



Budapest VIII. kerület, Józsefváros
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ ÉS SZÁZADOS
NEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
módosítása

a Kerepesi út 13-15. szám alatti ingatlanok fejlesztésének építésjogi
megalapozásához

Készítette:

Budapest VIII. kerület Józsefváros
Önkormányzatának megbízásából

az

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



Költségviselő:

INFORG Zrt.



2023

Tervezők névsora



Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Felelős tervező:
Berényi Mária
okl. településmérnök
TT 01-6112

Településtervezők:
Beleznai Teodóra
okl. településmérnök
TT 01-6979

Kenyeres Krisztina
okl. településmérnök
Kenyeres Krisztina

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:
Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418



Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:
Rhorer Ádám
okl. építőmérnök
Tkö 01-3157

Berényi Mária
Ügyvezető igazgató

A dokumentáció a Budapest VIII. kerület Kerepesi út 13-15. telket érintő telektömb területére készített Telepítési tanulmányterv és Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) Megalapozó szakági munkarészének felhasználásával készültek
(készítette: URBANITAS Kft.)

Tartalomjegyzék

BEVEZETŐ	4
1. BEVEZETŐ	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	6
2. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	7
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA.....	7
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA.....	8
2.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)	8
2.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	11
2.2.3. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (NKSZKÉSZ)	12
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.....	13
2.3.1. Tulajdonvizsgálat	13
2.3.2. A terület jelenlegi állapotának bemutatása	13
2.3.3. Értékvédelem	14
2.4. KÖZLEKEDÉS	15
2.5. KÖZMŰVESÍTÉS	16
2.6. KÖRNYEZETVÉDELEM.....	16
3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	17
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	18
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	19
4.1. A tervezett MTK sportpark bemutatása	22
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	24
6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	26
6.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló törvény (MaTrT)	26
6.1.1. Országos és térségi övezetek.....	26
6.2. Fővárosi településrendezési eszközök	26
7. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK	28
7.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNYEK	28
7.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	28
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	28
8.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE.....	28
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	29
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) sz. rendelete a Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2019. (VIII.22.) sz. önk. rendelet (NKSZKÉSZ) módosításáról.....	30
1. melléklet a .../2023. (...) sz. rendelethez.....	32
2. melléklet a .../2023. (...) sz. rendelethez.....	42
INDOKLÁS.....	43
Részletes indoklás	43

BEVEZETŐ

1. BEVEZETŐ

Az INFORG Zrt., mint beruházó 2022-ben telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által elfogadott, **Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2019. (VIII.22.) sz. rendelet (továbbiakban: NKSZKÉSZ)** módosítását a tulajdonában és érdekeltségében álló, Kerepesi út 13-15. szám – 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz-ek – alatti telkeken tervezett fejlesztés építésjogi megalapozásához. A Telepítési tanulmányterv előirányzatait Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 37/2023.(II.23.) számú határozatával elfogadta.

A jelen dokumentációban kijelölt tervezési terület lehatárolása – melyre a vizsgálati és alátámasztó munkarész készül – az INFORG Zrt. tulajdonában álló 3 telek területén kívül az ezekhez csatlakozó állami tulajdonú, az MTK vagyonkezelésében álló Kerepesi úti Sportpark ingatlanjára 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. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 12. § előírásának megfelelően azonban a KÉSZ módosítási területe a fejlesztéssel érintett ingatlanokat tartalmazó telektömb egészére kiterjed, melynek határai: Kerepesi út – vasútvonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Festetics György utca – Mosonyi utca – Lóvásár utca. Ez a lehatárolás technikai jellegű, tényleges módosítás kizárólag az érintett ingatlanokon (továbbiakban: *tervezési terület*) tervezett.

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

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

- 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros **Településszerkezeti terve** (továbbiakban: TSZT 2021)
- 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott **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 tervezési terület MTK vagyonkezelésben lévő része (38831 hrsz) a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 150/2019. (VI. 25.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdaságilag kiemelt beruházási terület. A Korm. rendelet a hatálya alá tartozó ingatlanok szabályozási előírásait is tartalmazza.

Jelen dokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készül.

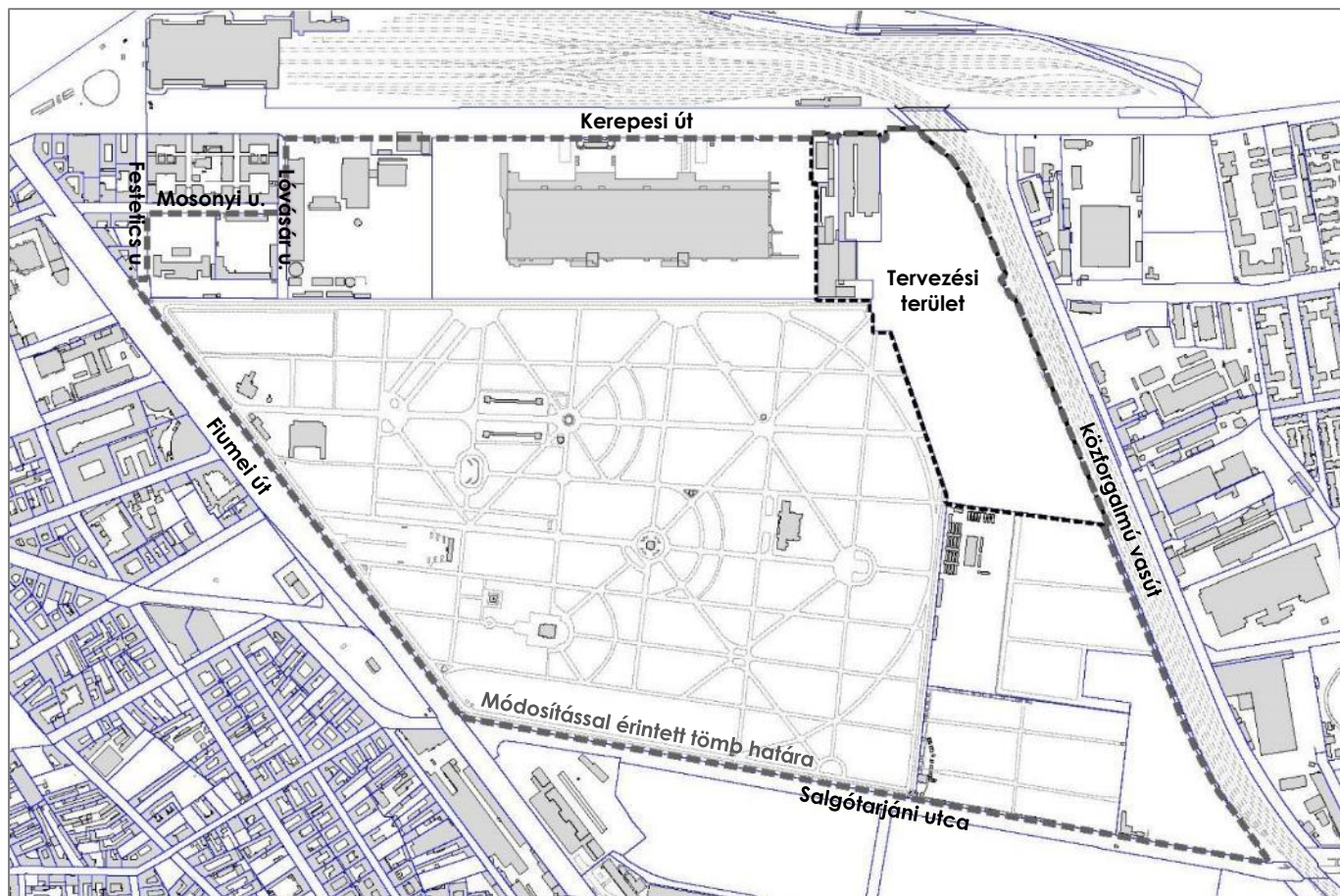
A tervmódosítás egyeztetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárással zajlik.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

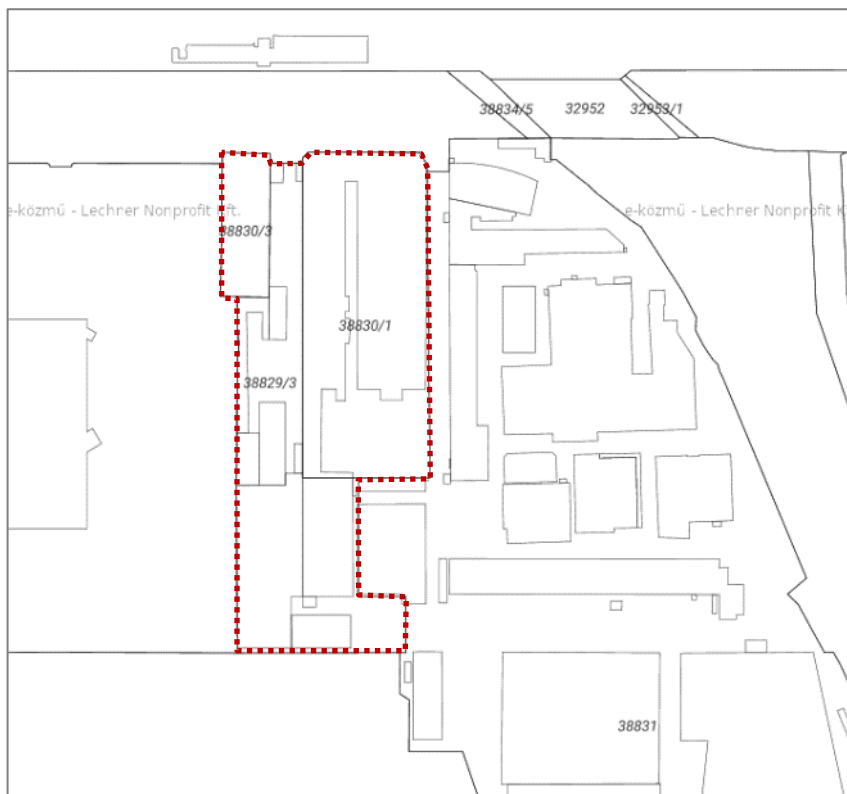
2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület az Aréna Pláza és a Keleti Pályaudvarra érkező közforgalmú vasútvonal között, a Kerepesi úton helyezkedik el, a Fiumei úti sírkerttől északkeletre (ld. fekete lenti ábrán szaggatott vonal). A szürke szaggatott vonallal jelölt terület a magasabb szintű jogszabályokban előírt telektömb technikai lehatárolását jelöli, melyre vonatkozóan a rendeletmódosítás készül.



A tervezési terület lehatárolása légifotón
(piros vonallal az INFORG fejlesztési terület, mellette szaggatottal az MTK kiemelt fejlesztési területe látható)



Az INFORG Zrt. fejlesztésre szánt ingatlanjai földhivatali alaptérképen

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

2.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

A Fővárosban a jelenleg hatályos TSZT-t a Főv. Közgyűlés a 364/2021. (II.24). sz. módosító határozatával fogadta el. A hatályos kerületi szabályzat, az NKSZKÉSZ elfogadása idején azonban még a 2017-es TSZT volt hatályban. A 2021. évi felülvizsgálat során a terv a tervezési terület vonatkozásában az alábbi módosításokat tartalmazta:

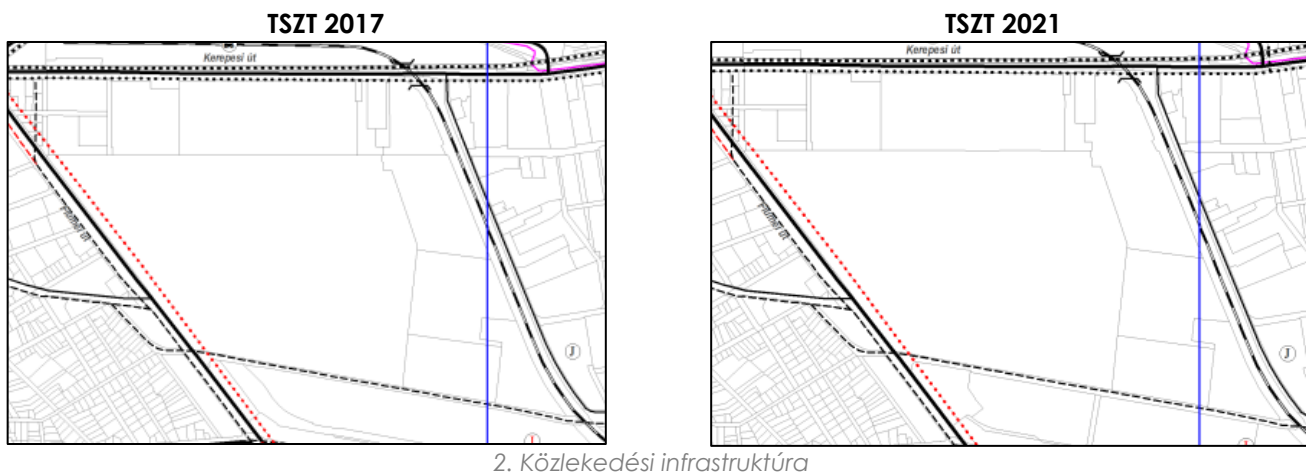


1. Területfelhasználás

A felülvizsgálatot követően a teljes terület **Vi** jelű intézményterület lett, ezen belül is a korábbi **Vi-1 (Gksz-2)** jelű helyett **Vi-2** jelű, „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”. A Kerepesi út és vasút menti sávban „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” jelölés került feltüntetésre.

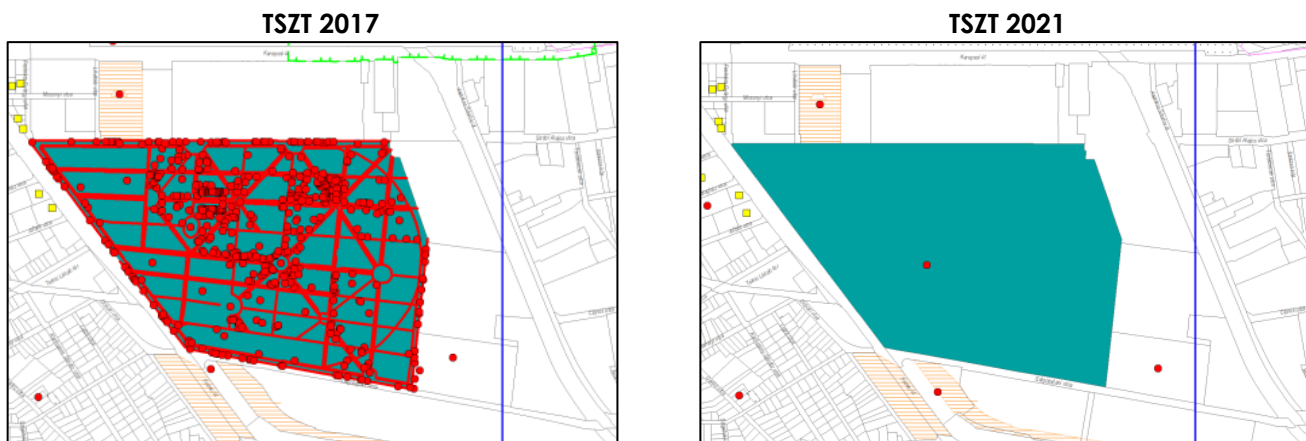
A TSZT leírása alapján a **Vi-2** területen 25% legkisebb zöldfelületi átlagértéket kell biztosítani a területfelhasználási egység területére vonatkozóan.

A Nemzeti Lovarda felújítása megvalósult, így már nem jelentős változásra kijelölt területként jelölt.



2. Közlekedési infrastruktúra

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 oldalon pedig meglévő „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát” ábrázol.



3/a. Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem

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)



3/b. Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

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.



4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

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



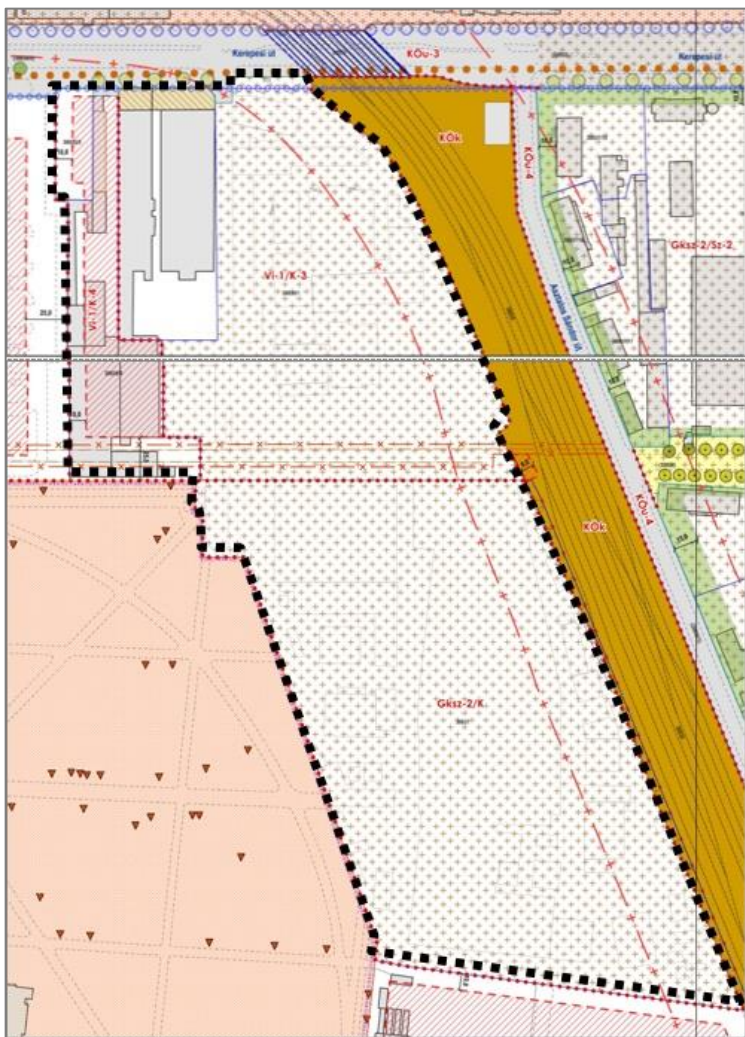
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

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.



6. Védelmi, korlátozási területek

2.2.3. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (NKSZKÉSZ)



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

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 és előírások az alábbiak:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épületmagasság	
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	legalább	legfeljebb
				felett	alatt					
		m ²	m	%	%	%	szám	szmp	m	
Vi-1/K-4	O	4000	18	65	80 100 ⁽¹⁾	25 0 ⁽²⁾	4,0	1,75	6,0	20,0
Vi-1/K-3	Z	6000	50	45	40	25	1,0	1,25	3,0	20,0
Gksz-2/K	Z	6000	50	45	40	25	1,0	-	3,0	20,0
(1)	mélygarázs esetén									
(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."

2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.3.1. Tulajdonvizsgálat

Helyrajzi szám	Művelési ág	Méret m ²	Tulajdoni hányad	Tulajdonos	Egyéb bejegyzés
Kerepesi út 13.					
308830/3	Kivett beépítetlen terület	1477	½ - ½	magánszemélyek	5 m ² -re vezetékgjog – ELMŰ Hálózati Kft.
Kerepesi út					
38829/3	Kivett üzem	8581	3072/10000	Inforg Zrt.	272 m ² -re vezetékgjog ELMŰ Hálózati Kft.
			6928/10000	BÁV Zrt.	368 m ² -re vízvezetési jog Fővárosi Önkormányzat
Kerepesi út 15.					
38830/1	kivett üzem	8748	1/1	Budapest VIII. ker. Kerepesi út 15. Társasház	Illet a 38831 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog Magyar állam - Közérdekű használati jog EOMA pontra
Kerepesi út 17.					
38831	kivett üzem	9.4654	1/1	Magyar állam Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Vagyonkezelő: Magyar Testgyakorlók Köre Budapest (MTK)	MÁV Zrt. – Tűzkár tűrésére vonatkozó kötelezettség
					19 m ² -re vezetékgjog ELMŰ Hálózati Kft.
					Útszolgalmi jog a 38830/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára
					1005 m ² -re vízvezetési jog Fővárosi Önkormányzat

2.3.2. A terület jelenlegi állapotának bemutatása



INFORG fejlesztési terület légifotón

A terület korábban teljes egészében, jelenleg csak részben a FŐTAXI Zrt. székhelyeként működik irodákkal és műhelyekkel. Az Aréna Pláza melletti kisebb telken egy magán autómosó létesült 2018-ban (földhivatali alaptérkép az épületet nem tartalmazza). 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



MTK fejlesztési terület légifotón – 2017 | 2018

A volt gumigyár területén az MTK Sportparkjának fejlesztéséhez 2018-ban minden épület elbontásra került.

2.3.3. Értékvédelem

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, és a területüket műemléki környezet, illetve régészeti lelőhely sem érinti. A szomszédos Fiumei úti

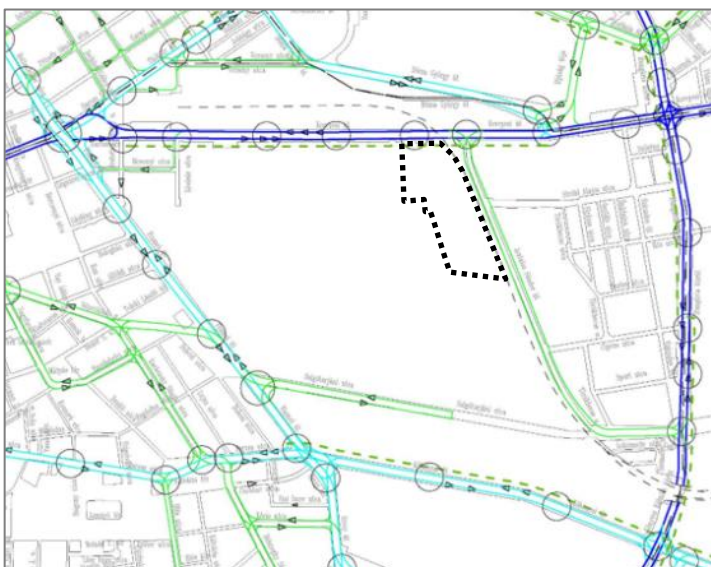
sírkert „Nemzeti emlékhely” a 2001. évi LXIV. tv. alapján, ahol számos műemlék sírbolt, kriptá is található, közülük kettő a telkek közvetlen szomszédságában van.



Műemléki védettségű sírboltok a telephelyek méltatlan megjelenésű hátterével.

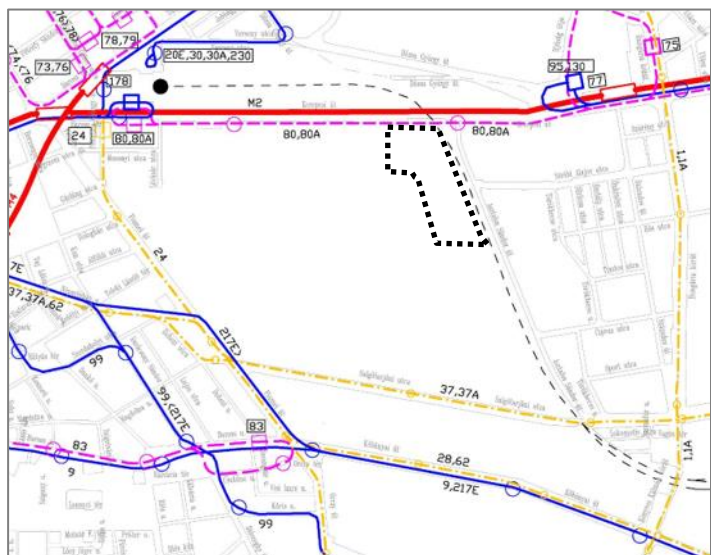
Ezen kívül az NKSZKÉSZ helyi védelemre javasolta a 38830/1 hrsz.-on található, szépen felújított, téglahomlokzatú Kerepesi úti épületszárnyat.

2.4. KÖZLEKEDÉS



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

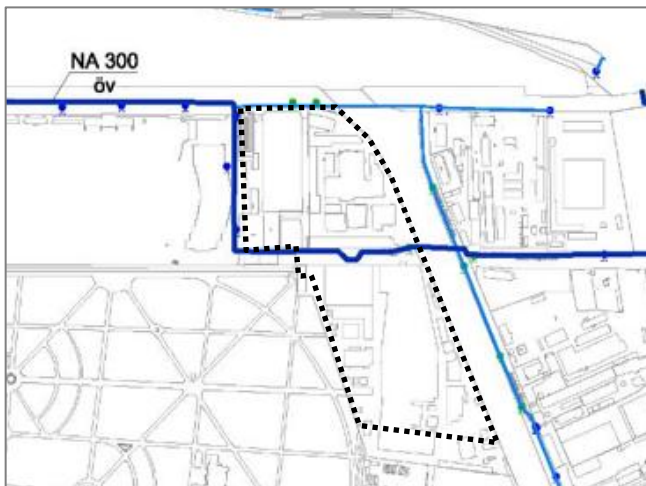
Az út mellett kiépített kerékpárút van.



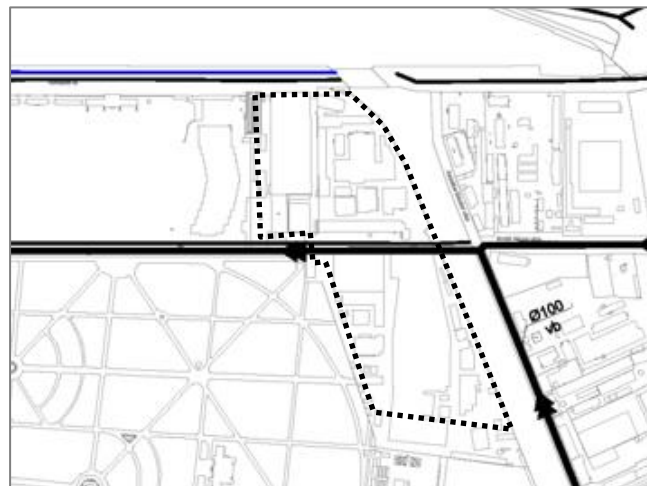
Az M2 metróvonal a Kerepesi út alatt halad, megállója azonban csak a Keleti pályaudvarnál és a Hungária körútnál van.

A 80, 80A trolibusz vonal megállója van a területhez legközelebb.

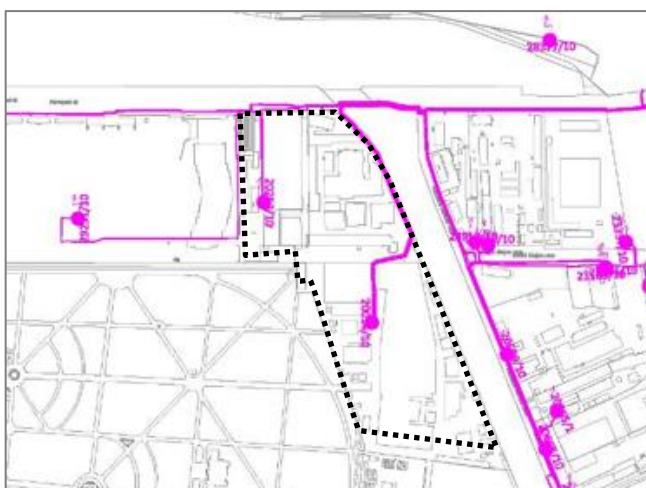
2.5. KÖZMŰVESÍTÉS



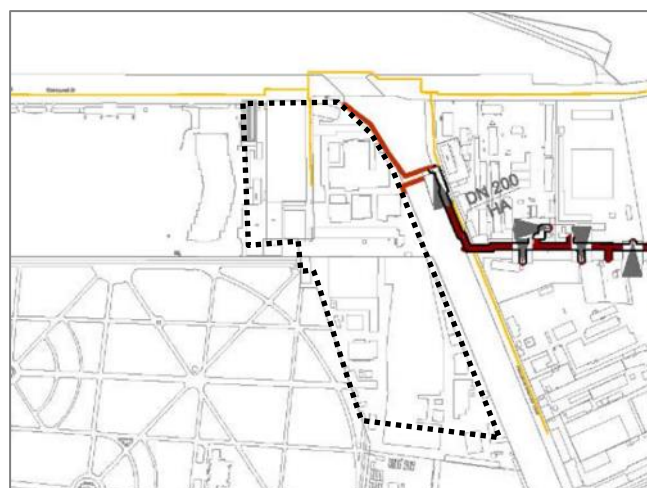
A telephelyek déli részén és az Aréna Pláza menti részen ivóvíz főgerincvezeték van, a Kerepesi úton a Pesti alaplazónához tartozó vízvezeték.



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



A középső telken belül egy 10/0,4 kV-os transzformátor-állomás található, amely a Kerepesi úti 10 kV-os kábelre van bekötve.

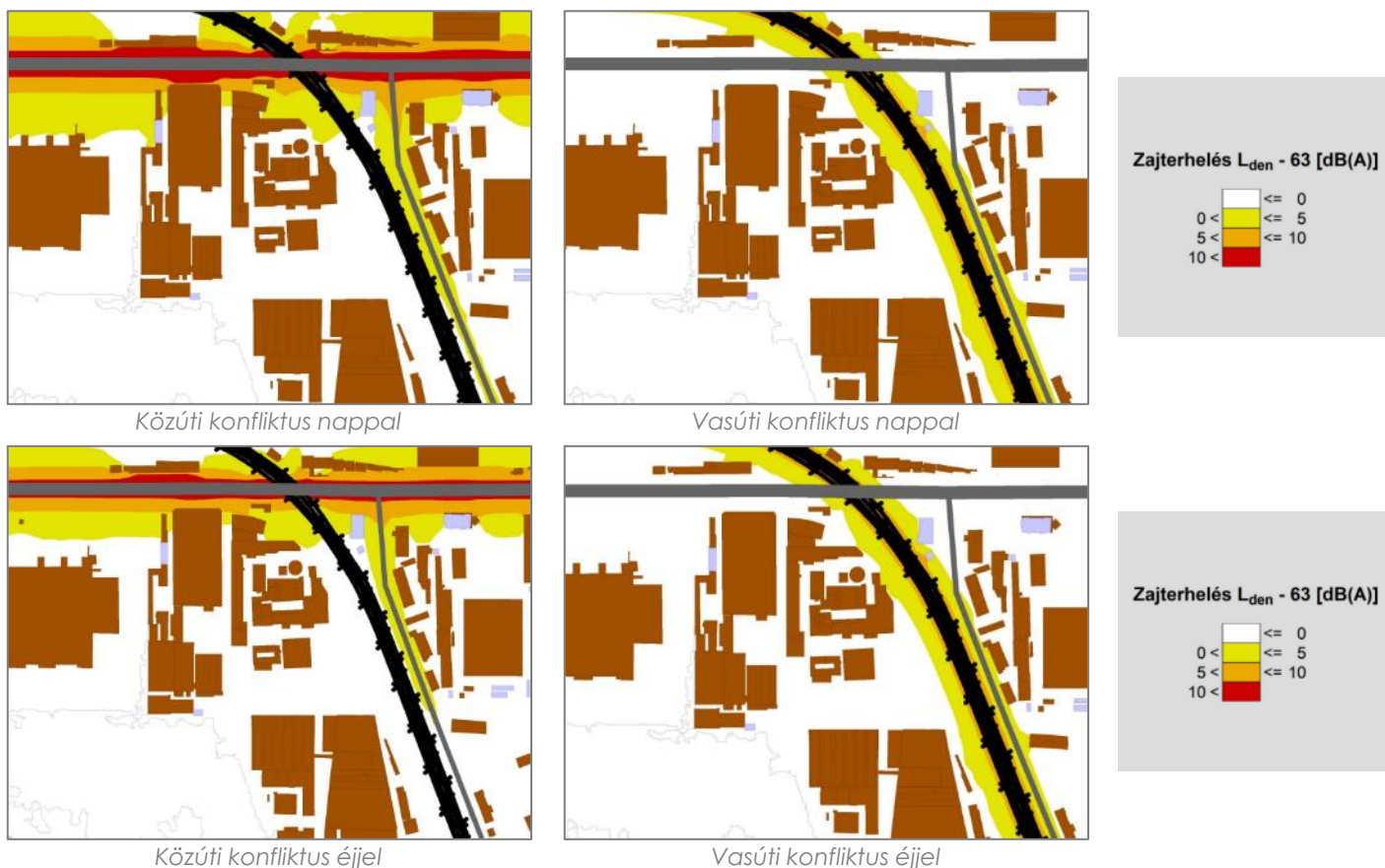


A Kerepesi úton és a szolgálmi úton kisnyomású közüzemi földgázvezeték halad, amely ellátja a területet. A középnyomású földgázvezeték is átjön a vasúton az MTK telephelyéig.

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

2.6. KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi szempontból a Kerepesi út zajhatását szükséges figyelembe venni. Budapest és vonzáskörzete 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.

3. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A tervezett fejlesztések megvalósulásának magasabb szintű jogszabályi akadályba nincs, a tervezési terület az országos és Agglomerációs rendezési terveken települési térségbe sorolt. A módosítás során a fővárosi rendezési tervek változásait szükséges figyelembe venni és kerületi szinten átvezetni az összhang megteremtése céljából.

A tervezett fejlesztések megvalósulásához a műszaki infrastruktúra adott, közlekedési- és közműfejlesztés nem szükséges, a fejlesztéseknek humán infrastruktúra fejlesztési vonzata nincs. A tervezési területen országos örökségvédelmi, illetve táj- és természetvédelmi érintettség nincs, megvalósulásuk a környezetre nézve negatív hatással várhatóan nem jár. A Kerepesi út 15. sz. szám alatti volt Főtaxi épület utcai épületszárnya helyi védelem alatt áll.

A rendeletmódosítás során a tervezési terület lehatárolása a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően kibővítésre kerül az érintett telektömb teljes területére, mely a Fiumei úti sírkert, a Nemzeti Lovarda és az Aréna Pláza telkeit is magába foglalja. A „módosítással érintett terület”-en belüli utóbb felsorolt ingatlanokra a tervezés azonban nem terjed ki, lehatárolásuk csupán technikai jelleggel történik.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Az ingatlantulajdonosok KÉSZ módosítási céljai:

A 38830/2, a 338829/3 és a 308830/1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosainak nevében az INFORG Zrt. az alábbiak miatt kezdeményezte a hatályos KÉSZ módosítását:

- A KÉSZ tervezésének időszakában a 150/2019. (VI.25.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a 308831/1 hrsz-ú üzemi rendeltetésű társasházias ingatlant a szomszédos, a MTK létesítményfejlesztési programja keretében megvalósuló, sportlétesítmények és környezetük fejlesztésére irányuló beruházással összefüggésben. A Kormányrendelet 2021. II. 6. napjától hatályos módosításával az ingatlan kikerült a Kormányrendelet hatálya alól és ezzel lehetővé vált, hogy más építési övezetbe kerülhessen a KÉSZ-ben.
- Az INFORG Zrt. intézményi vegyes funkciók megvalósítását tervezi a területen (elsősorban irodaház).

A KÉSZ módosítását befolyásoló egyéb körülmények:

- A 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelettel jóváhagyott NKSZKÉSZ az akkor hatályos fővárosi településrendezési terveken – TSZT 2017 és FRSZ 2017 – alapult. 2021. április 3. napjától hatályosak azonban a főváros új településrendezési eszközei, amely módosítással a tervezési területet is érintett. A KÉSZ jelen módosítása így már a TSZT 2021 és FRSZ 2021 keretei között történik. A legalapvetőbb módosulás a területfelhasználási besorolás **Vi-1** és **Gksz-2** jelű besorolásból **Vi-2**-re történő változtatása.
- Fentiek miatt az NKSZKÉSZ módosításnak a TSZT szerinti teljes **Vi-2** jelű területfelhasználás területére ki kell terjedni.

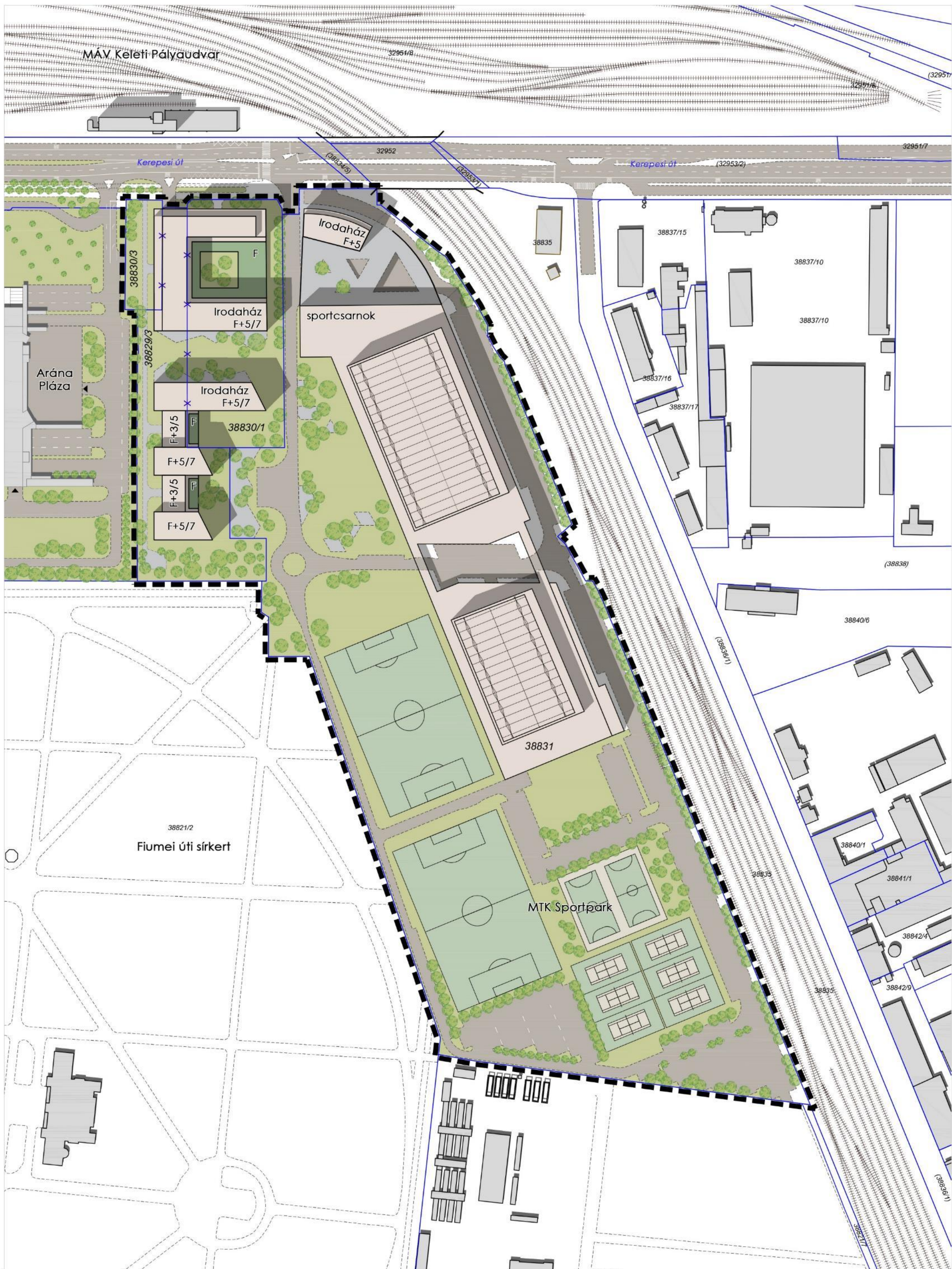
A környezetalakítási javaslat nem konkrét építészeti terveken alapul, kivéve az MTK Sportpark területét, amelyre már építési engedélyezési tervek állnak rendelkezésre. A terveket a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest Sportklub felhatalmazása alapján a Sagra Építész Kft.-től kaptuk adatszolgáltatásként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

Az 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. A Kerepesi út felé néző homlokzat magasságát az MTK Sportpark tervezett irodaépületéhez illeszkedve javasolt meghatározni. Ennek jellemző párkánymagassága a járdaszinttől mérten +26,0 m lesz, a visszahúzott tetőemelet párkánymagassága pedig már +30,7 m körüli.

Az összevont telkek jelentős, 18.806 m² 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 m² beépített alapterület, a telkeken beépíthető **összes szintterület kb. 56.000 m²**, amelynek kihasználhatósága függ a tervezett épületek rendeltetésétől.



KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
m1:2000

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



4.1. A tervezett MTK sportpark bemutatása

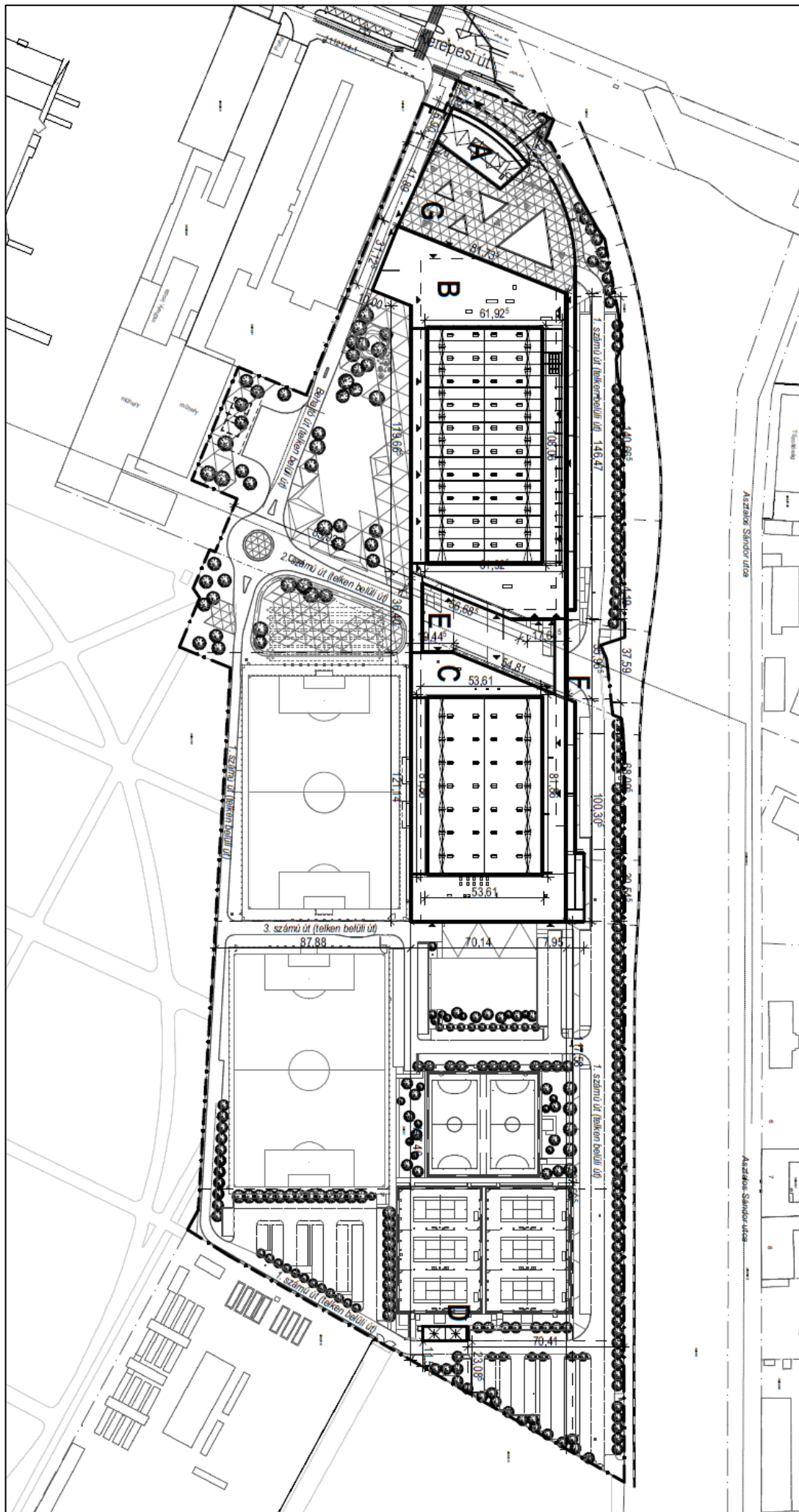
Látványtervek (Tervező: SAGRA ÉPÍTÉSZ Kft. Felelős tervező: Sajtos Gábor DLA, Építető: Magyar Testgyakorlók Köre Budapest)



A Kerepesi úti bejárat



Az MTK Sportpark légifotóba illesztve



Helyszínrajz (Tervező: SAGRA ÉPÍTÉSZ Kft. Felelős tervező: Sajtos Gábor DLA)

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az NKSZKÉSZ módosításának szabályozási koncepciója az előzőekben ismertetett köztartozásokat figyelembe véve került meghatározásra. A 150/2019. (VI.25.) Korm. rendelet, a fővárosi TSZT és FRSZ, valamint a határos és a Kerepesi út menti egyéb ingatlanok előírásait is figyelembe kellett venni. 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 m²/m²,
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 TSZT 2021 és az FRSZ 2021 alapján az NKSZKÉSZ XI. fejezete kiegészítendő az „**Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**” területek általános előírásaival. Az építési övezetben az intézményi rendeltetések

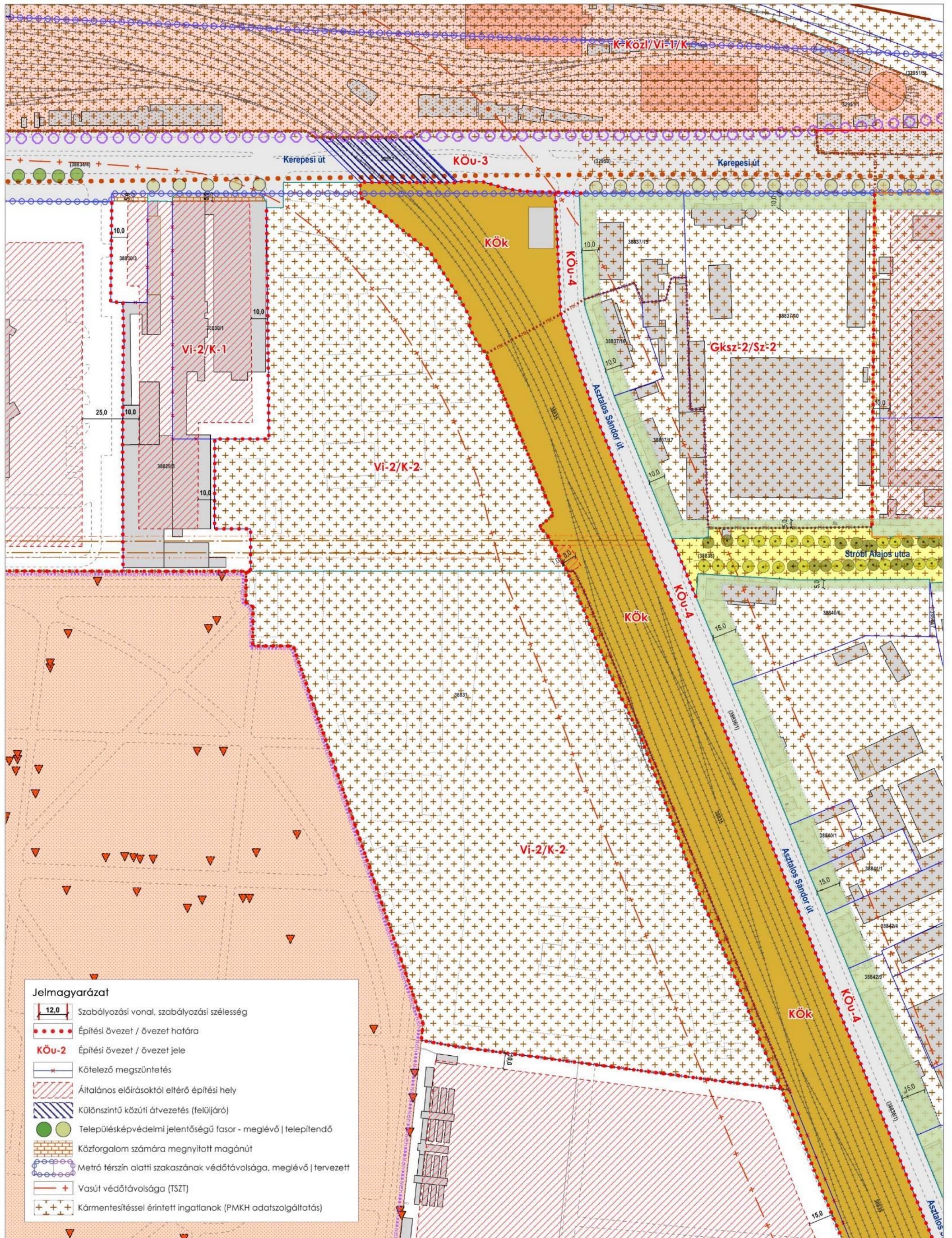
Az NKSZKÉSZ 61. §-ának (9) és (10) bekezdései hatályon kívül helyezése szükséges, mivel a területen megváltozik az építési övezet, új **Vi-2** jelű építési övezetekre vonatkozó sajátos előírások beillesztése szükséges a korábbiak helyébe.

Az NKSZKÉSZ-ben Az MTK Sportpark telkét – TSZT2021 és FRSZ2021-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	legfeljebb	
3.					felett	alatt		szmá	szmp				
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m			
Kerepesi út 13-15. javasolt építési övezete (javasolt)													
	Vi-2/K-1	SZ	10000		45	75	25	3,0	1,5		3,0	20,0	
Kerepesi út 17. (MTK Sportpark) javasolt építési övezete (javasolt)													
	Vi-2/K-2	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 törlendők.

A KÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási terv szelvényei a telektömb egészét érintően lecserélődnek. A tervezési terület vonatkozásában az alábbi tartalom javasolt:



SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
m1:2000



6. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

6.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló törvény (MaTrT)

Települési térség

11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A hatályos fővárosi településrendezési tervek az MaTrT 2019-es hatálybalépését követően, annak tartalmával összhangban készültek. Ennek, valamint a fenti előírásnak köszönhetően a tervezett módosítás a magasabb szintű jogszabálynak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

6.1.1. Országos és térségi övezetek

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. [...]”

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. [...]”

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A fenti övezeti előírásoknak a módosítás megfelel, tekintve, hogy a hatályos NKSZKÉSZ a szükséges lehatárolásokat és előírásokat már tartalmazza.

6.2. Fővárosi településrendezési eszközök

Fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT2021)

A szabályozás a TSZT2021 szerinti területfelhasználásnak megfelelő építési övezeteket jelöl ki a területen.

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

„A területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége **alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek** tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,5 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében **25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték**, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani. „

A módosítás során az újonnan kijelölt **Vi-2** jelű építési övezetekben a TSZT és az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelő rendeltetések megengedettek. A zöldfelületi átlagérték a beépítési sűrűséggel együtt, a területfelhasználási egység egészére vonatkozóan kerül igazolásra a következőkben.

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ2021)

A beépítési sűrűség érvényesülése a kerületi szabályozásban

„A beépítési sűrűség a külön területfelhasználási kategóriába nem sorolt közterületeket magukba foglaló területfelhasználási egységek tekintetében átlagértéket jelent. A kerületi szabályozásban az adott területfelhasználási egység területén a beépítést meghatározó paramétereket differenciáltan lehet megállapítani, de a területfelhasználási egység egészére vonatkozó beépítési sűrűség értéke alapján számított szinterület nem haladhat meg.”

FRSZ 2021			Vi-2		
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Bruttó területe	Építhető szinterület (m ²)		
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,00	1,25	113 459	340 378	141 824	
JÓKÉSZ					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-2/K-1	18 806	3,00	1,50	56416,90	28208,45
Vi-2/K-2	94 654	1,00	1,00	94653,70	94653,70
Összesen				151071	122862
Bsa Szma					
340 378	>	151071	megfelel	Tartalék (m ²)	189307
Bsp Szmp					
141 824	>	122862	megfelel	Tartalék (m ²)	18962
Zöldfelületi átlagérték					25%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága m ²	
Vi-2/K-1	18 806	25%		4701,40	
Vi-2/K-2	94 654	25%		23663,42	
Összesen	113 459	25%		28 365	
Zöldfelületi átlagérték				megfelel	

Beépítési magasság - Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek - III. párkánymagassági kategória

„A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zártsorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozás során”

A III. párkánymagassági kategóriába sorolt teljes fejlesztési területen szabadonálló beépítési mód került meghatározásra, így a párkánymagassági kategóriára vonatkozó előírásokat nem szükséges figyelembe venni a szabályozás során.

7. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

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 keletkező többletforgalom kisebb, mint a NKSZKÉSZ módosítása szerinti építési övezeti határértékek maximális kihasználása esetén számított érték.

A Vi-2/K-1 jelű építési övezetben építhető maximális szintterület bruttó 56.400 m². irodai és szállásrendeltetés esetén a főhelyiségek maximális alapterülete 34.000m²-re becsülhető, ami a hatályos KÉSZ parkolási előírásai alapján 850 parkolóhely létesítését igényli. Ez a terület közúti kapcsolatát csúcsidőszakokban mintegy 250 jármű/óra forgalommal terheli, amely a Kerepesi úton két irányban oszlik meg.

A Kerepesi út 13-15. alatti ingatlanok közül az autósosó 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.

Az MTK Sportpark önálló csomóponttal rendelkezik, amely a forgalmi igényének megfelelő.

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 tetető felőli részén bejegyzett szolgalmi joggal városi víz és vízvezető főhálózat nyomvonala halad, ennek védőterületét a tervezett beépítésnél figyelembe kell venni.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

Lakásrendeltetést az építési szabályzat nem tesz lehetővé.

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.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**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.) önkormányzat rendelet
módosításáról**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti véleményezési eljárás lefolytatása után a következő döntést hozza:

1.§ 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 szóló 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) XI. fejezete az alábbi alcímmel és 39/A. §-sal egészül ki:

„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 egyes 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 végelesen is kialakíthatók.

(3) *A melléképítmények közül kizárólag*

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

2.§ A Rendelet 61. §-(9) és (10) bekezdése helyébe az alábbiak lépnek:

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

- a) építési övezeti határértékeknek megfelelő új beépítés csak az érintett telkek összevonását követően létesíthető,
- b) a szint alatti építési hely határa a telekhatároktól 5-5 m, kivéve a hátsókertet, ahol a közművezetékek védőterületének határáig terjedhet,
- c) a Kerepesi út menti homlokzat jellemző párkánymagassága nem haladhatja meg a 27,0 métert az épület körüli járda szintjétől mérve és a tervezett épületek legfelső padlószintje sehol nem haladhatja meg a 30,0-t,
- d) a Szabályozási terven jelzett előkert telekrészek nem keríthetők le.

(10) A **Vi-2/K-2** jelű építési övezetbe sorolt telken a vonatkozó Kormányrendelet figyelembevételével

- a) sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők,
- b) a tervezett épületek épületszerkezettel történő összekötése során az építési helyre vonatkozó szabályokat figyelmen kívül kell hagyni,
- c) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területen az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők.”

3.§ A Rendelet 1. melléklet szerinti Szabályozási terv II/B-2, II/B-3, II/B-6, II/B-7, II/B-8, II/B-9, II/B-10, és II/B-11 jelű szelvényei helyébe a jelen rendelet 1. mellékletének II/B-2m1, II/B-3m1, II/B-6m1, II/B-7m1, II/B-8m1, II/B-9m1, II/B-10m1, és II/B-11m1 jelű szelvényei lépnek.

4.§ A Rendelet „Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei” megnevezésű 2. mellékletének a Kerepesdűlő (K) városrészre vonatkozó előírásai helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép.

5.§ Jelen rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2023.

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

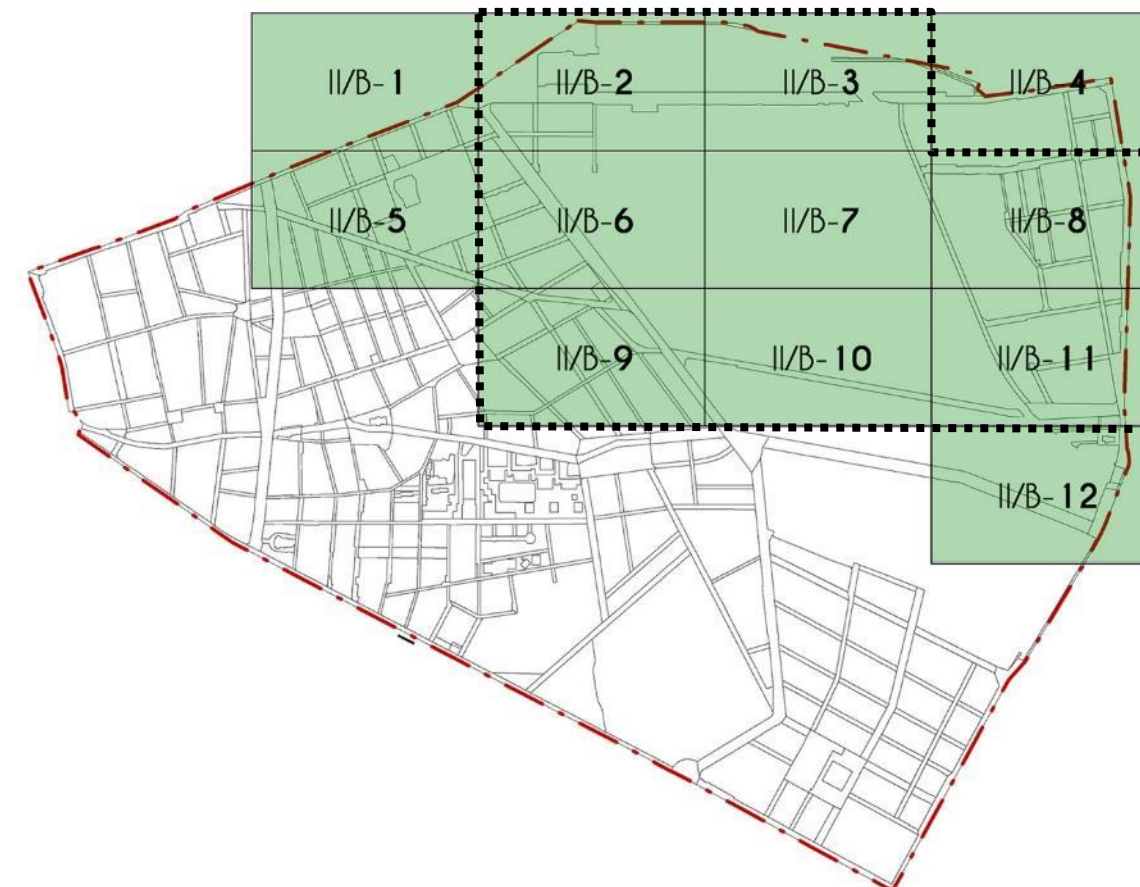
1. melléklet a .../2023. (...)rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000 méretarányú szelvényeken

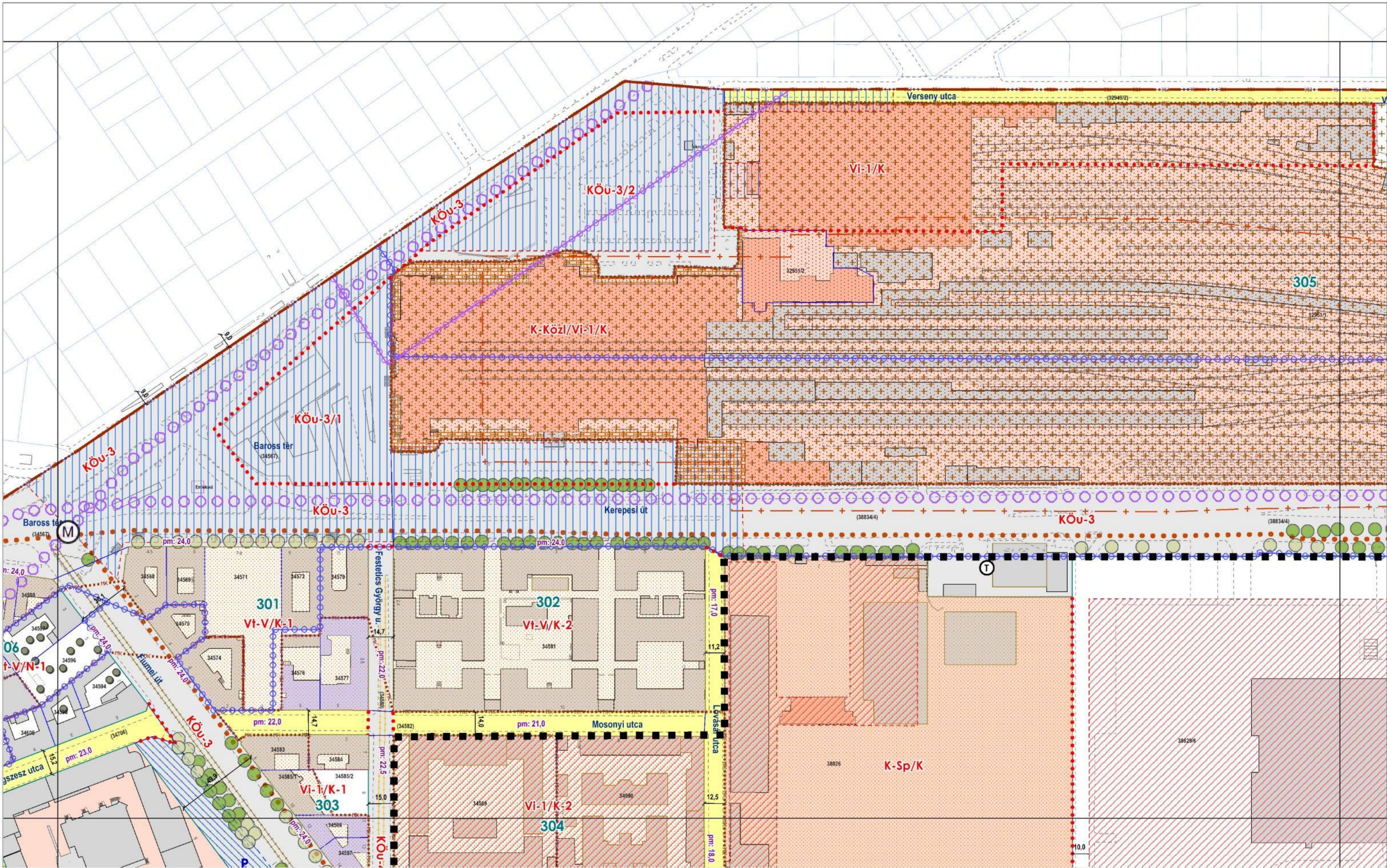
JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek	
	Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
	Építési övezet / övezet határa
	Építési övezet / övezet jele
	Kötelező megszüntetés
	Építési vonal
	Általános előírásoktól eltérő építési hely
	Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Ált. előírásoktól eltérő építési hely ürszelvény felett beépíthető része
	Különszintű átvezetés magántelken (hidépítmény)
	Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
	Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
	Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb parkánymagasság értéke (m)
	Közterületi építési hely terepszint felett
	Közterületi építési hely terepszint alatt
	Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
	Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő telepítendő
	Értékes fasor, facsoport - meglévő telepítendő
	Megtartandó értékes fa, facsoport telken belül (nem bemért)
	Telek Orczy park zöldfelületként fenntartandó része
	Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖU-2, KÖU-3, KÖU-4)
	Kerületi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kgy)
	Lakó- és kiszolgáló út
	Vegyes használatú lakó- és kiszolgáló út
	Gyalogos elsőbbségű utca / közlekedési felület (Kt-Gy)
	Közforgalom számára megnyitott magánút
	Út céljára fenntartott terület
	Közpark, közkert övezete (Zkp)
	Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Fk)
	Lakótelepi közterület övezete
Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek	
	Műemlék épület és telke
	Műemléki védetség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei úti Sírkert területén
	Fővárosi rendeletben védett épület / épületeryüttes telke
	Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek
	Kerületi területi (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet területe
	Történelmi emlékhely
	Történelmi kert területe
	Nemzeti emlékhely
	Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
	Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Villamos vágánytengely, meglévő tervezett (TSZT)
	Gyorsvasút (Metró) vonal térszín alatti szakasz, meglévő tervezett
	Gyorsvasút (Metró) megállóhely
	Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő tervezett
	Vasút védőtávolsága (TSZT)
	Kármentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
	Küszöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
	Egysített rendszerű főgyűjtőcsatorna védőtávolsággal
Javasolt szabályozási elemek	
	Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
	Kerületi védelemre javasolt épületek
	Irányadó telekhatár
Alaptérképi és tájékoztató elemek	
	Jogi telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő épület Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület
	Árkád, átjáró
	Nyilvántartott, már elbontott épület
	Közterület átlagos szélessége (tömbönként)
	Tömb határa, száma
	Burkolatszegély, meglévő tervezett (Orczy kert úthálózata)
	Vasúti vágány tengelye
	Töltőállomás
	Parkoló - felszín feletti
	Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló Közkert
	Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
	A módosítással érintett szelvények és a terület lehatárolása

SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA

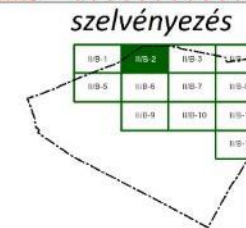


<p>Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19, IV/3 Tel.: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu</p>	Megrendelő:	Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata	Szelvényszám:	átnézeti ábra					
	Munka megnevezése:	NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	Szerződésszám:						
	Rajz megnevezése:	Szabályozási Terv	Lépték:	1:2000					
	Tervező:	Berényi Mária TT/1EQ1-0654	Tervező:	Beleznai Teodóra TT/01-6979	Felelős tervező:	Berényi Mária TT/1EQ1-0654	Ügyvezető:	Berényi Mária TT/1EQ1-0654	Kelt:
<p>A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!</p>									



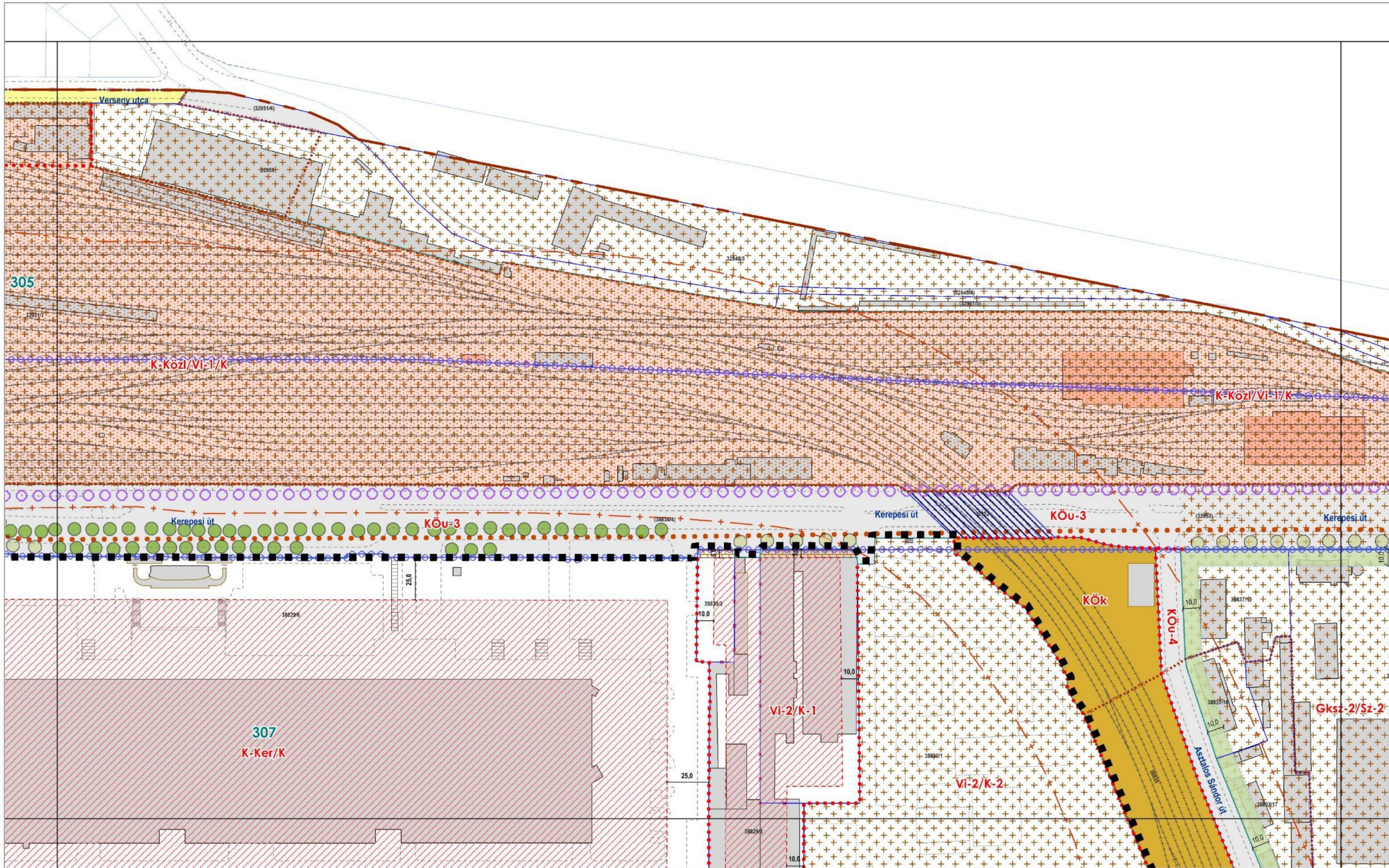
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLŐ és
SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Hatályos: 2023.-től

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



szelvény száma:

2/m1



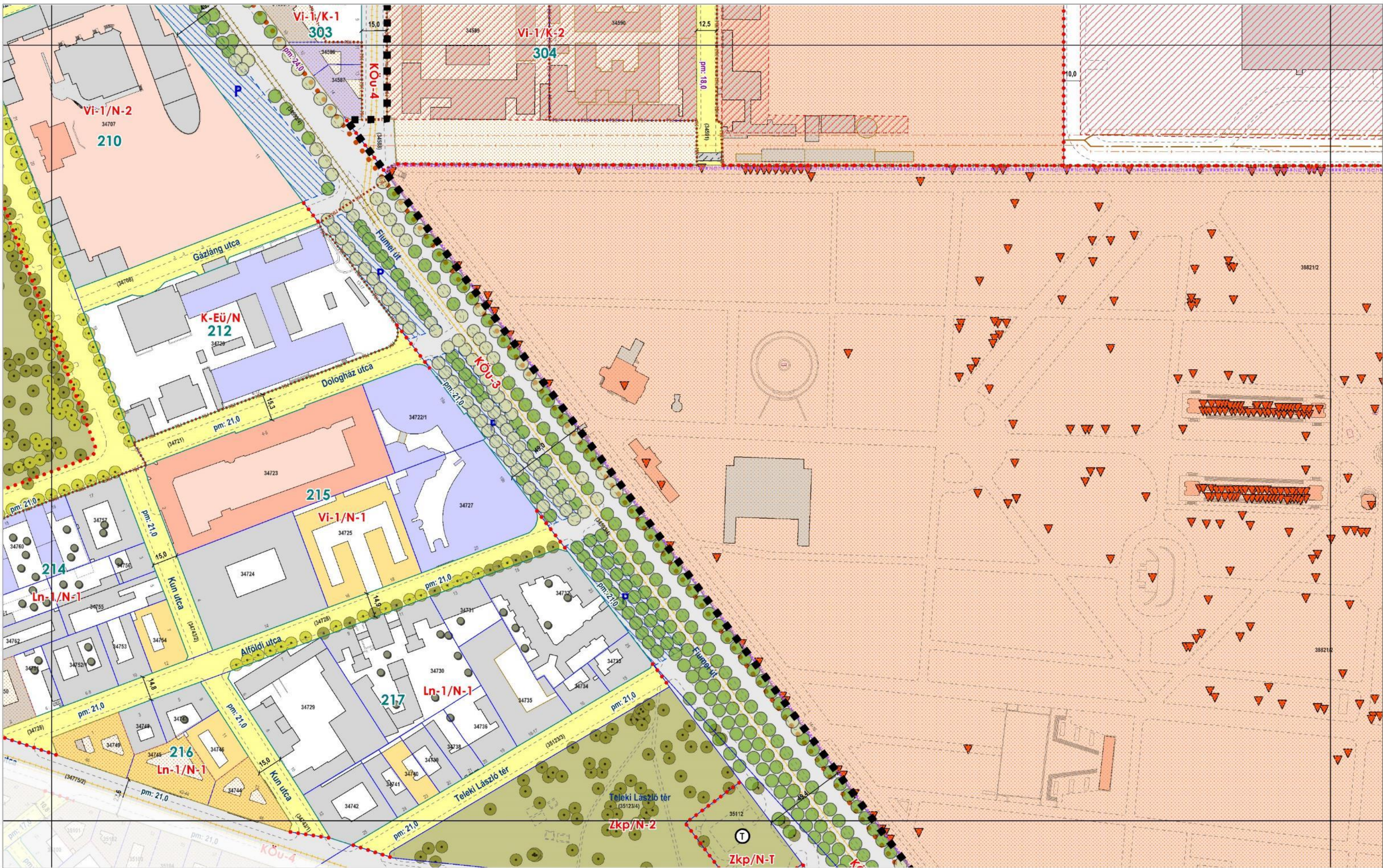
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLŐ és
 SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
 Hatályos: 2023.-tól

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
szabályozási terv
 m1:2000



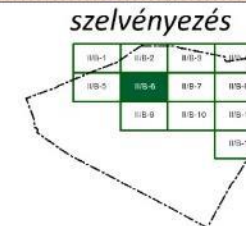
szelvény száma:

3/m1



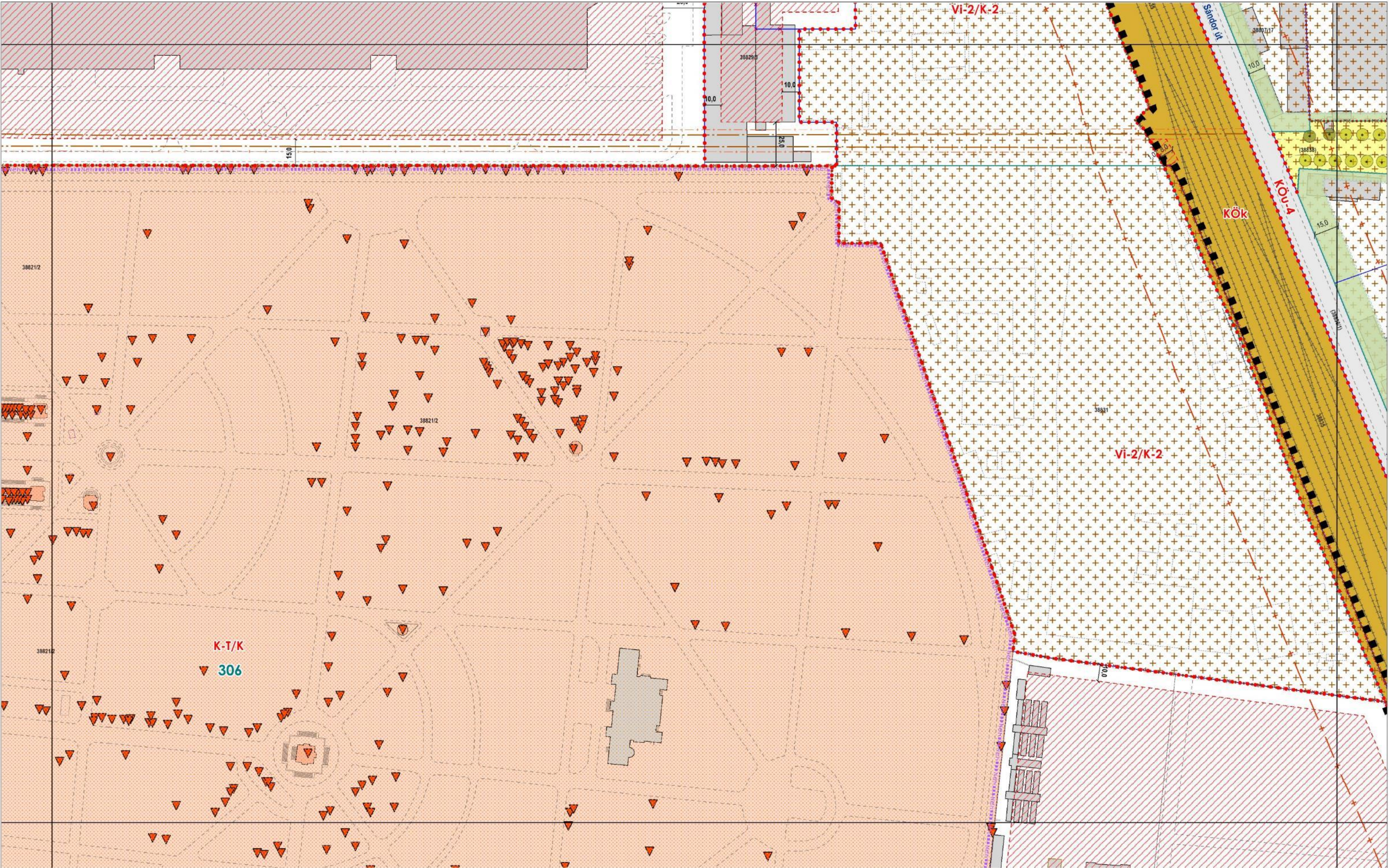
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLŐ és
SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Hatályos: 2023.-től

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



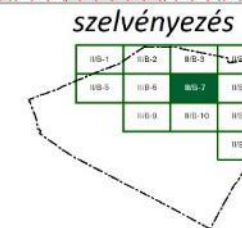
szelvény száma:

6 /m1



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ és
 SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
 Hatályos: 2023.-től

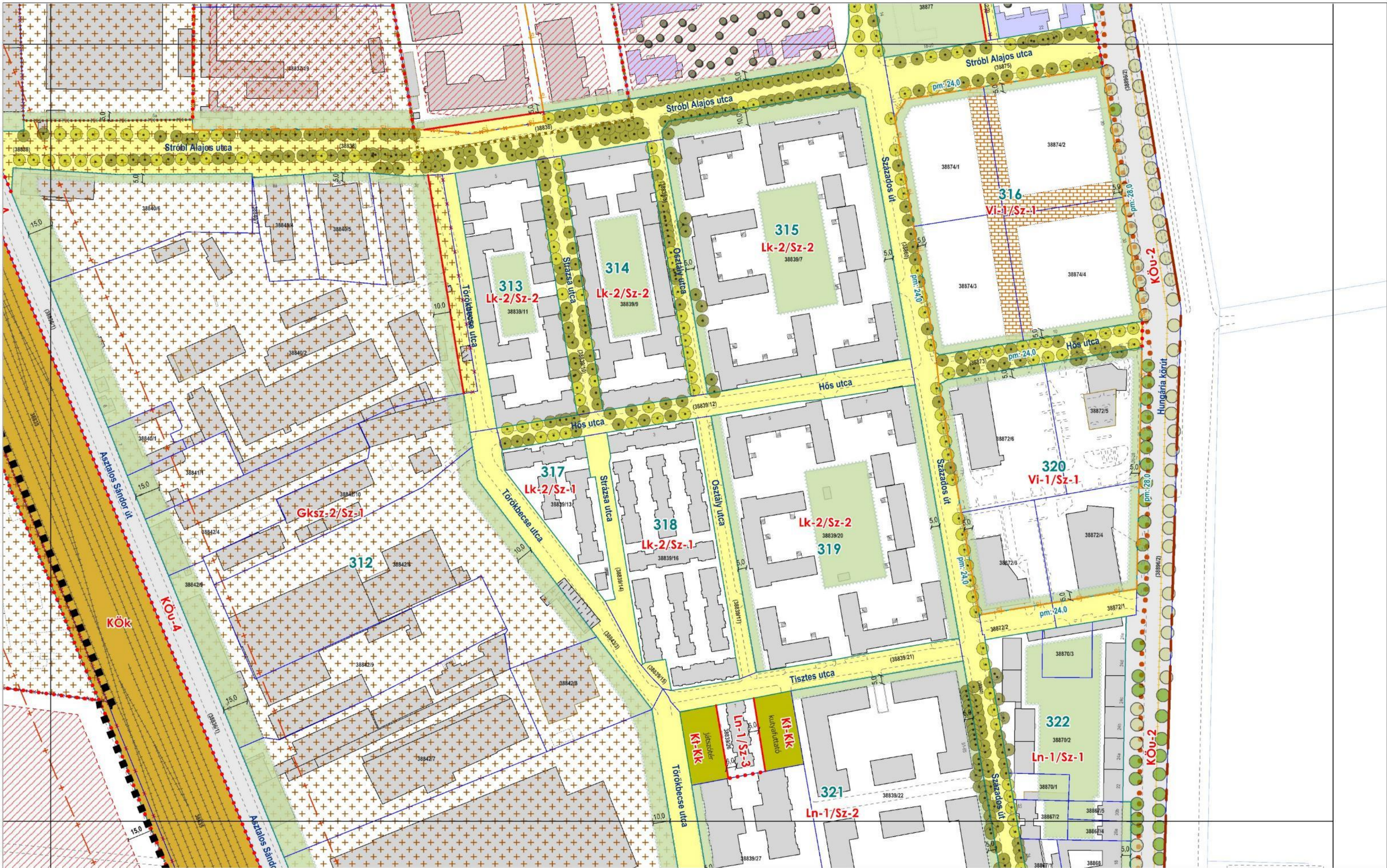
.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



szelvény száma:

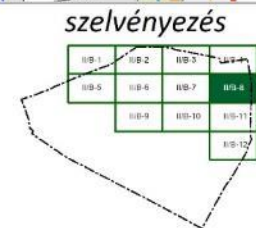
7 /m1





BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLŐ és
 SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
 Hatályos: 2023.-től

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



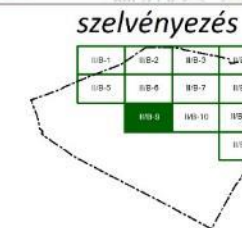
szelvény száma:

8 /m1



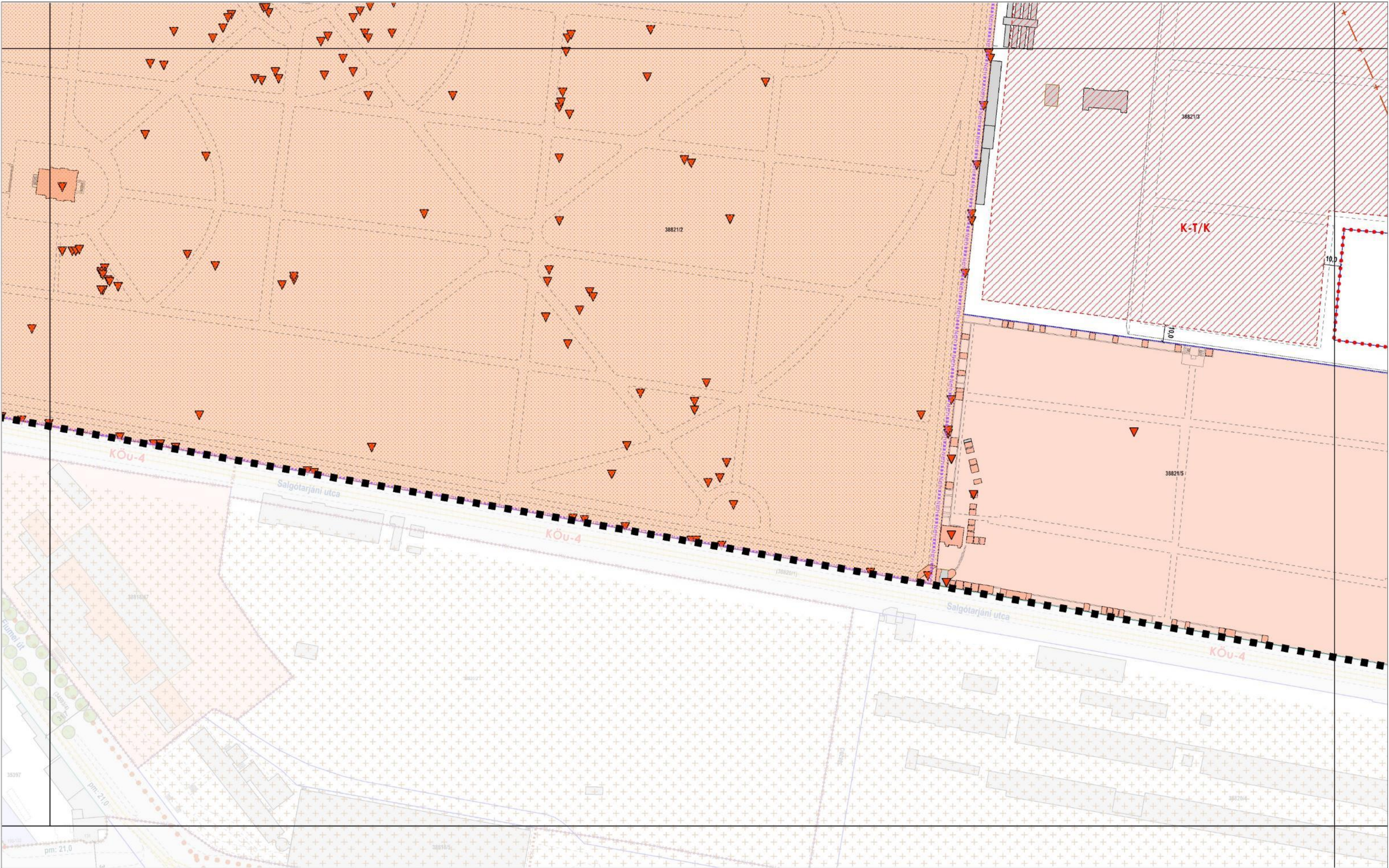
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLŐ és
SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Hatályos: 2023.-tól

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



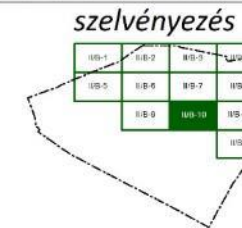
szelvény száma:

9/m1

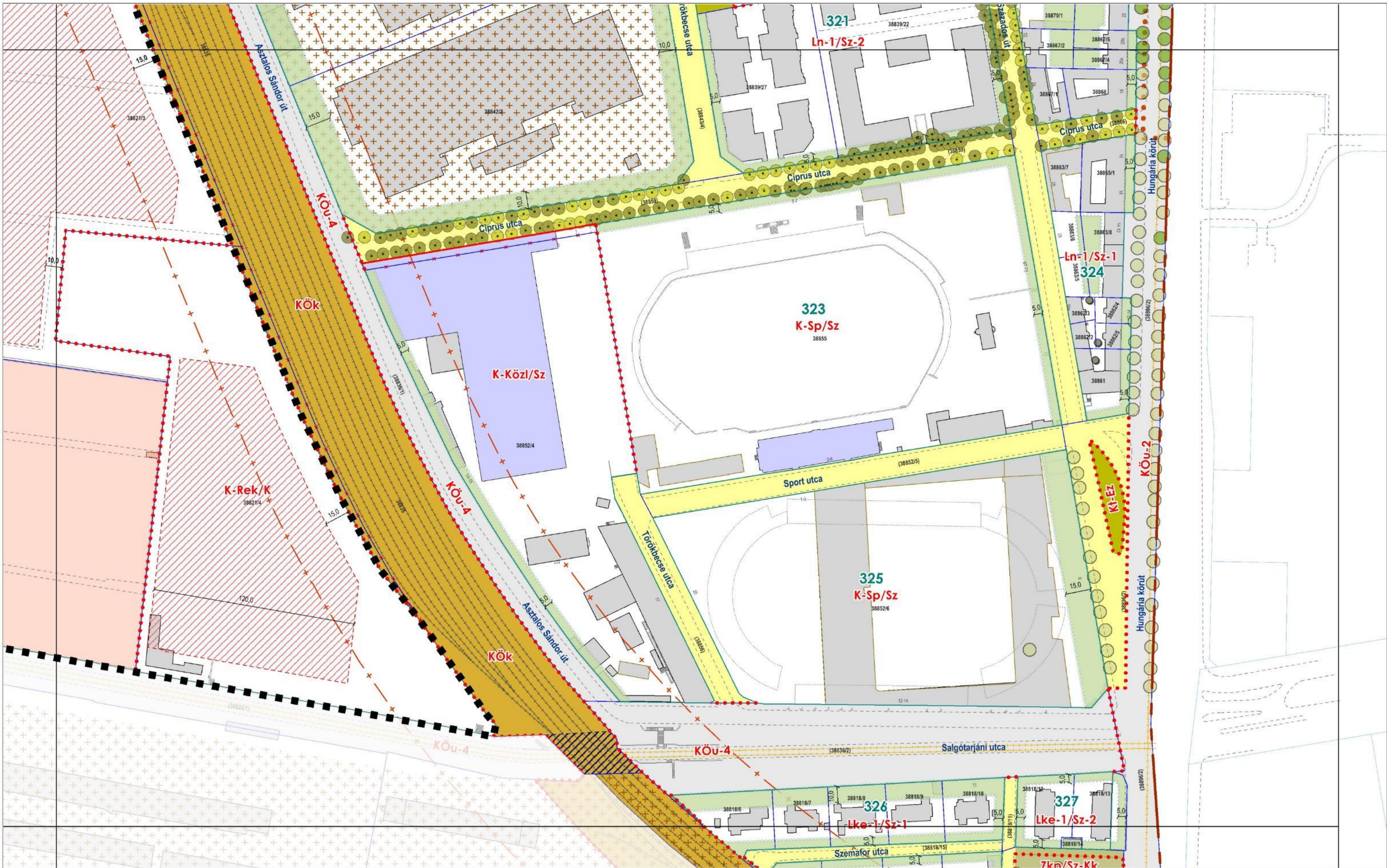


BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLLŐ és
SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Hatályos: 2023.-től

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000

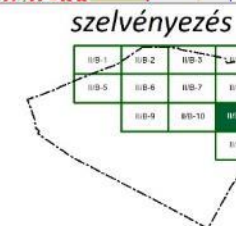


szelvény száma:
10/m1



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
 NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDÜLŐ és
 SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
 Hatályos: 2023.-tól

.../2023. (...) önk. rendelet
 1. melléklet
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



szelvény száma:

11/m1

2. melléklet a .../2023. (...)rendelethez

Kerepesdűlő (K)**1. Városcsokpont területe (Vt-V)**

	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	legfeljebb
3.					felett	alatt						
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m			
5.	Vt-V/K-1	Z	800	18	75 s80 F100	85 100 ⁽¹⁾	10 ⁽³⁾ 0 ⁽²⁾	4,5 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
6.	Vt-V/K-2	Z	800	18	65 s75 F100	80 100 ⁽¹⁾	15 ⁽³⁾ 0 ⁽²⁾	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		

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

7.	Vi-1/K	Z	500	18	65 s75	85 100 ⁽¹⁾	15 ⁽³⁾ 0 ⁽²⁾	3,0 s3,5	1,25		6,0	24,0
8.	Vi-1/K-1	Z	500	18	65 s75	85 100 ⁽¹⁾	15 ⁽³⁾ 0 ⁽²⁾	4,5 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
9.	Vi-1/K-2	Z	4000	18	65 s70	80 100 ⁽¹⁾	25 0 ⁽²⁾	4,0	1,75	1. melléklet szerint		

3. Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület (Vi-2)

10.	Vi-2/K-1	SZ	10000	-	45	75	25	3,0	1,5		3,0	20,0
11.	Vi-2/K-2	SZ	20000	-	45	45	25	1,0	1,0		3,0	20,0

4. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

12.	K-Ker/K	SZ	20000	-	45	50	40 ⁽⁴⁾	2,5	1,25		-	30,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	-------------------	-----	------	--	---	------

5. Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

13.	K-Sp/K	SZ	15000	-	35	50	20	1,5	0,75		-	24,0
-----	--------	----	-------	---	----	----	----	-----	------	--	---	------

6. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

14.	K-Rek/K	SZ	20000	-	35	50	40	1,0	0,25		-	12,0
-----	---------	----	-------	---	----	----	----	-----	------	--	---	------

7. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)

15.	K-Közl/ Vi-1/K-1	SZZ	5000	-	30 80 ⁽⁵⁾	80	5	1,0 2,5 ⁽⁵⁾	1,0		4,5	30,0
-----	---------------------	-----	------	---	-------------------------	----	---	---------------------------	-----	--	-----	------

8. Temető területe (K-T)

16.	K-T/K	Z	5000	-	5	5,5	50	0,25	0,0		3,0	8,0
-----	-------	---	------	---	---	-----	----	------	-----	--	-----	-----

17.	SZ	szabadon álló beépítési mód
18.	Z	zárt sorú beépítési mód
19.	s	sarok telek esetén
20.	F	földszint az előírások szerint
21.	⁽¹⁾	mélygarázs esetén
22.	⁽²⁾	önálló parkolóház esetén
23.	⁽³⁾	földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint
24.	⁽⁴⁾	A 62.§ (1) bekezdés c) pontja szerint
25.	⁽⁵⁾	A 62.§ (4) bekezdés c) pontja szerinti esetben

INDOKLÁS

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.) önkormányzat rendelet módosításához

Általános indoklás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 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 módosításával kapcsolatban a 37/2023.(II.23.) számú határozatával döntött a Kerepesi út 13-15. (hrsz. 38830/3, 38830/1 és 38829/3 hrsz.) alatti ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv alapján, melyet az érintett ingatlanok jelentős hányadú tulajdonosa nyújtott be, kérelmezve ennek alapján a hatályos NKSZKÉSZ módosítását.

Részletes indoklás

1.§-hoz: A Fővárosi Településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzat 2021. évi módosítása megváltoztatta az érintett területen a területfelhasználási egységek besorolását, ezért az NKSZKÉSZ kiegészítése vált szükségessé az *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* jelű építési övezetek általános előírásaival.

2.§-hoz: A módosítással érintett területen kijelölt új építési övezetek sajátos kiegészítő előírásait rögzíti, figyelemmel az MTK Sportpark területén hatályos 150/2019. (VI.25.) Kormányrendeletre.

3.§-hoz: A hatályos rendelet módosítással érintett 1. melléklete szerinti Szabályozási tervi szelvények módosított szelvényeinek cseréjéről intézkedik.

4.§-hoz: A hatályos rendelet módosítással érintett „Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei” megnevezésű 2. mellékletének a Kerepesdűlő (K) városrészre vonatkozó előírásainak cseréjéről intézkedik, amelyben a két Vi-2 jelű építési övezet építési határértékei új elemek és törlésre kerültek a korábbi építési övezetekre vonatkozó sorok, ezért a sorok számozása is módosult.

5.§-hoz: A hatályba lépésről intézkedik.

TERVIRATOK

EMLÉKEZTETŐ

Tárgy:	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 építészeti megalapozása érdekében
Időpont:	2022. június 30.
Helyszín:	MTK Stadion
Jelen voltak:	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 ügyé 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

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. február 23-án (csütörtök) 9.00 órától
a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal **III. emelet 300-as** tárgyalójában megtartott
1. rendes üléséről

Napirend 15. pontja

**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**

(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
37/2023. (II. 23.) számú határozata**

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

(11 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

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;

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 főépítész 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.,
7. pont esetében 2023. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

dr. Sajtos Csilla s. k.
jegyző

Pikó András s. k.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:
Kiadva: Budapest, 2023. február 27.

dr. Boré Erika
Czira Éva Mandula
Jegyzői Kabinet
Szervezési Iroda
irodavezető



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 FRSZ) 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 10 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.