



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. február 23.	.....SZ. napirend
<b>Tárgy: Javaslat döntések meghozatalára a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló 35/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban</b>	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA KÉSZÍTETTE: CSUTOR ÁGNES IRODAVEZETŐ-HELYETTES PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Kovács Lilla</i> JOGI KONTROLL: <i>A.B.P.</i> BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS  DR. LEHÓCZKY BALÁZS ALJEGYZŐ	
<b>Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság</b> véleményezi	-
<b>Költségvetési és Pénzügyi Bizottság</b> véleményezi	-
<b>Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság</b> véleményezi	-
<b>Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság</b> véleményezi	-
<b>Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság</b> véleményezi	-
<b>Városüzemeltetési Bizottság</b> véleményezi	x
<u>Határozati javaslat:</u> A Városüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

13.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 35/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendeletével megalkotta a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban: NKSZKÉSZ). A rendelet és a mellékletét képező Szabályozási terv a Kerepesi út 13-15. alatti (hrs.: 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ú) ingatlanokat különböző építési övezetbe sorolja, ami nem teszi lehetővé a telkek egyesítését. Az ingatlanokon irodai és szálláshely rendeltetésű fejlesztést tervez az INFORG Ingatlanforgalmazó, Hasznosító és

ERKEZET

2023 FEBR 15.

*17/10*  
*V. K.*

Fejlesztő Zrt. (székhely: 1027 Budapest, Csalogány u. 23.; cégjegyzékszám: 01-10-041065; adószám: 10213492-2-41; képviselő neve: Csepregi Balázs; a továbbiakban: Beruházó), melyhez szükséges a fent említett övezeti besorolás módosítás. A Beruházó az 1. számú melléklet szerinti megkereséssel fordult a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármesteréhez, melyben kezdeményezte az NKSZKÉSZ módosítását, vállalva az ezzel járó településrendezési szerződés későbbi megkötését is. A 2. számú mellékletben szereplő telepítési tanulmányterv tartalmazza a módosítási igény indoklását és hatásait.

Összefoglalva, a jelenleg hatályos szabályozás a 38830/1 hrsz.-ú ingatlant Vi-1/K-3 övezetbe, a 38830/3 és 38829/3 hrsz.-ú ingatlanokat pedig Vi-1/K-4 övezetbe sorolja. Ez a három telek jelenleg szabálytalan alakú, önállóan nem, vagy csak gazdaságtalanul építhető be. Ezért a Beruházó a Kerepesi út 13-15. szám – 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz.-ek – alatti telkek közös hasznosításában gondolkodik, mely azonban csak azonos övezeti besorolással és a telkek összevonásával lehetséges.

A tanulmányterv részletezi továbbá, hogy az NKSZKÉSZ-t módosítani a 2021-ben elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti tervével és a Fővárosi rendezési szabályzattal (továbbiakban: TSZT - FRSZ) összhangban lehetséges. A TSZT – FRSZ az érintett ingatlanokra a korábbi Vi-1 területfelhasználás helyett Vi-2 jelű „*Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület*” területfelhasználást ír elő. Hasonló változás érinti a 38831 hrsz.-ú állami tulajdonú ingatlant is, ami ugyan nem része a Beruházó ingatlanfejlesztésének, de az NKSZKÉSZ módosítása kapcsán ezt a területet is rendezni indokolt és övezeti besorolását Gksz-2/K-ról Vi-2/K-2re javasolt változtatni.

A fent részletezett övezeti besorolás módosítások táblázatban összefoglalva:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épületmagasság	
		legkisebb terület	legkisebb szélesség	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	legalább	legfeljebb
				felett	alatt					
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	szám	szmp	m	m
<b>HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS</b>										
Vi-1/K-4 (38830/3 és 38829/3 hrsz.-ek)	O	4000	18	65	80	25	4,0	1,75	6	20
Vi-1/K-3 (38830/1 és 38831 hrsz.-ek)	Z	6000	50	45	40	25	1,0	1,25	3	20
Gksz-2/K (38831 hrsz.)	Z	6000	50	45	40	25	1,0	-	3	20
<b>TERVEZETT MÓDOSÍTÁS</b>										
Vi-2/K-1 (38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz.-ek)	SZ			45	75	25	4,0	1,5	3	20
Vi-2/K-2 (38831 hrsz.)	SZ	20000	-	45	45	25	1,0	1,0	3	20

Fentiekből látható, hogy a módosítás nem eredményez magasabb beépítettséget, szinterületi mutatót vagy épületmagasságot, mint ami a hatályos szabályozásban jelenleg is elő van írva.

A szabályozási terv módosítását a Beruházó által megbízott tervező végzi el. A tervező finanszírozása a Beruházó feladata, melyre a 3. számú mellékletben található háromoldalú szerződés megkötése szükséges. Ennek értelmében az Önkormányzat vállalja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) szerint lefolytatja a szükséges eljárást a szabályozási terv módosítása érdekében.

A fent vázolt módosítás a Kormányrendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében folytatható le. A Kormányrendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjának megfelelően

a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét és a 4. számú mellékletben található feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

## **II. A beterjesztés indoka**

A szabályozási terv módosításának elindításához és a településrendezési szerződés megkötéséhez a 2. számú mellékletben található telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadása szükséges. A szabályozási terv módosításának elkészítéséhez a 3. számú mellékletben található tervezési szerződés aláírása szükséges a Beruházó, a Tervező és az Önkormányzat által. A településterv elkészítéséhez szükséges eljárás megindításához a Kormányrendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjának megfelelő döntés meghozatala szükséges.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A szabályozási terv módosításának elindításához és a településrendezési szerződés megkötéséhez a 2. számú mellékletben található telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadása szükséges. A szabályozási terv módosításának elkészítéséhez a 3. számú mellékletben található tervezési szerződés aláírása szükséges a Beruházó, a Tervező és az Önkormányzat által. A településterv elkészítéséhez szükséges eljárás megindításához a Kormányrendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjának megfelelő döntés meghozatala szükséges.

A döntéshez nem szükséges fedezet.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 23. § (5) bekezdés 5. pontja szerint a helyi önkormányzatok feladata különösen a településfejlesztés, településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében az Étv. és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

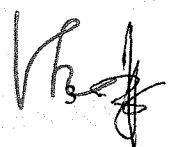
Az Étv. 16/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.

A Kormányrendelet 7. § (7) bekezdés a) pontja alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Kormányrendelet 8. § (2) bekezdése szerint nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.



A Kormányrendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjai alapján a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét és a 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Kormányrendelet 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát - a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően - az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.

A településterv készítése a Kormányrendelet 68. §- a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: önkormányzati SZMSZ) 7. melléklet 5.2.5. pontja szerint a Városüzemeltetési Bizottság feladata különösen a kerületrendezési tervek kialakításának véleményezése.

Az Mötv. 46. §-a és az önkormányzati SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. Az önkormányzati SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Melléklet:


1. számú melléklet: megkereső levél
2. számú melléklet: telepítési tanulmányterv
3. számú melléklet: tervezési szerződés
4. számú melléklet: feljegyzés

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2023.(....) számú határozata**

**a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**35/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatban**  
**(NKSZKÉSZ)**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletét képező Kerepesi út 13-15. (hrsz.: 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ek) ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmánytervet;
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tervezési szerződést köt a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatának módosítására a Kerepesi út 13-15. szám alatti ingatlanokon megvalósítandó iroda és szálláshely fejlesztés megvalósítása céljából, az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal;
3. megindítja a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatának módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében;

Vh 4 

4. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 3. pontja alapján kezdeményezze az E-TÉR rendszerben a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatának módosítására irányuló egyszerűsített eljárás lefolytatását;
5. elfogadja az előterjesztés 4. számú mellékletét képező főépítési feljegyzést;
6. felkéri a polgármestert a határozat 2. pontja szerinti tervezési szerződés aláírására;
7. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a jövőben megkötendő településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges intézkedéseket.

Felelős: polgármester

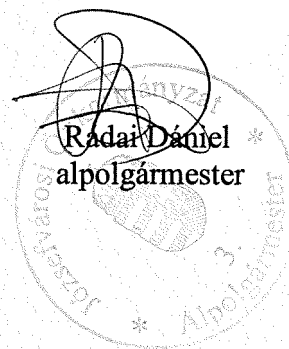
Határidő: 1, 2, 3. és 5. pont esetében 2023. február 23., 4. és 6. pont esetében 2023. március 2., a 7. pont esetében 2023. szeptember 30.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda**

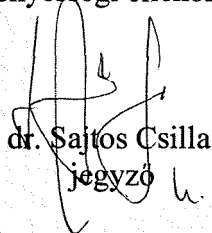
Budapest, 2023. február 15. ....




Pikó András  
polgármester



Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtos Csilla  
jegyző



1. sz. melléklet

**INFORG Zrt.**  
**1023 Budapest, Csalogány u. 23.**



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
**Pikó András polgármester úr részére**  
polgarmester@jozsefvaros.hu

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

**Tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő –testülete 35/2019. (VIII.22.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához a Kerepesi út 13-15. szám alatti ingatlanok fejlesztésének építésjogi megalapozásához.**

**Tisztelt Pikó András polgármester úr!**

Az előzetes egyeztetésünk alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 1 - 2. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével elkészített, mellékelt Telepítési tanulmánytervben - melynek tartalmát a tervezők Barta Ferenc főépítész úrral előzetesen egyeztettük és megfelel a jogszabályi előírásoknak - bemutatjuk a tervezett ingatlanfejlesztési elképzelésünket és a Józsefvárosi Önkormányzat hatályos Kerületi Építési Szabályzata módosításának javasolt koncepcióját, melyet egyúttal kezdeményezni szeretnénk.

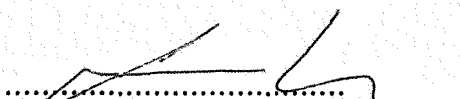
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint készek vagyunk az Önkormányzattal településrendezési szerződést kötni a KÉSZ módosításával összefüggésben az önkormányzatot terhelő költségeknek, valamint azoknak a költségeknek az átvállalásáról, amelyek a tervezett területfejlesztés infrastrukturális feltételeinek biztosításával kapcsolatban a hatályos jogszabályok szerint az Önkormányzatot terhelnék.

Kérem, hogy kérelmünket támogatásával szíveskedjen előterjeszteni a Képviselő-testület felé a KÉSZ módosítás eljárásának megindítása és a településrendezési szerződés megkötése érdekében.

Budapest, 2022. augusztus 31.

Melléklet: 1 pld. Telepítési tanulmányterv nyomtatva és pdf formátumban e-mailen megküldve

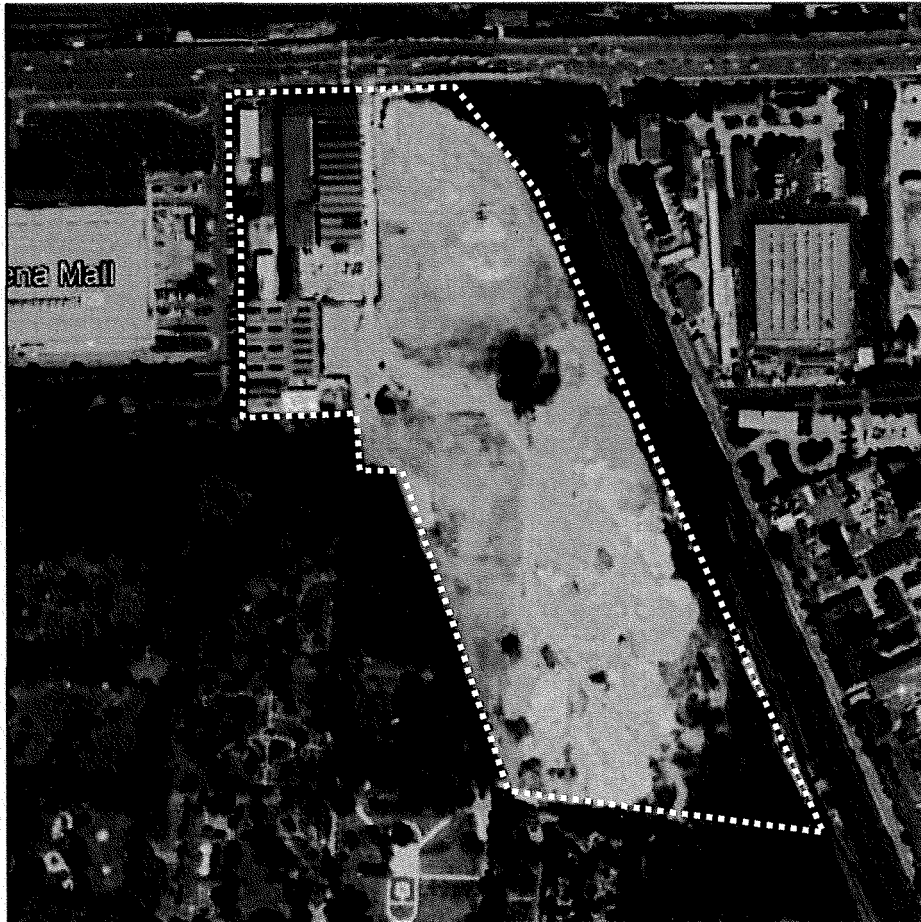
Köszönettel:

  
.....  
Inforg Zrt.

Vh 6

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete  
35/2019. (VIII.22.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához  
a Kerepesi út 13-15. szám alatti ingatlanok fejlesztésének építésjogi  
megalapozásához



---

2022. július

Vh  
7

**TERVEZŐK NÉVSORA**

Településtervezők

**Berényi Mária****TT/1É 01-0654**

okl. építésmérnök, vezető településrendezési tervező

**Beleznai Tedóra****TT 01-6979**

okl. településmérnök

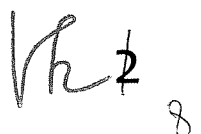


A dokumentáció Zöldfelületi, Környezetvédelmi és Katasztrófavédelmi, valamint Közlekedési fejezetei Józsefváros  
Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) Megalapozó vizsgálatának felhasználásával készültek

(készítette: URBANITAS Kft.)

Mebízó

INFORG Zrt.





**TARTALOMJEGYZÉK**

1	BEVEZETŐ .....	4
<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV .....</b>		<b>5</b>
2	A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	6
2.1	Elhelyezkedés .....	6
3	A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA .....	7
3.1	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában.....	7
3.1.1	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021) .....	7
3.1.2	Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) .....	9
3.1.3	VIII. kerület Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzata (NKSZKÉSZ) - 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelet.....	10
3.2	Tulajdonvizsgálat .....	11
3.3	A terület jelenlegi állapotának bemutatása .....	11
3.4	Értékvédelem .....	12
3.5	Közlekedés.....	13
3.6	Közművesítés .....	13
3.7	Környezetvédelem .....	14
4	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	15
5	BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT.....	16
6	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	18
7	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE.....	22
7.1	Közlekedésfejlesztési igények.....	22
7.2	Közműfejlesztési javaslat .....	22
8	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	22
9	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE.....	22
10	MELLÉKLET – A TERVEZETT MTK SPORTPARK BEMUTATÁSA .....	23

## 1 BEVEZETŐ

Az INFORG Zrt. kezdeményezni szeretné a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 35/2019. (VIII.22.) rendeletével elfogadott **Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ)** szóló önkormányzati rendeletének **módosítását** a tulajdonában álló Kerepesi út 13-15. szám – 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ek - alatti telkek építési övezeti besorolásának, az építési övezetek határértékeinek és beépítési lehetőségeinek megváltoztatásához.

A tulajdonosok az ingatlanokon irodai és szállás rendeltetést szeretnének megvalósítani új beépítéssel. A KÉSZ módosítás kezdeményezésével érintett terület kiterjedése azonban az INFORG Zrt. tulajdonában álló 3 telek területén kívül az ezekhez csatlakozó, állami tulajdonú, az MTK vagyonkezelésében álló Kerepesi úti Sportpark ingatlanjának is kiterjed, tekintve, hogy az új Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2021) és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021) a teljes területet új, **VI-2** jelű *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület* területfelhasználásba sorolta.

Jelen tanulmányterv elkészítésének elsődleges célja a Kerepesi út 13-15. szám (hrsz.: 38830/3, 38830/1 és 388329/3) alatt tervezett fejlesztés településrendezési, valamint infrastrukturális és egyéb környezeti vonatkozásainak bemutatása. A tanulmányterv emellett a szükséges mértékben kitér a szomszédos MTK telek építési szabályozására is.

A tervezési területre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Budapest Főváros **Településszerkezeti terve** (továbbiakban: *TSZT 2021*)
- **Fővárosi rendezési szabályzat** (*FRSZ 2021*)
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 35/2019. (VIII.22.) sz. rendelete a Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed **Kerületi Építési Szabályzatáról** (NKSZKÉSZ)

A terület MTK vagyonkezelésben lévő részét, **a 38831 hrsz-t érinti a 150/2019. (VI. 25.) Korm. rendelet a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról** és az eljáró hatóságok kijelöléséről.** A Korm. rendelet a hatálya alá tartozó ingatlanok szabályozási előírásait is tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

Vrh4  
10

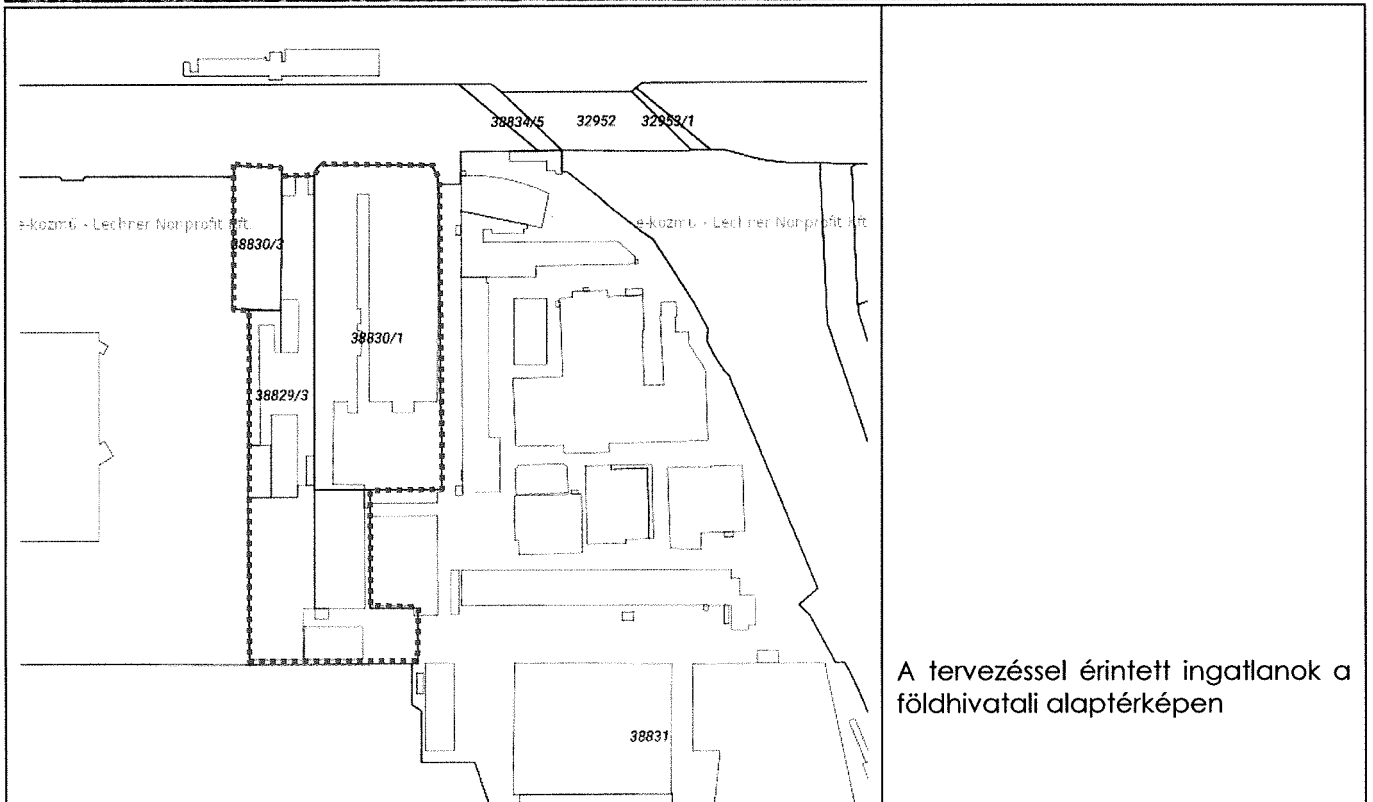
# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Vh

## 2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1 Elhelyezkedés

A tervezéssel érintett ingatlanok az Aréna Pláza és a Keleti Pályaudvarról kiágazó vasútvonal között helyezkednek el, határosak a Kerepesi Temetővel. A piros kontúrral jelölt ingatlan a munka tárgya, a piros pöttyözéssel jelölt ingatlan a mellette lévő MTK vagyonkezelésű állami tulajdonú terület.



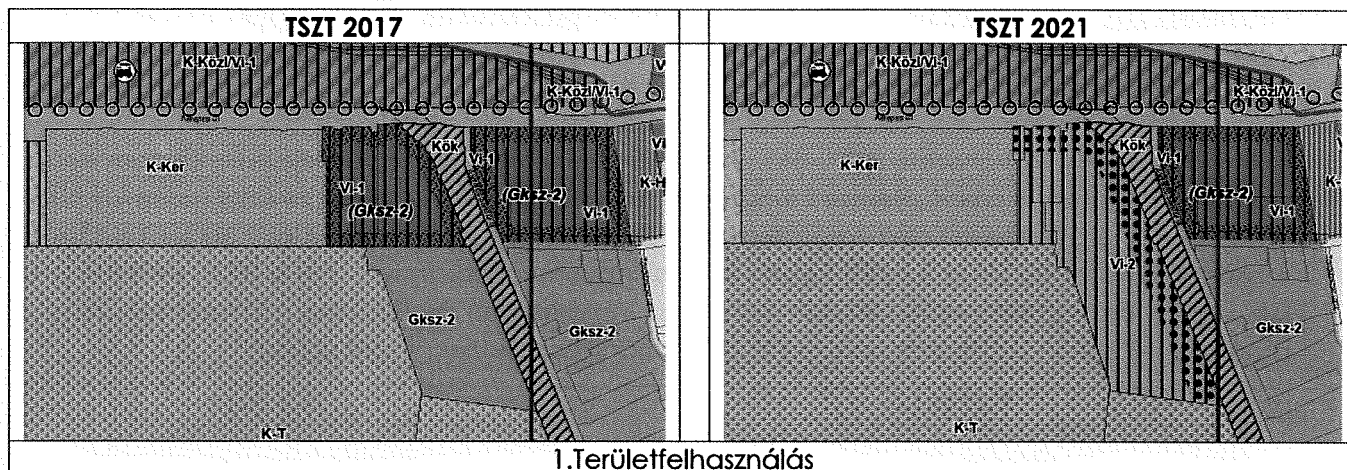
VH6  
12

### 3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

#### 3.1 Hatályos településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

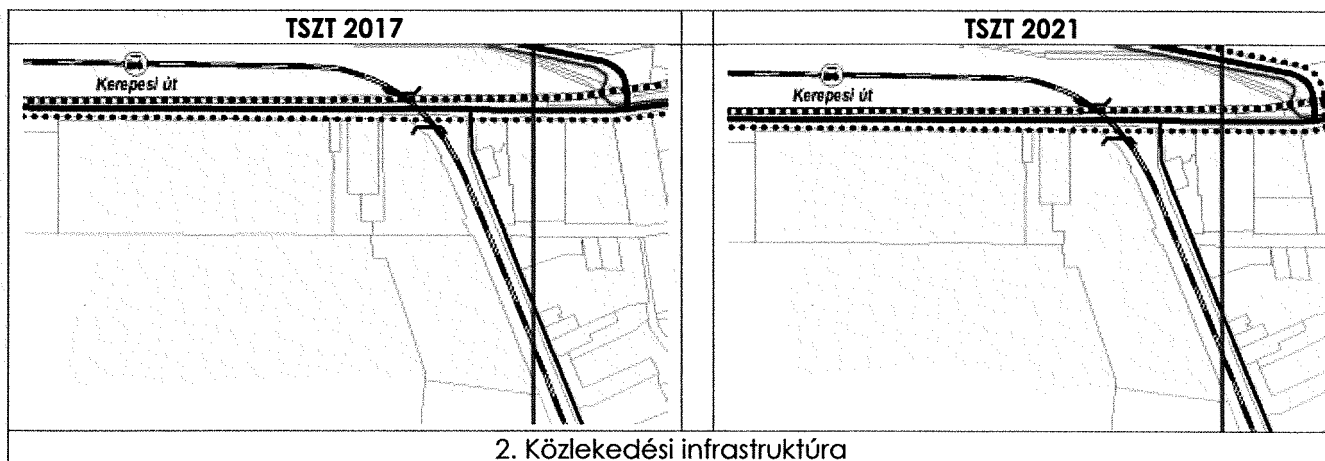
##### 3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

A hatályos GTKÉSZ elfogadása idején a TSZT 2017 volt hatályban, amely a 2021. évi felülvizsgálat során módosult a terület vonatkozásában:



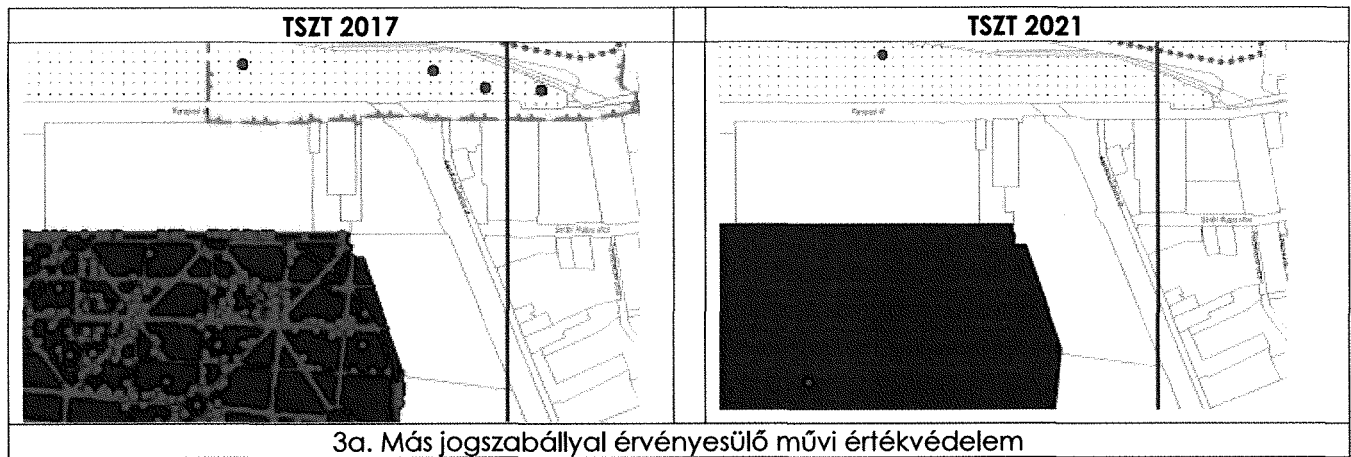
A területfelhasználás változása miatt a teljes terület Vi jelű intézményterület lett, ezen belül is a korábbi Vi-1 jelű helyett Vi-2 jelű, „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”. A Kerepesi út és vasút menti sáv pötytyözése a TSZT jelmagyarázata szerint „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján”.

A TSZT leírása alapján a Vi-2 területen 25% legkisebb zöldfelületi átlagértéket kell biztosítani a területfelhasználási egység területére vonatkozóan.

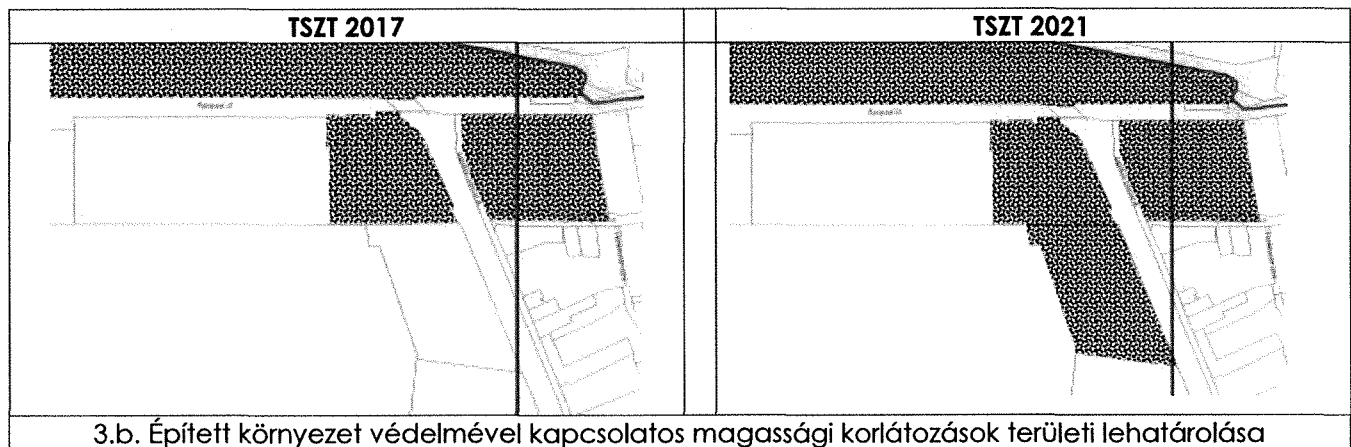


A Kerepesi út II. főút, melynek külön szintű keresztezése van a terület mellett a vasúttal. A Kerepesi út túloldalán jelöli még a tervlap a metróvonalat, a tervezéssel érintett terület felőli oldalán pedig meglévő „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát” ábrázol.

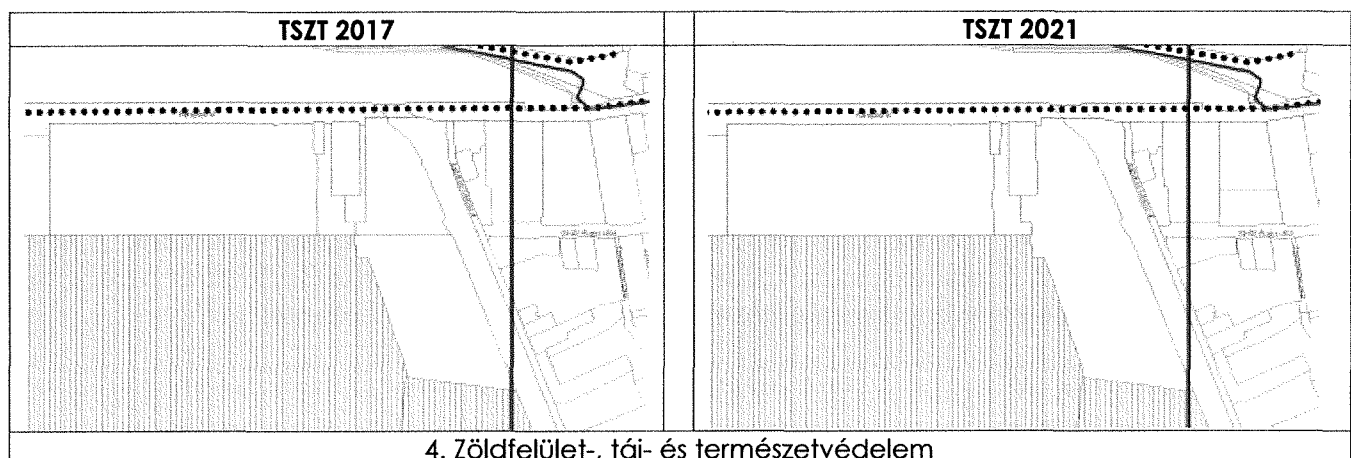
Vh 7  
13



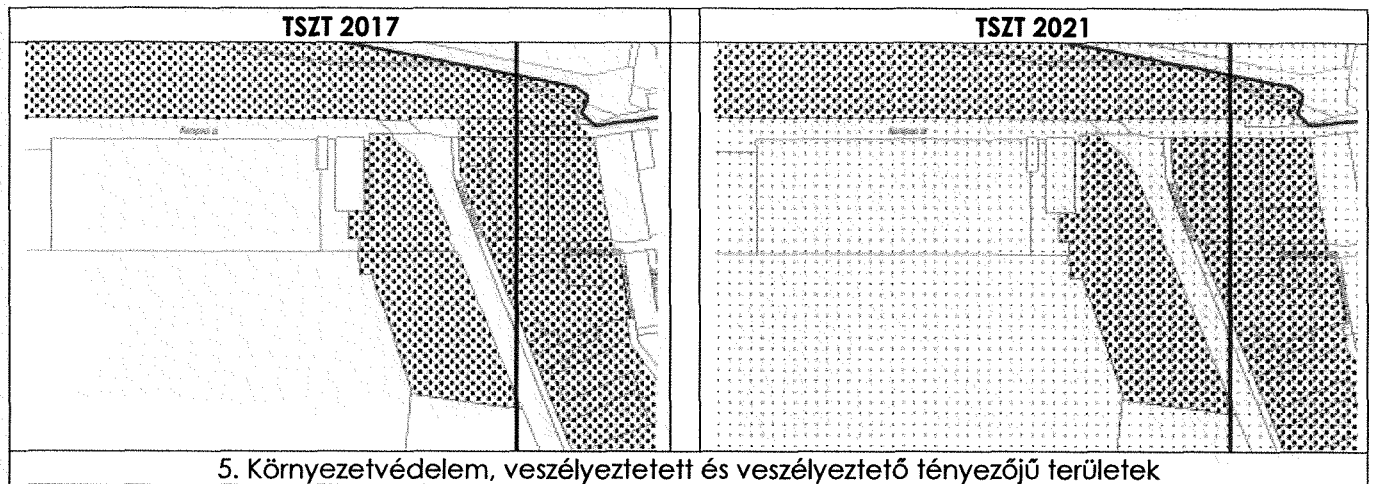
A tervlap jelentősen változott 2017. óta. A vizsgált területet a tervlapok közvetlenül nem érintik, de a szomszédos Fiumei úti sírkert „Nemzeti emlékhely” a 2001. évi LXIV. tv. alapján, ahol műemlék is található. A Kerepesi úttól északra, a Keleti vasútállomás területe nyilvántartott régészeti lelőhely területe. (A 2017. évi tervlapon a műemlékek az érintett helyen vannak egyesével ábrázolva, míg a 2021. évi tervlap csak azt jelzi, hogy az ingatlan műemlékkel érintett és határos volt a Budapest Istvánmező rehabilitációs programjáról szóló – azóta már nem hatályos Kormányrendeletnek. – zöld vonal)



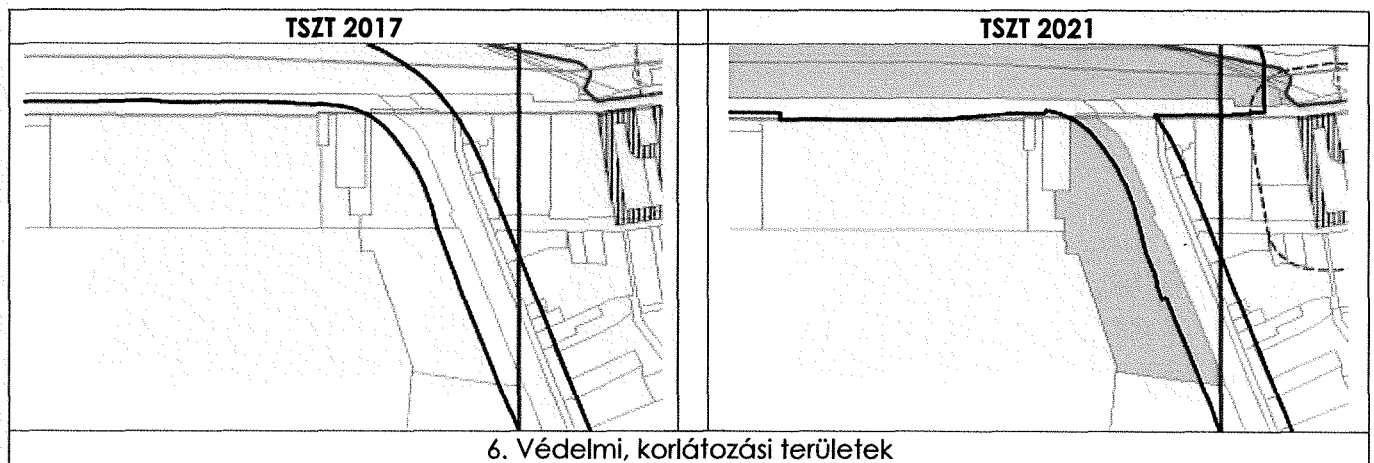
A területet érintő jelzés „Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” Az ilyen jelzésű területeken zárt sorú beépítés esetén kell alkalmazni a FRSZ III. párkánymagasságra vonatkozó előírásait.



A tervlap a Kerepesi út mentén „Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort” jelöl, a Kerepesi Temető „Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület” jelzéssel ábrázolja.



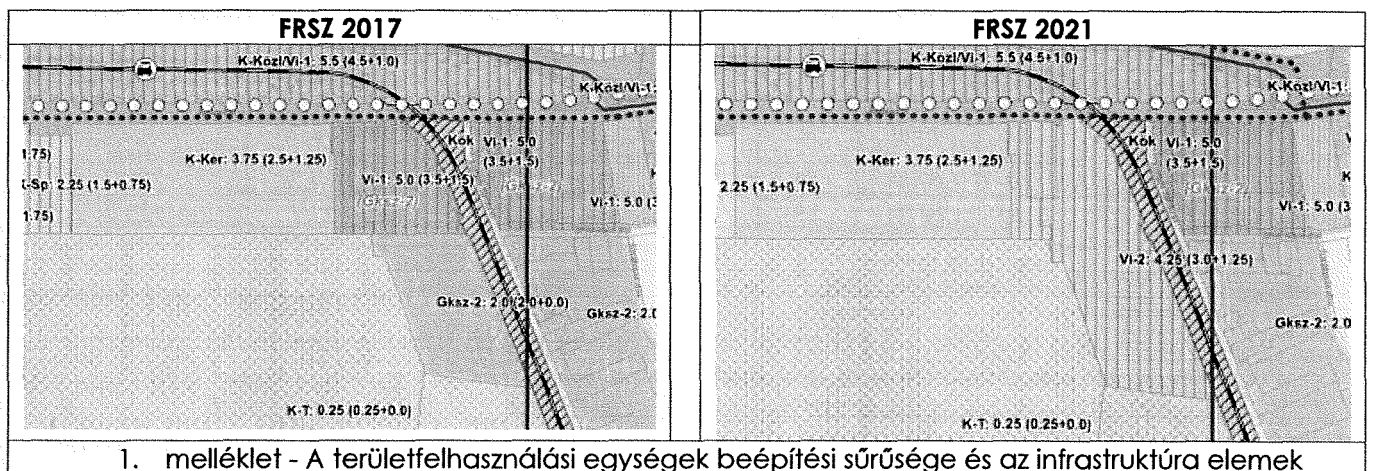
A teljes terület „Vízminőség-védelmi terület övezete” a KDV-VÍZIG adatszolgáltatása alapján és az MTK vagyonkezelésben lévő területet a terv „Potenciálisan talajszennyezett terület”-ként jelöli.



Fekete vonal a vasút védőterületét jelöli, a Kerepesi út mentén a barna vonal a metró térszín alatti védőzónáját, a világos barna felület „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület” jelölést kapott.

### 3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

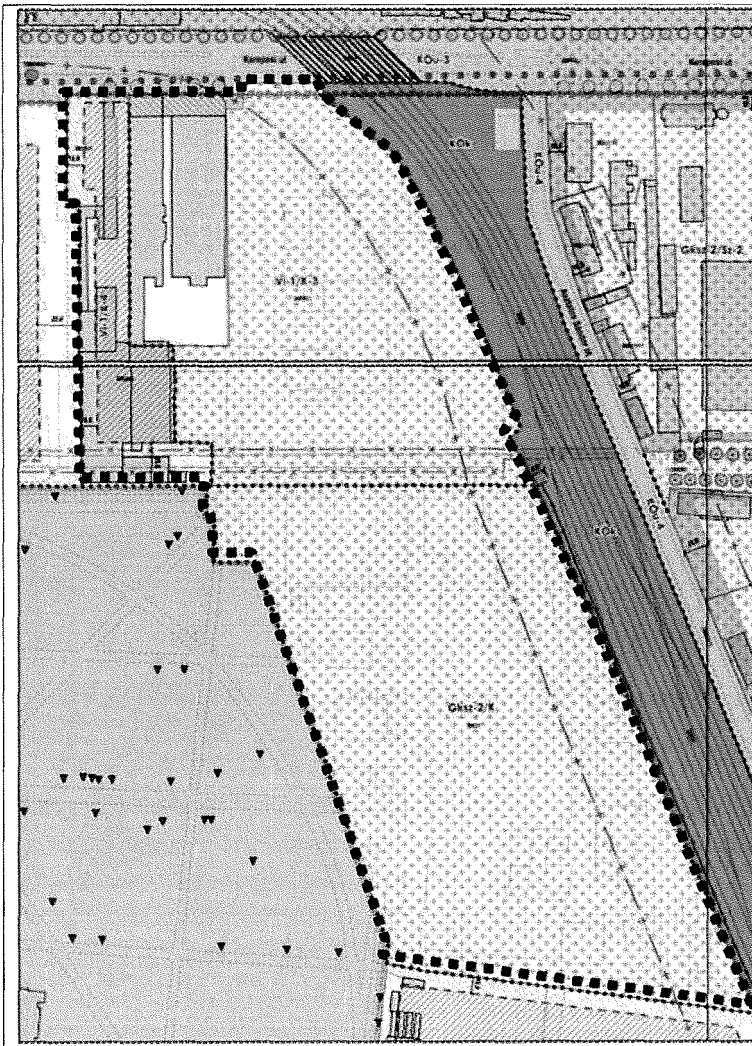
A Fővárosi rendezési szabályzat 2021. április 3-tól hatályos 1. melléklete a TSZT-vel összhangban a teljes területet Vi-2 jelű területfelhasználásba sorolja, és csökkentette a szintterületi sűrűséget 5,0(3,5+1,5) értékről 4,25(3,0+1,25) értékre.



Az FRSZ 4. melléklete gyakorlatilag megegyezik a TSZT 3.b. mellékletével. Az FRSZ előírásai közül a módosítások nem érintik a tervezési területet.

Vkg  
15

### 3.1.3 VIII. kerület Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzata (NKSZKÉSZ) - 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelet



A hatályos NKSZKÉSZ Szabályozási terve a tervezéssel érintett Kerepesi út 13-15. szám – 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ek – alatti telkeket két építési övezetbe sorolta.

A 38830/3 és 38829/3 hrsz-ek **Vi-1/K-4** jelű építési övezetben vannak.

A 38830/1 hrsz. a szomszédos, tervezett MTK Sportpark északi részével azonos, **Vi-1/K-3** jelű építési övezetben a 150/2019.(VI.25.) Kormányrendelet akkor hatályban lévő állapotának 5.§ szerinti övezeti határértékekkel.

(A Sportpark déli része **Gksz-2/K** jelű építési övezetbe sorolt a **Vi-1/K-4** jelű építési övezettel azonos övezeti határértékekkel.)

Az érintett építési övezetekben alkalmazott övezeti határértékek:

#### 2. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épületmagasság		
			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		átlános	parkolási célú		legfeljebb	legalább	legfeljebb
3.					felett	alatt	szmá	szmp				
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m		
11.	<b>Vi-1/K-4</b>	O	4000	18	65	80	25	4,0	1,75		6,0	20,0
10.	<b>Vi-1/K-3</b>	Z	6000	50	45	40	25	1,0	1,25		3,0	20,0
12.	<b>Gksz-2/K</b>	Z	6000	50	45	40	25	1,0	-		3,0	20,0

22.	(1)	mélygarázs esetén
23.	(2)	önálló parkolóház esetén

„61.§ (9) A **Vi-1/K-3** és a **Gksz-2/K** jelű építési övezetek telkein a külön övezetbe sorolt telekrészek beépítése az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások, az építési határértékek és a külön jogszabály keretei között folytatható és az övezethatárt csak a számítások során kell figyelembe venni.

(10) A **Vi-1/K-4** jelű építési övezetben építési tevékenység az NSZT-én jelölt építési helyen folytatható, de szinterület alatti beépítés esetén az oldalhatár legkisebb mértéke 3,0 m.”

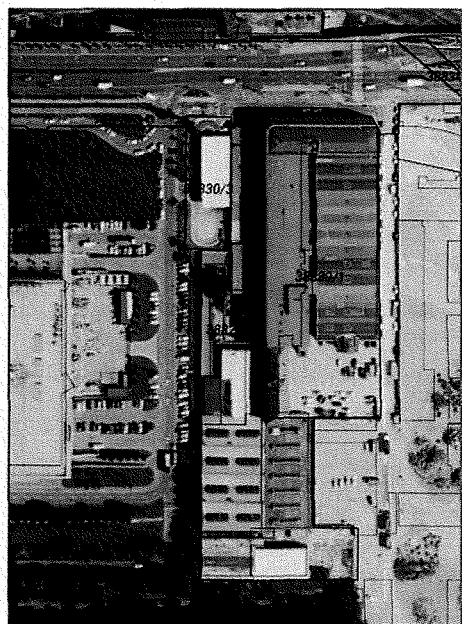
10  
16



## 3.2 Tulajdonvizsgálat

Helyrajzi szám	Művelési ág	Méret m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad	Tulajdonos	Egyéb bejegyzés
Kerepesi út 13.					
308830/3	Kivett beépítetlen terület	1477	½ - ½	magánszemélyek	5 m <sup>2</sup> -re vezetékjog – ELMŰ Hálózati Kft.
Kerepesi út					
38829/3	Kivett üzem	8581	3072/10000	Inforg Zrt.	272 m <sup>2</sup> -re vezetékjog ELMŰ Hálózati Kft.
			6928/10000	BÁV Zrt.	368 m <sup>2</sup> -re vízvezetési jog Fővárosi Önkormányzat
Kerepesi út 15.					
38830/1	kivett üzem	8748	0/0	Budapest VIII. ker. Kerepesi út 15. Társasház	Illetti a 38831 hrsz-ú ingatlan terhelő útszolgalmi jog Magyar állam - Közérdekű használati jog EOMA pontra
Kerepesi út 17.					
38831	kivett üzem	9.44654	1/1	Magyar állam Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. Vagyongazdálkodó: Magyar Testgyakorlók Köre Budapest (MTK)	MÁV Zrt. – Tűzkár tűrésére vonatkozó kötelezettség
					19 m <sup>2</sup> -re vezetékjog ELMŰ Hálózati Kft.
					Útszolgalmi jog a 38830/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára
					1005 m <sup>2</sup> -re vízvezetési jog Fővárosi Önkormányzat

## 3.3 A terület jelenlegi állapotának bemutatása



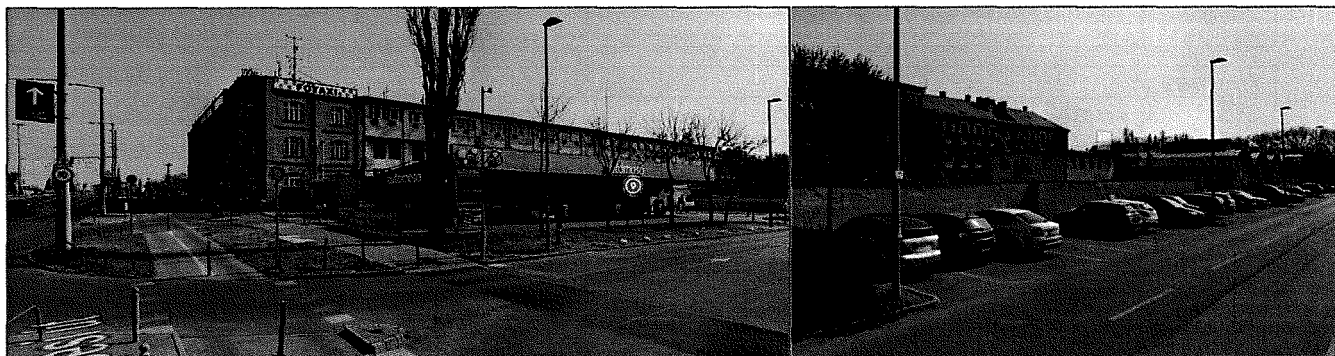
A terület korábban teljes egészében, jelenleg csak részben a FÓTAXI Zrt. székhelyeként működik irodákkal és műhelyekkel. Az Aréna Pláza melletti kisebb telken egy magán autómosó létesült 2018-ban. Valamennyi telek beépítettsége jelentős, 60 % feletti.

A két nagyobb telken a beépítést a főként a XX. század I. negyedében létesült avult F+3, F+4 szintes épületek és földszintes csarnoképületek jellemzik, bár a felújított Kerepesi úti téglahomlokzatú irodaház Budapest számos szép történeti épületei közé tartozik.

A telkeken zöldfelület gyakorlatilag nincsen.



A terület Kerepesi úti utcaképe jelenleg

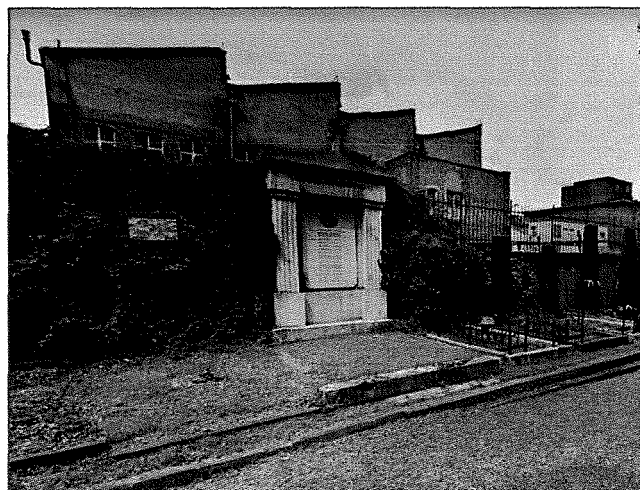
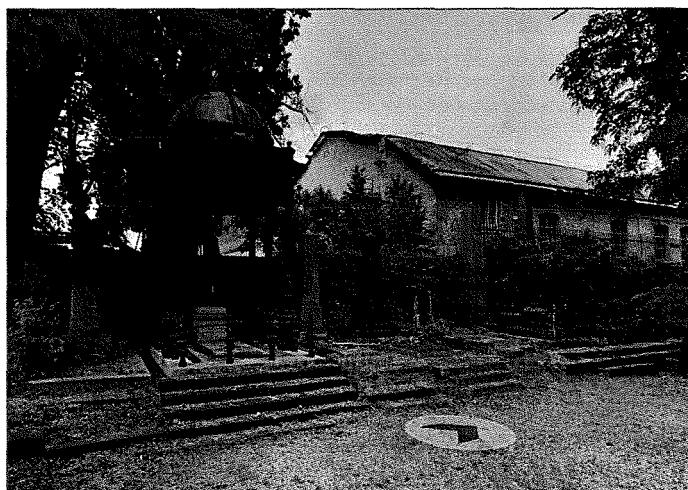


Autómosó az Aréna Pláza mellett

A terület Kerepesi temető felé eső része

### 3.4 Értékvédelem

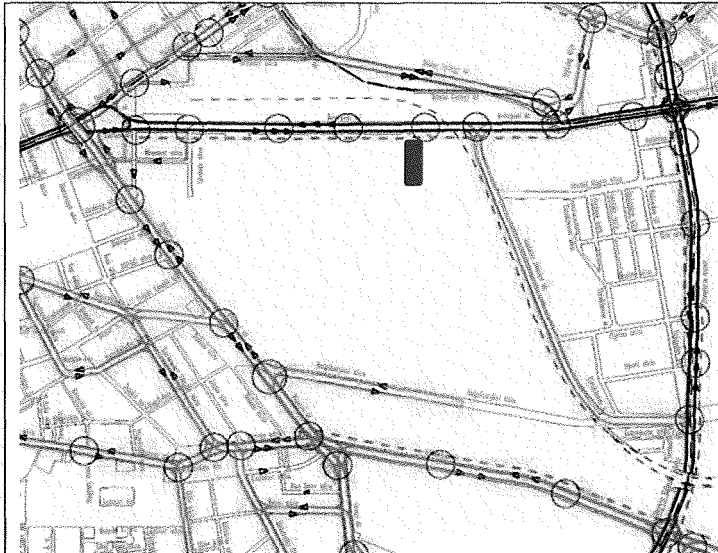
A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, de a területüket műemléki környezet, illetve régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti. A szomszédos Fiumei úti sírkert „Nemzeti emlékhely” a 2001. évi LXIV. tv. alapján, ahol számos műemlék sírbolt, kripta is található, közülük kettő a telkek közvetlen szomszédságában található.



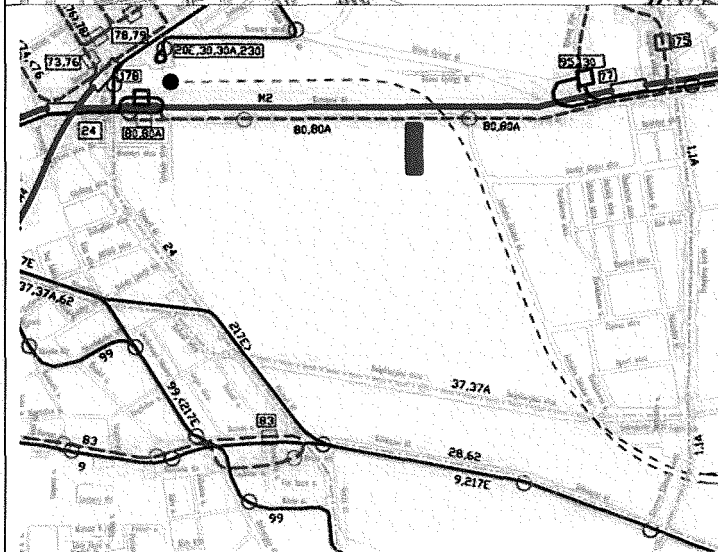
Műemléki védettségű sírboltok a telephelyek méltatlan megjelenésű háttérével.

Ezen kívül az NKSZKÉSZ helyi védelemre javasolja a szépen felújított, téglahomlokzatú Kerepesi úti épületszárnyat.

### 3.5 Közlekedés

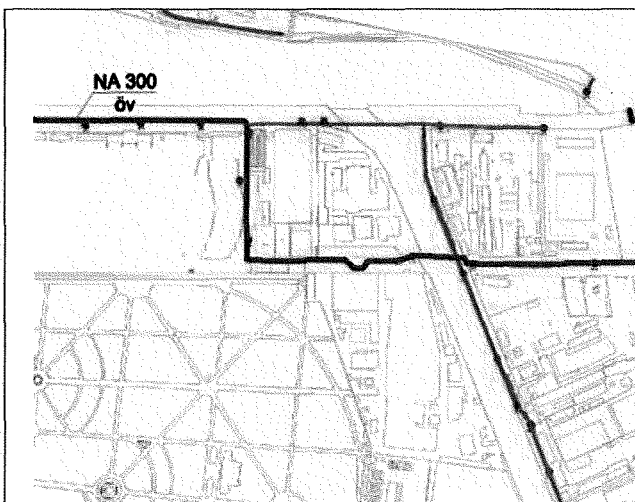


A Kerepesi út elsőrendű főút. A tervezéssel érintett telkek mellett jelzőlámpás csomópont van az MTK Sportpark kiszolgálására, ahonnan jelenleg úthasználati szolgálommal az egyik ingatlan is kiszolgálható.  
Az út mellett kiépített kerékpárút van.



Az M2 metróvonal a Kerepesi út alatt halad, megállója azonban csak a Keleti pályaudvarnál és a Hungária körútnál van. A 80, 80A trolibusz vonal megállója van a terület legközelebb.

### 3.6 Közművesítés



A telephelyek déli részén és az Aréna Pláza menti részen ivóvíz főgerincvezeték van, a Kerepesi úton a Pesti alappzónához tartozó vízvezeték.



A telephelyek déli részén egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna halad. A Kerepesi úton egyesített rendszerű és csapadékvíz csatorna is található.

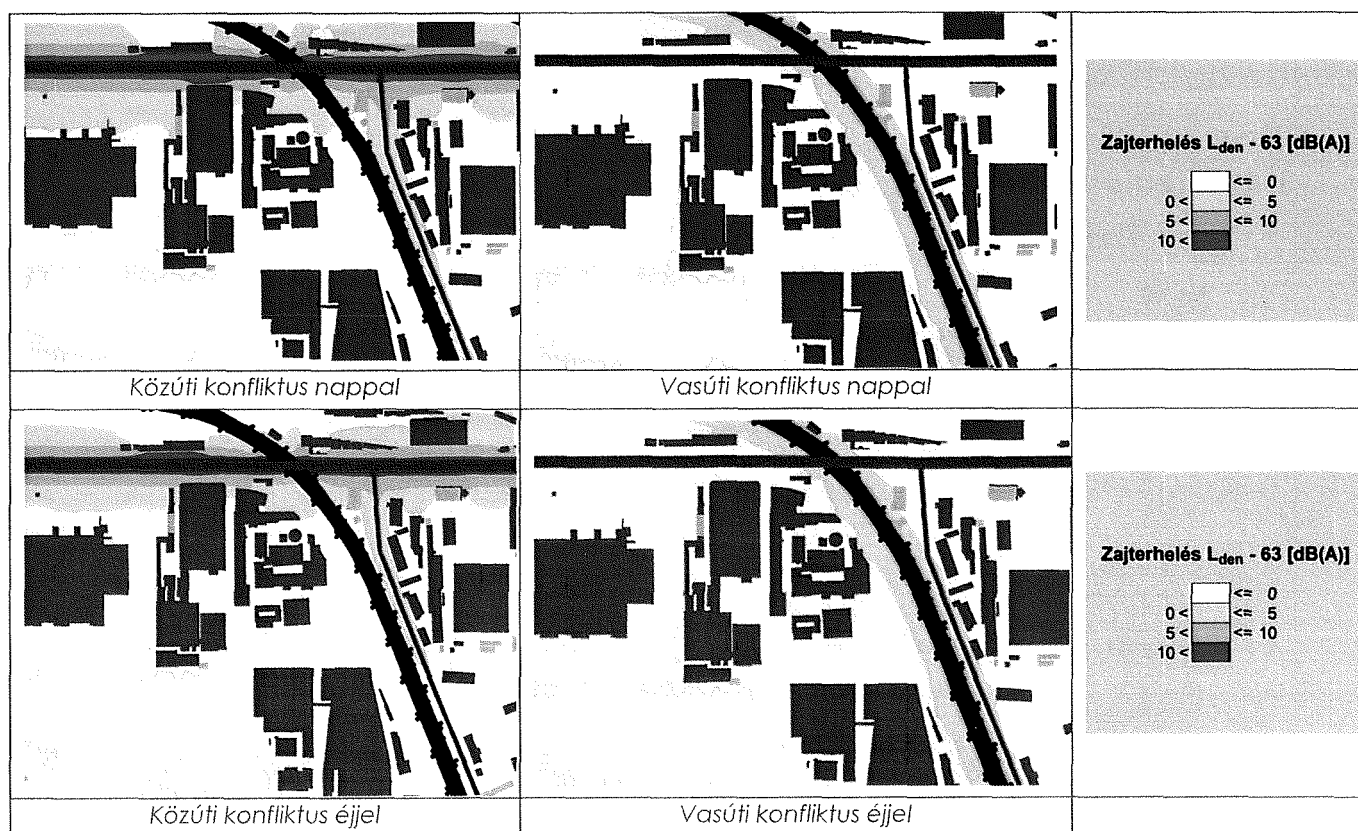
Vh13

<p>A középső telken belül egy 10/0,4 kV-os transzformátor-állomás található, amely a Kerepesi úti 10 kV-os kábelre van bekötve.</p>	<p>A Kerepesi úton és a szolgálmi úton kisnyomású közüzemi földgázvezeték halad, amely ellátja a területet. A középnyomású földgázvezeték is átjön a vasúton az MTK telephelyéig.</p>

Megállapítható, hogy a terület teljes közművel ellátott, a korábbi és a jelenlegi rendeltetése miatt jelentős közműkontingensekkel rendelkezik. A tervezés során a teleket érintő ivóvíz főgyűjtővezeték, az egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna és a transzformátor jelent figyelembe veendő kötöttséget.

### 3.7 Környezetvédelem

Környezetvédelmi szempontból a Kerepesi út zajhatását szükséges figyelembe venni. Budapest és vonzaskörzete Stratégiai zajtérképe 2017 alapján a Kerepesi út és a vasút mentén van határérték túllépés. A Kerepesi út mellett több, mint 10 dB, az út kb. 20 m-es sávjában 5-10 dB, míg nappal a 20-80 m közötti, éjjel a 20-60 m közötti sávban 0-5 dB. A vasút menti kb. 25 m sávban nappal van 0-5 dB határérték túllépés. Értéke a meglévő épületek zajárnyékolástól függő.



A vasúti zajból eredő zajterhelés csak az MTK Sportpark területét érinti, üzemi zaj a területen nincsen.

14  
Vh  
26

## 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A terület jelentős átalakulása várható a közeljövőben, mivel az MTK Sportpark tervei már elkészültek, a kivitelezés tendereztetésének stádiumában van a megvalósítása.

Ezt követően az Aréna Pláza és az MTK Sportpark között zárványként maradna meg az avult üzemi terület egy igen kedvező városszerkezeti pozícióban, jobb sorsra érdemes, a környező beruházások által felértékelt telken.



A terület 2017. előtt



A terület az MTK Sportpark megépülése után

Fentiek miatt az érintett ingatlantulajdonok a terület értékének megfelelő hasznosítását vették tervbe.

### Az ingatlantulajdonosok KÉSZ módosítási céljai:

A 38830/2, a 338829/3 és a 308830/1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosainak nevében az Inforg Zrt. az alábbi okok miatt szeretné kezdeményezni az Önkormányzatnál a hatályos KÉSZ módosítását:

- A KÉSZ tervezésének időszakában a 150/2019(VI.25.) Korm. rendeletével a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja a 308831/1 hrsz-ú üzemi rendeltetésű társasházias ingatlant a szomszédos, a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programja keretében megvalósuló, sportlétesítmények és környezetük fejlesztésére irányuló beruházással összefüggésben. A Kormányrendelet 2021. II.6. apjától hatályos módosításával került ki az ingatlan a Kormányrendelet hatálya alól és ezzel vált lehetővé, hogy más építési övezetbe legyen besorolható, mint a szomszédos MTK-terület.
- Az Inforg Zrt. ezen kívül szeretné kezdeményezni, hogy mindhárom ingatlanon az általános szintterületi mutató értéke 4,0 legyen.

### A KÉSZ módosítását befolyásoló egyéb körülmények:

- A 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelettel jóváhagyott NKÉSZ az akkor hatályos fővárosi településrendezési terveken – TSZT 2017 és FRSZ 2017 – alapult, ezekkel volt összhangban. 2021. április 3. napjától hatályos a fővárosi tervek felülvizsgálata, amely módosítással érinti a tervezési területet, ezért a KÉSZ módosítása már csak a TSZT 2021 és FRSZ 2021 keretei között történhet. A legalapvetőbb módosulás a területfelhasználási besorolása a területnek, amely a korábbi **Vi-1** és **Gksz-2** jelű besorolásból **Vi-2** jelű besorolásra változott.
- Fentiek miatt az NKÉSZ módosításnak a TSZT szerinti teljes **Vi-2** jelű területfelhasználás területére ki kell terjedni.

## 5 BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT

A Beépítési tervjavaslat nem konkrét építészeti terveken alapul, kivéve az MTK Sportpark területét, amelyre már építési engedélyezési tervek állnak rendelkezésre. A terveket a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest sportklub felhatalmazása alapján a Sagra Építész Kft-től kaptuk adatszolgáltatásként.

A Megrendelő Inforg Zrt. a tervezéshez egy korábbi vázlatos koncepciót bocsátott a rendelkezésünkre, amely az érintett 3 db ingatlant közös hasznosításra irányozza elő a jelenlegi, avult épületállomány teljes bontásával. Felmerülhet ugyan a Kerepesi úti F+2 szintes téglaburkolatú épületszárny vagy homlokzat megtartása, azonban a teljes mértékben átalakuló környezet ezt a továbbiakban már nem indokolja.

A beépítési koncepció a Kerepesi út mellett elsősorban irodai rendeltetésű épületet javasol, de nem zárható ki szálloda létesítése sem, bár a Kerepesi úti közúti forgalom zajterhelése ez utóbbit csak passzív zajvédelem mellett teszi lehetővé.

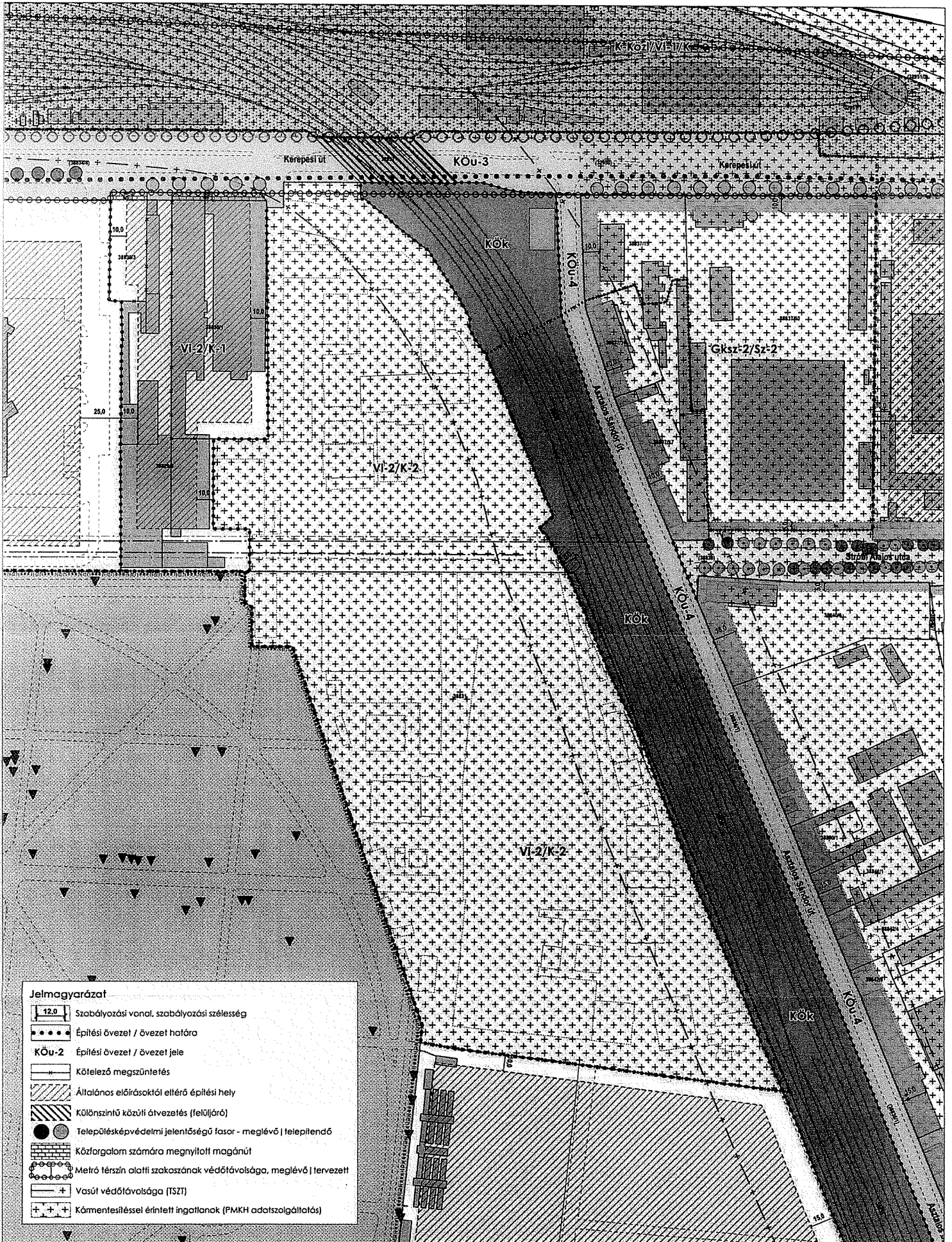
A telkek csendes belső részein szintén irodaház, szálloda vagy akár lakóépület létesítése is javasolható.

A Kerepesi úti homlokzat magasságát az MTK Sportpark tervezett irodaépületéhez illeszkedve javasolt meghatározni. Ennek jellemző párkánymagassága a járdaszinttől +26,0 m lesz, de a visszahúzott tetőemelet párkánymagassága a +30,7 m körül lesz.

Az összevont telkek jelentős, 18.806 m<sup>2</sup> nagyságú területe miatt az összetett formájú, mély telkek viszonylag jól beépíthető, a javasolt beépítésen kívül még számos beépítési változat is elképzelhető a szabadon álló beépítési mód mellett.

A telkek 45 %-a építhető be, ez 8462 m<sup>2</sup> beépített alapterület, a telkeken beépíthető **összes szintterület kb. 56.000 m<sup>2</sup>**, amelynek kihasználhatósága függ a tervezett épületek rendeltetésétől.

22



**Jelmagyarázat**

	Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
	Építési övezet / övezet határa
	Építési övezet / övezet jele
	Kötelező megszüntetés
	Általános előírásoktól eltérő építési hely
	Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
	Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő   telepítendő
	Közforgalom számára megnyitott magánút
	Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő   tervezett
	Vasút védőtávolsága (TSZT)
	Kármentesléssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)

**SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**  
m1:2000

A Budapest Főváros VIII. kerület Kerepesi út 13-15. alatti ingatlanokra vonatkozóan



Handwritten signature and number '27'.

## 6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az előzőekben ismertetett kötöttségek miatt, az NKSZKÉSZ szabályozási lehetőségeit célszerű meghatározni és ennek keretei között adni javaslatot az ingatlanok hasznosítására, beépítésére. A 150/2019(VI.25.) Korm. rendelet, a TSZT 2021 és FRSZ 2021, valamint a határos és a Kerepesi út menti egyéb ingatlanok előírásait is figyelembe véve. A vizsgált ingatlanok jelenleg szabálytalan alakúak, önállóan nem, vagy csak gazdaságtalanul építhetők be. Erre tekintettel a tulajdonok a Kerepesi út 13-15. szám – 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ek - alatti telkek közös hasznosításában gondolkodnak.

A szomszédos Aréna Pláza **K-Ker/K** jelű Bevásárlóközpont különleges terület építési övezetbe sorolt.

A 38831 helyrajzi számú ingatlan – tervezett MTK Sportpark - rendeltetését és építési határértékeit a **150/2019(VI.25.) Korm. rendelet** határozta meg:

- „a) a tervezett területek vonatkozásában lehetséges sport, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró épületek elhelyezése,
- b) a tervezett épületek épületszerkezettel történő összekötése során az építési helyre vonatkozó szabályokat figyelmen kívül kell hagyni,
- c) a legnagyobb beépítési mérték: 45%,
- d) a szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%,
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%,
- g) az építménymagasság megengedett legkisebb mértéke: 3 méter,
- h) az építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke: 20 méter,
- i) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területén az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők.”

A TSZT2021 és az FRSZ 2021 alapján az NKSZKÉSZ XI. fejezete kiegészítendő az **„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** általános előírásaival, az alábbi javasolt szövegezéssel:

### **„32/A. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

**39/A.§ (1) A Vi-2 jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű intézményterületek tartoznak.**

**(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület**

- a) igazgatási,
- b) hitéleti,
- c) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- d) szálláshely,
- e) irodai,
- f) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- g) sport,
- h) önálló parkolóház, mélygarázs
- i) szolgálati lakás

**rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül végesen is kialakíthatók.**

**(2) A melléképítmények közül kizárólag**

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény
- helyezhető el.”**



Az NKSZKÉSZ 53. címén belül a 61.§ (9) és (10) bekezdései **helyett** az alább, az új Vi-2 jelű építési övezetkerek vonatkozó sajátos előírások beillesztése javasolt:

„(9) **A Vi-2/K-1 jelű építési övezetbe sorolt telteken**

- a) *építési övezeti határértékeknek megfelelő új beépítés csak az érintett telkek összevonását követően létesíthető,*
- b) *a beépítés Kerepesi úti homlokzatának jellemző párkánymagassága nem haladhatja meg a 27,0 méter az épület körüli járda szintjétől mérve és a tervezett épületek legfelső padlósintje sehol nem haladhatja meg a 30,0-t.*

(10) **A Vi-2/K-2 jelű építési övezetbe sorolt telken – a hatályos Kormányrendelet összhangban –**

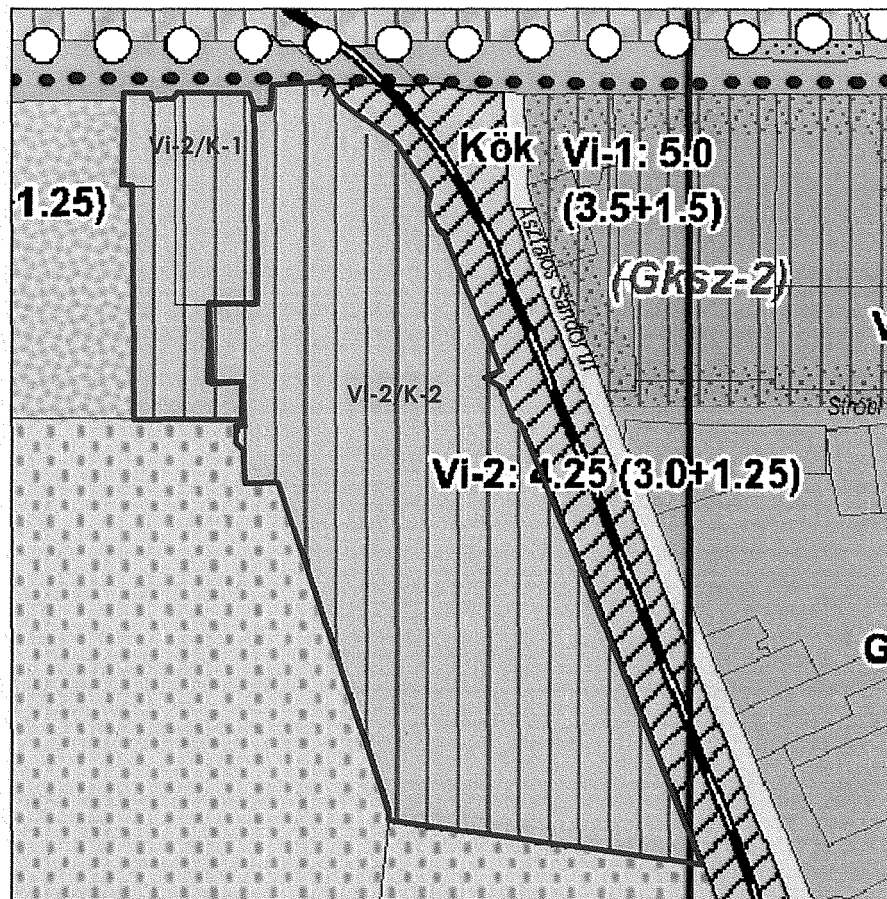
- a) *sport- és szálláshelyszolgáltató rendeltetésű épületek létesíthetők,*
- b) *a beépítés Kerepesi úti homlokzatának jellemző párkánymagassága nem haladhatja meg a 27,0 méter az épület körüli járda szintjétől mérve.*

Az NKSZKÉSZ-ben a telket – TSZT és FRSZ 2021-gyel összhangban – **Vi-2/K-2** jelű építési övezetbe javasolt sorolni, a mellette lévő Kerepesi út 13-15. alatti telkeket pedig **Vi-2/K-1** jelű építési övezetbe az alábbi építési határértékekkel:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt				szmá		
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m			
<b>Aréna Pláza telkének építési övezete (meglévő)</b>												
13.	<b>K-Ker/K</b>	SZ	20000	-	45	50	40 <sup>(4)</sup>	2,5	1,25		-	30,0
<b>Kerepesi út 13-15. javasolt építési övezete (javasolt)</b>												
	<b>Vi-2/K-1</b>	SZ			45	75	25	4,0	1,5		3,0	20,0
<b>Kerepesi út 17. (MTK Sportpark) javasolt építési övezete (javasolt)</b>												
	<b>Vi-2/K-2</b>	SZ	20000	-	45	45	25	1,0	1,0		3,0	20,0

A KÉSZ 2. melléklet „Kerepesdűlő (K)” jelű táblázata helyett a fenti építési övezeteket tartalmazó táblázatot javasolt hatályba helyezni, azzal, hogy a Vi-1/K-3, a Vi-1/K-4 és a Gksz-2/K jelű építési övezetek okafogyottá válnak, ezért törölendők.

A szintterületi mutató 4,0 értékre növelése okán (a Vi-2/K-1 jelű építési övezetben) a Fővárosi FRSZ-ben meghatározott Bsá és Bsp érték igazolása válik szükségessé a területfelhasználási egység egészére vonatkozóan, mely az alábbi táblázatban látható:



Sűrűség		Vi-2 területfelhasználási egység össz. Brutto területe m <sup>2</sup>	Építhető szinterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
3,00	1,25	113 459	340 378	141 824	
<b>JÓKÉSZ</b>					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szinterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szinterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-2/K-1	18 806	4,00	1,50	75222,53	28208,45
Vi-2/K-2	94 654	1,00	1,00	94653,70	94653,70
Összesen		18 806		75 223	28 208
<b>Bsa   Szma</b>					
340 378	>	75 223	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	265 155
<b>Bsp   Szmp</b>					
141 824	>	28 208	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	113 616
<b>Zöldfelületi átlagérték</b>					25%
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-2/K-1	18 806	25%		4701,40825	
Vi-2/K-2	94 654	25%		23663,42525	
Összesen	113 459	25%		28 365	
<b>Zöldfelületi átlagérték</b>					megfelel

A KÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási terv II/B-3 és II/B-7 jelű tervlapjai helyett új II/B-3/m1 és II/B-7/m2 jelű tervlapok beiktatása javasolt a következő tartalommal:

V/20

MAY Kétfalvy Pályaudvar

Kerepesi út

Aráda Plaza

Irodaház F+5/7

Irodaház F+5/7

sportcsarnok

Iroda / hotel F+5/7

F+5/7

F+5/7

388212  
Fiumei úti sírkert

MTK stadion

9.3

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT  
m1:2000  
A Budapest Főváros VIII. kerület Kerepesi út 13-15. alatti ingatlanokra vonatkozóan



## 7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

---

### 7.1 Közlekedésfejlesztési igények

Az ingatlanok előtti Kerepesi út II. rendű főút. Kapacitása jelenleg még tartalékkal is rendelkezik, a 3 évvel ezelőtti forgalmi vizsgálatok alapján az út kapacitása az Aréna Pláza bővítését is ki tudja szolgálni fejlesztés nélkül.

Az ingatlanok jelenlegi rendeltetése miatt többlet forgalom nem, vagy csak kisebb volumenben várható a rendeltetés függvényében. Az MTK Sportpark önálló csomóponttal rendelkezik, amely a forgalmi igényének megfelelő.

A Kerepesi út 13-15. alatti ingatlanok közül jelenleg az autósó jelenleg az Aréna Pláza telkéről közelíthető meg, kijárata a Kerepesi útra van. A Kerepesi út 13. alatti ingatlan kisíves kapcsolatokkal rendelkezik a Kerepesi útra. A Kerepesi út 15. alatti ingatlan csak a szomszédos, MTK Sportpark telkéről közelíthető meg jelenleg, melyre bejegyzett útszolgalmi joga van.

Az ingatlanok új beépítése során az összevont ingatlan megközelítésére elsősorban a meglévő Kerepesi úti bejárat használható kisíves kapcsolatokkal.

### 7.2 Közműfejlesztési javaslat

Az ingatlanok teljes közműellátása biztosított. A meglévő közműkontingensek miatt valószínűsíthető, hogy fejlesztésre nem lesz szükség.

Az ingatlanon belül egy 10/0,4 kV-os transzformátor van, melyet a funkcióváltás során a tervezett épületekben el kell helyezni.

Az ingatlanok temető felőli részén bejegyzett szolgalmi joggal városi víz és vízvezető hálózat nyomvonala halad, ennek védőterületét a tervezett beépítésnél figyelembe kell venni.

## 8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

---

A fejlesztés megvalósulásával jelentős környezeti károsodás nem várható. Az intézményterületen megengedett rendeltetések nem járhatnak károsanyagkibocsátással, így a levegőtisztaság romlásával sem. A Kerepesi út közötti zajterhelését a létesítendő új rendeltetéseknel figyelembe kell venni. A főút mentén állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek csak passzív zajvédelem mellett létesíthetők.

Pozitív hatásként érdemes megemlíteni, hogy a jelenleg részben elhanyagolt és avult állagú, túlzott mértékű beépítés helyett egy színvonalasabb és nagyobb zöldfelülettel rendelkező beépítés alakulhat ki a területen.

## 9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

---

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs negatív hatással nyilvántartott épített örökségi, vagy környezeti értékekre. A területek kulturált átépítése és megújítása a Fiumei úti Sírkert nemzeti emlékhely és műemléki környezet érvényesülését és méltó megőrzését is elősegítheti.

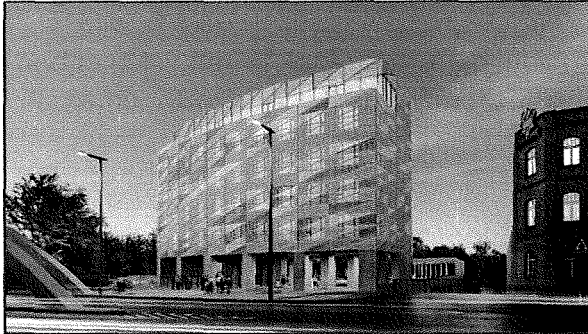
VKZ  
18

## 10 MELLÉKLET – A TERVEZETT MTK SPORTPARK BEMUTATÁSA

### Látványtervek

Tervező: SAGRA ÉPÍTÉSZ Kft. Felelős tervező: Sajtó Gábor DLA

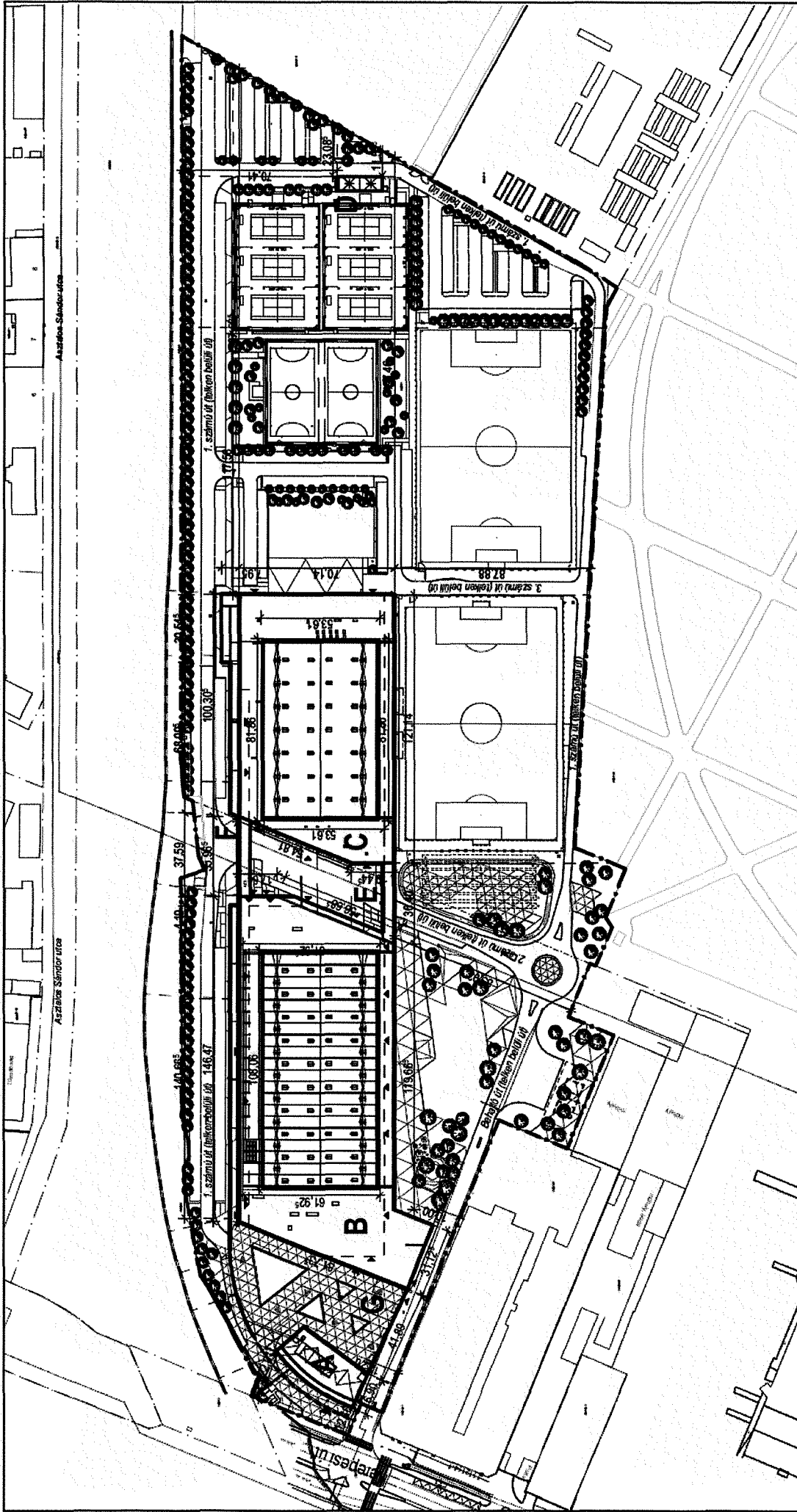
Építető: Magyar Testgyakorlók Köre Budapest



A Kerepesi úti bejárat



Az MTK Sportpark légifotóba illesztve



Helyszínrajz

Tervező: SAGRA ÉPÍTÉSZ Kft. Felelős tervező: Sajtos Gábor DLA

Handwritten signature and the number 30.

**EMLÉKEZTETŐ**

<b>Tárgy:</b>	Telepítési tanulmányterv a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 35/2019. (VIII.22.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához a Kerepesi út 13-15. szám alatti ingatlanok fejlesztésének építésjogi megalapozása érdekében
<b>Időpont:</b>	2022. június 30.
<b>Helyszín:</b>	MTK Stadion
<b>Jelen voltak:</b>	Csajkás Tamás MTK létesítményfejlesztési igazgató
	Dr. Iskum Miklós MTK
	Berényi Mária vezető tervező

Tervező előzetesen megküldte az INFORG Zrt. kezdeményezése alapján készült Telepítési tanulmányterv munkaközi anyagát, amely a VIII. kerületben lévő, Kerepesi út 13-15. alatti ingatlanok vonatkozásában a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2019. (VIII.22.) számú rendeletének - a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzata (NKSZKÉSZ) - módosítására tesz javaslatot.

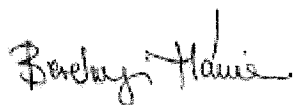
A dokumentáció bemutatja, hogy az NKSZKÉSZ jóváhagyása óta eltelt időben történt jogszabályváltozások és fővárosi településrendezési tervek - TSZT2021 és FRSZ 2021 – miatt a módosításra csak a Kerepesi út 17. alatt tervezett MTK Sportpark területével együtt van lehetőség, mivel ennek építési övezeti besorolása sem felel meg már a fővárosi terveknek.

Az NKSZKÉSZ módosítási javaslata összhangban van a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 150/2019. (VI. 25.) Korm. rendelettel.

Jelen lévők megállapítják, hogy a Telepítési tanulmányterv tervezete összhangban van az MTK fejlesztési céljaival a területet illetően. Ugyanakkor kérnek néhány napot, hogy a már építési engedéllyel rendelkező Sportpark tervezői is átnézhessék a szabályozási javaslatot.

Időközben Dr. Iskum Miklós visszajelzett, hogy ez megtörtént és a tervezők is megfelelőnek találták a szabályozási koncepciót, illetve a kerületi Főépítésszel történt egyeztetés folyamán a lakó funkciók és ennek megfelelő övezeti besorolás kialakítása elvetésre került. Ugyanakkor egységes álláspont alakult ki arra vonatkozóan, hogy az INFORG Zrt. által tervezett ingatlanfejlesztés eredményeként megvalósítandó épületegyüttes a Kerepesi útról önálló, külön megközelítési lehetőséggel kell rendelkezzen.

Az emlékeztetőt összeállította:



Berényi Mária



## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Törzskönyvi azonosító: 735715

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

adószám: 15735715-2-42

képviselő: Pikó András polgármester

(továbbiakban: Önkormányzat), az

### **INFORG Ingatlanforgalmazó, Hasznosító és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

székhely: 1027 Budapest, Csalogány u. 23.

levelezési cím: 1027 Budapest, Csalogány u. 23.

cégjegyzékszám: 01 10 041065

adószám: 10213492-2-41

képviselő: Csepregi Balázs

számlaszám: 18203033-06010219-40010011

(továbbiakban: Beruházó), valamint az

### **URBANITAS Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1111 Budapest, Stoczek u. 19. 4. em. 3.

cégjegyzékszám: 01-09-067788

adószám: 10368688-2-43

képviselő: Berényi Mária

számlaszám: 11711041-20758516

(továbbiakban: Tervező)

között (továbbiakban együttesen: Szerződő Felek) alulírott napon és feltételek mellett:

### **Előzmények:**

Beruházó a Budapest, VIII. kerület Kerepesi út 13-15. alatti (hrsz.: 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ú) ingatlanokon irodai és szálláshely rendeltetésű ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.

A projekt lebonyolításához szükséges a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) módosítása. A módosítást az indokolja, hogy a Rendelet jelenleg az ingatlanfejlesztéssel érintett területeket különböző építési övezetbe sorolja, ami nem teszi lehetővé a fejlesztés megvalósításához szükséges telekegyesítést.

A Budapest VIII. kerület Kerepesi út 13-15. alatti telektömb területére készített telepítési tanulmánytervet Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ..... számú határozatával elfogadta.



A településtervezés módosítása a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján a 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban folytatható le. A településtervezés költségeit a Beruházó finanszírozza.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanfejlesztési cél és a Rendelet módosításához szükséges tervezési feladatok megvalósítása érdekében az Önkormányzat és Beruházó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződést kívánják kötni.

Beruházó a „Rendelet módosítása a 306 jelű tömb Kerepesi út melletti Vi-2 jelű területfelhasználású területein” tárgyú tervezési feladatra elfogadott tervezési ajánlat alapján a Tervezőt kiválasztotta. Szerződő Felek - a szerződés megvalósulásával kapcsolatos jogaik, kötelezettségeik rögzítése céljából - a jelen tervezési szerződést (a továbbiakban: „Szerződés”) kötik meg.

## **1. Jelen szerződés tárgya:**

1.1. Önkormányzat a Budapest VIII. kerület Kerepesi út 13-15. alatti telektömb területére készített tanulmányterv alapján, az Előzményekben meghatározott ingatlanfejlesztési cél érdekében a jelen Szerződés mindhárom fél általi aláírását követő 30 napon belül megindítja a Rendelet módosítására irányuló eljárást a Korm. rendelet VIII. fejezetében foglaltak szerint.

1.2. Beruházó megrendeli, Tervező elvállalja a tervezési ajánlatában, illetve jelen szerződés egyéb mellékleteiben meghatározottak szerint a **„Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: NKSZKÉSZ) szóló 35/2019. (VIII.22.) rendelet módosítása a 306 jelű tömb Kerepesi út melletti Vi-2 jelű területfelhasználású területein”** tárgyú tervezési munkát, illetve a tervezési feladatok ellátásához szükséges egyéb tervezési szolgáltatások elvégzését.

1.3. A Tervező elvállalja a jelen Szerződés 1.2 pontjában foglalt tervezési munka elvégzését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az Étv. 60.§ (10) bekezdése alapján.

## **2. Teljesítési határidő**

Tervszállítási határidő: A szerződéses teljesítési határidőket a jelen Szerződés 2. melléklete, a „Tervszállítási és Számlázási ütemterv” tartalmazza. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződés 3.1. pontjában megjelölt dokumentáció osztható szolgáltatásnak minősül, ennek alapján Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Tervező részletekben is teljesíthet. **A Tervező előteljesítésre is jogosult**, ez esetben az Önkormányzat a korábban elkészített tervek kötelese átvenni.

## **3. Tervező részletes feladatai:**

3.1. A Tervező által szolgáltatandó dokumentáció a Korm. rendeletnek megfelelően, amely tárgyi szerződésen kívüli külön szerződés alapján készített munkarészeket is tartalmazhat:

2/17  
33

a) a véleményezési szakaszhoz 1 nyomtatott és 1 digitális példány az Önkormányzat, illetve 1 nyomtatott és 1 digitális példány a Beruházó részére, mely tartalmazza a módosított településrendezési terv tervezetét (.pdf és .doc/.docx kiterjesztésben).

b) vélemények és tervezői válaszok Képviselő-testület előtti bemutatása digitális formátumban (.pdf és .doc/.docx vagy .xls kiterjesztésben)

c) a záró szakaszhoz 1 nyomtatott és 1 digitális példány az Önkormányzat, illetve 1 digitális példány a Beruházó részére, mely tartalmazza a véleményezési szakaszban elfogadott észrevételek alapján javított módosított településrendezési terv tervezetét (.pdf formátumban).

d) a végső szakmai vélemény alapján a dokumentáció jóváhagyásra való előkészítése, a végleges dokumentáció szállítása digitális formátumban (.pdf kiterjesztésben), szerkeszthető digitális – jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas formátumban (szabályzat: .doc vagy .docx kiterjesztésben; szabályozási terv: .dwg vagy .dxf kiterjesztésben és lehetőség szerint MapInfo Professional programba importálható formátumban) és papír alapon 2 példányban az Önkormányzat részére, továbbá 2 példány papíralapú dokumentáció + 1 digitális példány (.pdf és .dwg formátumban) Beruházó részére.

3.2. Amennyiben az Önkormányzat vagy Beruházó a jelen Szerződés 3.1. pontjában foglalt példányszámon felül vagy a módosítással egységbe szerkesztett papíralapú dokumentációt is igényel, úgy azokat a Tervező külön térítés nélkül az Önkormányzat, illetve igénye esetén a Beruházó részére rendelkezésre bocsátja. A Tervező a további példányszámokat az igénybejelentéstől számított 5 munkanapon belül köteles az Önkormányzat, illetve Beruházó részére rendelkezésre bocsátani.

#### 4. Teljesítés módja

4.1. A (rész)teljesítés módja: kézbesítés az Önkormányzat részére hivatali kapun vagy postai úton, a Beruházó részére postai úton vagy közvetlenül átadva a teljesítési (vég)határidő betartásával. A Tervező köteles átvételi elismervényt (teljesítésigazolás) készíteni a (rész)teljesítéshez.

4.2. A Tervező (rész)teljesítését az Önkormányzat igazolja a Beruházó előzetes műszaki írásbeli jóváhagyását követően. Tervező a (rész)számláját az aláírt teljesítésigazolás kézhezvételét követően állíthatja ki.

#### 5. Tervezői díj, részteljesítés, pénzügyi ütemezés

A Tervezőt megillető tervezési díj: **2.200.000,-Ft + Áfa, azaz kettőmillió-kettőszázezer forint + Áfa**

5.1. Részteljesítésekhez, teljesítéshez kapcsolódó tervezési díj fizetés pénzügyi ütemezését a jelen Szerződés 2. melléklete, a „Tervszállítási és Számlázási ütemterv” tartalmazza.

5.2. A pénzügyi ütemezés szerinti számlát a **Beruházó nevére és székhelyének címére kell kiállítani és oda eljuttatni.** A számlakibocsátó minden esetben a Tervező. A számla keltétől számított 7 napon túl beérkező számlát a Beruházó nem köteles befogadni, ebben az esetben a Beruházó fizetési késedelme kizárt.

31  
Vh  
34

## 6. Fizetési határidő

Tekintettel arra, hogy a tervezési díj fizetése ún. szállítói finanszírozás keretében történik, az Önkormányzat és a Tervező tudomásul veszi, hogy a (rész)teljesítés igazolása után kiállított számlát a kézhezvételt követő 15 napon belül, kamatmentesen, banki átutalással egyenlíti ki a Beruházó a Tervező .....-.....-..... számú pénzforgalmi számlájára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén a Beruházó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti késedelmi kamatot tartozik fizetni.

## 7. Adatszolgáltatás, együttműködés az adatszolgáltatás során

7.1. Az Önkormányzat, illetve a Beruházó a jelen Szerződés 1.2 pontjában foglalt tervezési feladat elvégzéséhez adatszolgáltatásként a Tervezőnek átadja a jelen Szerződés elválaszthatatlan 1. mellékletében felsoroltakat, a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, melyek átvételét a Tervező aláírásával nyugtázza.

7.2. Amennyiben Tervező részéről olyan további adatszolgáltatás igénye merül fel, mely a terv elkészítéséhez az Önkormányzat vagy Beruházó álláspontja alapján is szükséges és jelen Szerződés megkötésekor még nem ismert, úgy Önkormányzat vagy Beruházó Tervező ez irányú felhívásának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül köteles az adatokat szolgáltatni. Ha a kiegészítő adatszolgáltatáshoz ennél hosszabb idő szükséges, úgy a Szerződő Felek eltérő határidőben is megállapodhatnak, ideértve a jelen Szerződés 2. mellékletében foglalt teljesítési határidők ezzel összefüggésben felmerülő, esetlegesen szükséges módosítását is.

7.3. Beruházó az Önkormányzat vagy a Tervező által írásban, elektronikus úton feltett - a Beruházó által eldöntendő - kérdéseivel kapcsolatban 5 munkanapon belül köteles állást foglalni, és elektronikus úton válaszolni. Ha a válaszára ennél hosszabb idő szükséges, úgy a Szerződő Felek eltérő határidőben is megállapodhatnak, ideértve a jelen Szerződés 2. mellékletében („Tervszállítási és Számlázási ütemterv”) foglalt teljesítési határidők ezzel összefüggésben felmerülő, esetlegesen szükséges módosítását is.

7.4. A jelen Szerződés nem tartalmazza a közigazgatási szervek és az érintett véleményezők által esetlegesen előírt állapotfeltáró vizsgálatok, hatástanulmányok, valamint az egyes funkciókhoz előírt munkarészek kidolgozásának költségeit.

## 8. A jelen Szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

### Önkormányzat részéről:

Barta Ferenc főépítész

telefon: 45-92-157

email: .....@jozseivaros.hu

Csutor Ágnes, irodavezető-helyettes

telefon: 45-92-526

email: .....@jozsefvaros.hu

### Beruházó részéről:

Kovács Endre Márton

telefon: .....

email: .....1@inforg.hu

4  
Vh  
35

Tervező részéről:

Berényi Mária

telefon:

email @urbanitas.hu

## 9. Tervező kötelezettségei

9.1. Tervező köteles az elvállalt tervezési munkát Önkormányzat utasításai szerint és az Előzményekben meghatározott cél érdekében, a jelen Szerződés aláírásakor érvényes építésügyi jogszabályok és szakmai szabályok, szabványok, kötelező műszaki-, illetve hatósági előírások, országos és helyi építési szabályzatok betartása mellett teljesíteni. A teljesítés érdekében a Szerződő Felek a szerződés szerű teljesítéssel kapcsolatban kölcsönös tájékoztatási kötelezettséggel tartoznak egymásnak, az esetleges akadályok, károk elhárítása érdekében együttműködnek. A Tervező utasítást csak a szerződést aláíró Önkormányzattól vagy Beruházótól és azok hivatalos megbízottjától fogadhat el.

9.2. Amennyiben a terv készítése során a tervezési terület határán kívüli problémákra kell megoldást adni (infrastruktúra, felszíni vízelvezetés, környezeti állapot, talajmechanika), úgy azokat külön szerződés keretén belül kell rendezni.

9.3. Tervező jogosult a jelen Szerződés 1.2 pontjában meghatározott tervezési munkához alvállalkozó(ka)t igénybe venni, de az általa (általuk) végzett szolgáltatásokért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna.

## 10. Szerzői jogi kikötések

10.1. Beruházó és Önkormányzat a rendelkezési jogát kiköti, ezért a szerződéssel kapcsolatban a Tervező által rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotás tekintetében azzal a továbbiakban szabadon rendelkezik, az adott munkarész ellenértékének Tervező felé történő megfizetését követően.

10.2. Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó és Önkormányzat a szellemi alkotást nem csak saját belső tevékenységéhez, illetve nem csak saját üzemi tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át-, illetőleg továbbadhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható.

10.3. Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján a Beruházó és Önkormányzat a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá a Tervező kifejezett engedélyt ad arra, hogy Beruházó és Önkormányzat a mű felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon.

10.4. Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:

a) a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),

b) a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik

§  
Vh  
36

személy részére történő átengedésére.

10.5. Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át-, illetve továbbtervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.

10.6. Tervező csak a Beruházó és Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább a dokumentáció bármely munkarészét harmadik félnek vagy adhat nyilatkozatot a szerződés alapján nyújtott szolgáltatásról. A felhasználási jog átruházásának díját a Tervezési díj tartalmazza.

10.7. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét - beleértve a felhasználási jogok díját is - a tervezési díj tartalmazza.

10.8. Beruházó és Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a tervek szellemi tulajdona Tervezőt illeti meg.

10.9. Tervező tudomásul veszi, hogy a településrendezési terv módosításának Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által történő elfogadása pillanatától az általa elkészített tervek a szerzői jogi védelem nem terjed ki.

## **11. Tervezői szerződésszegés következményei**

11.1. Késedelmes (rész)teljesítés esetén Tervező a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett részteljesítés nettó tervezői díja alapján számított napi 0,5 % kötbért köteles fizetni a Beruházónak. Az egyes késedelmes részteljesítések esetén számított késedelmi kötbér összege külön-külön azonban nem lehet több, mint az adott részteljesítés nettó tervezői díjának 10%-a.

11.2. Ha a Tervező késedelme az első kötbérterhes részhatáridő - kötbérterhes részhatáridők (részteljesítések) hiányában a teljesítési határidő - vonatkozásában a 30 napot meghaladja, úgy a Beruházó a szerződéstől elállhat, és a nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbért követelhet Tervezőtől, valamint a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint a megállapított kötbéren felül kárait és költségeit is érvényesítheti. Meghiúsulási kötbér esetén Beruházó késedelmi kötbért nem érvényesíthet, ez azonban nem érinti azt az esetet, amikor a Tervező a szolgáltatás késedelmére tekintettel póthatáridőt vállalt. Amennyiben a késedelmi kötbér már korábban esedékessé vált, az azt követő meghiúsulás esetén külön meghiúsulási kötbér érvényesítése nem kizárt.

11.3. Amennyiben a Tervező késedelme az első kötbérterhes részhatáridőt követő bármely további kötbérterhes részhatáridő vonatkozásában a 30 napot meghaladja, úgy a Beruházó - mérlegelése szerint - a szerződéstől elállhat vagy azt azonnali hatállyal felmondhatja, s a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint a megállapított 11.1. és 11.2. pontokban meghatározott mértékű késedelmi, illetve meghiúsulási kötbéren felüli kárait és költségeit is követelheti.

11.4. A késedelmes teljesítés elfogadásától és a késedelmi kötbér megfizetésétől függetlenül a Beruházó nem mond le az őt erre az esetre megillető jogok érvényesítéséről.

11.5. Tervező hibásan teljesít, ha az általa szolgáltatott tervek a teljesítés időpontjában nem felelnek meg a szerződésben vagy a jogszabályban foglaltaknak (Ptk. 6:157. §). Hibás

  
37

teljesítés esetén az Önkormányzat a hibajegyzék megküldésével egyidejűleg felszólítja a Tervezőt a hibák kijavítására, hiányosságok pótlására a kijavítás elvégzéséhez szükséges határidő tűzésével, amely nem lehet több, mint 20 nap.

11.6. A hibajegyzék alapján kijavított munkarészeket az Önkormányzat további legfeljebb 15 napon belül megvizsgálja és a jelen Szerződés 4.2. pontjában leírt módon dönt a teljesítés-igazolás kiadásáról.

11.7. Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a Tervező felelős, a Beruházót a teljesítés elmaradása miatt a nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű megghiúsulási kötbér illeti meg. A Ptk. 6:180. § (2) bekezdés értelmében Beruházó a megghiúsulási kötbér összegén felül felmerülő kárainak megtérítésére is igényt tarthat.

11.8. A Tervező által a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása (amely a teljesítés státuszától függően elállásra vagy azonnali hatályú felmondásra jogosítja az Beruházót) és a Tervező miatt bekövetkezett egyéb szerződésszegés esetén a Beruházó által jogszerűen gyakorolt elállás, felmondás (megghiúsulás) esetén a Beruházót szintén a nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű megghiúsulási kötbér illeti meg.

11.9. A jelen pontban foglaltakkal összhangban a Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tervező a szerződésszegés esetére kikötött kötbér(ek) megfizetésén túl is köteles megtéríteni a kártérítés általános szabályai szerint mindazon károkat, amelyek a Tervezőnek felróható szerződésszegésből származnak, így különösen azokat az igazolt károkat, amelyek az Önkormányzatot vagy Beruházót a szerződés megghiúsulása, a teljesítés elmaradása folytán érik legfeljebb a nettó szerződéses ár mértékéig.

11.10. Tervező mentesül a szerződésszegésért való felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

## **12. Tervező jótállási, szavatossági felelőssége**

12.1. A Tervező a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.

12.2. A Tervező az esetleges tervezési hibákért az Önkormányzattal szemben akkor is felelős, ha az Önkormányzat a terveket elfogadta. A Tervező jótállását, szavatosságát nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a feladat elvégzése során, illetőleg a tervek átadásakor az Önkormányzat vagy a Beruházó nem tesz kifogást a Tervező szerződéses kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatban.

12.3. A Tervező köteles részt venni a terv szolgáltatását követően a terv egyeztetési és jóváhagyási folyamatában, amennyiben azt az Önkormányzat igényli (lakossági fórumon, bizottsági üléseken, a Képviselő-testületi ülésen).

12.4. A Tervező 3 éves jótállást vállal az általa jelen szerződés alapján elkészített termódosítás vonatkozásában.

## **13. Titoktartásra és adatkezelésre vonatkozó rendelkezések**

13.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információkat bizalmasan kezelik. Ez

↗  
Vh  
38

értelemszerűen nem vonatkozik azokra az információkra, amelyek titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.

13.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszerének vagyonát érintő szerződéseket az Önkormányzatnál, az Önkormányzat nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a Szerződő Feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél.

13.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat és Beruházó adatkezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

#### **14. Egyéb rendelkezések**

14.1. Tervező és Beruházó képviselője az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (1a) bekezdésére tekintettel jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általuk képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

14.2. A jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.

14.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a szerződés tárgyát érintő egyéb jogszabályok (építésügyi jogszabályok, különösen az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a Trk., illetve Korm. rendelet hatályos előírásai) az irányadóak.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt hat (6) példányban írták alá.

Jelen Szerződés 9 számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből Szerződő Feleket 2-2 eredeti példány illeti meg.

Jelen Szerződés az utoljára aláíró szerződő fél aláírásának napjával lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.

A szerződés elválaszthatatlan részét képezi az **1., 2. és 3. melléklet**.

#### **Mellékletek: 3 db**

- 1.: Adatszolgáltatás rendje
- 2.: Tervszállítási és számlázási ütemterv
- 3.: A főépítész által meghatározott tartalmi követelmények

Kelt: Budapest, 2023. ....

Önkormányzat képviselőjében  
Pikó András polgármester

Beruházó képviselőjében  
Csepregi Balázs

Tervező képviselőjében  
Berényi Mária ügyvezető

  
39

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat

vezérigazgató  
INFORG Ingatlanforgalmazó,  
Hasznosító és Fejlesztő  
Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság

URBANITAS Tervező és  
Tanácsadó Korlátolt  
Felelősségű Társaság

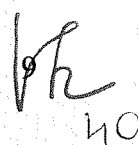
Jogi szempontból ellenjegyzem:

.....  
dr. Sajtos Csilla  
jegyző nevében és megbízásából

dr. Lehoczky Balázs  
aljegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

  
40



## **1. MELLÉKLET**

**Önkormányzat** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatja az alábbi adatokat, iratokat, szakvéleményeket, előzmény-iratokat, dokumentációkat:

- a jelen tervezési szerződés megkötésekor hatályos településrendezési eszközök és valamennyi alátámasztó munkarésze (digitális formátumban is, amennyiben rendelkezésre áll).
- betekintés az építési engedélyekbe, tervekbe, koncepciókba és vizsgálatokba, továbbá az Önkormányzati Bizottságok és a Képviselő-testület vonatkozó határozataiba.
- az Önkormányzat által lényegesnek tartott további információk és fejlesztési szándékok.
- az átadott adatok hitelességét Tervező nem vizsgálja.

**Beruházó** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatja az alábbi adatokat, iratokat, szakvéleményeket, előzmény-iratokat, dokumentációkat:

- a tervezési program
- egyéb a munka elkészítéséhez szükséges információk.

**2. MELLÉKLET**

**TERVSZÁLLÍTÁSI ÉS SZÁMLÁZÁSI ÜTEMTERV**

(Rész) teljesítés sorszáma	Teljesítendő feladat	Számla megnevezése	Tervszállítási ütemezés (határidő)	Számlázható összeg a nettó tervezési díj %-ában	Feltétel
1.	A véleményezési szakaszhoz szükséges dokumentáció elkészítése.	1. részszámla	az adatszolgáltatást követő 45 nap, előírányzat: 2023. ....	50%	A 3. mellékletben részletezett tartalmú dokumentáció elkészítése és átadása az Önkormányzatnak.
2.	A záró szakaszhoz szükséges dokumentáció elkészítése	2. részszámla	a véleményezési szakasz lezárását követő 7 nap	30%	A beérkezett vélemények alapján véglegesített véleményezési dokumentáció elkészítése és átadása az Önkormányzatnak.
3.	A dokumentáció jóváhagyásra történő előkészítése.	Végyszámla	a képviselő-testületi döntéstől 15 nap	20%	A záró szakmai vélemény alapján elkészített jóváhagyási dokumentáció elkészítése és átadása az Önkormányzatnak.

**Kelt:** Budapest, 2023.....

Budapest, 2023.....

Budapest, 2023.....

Önkormányzat

Beruházó

Tervező

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat

INFORG Ingatlanforgalmazó, Hasznosító és  
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

URBANITAS Tervező és Tanácsadó  
Korlátolt Felelősségű Társaság

Pikó András  
polgármester

Csepregi Balázs  
vezérigazgató

Berényi Mária  
ügyvezető

VK  
12

### **3. MELLÉKLET**

#### **Az ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALMI KÖVETELMÉNYEK:**

##### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

A hatályos kerületi építési szabályzathoz elkészültek a Trk. 1. és 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő megalapozó, helyzetelemző és helyzetértékelő, valamint alátámasztó munkarészek. Jelen tervezési folyamatban elegendő ezeknek a feladatmegoldáshoz szükséges rövid összefoglalása a feladat megoldásához szükséges kiegészítéssel, az esetleges változások bemutatásával.

A telekalakítást befolyásoló jogszabályi környezet elemzése.

##### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

Szabályozási koncepció

A fővárosi terveknek (TSZT és FRSSZ) való megfelelés igazolása

Az esetleges OTÉK felmentést igénylő elemek bemutatása, a felmentési kérelem indoklása

##### **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

A Rákóczi út –Baross tér –Thököly út –Verseny utca Dózsa György út –Kerepesi út – Hungária körút –MÁV vonal –Salgótarjáni út –Fiumei út –Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca –Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ) szóló 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításának rendelet-tervezete.

A módosító rendelet indoklása.

##### **Megjegyzés:**

1. A hatályos terv jóváhagyását megelőzően a teljes kerületre készült örökségvédelmi hatástanulmány, amely 7 éven belüli, így ennek elkészítése jelen tervezés során nem szükséges.
2. Mivel a területre vonatkozóan nem készül teljes felülvizsgálat, valószínűsíthető, hogy az érintett hatóságok nem igénylik a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését. Amennyiben ez mégis szükségessé válik, a Tervező kezdeményezheti a szerződés módosítását a hatóságok által igényelt tartalom figyelembe vételével.

112  
VH  
43



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI  
HIVATAL

VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros  
Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Iktatószám: 26/76/2023

**Tárgy:** Feljegyzés a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Tkr.) alapján

„7. § (5) *A hét éven belül készült korábbi*

*a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és*

*b) a településtervező módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv*

*felhasználható a településtervező készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - aktualizálni kell.*

A hatályos kerületi építési szabályzatokhoz 2019-ben elkészültek az új Tkr. 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő megalapozó, helyzetelemző és helyzetértékelő, valamint alátámasztó munkarészek. Jelen tervezési folyamatban elegendő ezeknek a rövid összefoglalása a feladat megoldásához szükséges kiegészítéssel, az esetleges változások bemutatásával.

Fentiek alapján nem szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településtervező módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést, a telekalakítást befolyásoló jogszabályi környezet elemzését, a szabályozási koncepciót és az OTÉK felmentést igénylő elemek bemutatását, a felmentési kérelem indoklását.

Budapest, 2023. január 30.

Üdvözlettel:

