

Záradékoló: *[Signature]*

Ing. rend. min. száma: *[Signature]*

E-69/2021

8-147/2021

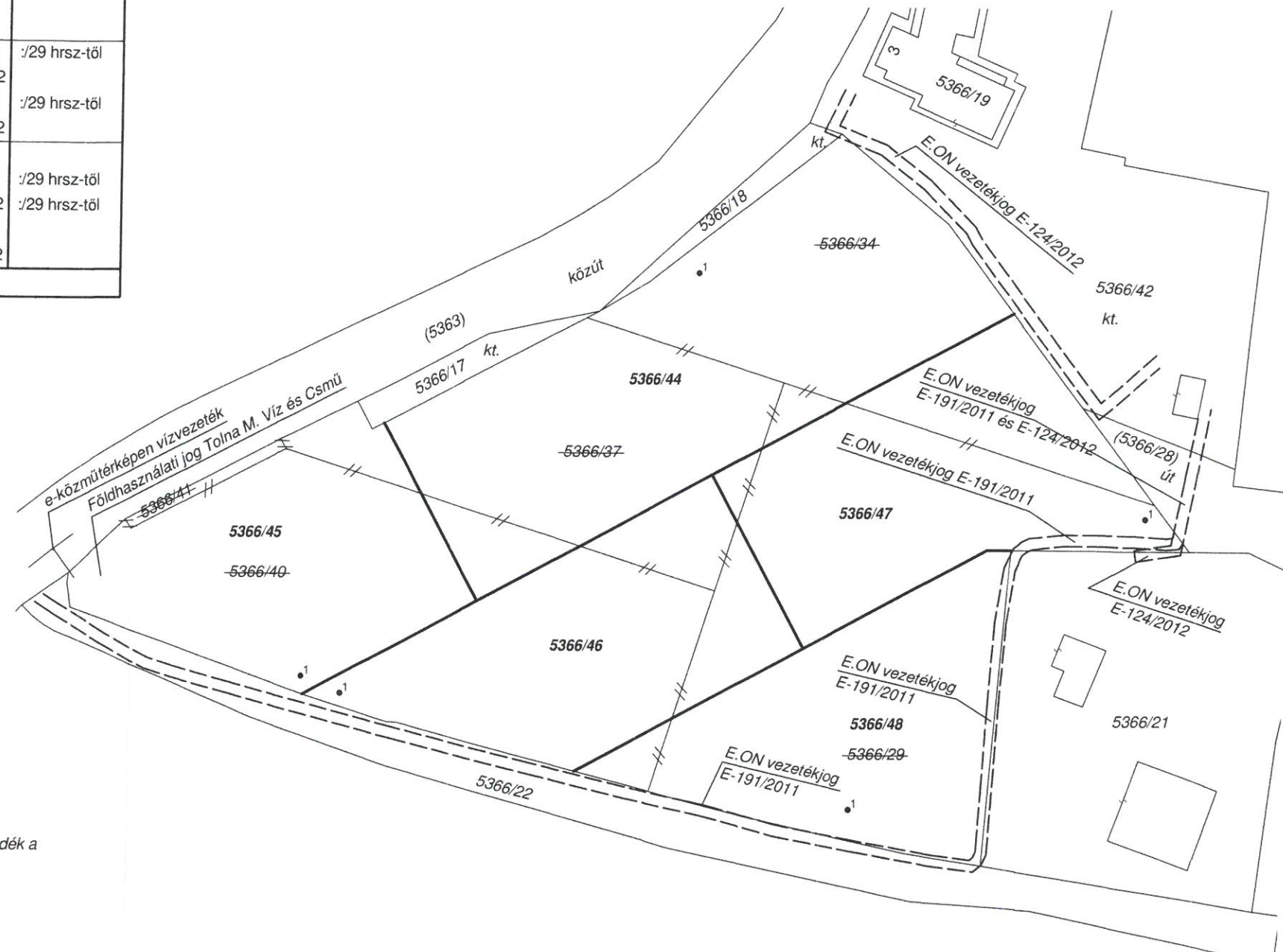
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5366/29, :/34, :/37, :/40, :/41 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 5366/44 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623069	109536
Címkoordináták 5366/45 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622999	109464
Címkoordináták 5366/46 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623006	109461
Címkoordináták 5366/47 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623149	109493
Címkoordináták 5366/48 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623097	109441

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
5366/29		kivett beépítetlen terület		0.4236	0.00	5366/44		kivett beépítetlen terület		0.3879	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 1m2 :/34 hrsz-tól	
5366/34		kivett beépítetlen terület		0.2550	0.00	5366/45		kivett beépítetlen terület		0.2178	0.00	Földhasználati jog Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat :/40 hrsz-tól :/401hrsztól	
5366/37		kivett beépítetlen terület		0.2256	0.00								
5366/40		kivett beépítetlen terület		0.3891	0.00	5366/46		kivett beépítetlen terület		0.2260	0.00		
5366/41		kivett beépítetlen terület		0.0062	0.00	5366/47		kivett beépítetlen terület		0.2460	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 10m2 :/29 hrsz-tól E.ON vezetékjog E-191/2011 58m2 :/29 hrsz-tól	
						5366/48		kivett beépítetlen terület		0.2218	0.00	E.ON vezetékjog E-191/2011 2m2 :/29 hrsz-tól E-191/2011 88m2 :/29 hrsz-tól összesen: E-191/2011 90m2	
Összesen:				1.2995	0.00					1.2995	0.00		



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
 A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Szekszárd, 2021. hó ... nap
 P.h. Záradékoló: *Beyenc!*
 Ing. rend. min. száma:/...../2006

Készítő és minőséget tanúsító: *[Signature]*
 Földmérő ig. száma: 8094/2019
 Ing. rend. min. szám: 1749/2002
MÓZSIK ZSOLT
 földmérő mérnök
 Ing. rend. min. szám: 1749/2002
 7121 Szálka, Kossuth L. u. 74.
PARMATON KFT.
 7100 Szekszárd
 Görögszó 0364/24 hrsz.
 Adószám: 14114577-2-17



Parmaton Kft.
Szekszárd, Görögszó 0364/24 hrsz.
Munka száma: 014/2021

E-69/2021

SZEKSZÁRD
belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2-179/2021

8-147/2021

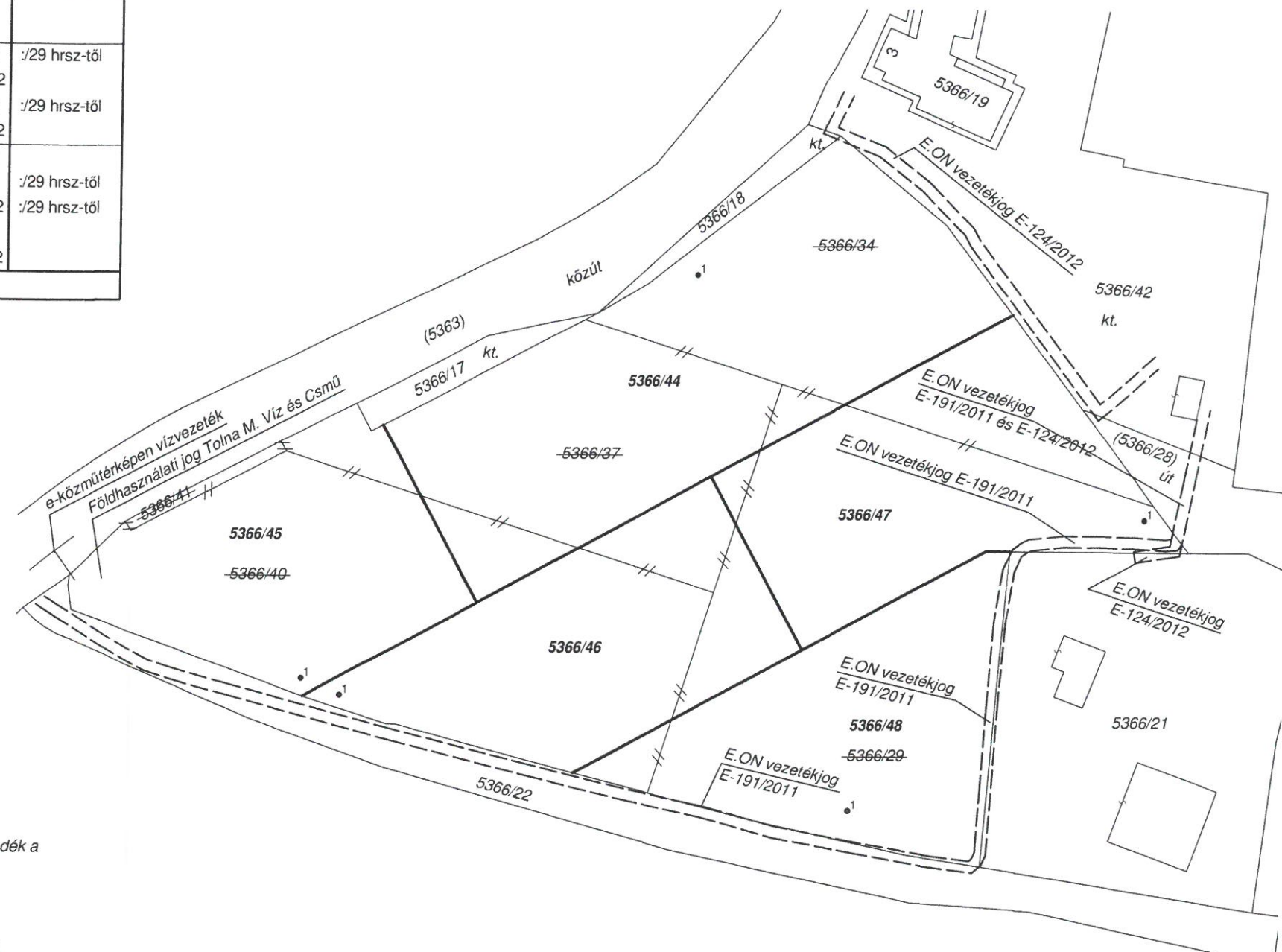
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5366/29, :/34, :/37, :/40, :/41 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 5366/44 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623069	109536
Címkoordináták 5366/45 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622999	109464
Címkoordináták 5366/46 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623006	109461
Címkoordináták 5366/47 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623149	109493
Címkoordináták 5366/48 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623097	109441

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5366/29		kivett beépítetlen terület		0.4236	0.00	5366/44		kivett beépítetlen terület		0.3879	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 1m2	:/34 hrsz-tól
5366/34		kivett beépítetlen terület		0.2550	0.00	5366/45		kivett beépítetlen terület		0.2178	0.00	Földhasználati jog Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat	:/40 hrsz-tól :/401 hrsz-tól
5366/37		kivett beépítetlen terület		0.2256	0.00								
5366/40		kivett beépítetlen terület		0.3891	0.00	5366/46		kivett beépítetlen terület		0.2260	0.00		
5366/41		kivett beépítetlen terület		0.0062	0.00	5366/47		kivett beépítetlen terület		0.2460	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 10m2 E.ON vezetékjog E-191/2011 58m2	:/29 hrsz-tól :/29 hrsz-tól
						5366/48		kivett beépítetlen terület		0.2218	0.00	E.ON vezetékjog E-191/2011 2m2 E-191/2011 88m2 összesen: E-191/2011 90m2	:/29 hrsz-tól :/29 hrsz-tól
Összesen:				1.2995	0.00					1.2995	0.00		



A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....

Szekszárd, 2021.03.01.

Készítő és minőséget tanusító:

Földmérő ig. száma: 8094/2019
Ing. rend. min. szám: 1749/2002
PARMATON KFT.
7100 Szekszárd
Görögszó 0364/24 hrsz.
Adószám: 14114677-2-17

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szekszárd, 2021. 04. 23. nap

Záradékoló: *Bergenei*

Ing. rend. min. száma:/2000/2006



MÓZSIK ZSOLT
földmérő mérnök
ing. rend. min. szám: 1749/2002
7121 Szálka, Kossuth L. u. 74.

E-09/2021

8-147/2021

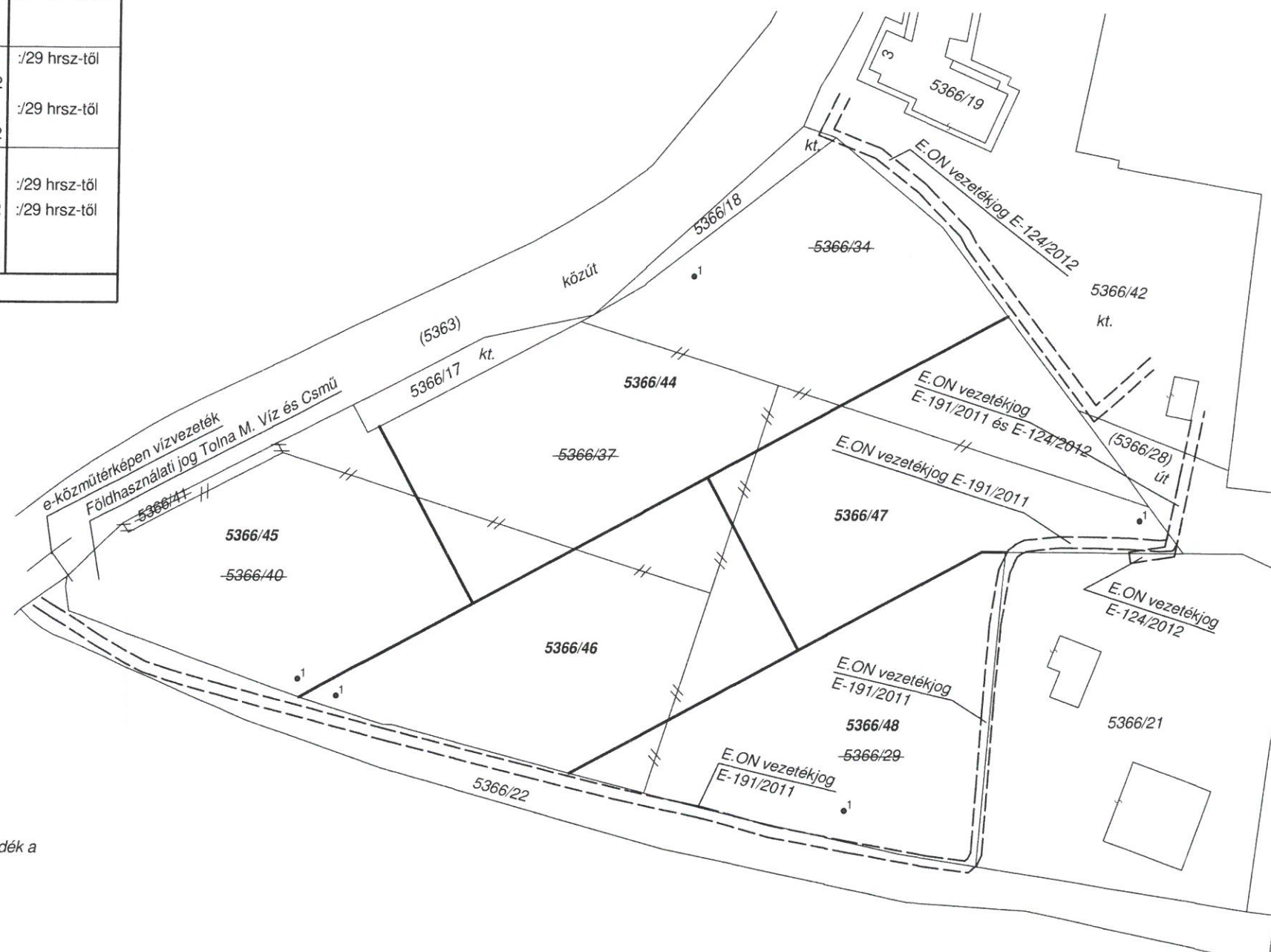
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5366/29, /34, /37, /40, /41 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 5366/44 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623069	109536
Címkoordináták 5366/45 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622999	109464
Címkoordináták 5366/46 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623006	109461
Címkoordináták 5366/47 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623149	109493
Címkoordináták 5366/48 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623097	109441

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5366/29		kivett beépítetlen terület		0.4236	0.00	5366/44		kivett beépítetlen terület		0.3879	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 1m2	/34 hrsz-tól
5366/34		kivett beépítetlen terület		0.2550	0.00	5366/45		kivett beépítetlen terület		0.2178	0.00	Földhasználati jog Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat	/40 hrsz-tól /401 hrsz-tól
5366/37		kivett beépítetlen terület		0.2256	0.00								
5366/40		kivett beépítetlen terület		0.3891	0.00	5366/46		kivett beépítetlen terület		0.2260	0.00		
5366/41		kivett beépítetlen terület		0.0062	0.00	5366/47		kivett beépítetlen terület		0.2460	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 10m2 E.ON vezetékjog E-191/2011 58m2	/29 hrsz-tól /29 hrsz-tól
						5366/48		kivett beépítetlen terület		0.2218	0.00	E.ON vezetékjog E-191/2011 2m2 E-191/2011 88m2 összesen: E-191/2011 90m2	/29 hrsz-tól /29 hrsz-tól
Összesen:				1.2995	0.00					1.2995	0.00		



A változás akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szekszárd, 2021.03.01.

Készítő és minőséget tanusító:

Földmérő lg. száma: 8094/2019
Ing. rend. min. szám: 1749/2002

MÓZSIK ZSOLT
földmérő mérnök
Ing. rend. min. szám: 1749/2002
7121 Szálka, Kossuth L. u. 74.

PARMATON KFT.
7100 Szekszárd
Görögszó 0364/24 hrsz.
Adószám: 14114577-2-17



Szekszárd, 2021. 04. 23. nap

P.h.

Záradékoló: Bereske

Ing. rend. min. száma: 2000/1006

E-69/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

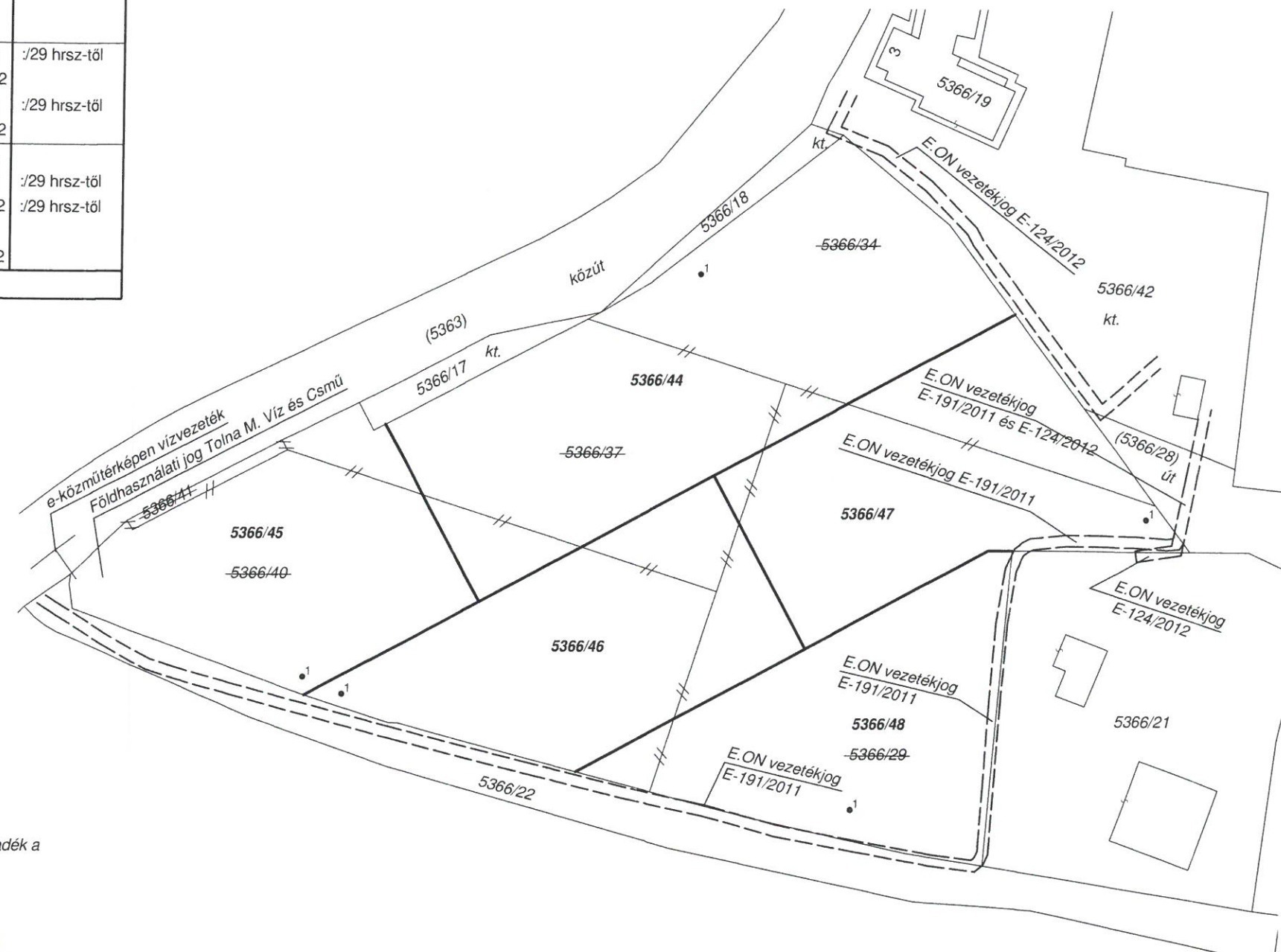
8-147/2021

az 5366/29, :/34, :/37, :/40, :/41 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 5366/44 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623069	109536
Címkoordináták 5366/45 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622999	109464
Címkoordináták 5366/46 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623006	109461
Címkoordináták 5366/47 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623149	109493
Címkoordináták 5366/48 hrsz		
Psz.	Y	X
1	623097	109441

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
5366/29		kivett beépítetlen terület		0.4236	0.00	5366/44		kivett beépítetlen terület		0.3879	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 1m2	/:34 hrsz-tól
5366/34		kivett beépítetlen terület		0.2550	0.00	5366/45		kivett beépítetlen terület		0.2178	0.00	Földhasználati jog Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat	/:40 hrsz-tól :/:401hrs-tól
5366/37		kivett beépítetlen terület		0.2256	0.00								
5366/40		kivett beépítetlen terület		0.3891	0.00	5366/46		kivett beépítetlen terület		0.2260	0.00		
5366/41		kivett beépítetlen terület		0.0062	0.00	5366/47		kivett beépítetlen terület		0.2460	0.00	E.ON vezetékjog E-124/2012 10m2 E.ON vezetékjog E-191/2011 58m2	/:29 hrsz-tól :/:29 hrsz-tól
						5366/48		kivett beépítetlen terület		0.2218	0.00	E.ON vezetékjog E-191/2011 2m2 E-191/2011 88m2 összesen: E-191/2011 90m2	/:29 hrsz-tól :/:29 hrsz-tól
Összesen:				1.2995	0.00					1.2995	0.00		



A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....

Szekszárd, 2021.03.01.
Készítő és minőséget tanusító:
Földmérő ig. száma: 8094/2019
Ing. rend. min. szám: 1749/2002

MÓZSIK ZSOLT
földmérő mérnök
Ing. rend. min. szám: 1749/2002
7121 Szálka, Kossuth L. u. 74.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.
Szekszárd, 2021. hó nap
P.h. Záradékoló: *Beyencé*
Ing. rend. min. száma:/.....



**A „Városkapu” lakópark építéséhez kapcsolódó
VÁROSFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS
(a továbbiakban: „Megállapodás”)**

amely létrejött egyrészről a

TG Real Estate Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1022 Budapest, Alvinci út 40. III. em. 7.

Cg.: 01-09-371995

adószám: 28743695-2-41

statisztikai számjel: 28743695-6810-113-01

Képviseli: Tóth Gergely ügyvezető

a továbbiakban, mint **Beruházó,**

másrészről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhelye: 7100 Szekszárd, Béla király tér 8.

Adószáma: 15416566-2-17

Statisztikai számjele: 15416566-8411-325-17

Képviseli: Ács Rezső polgármester

a továbbiakban, mint **Önkormányzat**

(Beruházó és Önkormányzat a továbbiakban **Fél** vagy **Felek**)

között alulírt napon az alábbi feltételekkel:

1. PREAMBULUM

1.1 Szekszárdon a Csatári utca és a Vitéz utca által határolt területen található az alábbi belterületi ingatlanok:

1. 5366/44 hrsz.
2. 5366/45 hrsz.
3. 5366/46 hrsz.
4. 5366/47 hrsz.
5. 5366/48 hrsz.
6. 5366/22 hrsz.
7. 5366/28 hrsz.

A felsorolt ingatlanok (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”) Beruházó 1/1 arányú tulajdonát képezik.

1.2 Beruházó az Ingatlanok területén 6 épületből álló lakópark, valamint az ehhez kapcsolódó – gépjármű és gyalogos közlekedésre szolgáló - úthálózat, illetve parkolók (a továbbiakban együttesen „**Beruházás**”) létesítését tervezi megvalósítani.

Beruházó a Beruházást két ütemben kívánja megvalósítani. Az I. ütemben 3 lakóépület létesülne az 5366/46, 5366/47 és 5366/48 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon. A II. ütemben szintén 3 lakóépület létesülne az 5366/44 és 5366/45 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon. A helyszínrajzot a jelen megállapodás 1. számú melléklete tartalmazza.

1.3 Felek kijelentik, hogy a Beruházás sikeres megvalósulása érdekében Beruházó a szükséges engedélyezési, jogi, közmű- és egyéb szolgáltatói eljárásokat megkezdte. A Beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek beszerzése a Beruházó kötelezettsége és költsége.

A Beruházásra vonatkozó tervkonceptiót a Beruházó az Önkormányzattal a 2021. május 18-án tartott személyes egyeztetésen (a továbbiakban: „**Egyeztetés**”) ismertette. Felek az Egyeztetés eredményeként meghatározott vállalásaik meghatározását jelen megállapodásban rögzítik.

Az Önkormányzat a jogszabályok által nyújtott lehetőségeihez mérten támogatja a Beruházót a Beruházás megvalósításában. Ugyanakkor ez nem jelent az Önkormányzat részéről költségviselési kötelezettséget - a jelen Megállapodásban meghatározottak kivételével.

1.4 Felek a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 31. §-ára is figyelemmel, a 2. pontban szabályozott célok elérése érdekében jelen Megállapodást kötik.

2. JELEN MEGÁLLAPODÁS CÉLJA

2.1 Jelen Megállapodás elsődleges célja azon együttműködés szabályozása, melynek eredményeképpen

- a Beruházáshoz kapcsolódóan a közterületeken és a közforgalom számára közlekedés céljára átadásra kerülő magánterületeken kialakításra kerülő járdák, parkolók, utak, közvilágítás magas szinten biztosítják a közlekedés biztonságát és zavartalanságát az igényes zöldfelületek kialakítása mellett, a hatósági előírások keretein belül,
- a Beruházáshoz szükséges infrastrukturális fejlesztések megvalósulásával élhető és biztonságos lakókörnyezet alakul ki.

3. ÁLTALÁNOS EGYÜTTMŰKÖDÉS

3.1 A Preambulumban rögzítettek tekintetével Felek kijelentik, hogy egymással együtt kívánnak működni annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon, és a Beruházás során megvalósított lakópark épületei jogerős használatbavételi engedély alapján a jelen Megállapodásban rögzített célok elérésével a lakók, valamint Szekszárd Város érdekeit szolgálja.

3.2 Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban rögzített együttműködés végrehajtása minden esetben csak a jogszabályoknak megfelelően történhet, az együttműködés során tett intézkedések nem sérthetik a vonatkozó jogszabályi előírásokat, és nem irányulhatnak azok megkerülésére.

3.3 Felek vállalják, hogy jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, a Beruházás megvalósításához szükséges ügyletek lebonyolítása és végrehajtása során, illetve a jelen Megállapodásban rögzített céljaik elérése érdekében egymással együttműködnek.

3.4 Felek vállalják, hogy a jóhiszeműség követelményeinek maximálisan eleget tesznek, és kifejezetten tartózkodnak a jelen Megállapodásban, illetve jogszabály által meghatározott jogokkal való visszaéléstől.

3.5 Felek vállalják, hogy egymást a jelen Megállapodásban rögzített célok elérésére vonatkozó, illetve a Beruházás létrejöttét és működtetését érintő minden lényeges körülményről, illetve azok megváltozásáról haladéktalanul értesítik. Ide tartozik különösen, de nem kizárólagos jelleggel:

- az Ingatlanokra vonatkozó bármely lényeges körülmény megváltozása;
- a településrendezési szabályzatok (helyi építési szabályzat, vonatkozó szabályozási tervek) jelen Megállapodási céloktól eltérő várható változása;
- a Beruházás megvalósulását ellehetetlenítő, illetve megnehezítő, a tervezett költségeket jelentősen befolyásoló bármely körülmény.

3.6 Felek kifejezetten vállalják, hogy jelen Megállapodás rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot megteszik, amennyiben az nem sérti a vonatkozó jogszabályi előírásokat, az önkormányzat tulajdonosi érdekeit, nem sért közérdeket, és amennyiben a Felek a nyilatkozat / dokumentum aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.

3.7 Felek vállalják, hogy amennyiben a jelen Megállapodásban rögzített cél elérése kapcsán olyan új körülmények lépnek fel, melyek a célok valamelyikének megvalósulását megnehezítik vagy ellehetetlenítik, vagy olyan mértékben befolyásolják, hogy az a Felek közös fellépését teszi szükségessé, úgy Felek haladéktalanul egyeztetést kezdeményeznek egymással a felmerült problémák kiküszöbölése érdekében.

4. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS RÉSZLETEI

4.1 Beruházó vállalja, hogy a Beruházás kivitelezési munkáival egyidejűleg, legkésőbb azok befejezéséig az Önkormányzat egyetértésével később elkészítendő tervek szerinti infrastrukturális fejlesztéseket hajt végre (a továbbiakban: „**Fejlesztések**”), feltéve, hogy ezen időpontig a Fejlesztések megvalósításához szükséges telekalakítási eljárásokat lefolytatta, és a Fejlesztéseket lehetővé tévő engedélyeket beszerezte. A Beruházó a Fejlesztések keretében az alábbiakat valósítja meg:

4.1.1 Beruházó vállalja a 1.1. pontban leírt ingatlanokat, mint telektömböt körülölelő, 1,2 m széles és 420 fm hosszú, aszfaltozott járdasáv tervezését és kivitelezését, amelyet a kivitelezés után térítésmentesen átad az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe a kapcsolódó ingatlanrészekkel együtt.

Beruházó vállalja a 1.1. pontban leírt ingatlanokat magába foglaló telektömb körüli – szabványoknak megfelelő és az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. rendszerengedélyével rendelkező eszközöket tartalmazó közvilágítási hálózat-fejlesztés tervezését és kivitelezését, melynek technikai paramétereiről az Önkormányzattal külön egyeztet.

4.1.3 Beruházó vállalja a lakópark létesítéséhez kötelezően előírt, továbbá a lakópark parkolási igényeihez köthetően 1,5 db felszíni parkoló/lakás kiépítését. Ezen parkolók egyrészt az Ingatlanok területén, másrészt közterületen valósulnak meg. Beruházó vállalja az aszfaltozott vagy beton gyeprácsos burkolatú parkolók tervezését, engedélyeztetését és kialakítását. A közterületen létesítendő parkolók száma: 18 db, az önkormányzat tulajdonába átadandó ingatlanokon létesítendő parkolók száma: 24 db. A Beruházás II.

ütemében Beruházó vizsgálja a mélygarázsok, földszinti garázsok kialakításának lehetőségét az Ingatlanok területén, amelyhez előzetesen megkeresi az Önkormányzat illetékes szakembereit. Beruházó tudomásul veszi, hogy a közterületen, továbbá az önkormányzat tulajdonába átadandó ingatlanon létesítendő parkolók a megvalósítást és az önkormányzati tulajdonba adást követően közparkolónak minősülnek, azok kizárólagos használata csak külön szerződés alapján lehetséges.

- 4.1.4 Beruházó vállalja a Szekszárd, Vitéz utca szilárd burkolata szélesítésének tervezését és kivitelezését, amely a jelenlegi közmű adottságoknak megfelelően 3,5 m szélességig megvalósítható.
- 4.1.5 Beruházó vállalja a Beruházással összefüggésben a Vitéz utca csapadékvízének zárt rendszerben történő elvezetésének tervezését és kivitelezését, a szükséges burkolat helyreállításokkal együtt.
- 4.1.6 Beruházó vállalja a Beruházáshoz szükséges, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett helyszínen – Csatári utca - jelzőlámpa nélküli gyalogátkelőhely tervezését, engedélyeztetését és kivitelezését.
- 4.1.7 Beruházó vállalja az 56-os számú főút belterületi szakasza és az Árok utca közötti, 3,5 méter széles egyirányú út terveztetését, engedélyeztetését és kiépítését a szükséges útburkolati jelekkel, közlekedési táblákkal.
- 4.1.8 Beruházó vállalja, hogy a lakópark magasabb komfortjának elérése végett esztétikus, korszerű és biztonságos játszóteret alakít ki és a vonatkozó szabványoknak megfelelő játszótéri eszközöket helyez ki az 1-16 éves korosztály számára az Ingatlanok területén, mely játszótér üzemeltetésének kérdése a majdani társasházak alapító okiratában kerül rendezésre.
- 4.1.9 Beruházó a 2021. május 21-én kelt kötelezettség vállalási nyilatkozat értelmében a Fejlesztések megvalósítása érdekében szükséges, a Beruházó tulajdonát képező alábbi ingatlanokat, valamint ingatlanrészeket – külön megállapodás és földhivatali eljárás alapján – a Beruházás utolsó épületének használatbavételi eljárásának megindításával egyidejűleg, de legkésőbb a 2. számú mellékletben rögzített határidőig térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja
- 5366/22 (1744 m²),
 - 5366/28 (519 m²)
 - 5666/44 (57,87 m²)
 - 5366/47 (3,78 m²)
- 4.2 A 4.1. pontban felsorolt Fejlesztések megvalósításának időbeni ütemezését a jelen megállapodás 2. számú melléklete tartalmazza.
- 4.3 Az Önkormányzat a Fejlesztések előkészítését, megvalósítását szakmailag a Polgármesteri Hivatal szakember állományán keresztül támogatja.

4.4 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Megállapodás alapján – a megfelelő tervdokumentáció birtokában – kiadja a Beruházás engedélyeztetéséhez szükséges közútkezelői, csapadékvíz-kezelői, tulajdonosi nyilatkozatokat/hozzájárulásokat.

4.5 Az Önkormányzat vállalja, hogy

- a 4.1.1 – 4.1.7 pontban részletezett fejlesztéseket a megvalósításukat követően üzemeltetésre, kezelésre átveszi.
- a közterületen kialakítandó parkolókhöz szükséges területet térítésmentesen biztosítja a Beruházó részére.
- amennyiben a Beruházás közműellátása érdekében valamely Önkormányzat tulajdonában álló közterület, vagy egyéb megnevezésű ingatlanon vezetékjogi szolgálat bejegyzése indokolt, ahhoz - a műszaki tervek ismeretében - tulajdonosi hozzájárulása megadásáról a megkeresést követő 15 napon belül dönt. A szolgalmi jog alapítására Felek külön megállapodást kötnek, azzal, hogy amennyiben a jogszabály előírja, a szolgalmi jog jogosultja nem a Beruházó, hanem a közműszolgáltató lesz. A Felek megállapodnak abban, hogy a szolgalmi jog alapításáért az Önkormányzat a Beruházótól külön ellenértékre nem tart igényt, tekintettel arra, hogy a Beruházó a Beruházás kapcsán számos fejlesztést is elvégez.

4.6 Amennyiben a Beruházó a Beruházás megvalósítását megkezdi, azonban valamely okból azt megszakítja, és nem fejezi be, akkor a Beruházó a megvalósult Beruházással arányosan köteles a Felek fejlesztéseinek teljesítésére. Beruházó – a Beruházás megkezdése esetén – nem jogosult visszakövetelni semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem, a jelen megállapodás szerint az Önkormányzat, vagy harmadik személy részére átadott vagyontárgyakat.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1 Amennyiben bármelyik szerződő fél tekintetében jogutódlás következik be, úgy a jelen Megállapodásból fakadó valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogutódot általános jogutódnak kell tekinteni.

5.2 Abban az esetben, ha a jelen Megállapodás valamely pontja érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná válna, az nem érinti a Megállapodás többi rendelkezését, azok teljes terjedelmükben érvényesek és hatályosak maradnak. A Felek igyekeznek jelen Megállapodás érvénytelen vagy nem végrehajtható rendelkezéseit egy, a Felek szándékának leginkább megfelelő másik érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni.

5.3 Felek a jelen Megállapodás alapján egymáshoz intézendő értesítéseiket írásban, és - hacsak annak változásáról nem adtak egymásnak értesítést - a következő személyeknek az alábbi címre kötelesek eljuttatni:

Az Önkormányzat részére:

Címzett:

Cím:

E-Mail:

A Beruházó részére:

Címzett: Tóth Gergely, ügyvezető
 Cím: 1022 Budapest, Alvinci út 40. III. em. 7.
 E-Mail: tgrealkft@gmail.com

A Felek az értesítéseiket ajánlott postai küldeményként vagy kézbesítő útján kötelesek a másik Félhez eljuttatni. Az értesítéseket akkor lehet kézbesítettnek tekinteni, ha a postai küldemény feladását a felvevő postahivatal által lepecsételt "Ajánlott küldemények feladóvévénye" igazolja, és a postára adástól számítva két (2) munkanap eltelt, a kézbesítő útján történt kézbesítést pedig írásbeli átvételi elismervény igazolja. A Felek a képviselőik személyében és/vagy az értesítési címükben bekövetkezett változásokat is a fentiekben leírt módon kötelesek a másik Féllel közölni.

- 5.4 Felek megkísérlik a közöttük a jelen Megállapodás értelmezésével, alkalmazásával és hatályba lépésével kapcsolatban felmerült esetleges jogvitákat békés úton rendezni. Arra az esetre, ha a jogviták békés úton történő rendezésére tett törekvés bármely okból nem vezet eredményre, a Felek jogvita esetére kikötik – pertárgytól függően – a Szekszárdi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék illetékességét.
- 5.5 A jelen Megállapodás a hatályos magyar jogszabályok szerint jött létre és a Felek egymás közötti jogviszonyaira a hatályos magyar jogszabályok – beleértve a magyar jogrendszer részévé vált közösségi jogot is – az irányadók.
- 5.6 Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, kijelentik továbbá, hogy a jelen Megállapodás érvényességéhez hatóság vagy harmadik személy hozzájárulása, vagy engedélye nem szükséges, így különösen a jelen Megállapodás aláírása és az abban foglalt valamennyi ügylet teljesítése:
- i. nem ütközik a Felekre kötelező jogszabályokba és más rendelkezésekbe;
 - ii. nem igényel kötelező jogszabályon vagy más rendelkezésen alapuló hatósági jóváhagyást, vagy engedélyt;
 - iii. nem ütközik a Felek alapszabályába, társasági szerződésébe vagy más belső szabályzatába;
 - iv. nem igényel hozzájárulást a Felek egyetlen szerződő partnerétől sem és nem eredményezi a hatályos és a Felekre, illetve a vagyonukra kötelező rendelkezéseket tartalmazó szerződések megszegését.
- 5.10. Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül.
- 5.11. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodást Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a (...) számú határozatával hagyta jóvá.
- 5.12. A jelen Megállapodás kizárólag írásban módosítható a Felek által.
- 5.13. Jelen Megállapodás 6 (hat) példányban készült, amelyből 3 példány a Beruházót, 3 példány az Önkormányzatot illeti.
- 5.14. A jelen Megállapodás annak mind a két Fél általi aláírásával lép hatályba.

5.15. Az alábbi melléletek a jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képezik:

1. számú melléklet: Helyszínrajz a terület átadásról építési ütemezéssel
2. számú melléklet: Fejlesztések ütemezése

Ezt a Megállapodást a Felek elolvasását és megértését követően írták alá, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra feljogosított képviselőik útján.

....., 2021.....

....., 2021.....

TG Real Estate Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tóth Gergely ügyvezető

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata
Képviseli:
Ács Rezső polgármester

Ellenjegyezte:
Dr. Gábor Ferenc jegyző



**I. ÜTEM: 1,2,3 ÉPÜLETEK
II. ÜTEM: 4,5,6 ÉPÜLETEK**

Átadásra kerülő teljes területek:
5366/22 (1744 m²)
5366/28 (519 m²)

Átadásra kerülő részterületek:
5366/44 (57,87 m²);
5366/47 (3,78 m²)

Cirkusz Lakópark
Szekszárd
...

HIRDETMÉNYI HELYSZÍNRAJZ
M=1:500
2021. 05. 21.

TG REAL ESTATE KFT, MINT BERUHÁZÓ VÁROSFEJLESZTÉ

Ütem	Vállalás tárgya
<p>I. Ütem - HRSZ 5366/46; 5366/47; 5366/48</p>	<p>A 4.1.1 pont szerinti járda építésből az 5366/22 hrsz-ú telken megvalósítandó járdaszakasz kiépítése a létesítendő, Csatári utcai gyalogátkelőhelyig, átadása önkormányzati tulajdonba</p> <p>A 4.1.2 szerinti, Vitéz utcai közvilágítás kiépítése</p> <p>A 4.1.3 pont szerinti, az 5366/46; 5366/47; 5366/48 hrsz-ú telkeken épülő épületekhez szükséges, telken kívüli 24 db parkoló kialakítása az 5366/22 hrsz-ú telken, átadása önkormányzati tulajdonba</p> <p>A 4.1.4 pont szerint a Vitéz utca burkolatának 3,5 méterre történő szélesítése</p> <p>A 4.1.5. pont szerint, a Vitéz utca csapadékvíz hálózatának fejlesztése</p> <p>A 4.1.6 pont szerint jelzőlámpa nélküli gyalogátkelőhely létesítése a Csatári utcában</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>A 4.1.7 pont szerint az 56-os számú főút - Árok utca közötti útszakaszon 3,5 m széles egyirányú aszfaltozott út tervezése, engedélyeztetése.</p>
<p>II. Ütem - HRSZ 5366/44; 5366/45</p>	<p>A 4.1.1 pont szerinti járda építésből az 5366/44; 5366/45 hrsz-ú telkeken épülő épületekhez szükséges járdák (Csatári u. és Árok u.) kiépítése és térítésmentes átadása önkormányzati tulajdonba</p> <p>A 4.1.2 pont szerinti vállalásból az 5366/44, 5366/45 hrsz-ú telkeken épülő épületekhez kapcsolódó közvilágítás kiépítése</p> <p>A 4.1.3 pont szerinti az 5366/44; 5366/45 hrsz-ú telkeken épülő épületekhez szükséges telken kívüli parkolók kialakítása, térítésmentes átadása önkormányzati tulajdonba</p> <p>A 4.1.8 pont szerinti játszótér megvalósítása, a játszótér üzemeltetéséről a társasházak Társasházi alapító okirataikban rendelkezve</p> <p>A 4. 1.7 pont szerint az 56-os számú főút-Árok utca közötti útszakaszon 3,5 méter széles egyirányú aszfaltozott út kiépítése, önkormányzati tulajdonba adása</p>

SI VÁLLALÁSAI A VÁROSKAPU LAKÓPARK PROJEKTBEN

Vállalás teljesítésének határideje	Vállalás teljesítésének legkésőbbi határideje	Megjegyzés
Használatbavételi engedély kérelmének benyújtásáig	2023.12.31	
Használatbavételi engedély kérelmének benyújtásáig	2023.12.31	Tekintettel arra, hogy ezen vállalás mind Beruházó, mind Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának hatáskörén kívül esik, így Felek megállapodnak abban, hogy Beruházó - jelen vállalás fizikai megvalósulásától függetlenül is - jogosult a használatbavételi engedély kérelem benyújtására, amennyiben az Önkormányzat irányába érdemben igazolja, hogy a fejlesztéshez szükséges útépitési engedélyezési kérelmet a megjelölt határidőben benyújtotta.
Használatbavételi engedély kérelmének benyújtásáig	Az építési engedély kérelmének jogerőre emelkedésétől számított 18. hónap utolsó napjáig	

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata

7100 Szekszárd, Béla király tér 8.

Tárgy: kötelezettség vállalási nyilatkozat

Alulírott **Tóth Gergely** (anyja neve: Görög Zsuzsanna, születési helye és ideje: Budapest, 1978.05.13., lakcíme: 1022 Budapest, Alvinci út 40. III. em, 1., személyi száma: 1-780513-5716) mint a TG Real Estate Kft. (1022 Budapest, Alvinci út 40. III. em. 7., cégjegyzékszám: 01 09 371995, adószám: 28743695-2-41) nyilatkozattételre jogosult ügyvezetője

jelen nyilatkozatom keretében kijelentem és kötelezettséget vállalok arra, hogy az első körös telekalakítási eljárást (földhivatali eljárás azonosító: **E-69/2021**) követően az **E-69/2021** számú változási vázrajz és melléklet helyszínrajz szerint a közterületen kialakításra kerülő parkolók, a lakóparkot körülvevő járdák, közvilágítás, út, a beruházás megvalósítást követően térítésmentesen átadásra kerülnek Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Az átadás időpontja az utolsó épület használatbavételi eljárásnak megindításával egy időben, de legkésőbb 2023 dec. 31-ig megtörténik.

Átadásra kerülő teljes területek:

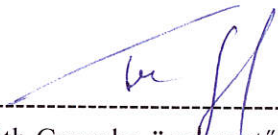
5366/22 (1744 m²); 5366/28 (519 m²)

Átadásra kerülő részterületek (helyszínrajz szerinti ábrázolással), külön földhivatali eljárás keretében alábbi területeket érintve történik:

5366/44 (57,87 m² terület kerül átadásra); 5366/47(3,78 m² terület kerül átadásra)

Jelen nyilatkozatot **Szekszárd Megyei Jogú Város jegyzője által kiadandó**, E-69/2021. határozat számon folyamatban lévő telekalakítás szakhatósági állásfoglalásának alátámasztásaként teszem, biztosítva ezzel a 2021. május 18-ai egyeztetésen elhangzott beruházással kapcsolatos közterületek alakítását.

Tisztelettel,



Tóth Gergely, ügyvezető

TG Real Estate Kft.

TG Real Estate Kft.
1022 Budapest.
Alvinci út 40. III. em. 7.
Adószám: 28743695-2-41

Budapest, 2021.május 21.

Tanúk:

Név: *Balogh - Szabó József*

Szig.szám: *022757BE*

Lakcím: *1124 Bp, Némethölgyi út 75/A*

Aláírás: 

Név: *Bálint - Szendrői Bernadett*

Szig.szám: *126196CE*

Lakcím: *112 Bp, Beregszász út 42/B*

Aláírás: *Bálint - h*



CIRKUSZ LAKÓPARK
SZEKSZÁRD
2021. FEBRUÁR

DOT DESIGN KFT.

ÉPÍTÉSZ MŰLEÍRÁS

Előzmények:

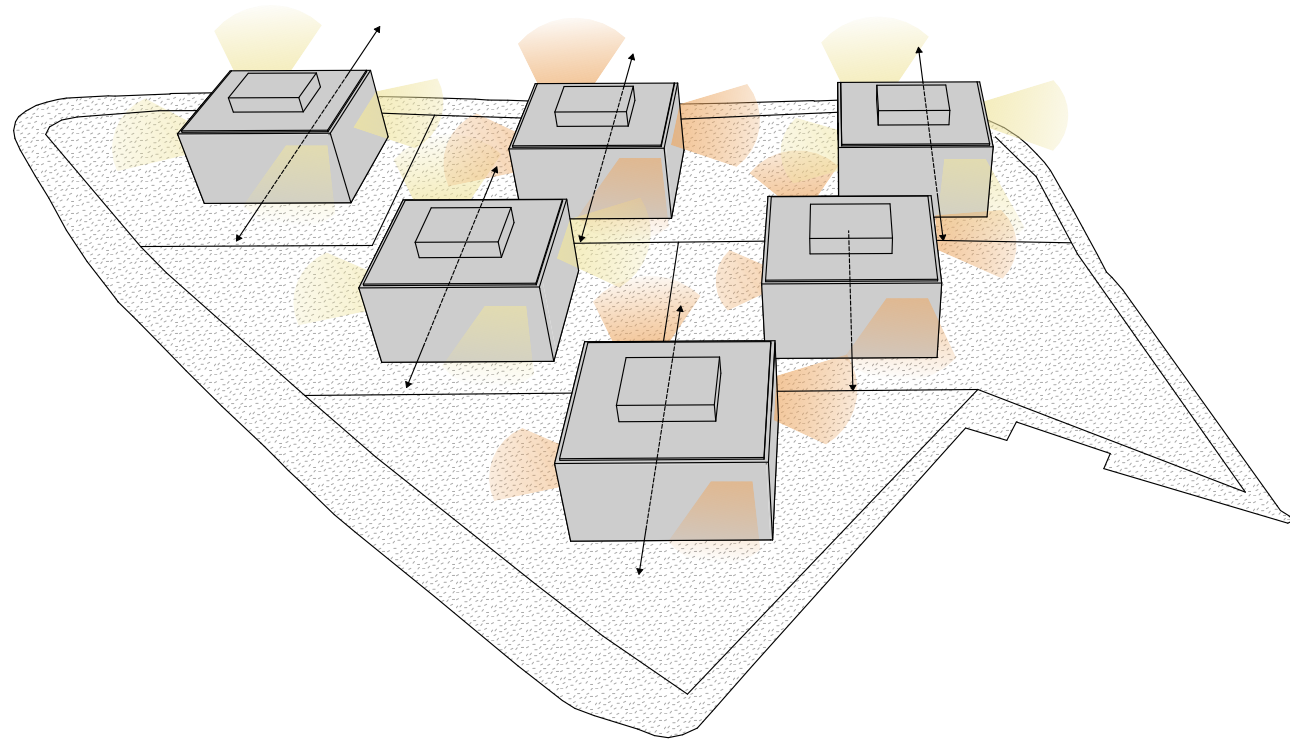
A csatári u. és vitéz utca által határolt tömb évtizedek óta beépítetlen. Beruházó több éves előkészületi munka után kereste meg irodánkat, TGA tervek építész csapata által készített lakópark koncepcióval, hogy a meglévő vázlateik alapján készítsünk végleges engedélyezési és kiviteli terveket. Az átadott tervek, habár segítséget nyújtottak a tervezés során, a végső tervek teljesen átalakultak figyelembe véve a jegyzőkönyvekben jelezett észrevételek és a megrendelőnkkel folytatott beszélgetéseket. A kialakított új telepítési vázlatot igyekeztünk egyeztetni az illetékes döntéshozókkal és figyelembe venni meglátásikat.

Ütemezés:

A tervek készítésénél a tömb több telekre való osztása megrendelői, illetve üzemeltetői igény, melynek következménye, hogy a 6 épületből álló lakópark 5 db engedélyezési eljárás keretében valósulhat meg. A helyszínrajzon jelölt, 4,5,6 -os számú épületek engedélyezése és kivitelezése I., míg az 1,2,3 számú épületek II. ütemben kerülnek engedélyezésre és kivitelezésre. Az engedélyek benyújtása között maximum néhány hét különbség lesz.

A környezet és telepítés:

A városközponttól jóval délebre elhelyezkedő terület többfajta lakóterület határán fekszik. Észak-nyugati határát fsz+ 4 szintes lakóházak, délre családi házak, keletre főút melletti alacsonyabb épületek szegélyezik. A kialakítandó lakópark épületei igyekeznek reflektálni a város szerkezetében látható arányokra. A tervezett épületek méretükkel és szellősebb elrendezésével átmenetet képez a nagyobb lakótelepek és családi házas övezet között.



A Csatári és vitéz utca által határolt területen 5 telekre összesen 6 épület terveztünk, sakktabla-szerű elhelyezéssel, melynek köszönhetően az épületek közti távolságokat maximalizálhatjuk. Ez a koncepció biztosítja a lakásokból való kilátást, minimalizálja az átlátást, illetve a házak között kialakuló terek minőségét is javítja.

A parkolókat a tömb széléin igyekeztünk elhelyezni, csökkentve a zöld felületek rovására kialakítandó utak mennyiségét. A telepítés egy védettebb, „csendesebb” közösségi tér kialakítását teszi lehetővé. Az épületek között sétányok szabadidős tevékenységeknek biztosít helyet, amelyek a tömb közepén elhelyezkedő játszótérben teljesednek ki (4-6 telek hátsókertjében)

Az Önkormányzat számára átadott játszótér kötelmi jogviszony mellet kivitelezhető, melynek részleteit tárgyalásos úton szükséges meghatározni. A megvalósításhoz szükséges tájépítészeti tervek is ezen egyeztetések mentén készülnek majd el.

Épülettípusok:

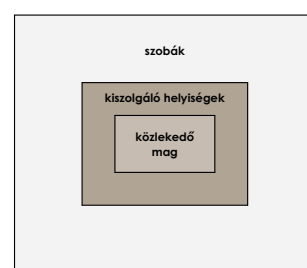
Az épületeket úgy alakítjuk ki, hogy földszinten átjárások legyenek, így a gyalogos és autós megérkezés el tud különülni egymástól, ezzel biztosítva az épületek közti park szeparáltabb megközelíthetőségét. A lakópark DNY-i saroképületének földszintjén egyéb közösségi funkciók is megjelennek, melyek további szolgáltatásokat tudnak nyújtani a sétány D-i bejáratánál, elősegítve az itt élők közösségi igényeinek kiszolgálását.

A lakóparkot kétfajta lakóépület alkotja. Az általános épületek földszint + 3 szintesek és csak lakó funkciót tartalmaznak, míg a csatári utca sarkán egy földszint + 4 szintes épület helyezkedik el, melynek földszintjén játszóház és fagyizó elhelyezését tervezzük.

Alaprajzi elrendezés:

Az épületek kialakításánál az ötös fogatolás, mint programtervnek való megfelelés alapvető feltétel volt, melyet korábbi vázlatok alapján határozott el a megrendelő. Az általános lakóépületek 19 lakást tartalmaznak, földszinten 4, emeleteken 5-5 lakással.

A beépítési lehetőségeket és a környezetet vizsgálva a szabadon álló tömbszerű épületeket tartottuk a legmegfelelőbb épületformának a lehető legkevesebb belső közlekedő kialakítása mellett. Így alakult ki egy „gyűrűs” rendszer, mely az épület magjától kifelé haladva az alábbi funkciósema elvén épült fel:



A közlekedőmag célszerűen az épület közepén helyezkedik el, gazdaságos lakás megközelítést biztosítva, míg a „ kiszolgáló gyűrű” védőzónát alakít ki a lakóter felé.

A traktusmélységeket, a tartószerkezeti, benapozási és funkcionális igények határozták meg.

Szintenként több fajta lakást terveztünk, hogy a leendő lakástulajdonok színesebb skálából választhassanak. Az általános emeleteken ismétlődnek az elrendezések, így biztosítva a gépész és elektromos kialakítások nyomvonalának egyszerű kialakítását.

A földszinti közlekedő tengely koncepcionális elem, ami keresztbe vágja az épületet, lehetővé téve az épület megközelítésének a differenciálását így a szabadidős tevékenységre vágyók, a sétány felőli bejáratot használva elkerülhetik a parkoló autókat.

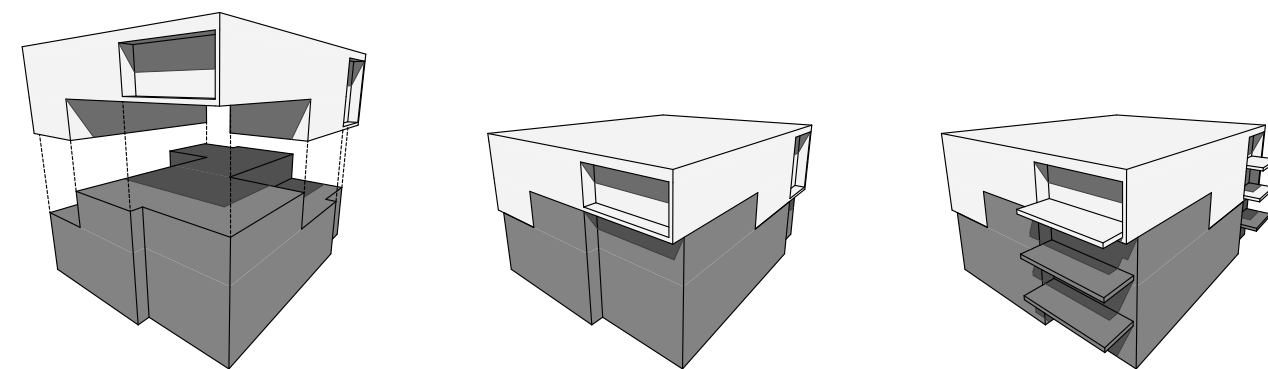
A közös tárolók terepszintű csatlakozása nagy előny a babakocsit és kerékpárt használóknak. A földszinti tárolók egyikét, akár kukatárolóként is lehetne alkalmazni, de a jelenlegi szolgáltatási lehetőségeket figyelembevéve a gépkocsi parkolók bejárata környékén kialakított a Kubio által előregyártott 2 db 1100 l-es kukatárolóban történik majd a szemét gyűjtés. A műtárgy finombetonból és porszört fémlemezből épített.



Tömegformálás

A telepítési koncepciót erősítve minden homlokzaton egy hangsúlyos függőleges sávban erkélyeket alakítottunk ki a nappalihoz kapcsolódóan, így biztosítva a legnagyobb intimitást, eső elleni védelmet, árnyékolást a lakásoknak. Az így kialakuló 2,5 m mély erkélyek valódi használható, élhető fedett nyitott terek.

Az egyszerű kompakt tömegformálás és racionalitás mellett az épület megjelenésében szükség van olyan elemekre, amelyek barátságosabbá teszik az épületek megjelenését, oly módon, hogy a választott elemek lehetőleg reagáljanak a környezetre ahová megépülnek. az épületek vízszintes osztása az épületek megjelenésében a lakótelep és a családi házas övezet közötti léptéket igyekeznek tartani. Vonalvezetése kilép a sematikusabb formákból, így az alsó és felső tömeg egymásnak kiegészítéseként nem egymásra épített szerkezetként jelennek meg. Az erkélyeknél visszahúzott homlokzat markáns megjelenése és a felső fehér elem tömbszerűbb megjelenése érdekében a fehér szakaszban megépülő erkélyek keretezést kapnak, hangsúlyozva a korábban megfogalmazott koncepciót.



Anyaghasználat, homlokzatképzés:

Az épületek homlokzatképzése egyszerű eszközzel, vakolatarchitektúrával készül, ami a településen általánosan használt megoldás, valamint jól illeszkedik a lakófunkció egyszerűségéhez, puritánságához. A homlokzati színezés és vakolatstruktúra az egyszerű téglatest épületet vizuálisan két tömegré osztja, melynek geometriája kilép a megszokott formából, így adva a szigorú szerkesztésnek egyfajta játékoságot. A fehér és szürke szín kontrasztja csökkenti az épület arányát, látszólagos magasságát, ezzel átmenetet képezve a lakótelep és családi házas övezet léptéke között.

Az erkélyek korlátai az épület megjelenésében fontos szereppel bírnak, mivel ezek adhatnak egy kis könnyedséget, „kézműves” jelleget az épületnek. Az erkélyekre való belátás mindig kritikus kérdés, mert a felhasználók a nem megfelelő zártság esetén egyéni megoldásokat keresnek, melyek ronthatják az épületek megjelenését.


Az alsóbb szinteken zártabb, míg felfelé haladva egyre nyitottabb mellvédeket alakítunk ki, perforált lemezzel, illetve mintás fóliával ellátott biztonsági üveggel. A mintát a cirkuszi öltözékekben jellegzetesen használ rombusz formára asszociálva választottuk.

Megközelítés, járművek elhelyezése:

A tömb minden egyes telke külön utcacsatlakozással bír, míg a gyalogos sétány kialakítása ÉK-DNY irányban szeli át a tömböt. Az épületek két bejáratral rendelkeznek, az egyik mindig a gyalogos sétányról érhető el, míg a másik általánosan a közutak és parkolókhöz kapcsolódnak szorosabban

Terepalakítás:

A terület enyhén lejtős, alapvetően nagyföldmozgatásokkal nem számolunk. A földmunka terveket külön szakági tervező végzi lásd műszaki leírásaiban.

Építető: TG REAL ESTATE KFT. 1022 Budapest, Alvinczi Út 40. III/17	Tervező:  DOT Design Kft. 1114 Budapest, Bukarest u. 8-10.	Felelős tervező: Kiss Tamás okl. építészmérnök (É1 01-6370) 36 70 / 945 3943	Építész munkatársak: Boholy Ildikó, Kenyeres László, Pénez Ábel	Létesítmény neve, címe, helyrajzi száma: Cirkusz Lakópark Szekszárd	Tervező: MŰLEÍRÁS	Tervező: TELEPÜLSÉKÉPI TERV	Abszolút magasság: ±0,00 = ...m B.f.	Dátum: 2021. 02. 24.	Sorszám: V.06
							Szakág: ÉPÍTÉSZET	Lépték: M=	

HELYISÉGLISTA - FÖLDSZINT

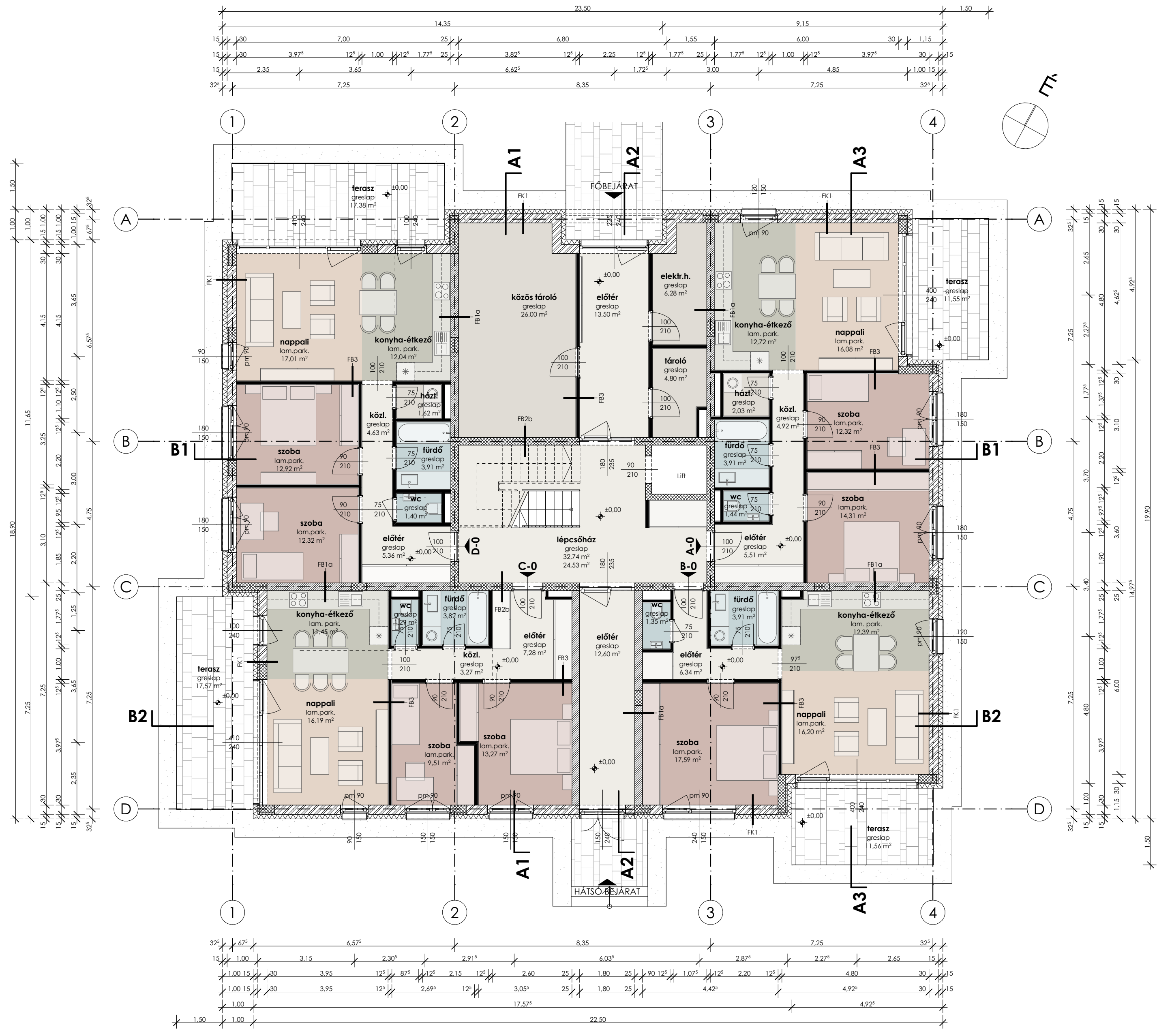
ID	Helyiség neve	Padióburkolat	Terület
5-C-0			
5-C-0-01	előtér	greslap	7,28
5-C-0-02	közl.	greslap	3,27
5-C-0-03	szoba	lam.park.	13,27
5-C-0-04	szoba	lam.park.	9,51
5-C-0-05	nappali	lam.park.	16,19
5-C-0-06	konyha-étkező	lam. park.	11,45
5-C-0-07	wc	greslap	1,29
5-C-0-08	fürdő	greslap	3,82
			66,08 m²

5-A-001	előtér	greslap	5,51
5-A-002	közl.	greslap	4,92
5-A-003	wc	greslap	1,44
5-A-004	fürdő	greslap	3,91
5-A-005	hátz.	greslap	2,03
5-A-006	konyha-étkező	lam. park.	12,72
5-A-008	nappali	lam.park.	16,08
5-A-009	szoba	lam.park.	12,32
5-A-010	szoba	lam.park.	14,31
			73,24 m²

5-B-0-01	előtér	greslap	6,34
5-B-0-03	fürdő	greslap	3,91
5-B-0-03	wc	greslap	1,35
5-B-0-04	konyha-étkező	lam. park.	12,39
5-B-0-06	nappali	lam.park.	16,20
5-B-0-08	szoba	lam.park.	17,59
			57,78 m²

5-D-001	előtér	greslap	5,36
5-D-002	közl.	greslap	4,63
5-D-003	wc	greslap	1,40
5-D-004	fürdő	greslap	3,91
5-D-005	hátz.	greslap	1,62
5-D-006	konyha-étkező	lam. park.	12,04
5-D-008	nappali	lam.park.	17,01
5-D-009	szoba	lam.park.	12,92
5-D-010	szoba	lam.park.	12,32
			71,21 m²

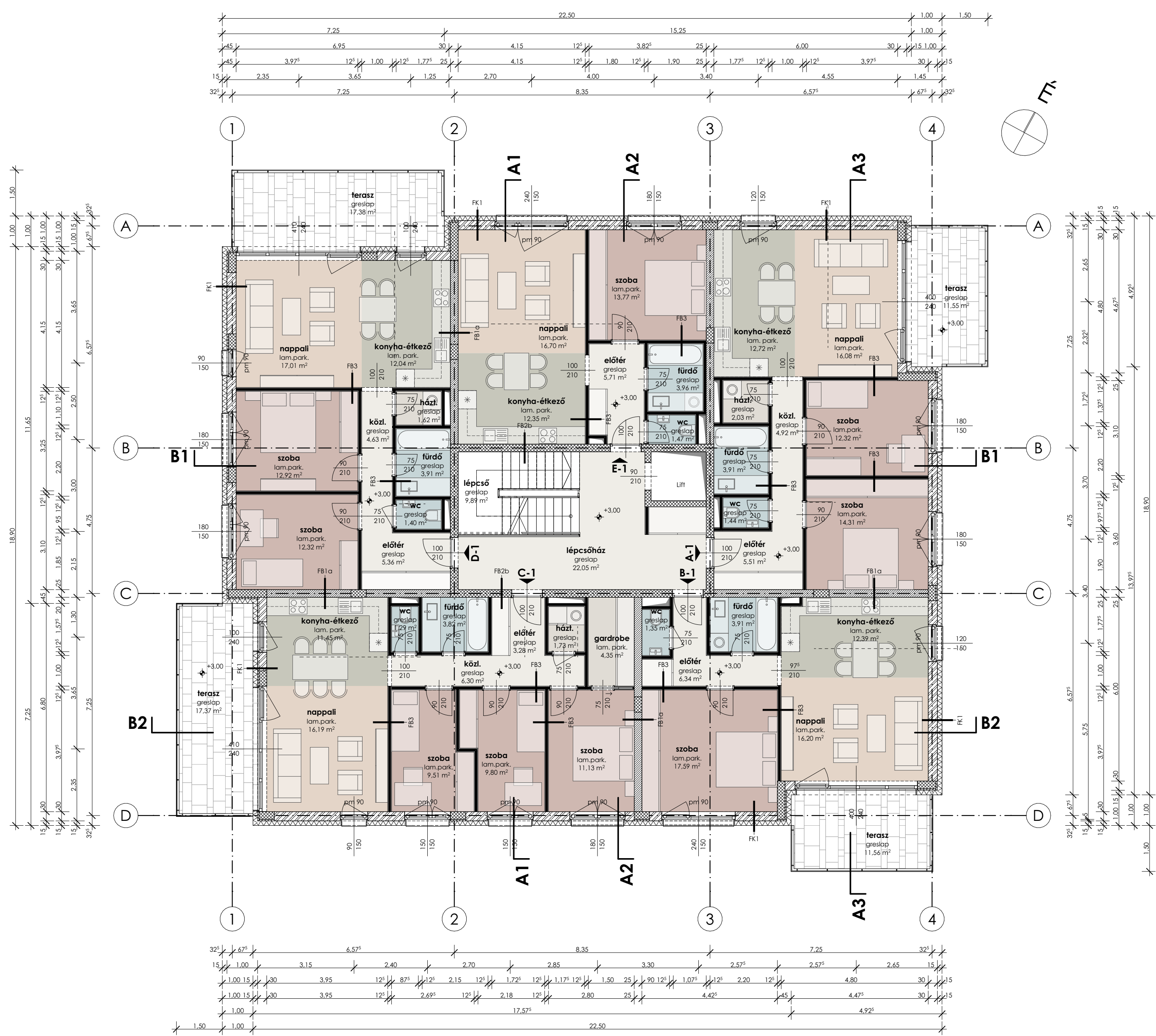
Közös területek			
5-01	előtér	greslap	13,50
5-02	közös tároló	greslap	26,00
5-03	elektr.h.	greslap	6,28
5-04	tároló	greslap	4,80
5-05	lépcsőház	greslap	24,53
5-06	előtér	greslap	12,60
			87,71 m²
			356,02 m²



- JELMAGYARÁZAT**
- VÁZKERÁMIA
 - MONOLIT VASBETON
 - VASALT BETON
 - BETON ZSALKUKÓ
 - KAVICSBETON
 - ACÉL SZERKEZET
 - TÖMÖRÍTETT KAVICS
 - TALAIFELTÖLTÉS
 - TERMETT TALAJ
 - MEREV HŐSZIGETELÉS
 - SZÁLÁS HŐSZIGETELÉS
 - KÖBURKOLAT
 - OSZTÁLYOZOTT FOLYAMI KAVICS
 - ZÖLDFELÜLET (GYEP)
 - BURKOLAT RELATÍV MAGASSÁGA
 - SZERKEZET RELATÍV MAGASSÁGA

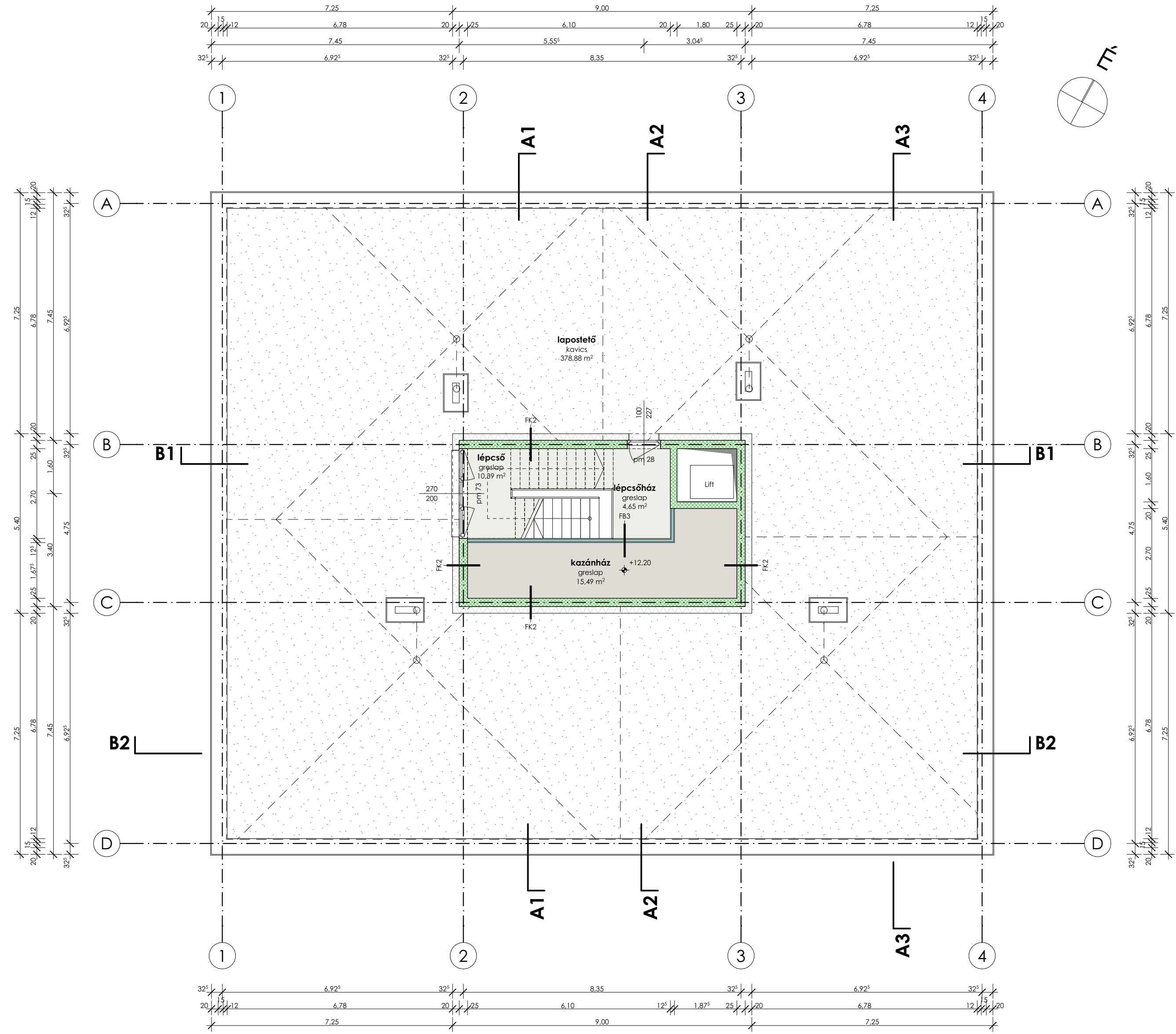
HELYISÉGLISTA - 1. EMELET

ID	Helyiség neve	Padióburkolat	Terület
A-1			
01	előtér	greslap	5,51
02	közl.	greslap	4,92
03	wc	greslap	1,44
04	fürdő	greslap	3,91
05	házt.	greslap	2,03
06	konyha-étkező	lam. park.	12,72
08	nappali	lam.park.	16,08
09	szoba	lam.park.	12,32
10	szoba	lam.park.	14,31
			73,24 m²
B-1			
01	előtér	greslap	6,34
03	fürdő	greslap	3,91
03	wc	greslap	1,35
04	konyha-étkező	lam. park.	12,39
06	nappali	lam.park.	16,20
08	szoba	lam.park.	17,59
			57,78 m²
C-1			
01	előtér	greslap	3,28
03	wc	greslap	1,29
04	fürdő	greslap	3,82
05	gardrobe	lam. park.	4,35
06	konyha-étkező	lam. park.	11,45
06	közl.	greslap	6,30
08	nappali	lam.park.	16,19
11	szoba	lam.park.	11,13
12	szoba	lam.park.	9,51
13	szoba	lam.park.	9,80
			77,12 m²
D-1			
01	előtér	greslap	5,36
02	közl.	greslap	4,63
03	wc	greslap	1,40
04	fürdő	greslap	3,91
05	házt.	greslap	1,62
05	házt.	greslap	1,73
06	konyha-étkező	lam. park.	12,04
08	nappali	lam.park.	17,01
09	szoba	lam.park.	12,92
10	szoba	lam.park.	12,32
			72,94 m²
E-1			
01	előtér	greslap	5,71
02	wc	greslap	1,47
03	fürdő	greslap	3,96
06	konyha-étkező	lam. park.	12,35
07	szoba	lam.park.	13,77
08	nappali	lam.park.	16,70
			53,96 m²
Közös területek			
5-01	lépcső	greslap	9,89
5-02	lépcsőház	greslap	22,05
			31,94 m²
			366,98 m²



- JELMAGYARÁZAT**
- VÁZKERÁMIA
 - MONOLIT VASBETON
 - VASALT BETON
 - BETON ZSALUKÓ
 - KAVICSBETON
 - ACÉL SZERKEZET
 - TÖMÖRÍTETT KAVICS
 - TALAJFELTÖLTÉS
 - TERMETT TALAJ
 - MEREV HŐSZIGETELÉS
 - SZÁLAS HŐSZIGETELÉS
 - KÖBURKOLAT
 - OSZTÁLYOZOTT FOLYAMI KAVICS
 - ZÖLDFELÜLET (GYEP)
 - +3,00 BURKOLAT RELATÍV MAGASSÁGA
 - +2,90 SZERKEZET RELATÍV MAGASSÁGA


HELYISÉGLISTA - TETŐSZINT			
ID	Helyiség neve	Padióburkolat	Terület
3-01	előtér	greslap	3,72
3-01	előtér	greslap	8,07
3-01	lépcső	greslap	9,89
3-02	konyha	lam.park.	13,32
3-02	konyha	lam.park.	13,59
3-02	lépcsőház	greslap	22,05
3-03	étkező	lam.park.	9,83
3-03	gépészet	greslap	31,50
3-03	nappali	lam.park.	17,25
3-04	étkező	lam.park.	11,55
3-04	nappali	lam.park.	23,63
3-05	közl.	lam.park.	9,98
3-05	szoba	lam.park.	13,99
3-06	közl.	greslap	9,29
3-06	szoba	lam.park.	10,56
3-07	gardrób	lam.park.	3,83
3-07	szoba	lam.park.	11,33
3-08	gardrób	lam.park.	3,83
3-08	szoba	lam.park.	13,39
3-09	gardrób	lam.park.	5,04
3-09	szoba	lam.park.	11,87
3-10	gardrób	lam.park.	5,29
3-10	szoba	lam.park.	18,25
3-11	gardrób	lam.park.	3,51
3-11	szoba	lam.park.	14,69
3-12	fürdő	greslap	5,37
3-12	zuh.	greslap	3,74
3-13	fürdő	greslap	3,82
3-13	fürdő	greslap	3,89
3-14	hált.h.	greslap	2,79
3-14	hált.h.	greslap	3,77
3-15	wc	greslap	1,73
5-01	lépcső	greslap	10,39
5-02	lépcsőház	greslap	4,65
5-03	kazánház	greslap	15,49
09	terasz	greslap	28,50
11	terasz	greslap	11,55
11	terasz	greslap	42,26
14	terasz	greslap	17,57
17	hált.h.	greslap	1,66
17	wc	greslap	1,47
			457,90 m²




JELMAGYARÁZAT	
	VÁZKERÁMIA
	MONOLIT VASBETON
	VASALT BETON
	BETON ZSALUKÓ
	KAVICSBETON
	ACÉL SZERKEZET
	TÖMÖRÍTETT KAVICS
	TALAJFELTÖLTÉS
	TERMETT TALAJ
	MEREV HŐSZIGETELÉS
	SZÁLÁS HŐSZIGETELÉS
	KÖBURKOLAT
	OSZTÁLYOZOTT FOLYAMI KAVICS
	ZÖLDFELÜLET (GYEP)
	+3,00 BURKOLAT RELATÍV MAGASSÁGA
	+2,90 SZERKEZET RELATÍV MAGASSÁGA

Építető: TG REAL ESTATE KFT. 1022 Budapest, Alvinczi út 40. III/17	Tervező: DOT Design Kft. 1114 Budapest, Bukarest u. 8-10.	Felelős tervező: Kiss Tamás okl. építészmérnök (É1 01-6370) 36 70 / 945 3943	Építész munkatársak: Boholy Ildikó, Kenyeres László, Péntes Ábel	Létesítmény neve, címe, helyrajzi száma: Cirkusz Lakópark Szekszárd	Tervező: ÁLTALÁNOS TETŐSZINTI ALAPRAJZ	Tervfajta: TELEPÜLSÉKÉPI TERV	Abszolút magasság: ±0,00 = ...m B.f.	Dátum: 2021. 02. 24.	Sorszám: V.10
							Szakág: ÉPÍTÉSZET	Lépték: M=1:100	




Építető: TG REAL ESTATE KFT. 1022 Budapest, Alvinczi Út 40. III/17	Tervező:  DOT Design Kft. 1114 Budapest, Bukarest u. 8-10.	Felelős tervező: Kiss Tamás okl. építész mérnök (É1 01-6370) 36 70 / 945 3943	Építész munkatársak: Boholy Ildikó, Kenyeres László, Péntes Ábel	Létesítmény neve, címe, helyrajzi száma: Cirkusz Lakópark Szekszárd	Tervező: LÁTVÁNYTERVEK I.	Tervfajta: TELEPÜLSÉKÉPI TERV	Abszolút magasság: ±0.00 = ...m B.f.	Dátum: 2021. 02. 24.	Sorszám: V.18
							Szakág: ÉPÍTÉSZLET	Lépték: M=	



Építető: TG REAL ESTATE KFT. 1022 Budapest, Alvinczi út 40. III/17	Tervező:  DOT Design Kft. 1114 Budapest, Bukarest u. 8-10.	Felelős tervező: Kiss Tamás okl. építészmérnök (É1 01-6370) 36 70 / 945 3943	Építész munkatársak: Boholy Ildikó, Kenyeres László, Péntes Ábel	Létesítmény neve, címe, helyrajzi száma: Cirkusz Lakópark Szekszárd	Tervező: LÁTVÁNYTERVEK II.	Tervező: TELEPÜLSÉKÉPI TERV	Abszolút magasság: ±0.00 = ...m B.f.	Dátum: 2021. 02. 24.	Sorszám: V.19
							Szakág: ÉPÍTÉSZET	Lépték: M=	



Építető: TG REAL ESTATE KFT. 1022 Budapest, Alvinczi Út 40. III/17	Tervező:  DOT Design Kft. 1114 Budapest, Bukarest u. 8-10.	Felelős tervező: Kiss Tamás okl. építészmérnök (É1 01-6370) 36 70 / 945 3943	Építész munkatársak: Boholy Ildikó, Kenyeres László, Péntes Ábel	Létesítmény neve, címe, helyrajzi száma: Cirkusz Lakópark Szekszárd	Tervező: LÁTVÁNYTERVEK III.	Tervfajta: TELEPÜLSÉKÉPI TERV	Abszolút magasság: $\pm 0.00 = \dots m$ B.f.	Dátum: 2021. 02. 24.	Sorszám: V.20
							Szakág: ÉPÍTÉSZET	Lépték: M=	