

Érkezett: 2023 DEC 06.	Szám: 02/253-6/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: KFES	Előzmény: EA

26/768-16/2023



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

6

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester, Dr. Eröss Gábor alpolgármester, Sátyl Balázs, Camara-Bereczki Ferenc Miklós és Könczöl Dávid képviselők	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. december 14.sz. napirend
Tárgy: Javaslat döntések meghozatalára a kerületet érintő beruházások okán	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű , a rendelet elfogadásához minősített többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA	
KÉSZÍTETTE: CSUTOR ÁGNES, IRODAVEZETŐ-HELYETTES	
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> /NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: Könczöl Dávid	
JOGI KONTROLL: d. Zyp	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	x
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	-
<u>Határozati javaslat:</u> A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Pázmány Campus kapcsán kialakult helyzet miatt indokolttá vált felülvizsgálni a Budapest VIII. kerület (a továbbiakban: Józsefváros) területén várható beruházásokat. Józsefváros területén több nagyberuházás is várható vagy folyamatban van, amely védett vagy védendő építészeti örökséget érint.

I.1. A Pázmány Campus néven ismert, Pollack Mihály tér – Bródy Sándor utca – Szentkirályi utca – Múzeum utca által határolt tömbben, 36582 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló projekt tervezésébe és átdolgozásába, illetve a beruházás végrehajtása kérdéseinek megoldásába a projekt kormányzati felelősei nem vonták be sem az érintett önkormányzatokat, sem a lakókat, noha utóbbiak közül már több, mint 4000-en jelzik petíció formájában, hogy a beruházással a jelen műszaki tartalommal nem értenek egyet. Sem az Építési és Közlekedési Minisztérium (a továbbiakban: Minisztérium), sem a Pázmány Péter Katolikus Egyetem nem nyitott az egyeztetésekre, a tervek társadalmasítására, illetve a tervek módosítására. A polgármester 24844/2023. (XI.08.) számú határozatában a 36582 helyrajzi számú ingatlanon lévő épületeket ideiglenes helyi védelem alá helyezte, azonban az 1. sz mellékletben felsorolt épületek bontására a Minisztérium 2023.11.22-én hatósági engedélyt kapott a Pest Vármegye Kormányhivaltól.

I.2. A Heinrich Passage néven ismert, Üllői út – Mária utca – József körút – Pál utca által határolt tömbben, a 36795 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló projekt terveit 2019-ben több alkalommal tárgyalta a kerületi tervtanács, ahol többek között a túlzott beépítés

ERKEZETT

2023 DEC 06

és a zöldfelület hiánya miatt az akkori kerületi főépítész (jelenleg állami főépítész) nem támogatta a beruházást (ld.: 2. sz. melléklet). A tervek engedélyezése elhúzódott az ingatlanon belüli épületrészek között előírt minimális távolságok betartása miatt. 2020 áprilisában kormányhatározat született a Heinrich Passage kiemelt kormányzati beruházásként történő kijelöléséről, amely sajátos beépítési szabályokat hozott a beruházó érdekeinek kedvére. Azóta a beruházás nem indult meg, azonban 2023. 11. 15-én állásfoglalás kérés érkezett az Önkormányzathoz az ingatlannal kapcsolatban rozsdáövezeti akcióterület kijelölésére, mely arra utal, hogy a beruházó továbbra is meg kívánja valósítani a túlzott beépítéssel járó beruházást.

- I.3. A Főtaxi épületeként ismert, Kerepesi út 13-15. (hrsz.: 38830/1) szám alatti, több mint 100 éves épület helyére beruházást terveznek, amellyel kapcsolatban alapvetően nincs kifogása az Önkormányzatnak. A fejlesztéssel kapcsolatos telepítési tanulmánytervet Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 37/2023.(II.23.) számú határozatával elfogadta. Azonban 2023.11.22-én rozsdáövezeti akcióterület-nyilvánítási kérelem érkezett az Önkormányzathoz az ingatlan kapcsán. A véleményezésre beérkezett dokumentáció (3. sz. melléklet) olyan részleteket tartalmaz, mint a FŐTAXI épületének elbontása, illetve az elhelyezendő rendeltetési egységek: 20 db iroda, 11 db üzlet, 580 db lakás, melyek nem egyeznek az Önkormányzat által korábban elfogadott beépítési tanulmánytervvel, miszerint iroda és esetleg szálloda rendeltetésű épületek kerülnek elhelyezésre az érintett ingatlanokon.

Rozsdáövezeti akcióterület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - (továbbiakban: Étv.) szerint: kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas terület. Az Étv. 4/A. § (2) bekezdése alapján a rozsdáövezeti akcióterületen megvalósítani kívánt beruházásra a kiemelt beruházások megvalósítására vonatkozó követelményeket kell alkalmazni. **Ennek alapján a Kormány megállapíthatja többek között a törvényben, miniszteri rendeletben, kormányrendeletben illetve helyi építési szabályzatban foglalt területrendezési, településrendezési, építési, telekalakítási követelményekhez képest eltérő szabályokat.** Valamint fontos részlet, hogy a 444/2021. (VII.23.) Korm. rendelet alapján a rozsdáövezeti lakás vásárlása esetén adó-visszatérítési támogatás igényelhető. A támogatás összege megegyezik a lakás vásárlásáról kiállított számla szerint megfizetett 5%-os ÁFA összegével, amely az ilyen területen történő lakásépítést és -eladást a beruházó számára vonzóvá teszi.

Mindhárom fenti esetben tehát indokolt változtatási tilalom elrendelése annak érdekében, hogy ne engedje az Önkormányzat, hogy védett vagy védendő értékei megsemmisüljenek.

Az Étv. 21. § (1) bekezdése alapján „*A helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.*”

Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján „*A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.*”

Az Önkormányzat rendelkezik aláírt megállapodással a józsefvárosi egyesített építési szabályzat elkészítésére, így lehetősége van az Étv. 21. § (1) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzat hatályba lépéséig változtatási tilalmat elrendelni a 36582, 36795, 38830/1 helyrajzi számú ingatlanok területére.

Fentieken túlmenően jelen előterjesztésben indokolt a Főtaxi épületének (hrs: 38830/1) utcai traktusának ideiglenes védelem alá helyezése a 4. sz mellékletben csatolt kérelemnek megfelelően. Erre azért van szükség, mert amíg a változtatási tilalom a szabályozási terv hatályba lépéséig (előreláthatólag: 2024.március 1-jéig) akadályozza meg az épületrész elbontását, az ideiglenes védelem minimum 1 évig, a helyi egyedi védelem pedig annak megszűnéséig érvényes. Az ideiglenes védelem megállapítását követően a hivatal illetékes szervezeti egysége elindítja a helyi egyedi védelem alá helyezési eljárást, melynek első lépése az értékvizsgálat lefolytatása.

II. A betérjesztés indoka

Haladéktalanul szükséges a 36582, 36795, 38830/1 helyrajzi számú ingatlanok területére változtatási tilalom elrendelése és a 38830/1 helyrajzi szám alatt lévő épület utcai traktusának ideiglenes védelem alá helyezése a kerületi építészeti értékek megőrzése érdekében, emiatt indokolt, hogy a Képviselő-testület jelen előterjesztésben javasolt döntéseit a 2023. december 14-i ülésén meghozza.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a kerületi védett és védendő építészeti értékek megőrzése. A helyi egyedi védelem alá helyezési eljárás kapcsán szükséges értékvizsgálathoz a pénzügyi fedezet, - korábbi értékvizsgálat fedezetigénye alapján - 300.000 Ft + ÁFA összegben a 2023. évi költségvetésről szóló rendelet 5-20301-183/1 költségvetési részleírányzaton rendelkezésre áll.

A rendeletalkotásnak pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja értelmében a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 5. és 13. pontjai szerint az Önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezés, településfejlesztés, valamint a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme.

Az Étv. 21. § (1) bekezdése alapján:

„A helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.”

Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján

„A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

Az Étv. 57. §-a szerint:

„(2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.

(3) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) a településképi rendeletben dönt.”

A településképi védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 14. §- (6) és (7) bekezdése alapján:

Bopa
2

„(6) A (2) bekezdésnek megfelelően benyújtott kezdeményezést követően a főépítész javaslatára a polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti a helyi egyedi védelemre javasolt érték ideiglenes védelem alá helyezését.

(7) A Képviselő-testület legfeljebb egyéves időtartamra adja meg az ideiglenes védelmet, melyet indokolt esetben egyszer és legfeljebb további egy évre meghosszabbíthat. Az ideiglenes védelem legkésőbb a helyi egyedi védelemről szóló képviselő-testületi döntéshatályba lépésével szűnik meg.”

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 13. § (2) bekezdése szerint az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A rendeletalkotáshoz az Mötv. 50. §-a és az SZMSZ 6. melléklet 15. pontja alapján (az Mötv.-ben meghatározott eset) minősített többség szükséges. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az SZMSZ 7. melléklet 3. pont 3.3.6. alpontja szerint a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, a közterület-alakítási terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítésével, módosításával, elfogadásával kapcsolatos döntéseket.

Fentiek alapján kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását és az előterjesztés 5. számú melléklete szerinti rendelet megalkotását.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletét a változtatási tilalom elrendeléséről

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Pázmány Campus kapcsán rendelkezésre álló dokumentumok
2. sz. melléklet: Heinrich Passage tervdokumentáció
3. sz. Melléklet: Kerepesi 13-15. tervdokumentáció
4. sz. melléklet: kérelem ideiglenes védelem alá helyezésről
5. sz. melléklet: rendelettervezet

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (.....) számú határozata

Ideiglenes védelem alá helyezésről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. ideiglenes védelem alá helyezi a Budapest VIII. kerület 38830/1 helyrajzi számú ingatlanon található épület utcai traktusát a helyi egyedi védetté nyilvánítási eljárás lezárásáig, de legfeljebb egy évig;
2. felkéri a polgármestert, hogy a helyi egyedi védelem alá helyezési eljárást folytassa le.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. december 14.

2. pont esetében: 2024. december 14.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2023. december 6.



Pikó András
polgármester



Rádai Dániel
alpolgármester

Dr. Eröss Gábor *s.k.*
alpolgármester

Sátly Balázs *s.k.*
önkormányzati képviselő

Camara-Bereczki Ferenc Miklós *s.k.*
önkormányzati képviselő

Könczöl Dávid *s.k.*
önkormányzati képviselő

Beterjesztésre alkalmas, törvényességi ellenőrzés:

dr. Bae Gyula
dr. Lehoczky Balázs

jegyzői jogkörben eljáró
aljegyző *L*

Bopa
J 5

Pázmány Campus

1.

<https://magyarepitok.hu/mi-epul/2023/11/startvonalnal-a-pazmany-campus-hamarosan-kiderul-ki-bonthatja-el-a-radio-epuleteit>

Kiírták a közbeszerzést a Rádió egykori épületeinek bontására a Pázmány Campus helyszínén. Budapest VIII. kerületében, a Bródy Sándor utca – Pollack Mihály tér – Múzeum utca – Szentkirályi utca által határolt területen nyolc épületet kell teljesen vagy részlegesen elbontani – olvasható a Közbeszerzési Értesítőben. A felhívásra december 7-ig lehet jelentkezni. A lebonyolítónak 240 nap áll rendelkezésre a bontásra.

A felhívás szerint egyetlen épület kivétel, amelynek egy részét a kivitelezés alatt bontják majd el, az utcai homlokzat megtartása miatt. A Palotanegyed ezen területén műemléki épületek is találhatóak, ezeket azonban nem érintik a munkálatok. A bontás a Magyar Rádió egykori épületeit, stúdióit érintik.

2.

https://www.kozbeszerzes.hu/adatbazis/megtekint/hirdetmeny/portal_21373_2023/?fbclid=IwAR1O3BHkMSW5rct_9fssroWun7p0toJ1i1O2rSKJ0CUJu7yD5DjYtakBFtg

A közbeszerzés ismertetése:

A Budapest VIII. kerület Palotanegyedében, a Bródy Sándor utca - Pollack Mihály tér – Múzeum utca – Szentkirályi utca által határolt területen található, különféle rendeltetésű 8 db épület, melyeknek teljes és részleges bontása és hozzá kapcsolódó egyéb bontási tevékenységek elvégzése történik azzal, hogy 1 db épület egy része elbontásának az utcai homlokzat megtartása miatt az építés kivitelezése alatt kell megtörténnie.

Az összes bontással érintett épület az Országos Építésügyi Nyilvántartásban azonosítóval bejegyzett műemléki környezetben, egy helyrajzi számon található (a 1088 Budapest, VIII. kerület, 36582 helyrajzi számú ingatlan), melyen bontással egyebekben nem érintett műemlék épületek is elhelyezkednek.

A területen található bontandó épületek:

100 m²-es nagyságrendre kerekített hasznos alapterület (m²)

Elszállítandó bontott anyag tervezett mennyisége (m³)

B/1 Magyar Rádió épülete, kazánház, bunker: 8 400 m², 7 600 m³

D/1 Rádió épülete: 1 800 m², 1 400 m³

D/2 Rádió Archívum és stúdiók: 6 500 m², 7 500 m³

D/3 Rádió Archívum és stúdiók: 4 200 m², 6 200 m³

D/4-6 Rádió Archívum és stúdiók: 3 300 m², 5 200 m³

D/5 Rádió Archívum és stúdiók: 2 600 m², 2 700 m³

D/7 Rádió Archívum és stúdiók: 4 000 m², 5 500 m³

D/8 Garázs és műhely: 1 800 m², 1 400 m³

Összesen: 32 600 m², 37 500 m³

B/1 épület: Az egykor a Magyar Rádió irodaházaként funkcionáló épület H alaprajzú, 5 emeletes, lapostetős, 1966 és 1969 között épült. Alapterülete cca. 8400 m².

D/1 épület: A Bródy Sándor 5-7. szám alatt található épület egykor a Magyar Rádió épülete volt. A két épületrészből álló építmény 3 emeletes, U-alakú, zárt sorúan kapcsolódik egymáshoz és a szomszédjaihoz, alapterülete cca. 1 800 m². Tetőszerkezete cserépfedésű, a kiugró részek korcolt fémlemez fedést kaptak. Az utcai homlokzat és az utcai traktus nem bontható.

D/2 épület: A Festetics-palota szomszédságában álló épület egykor a Magyar Rádió Archívumának adott otthont. Pince, földszint és 4 emelet magaságú, alapterülete cca. 6 500 m².

D/3 épület: A rádióstúdiókat magában foglaló úgynevezett Stúdió Palota fölszint+2 emelet magas, historizáló stílusú, magastetős, cserépfedésű épület, melyhez egy 4 emeletes, újabb építésű lapostetős épületszárny csatlakozik. Alapterülete cca. 4200 m². A D/3-as épület eredetileg különálló volt, azonban később egy átvezető szárnnyal hozzákapcsolták a D/1-es épület keleti szárnyához. Az épület előtt található a bejárati előtérként funkcionáló homorú tetűjű, fém szerkezetű Pagoda épület.

D/5 épület: A Szentkirályi utcán hátra húzva, zárt sorúan beépített, ötemeletes lakóház. Korcolt fémlemez fedésű manzárdtetős, mely 1933-ban épült. Alapterülete cca. 2600 m².

D/4-6 épület: A Szentkirályi utcán található épület, közvetlenül a D/5 és a D/7 épületek által zárt sorúan közrefogva. Alapterülete cca. 3300 m². Pincszintje a környező épületekkel megosztott, felette földszint és négy emelet + tetőtér helyezkedik el. Alacsony hajlásszögű, korcolt fémlemez fedésű

nyeregtető fedi. Az utcafronton lévő D/6-os épület egybeépült a D/4-es nevű egyszintes, lapostetős stúdióépülettel.

D/7 épület: A Szentkirályi utcán található, zárt sorúan beépített, eredetileg lakóházként funkcionáló épület 1929-ben épült. Alapterülete cca. 4000 m². Fedése pala héjazatú nyeregtető. A pince és földszint felett 5 emelet található.

D/8 épület: A telek belső udvarán elhelyezkedő épület jellemzően raktár- és kiszolgáló funkciót lát el, alapterülete cca. 1800 m². A magasabb épület a pincén kívül földszinti és két emeleti szinttel rendelkezik, melyben gépházak, irodák és raktárak helyezkednek el. Magastetős fedése korcolt fémlappal borított.

Mellette található a fűrészfogas alaprajzi tagolású földszintes, lapostetős szárny, melyben mára leginkább loomtárnak használt egykori garázsok és irodák helyezkednek el. Az épület alatt a szomszédos épületekkel összefüggő pincerendszer található.

3.

<https://www.etdr.gov.hu/Nyilvanos/202300085440>

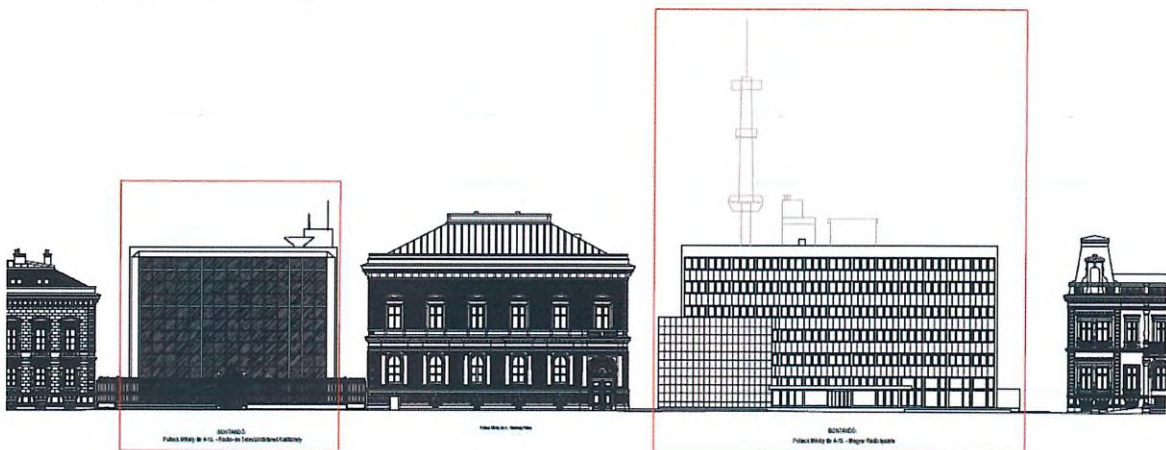
Bontás előtti helyszínrajz



Bontás utáni helyszínrajz:



Bontandó épületek utcakép:



Bona

2



5.
Ideiglenes védelem alá helyezés



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

26844/2023. (XI.08.) számú

HATÁROZAT

a 36582 helyrajzi számú ingatlanon lévő épületek ideiglenes helyi védelem alá helyezéséről

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 68. § (3) bekezdése alapján „a polgármester a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett, a 42. §-ban meghatározott ügyek kivételével dönthet a két ülés közötti időszakban felmerülő, halaszthatatlan - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - a képviselő-testület hatáskörébe tartozó önkormányzati ügyekben.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 31. § (5) bekezdése szerint „amennyiben a Képviselő-testület – határozatképtelenség vagy határozathozatal hiánya miatt – két egymást követő alkalommal ugyanazon ügyben nem hozott döntést, vagy két ülés közötti időszakban felmerülő, halaszthatatlan döntést igénylő esetben – ide nem értve a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozó ügyeket – a polgármester az alábbi ügyekben dönthet:

- a) értékhatár nélkül bármely vagyongazdálkodási ügyben – ideértve a szerződéskötést és a jognyilatkozatok adásának jogát is –, amennyiben ezt önkormányzati érdek szükségessé teszi;
- b) bármely olyan ügyben, amely nem jár költségvetési forrás igénybevételével és nem eredményezi az önkormányzati vagyon csökkenését.”

Jelen döntés célja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Pollack Mihály tér – Bródy Sándor utca – Szentkirályi utca – Múzeum utca által határolt tömbjében (továbbiakban: 15. tömb), 36582 helyrajzi számú ingatlanon található, az 1. mellékletben csatolt helyszínrajzon jelölt B/1 Magyar Rádió épülete, kazánház, bunker, D/1 Rádió épülete, D/2 Rádió Archívum és stúdiók, D/3 Rádió Archívum és stúdiók, D/4-6 Rádió Archívum és stúdiók, D/5 Rádió Archívum és stúdiók, D/7 Rádió Archívum és stúdiók, D/8 Garázs és műhely épületek ideiglenes védelem alá helyezése, valamint ennek eredményeként az azokra vonatkozó bontási tilalom megállapítása. A döntés hiányában vagy annak későbbi meghozatala esetén a 2. mellékletben részletezett Józsefvárosban hosszú évtizedekre visszanyúló építészeti öröksége elveszhet.

A Képviselő-testület 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről (továbbiakban: TKR) 14. §-a alapján a 2. sz. mellékletben csatolt kezdeményezés alapján elindult helyi egyedi védelem alá helyezési eljárás lezárásáig a javasolt épületek ideiglenes védelem alá helyezéséről kell gondoskodnia a Képviselő-testületnek. A TKR 21. § (2) bekezdése értelmében az „egyedi illetve

ideiglenes védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a védettség megszűnését követően lehet lebontani.”

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján úgy döntök, hogy

1. ideiglenes védelem alá helyezem a 36582 helyrajzi számú ingatlanon található, az 1. mellékletben csatolt helyszínrajzon jelölt B/1: Magyar Rádió épülete, kazánház, bunker, D/1: Rádió épülete, D/2: Rádió Archívum és stúdiók, D/3: Rádió Archívum és stúdiók, D/4 és D/6: Rádió Archívum és stúdiók, D/5: Rádió Archívum és stúdiók, D/7: Rádió Archívum és stúdiók, D/8: Garázs és műhely épületeket a helyi egyedi védetté nyilvánítási eljárás lezárásáig, de legfeljebb egy évig;

2. a helyi egyedi védelem alá helyezési eljárást az illetékes szervezeti egység folytatassa le.

Felcélós: polgármester

Határidő: 2023. november....

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városerőltészeti Iroda

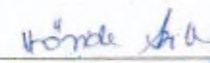

Melléklet: 1. melléklet: helyszínrajz
2. melléklet: kezdeményezés

Budapest, 2023. november....


Pikó András
polgármester



2023 NOV 07.

Pénzügyileg ellenjegyzem: *pi. kezelt van nyílt*
Budapest, 2023. november. 2023 NOV -7.


Hörich Szilvia
gazdasági vezető


Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2023. november....

dr. Sajtos Csilla
jegyző nevében és meghízáshoz


dr. Lehoczkó Balázs
aljegyző

2023 NOV 07.
NOV 07.

Bopa

10

5.
Bontási engedély:



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/ETDR-EP/17985-35/2023	Tárgy: Pázmány Péter Katolikus Egyetem
ÉTDR azonosító:	202300085440	oktatási célú ingatlanjainak bővítését és
Iratazonosító:	IR-000531040/2023	fejlesztését célzó beruházással összefüggő
Ügyintéző:	Győrök Ágnes, Kiss Andor, Markovits Zita	nemzetgazdasági szempontból kiemelt
Telefon:	06 30 365 88 55	jelentőségű ügy.
e-mail:	epites.szentendre@pest.gov.hu	<u>Budapest VIII. ker. 36582 hrsz-ú ingatlanon 9</u>
		<u>db épület és 10 db gépészeti felvonó</u>
		<u>berendezés bontása</u>
		Bontási engedélyezési eljárás
		BONTÁSI ENGEDÉLY
		Hivatkozási szám: -
		Mellékletek: helyszíni szemle jegyzőkönyve

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél:	Építési és Közlekedési Minisztérium
Tárgyi ingatlan:	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 5., 36582 hrsz.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

HATÁROZAT

Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5., adószám: 15847397-2-41, képviseli: Nyul Zoltán magasépítésért felelős helyettes államtitkár) kérelmére a Budapest, Bródy Sándor utca 5. szám alatti 36582 hrsz-ú alatt meglévő, a szomszédos 36592 hrsz-ú, 36590 hrsz-ú, 36585/9 hrsz-ú ingatlanokon található lakóépületekhez, a 36591 hrsz-ú ingatlanon található irodaház épületéhez és a 36587/2 hrsz-ú ingatlanon található egyetem épületéhez csatlakozó, 9 db épület (a záradékolt tervdokumentáció szerinti B/1, D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7 és D/8 jelű épületek) és 10 db gépészeti felvonó berendezés ütemezett bontására a bontási engedélyt az alábbi feltételekkel megadom:

ÉTDR ügyazonosító: 202300085440

Iratazonosító: IR-000531040/2023

Építmény rendeltetése: irodaház

Önálló rendeltetési egység száma, és megnevezése (a helyszínráizon szereplő jelölések szerint):

- 9 db bontandó épület: B/1 – Magyar Rádió épülete, kazánház és bunker,
D/1 – Rádió épületének belső udvar felőli szárnyai,
D/2 – Rádió archívuma,
D/3 – Rádió archívum és stúdió,
D/4 – Rádió archívum és stúdió,
D/5 – Rádió archívum és stúdió,
D/6 – Rádió archívum és stúdió,
D/7 – Rádió archívum és stúdió,
D/8 – garázs és műhely

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7.
2000 Szentendre, Városház tér 4.
Tel: 06-20-288-5936, KRID: 267343117
E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu
Web: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Bopa
U

Ütemezés a következő fázisokra vonatkozóan:

1. ütemben történő bontási munkák: D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7, D/8 jelű épületek bontása talajszintig, az épületekben található felvonók, valamint a D/1 jelű épület belső udvar felőli szármái;
2. ütemben történő bontási munkák: a B/1 jelű épület és benne a felvonók, a B/1 jelű épület tetején található Telekom antenna, a B/1 jelű épületet az Esterházy-palotával összekötő híd, valamint a D/1, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7, D/8 jelű épületek alatt található pincék.

Bontási tevékenység rövid leírása:

A kialakult negyedben az utcafronti épületek zártsorú beépítésűek, míg a Pollack Mihály téren és a telken belül lévő szabadon állók, de sűrűn beépítettek.

A kérelmező két ütemben tervezi elbontani a telken lévő ingatlanokat (ld.: fentebb). A tervek szerint először kotrógéppel elbontják a D/4 és a D/8 jelű épületeket, majd annak a helyén felállítják a toronydarut, ami elbontja a D/3, D/5, D/6, D/7 jelű épületeket. A daru áthelyezésével elbontható a D/1 jelű épület hátsó szármája, valamint a D/2 jelű épület is. A B/1 épület kotrógéppel bontandó a 2. ütemben.

A bontás toronydaru segítségével, gépi erővel, kotró- rakodógéppel, hidraulikus és gumikerekes kotrógéppel, homlokrakodó géppel, kompakt mini-midi rakodógéppel történik. A bontott anyagok előválogatása, előtisztítása kézi erővel történik, az újrahasznosítható anyagok megtisztítását a szerves hulladéktól, kézi válogatószalag segítségével tervezik megoldani.

A bontási engedélyhez csatolt záradékolt terv-dokumentációban pirossal jelölt épületek és épületrészek kerülnek elbontásra.

A bontási tervdokumentáció tervezői:

Építészeti munkarész:	Libárdi Adrienn (jogosultsága: É 01-3684)
Tartószerkezeti munkarész:	Zelei Péter (jogosultsága: T, SZÉS1 08-0881)
Épületvillamossági munkarész:	Sándor Dávid (jogosultsága: V 01-14331)
Épületgépészeti munkarész:	Lukács Péter (jogosultsága: G 13-16253)
Környezetvédelmi munkarész:	Dr. Bata Gábor (jogosultsága: MMK 13-10593)
Felvonókra vonatkozó munkarész:	Csongrádi Béláné (jogosultsága: F-T 01-2982)

Hivatalom kikötései:

- A bontási munkálatok a záradékolt terv-dokumentációban leírtak alapján végezhetők, fokozottan ügyelve a munka- és balesetvédelmi szabályok betartására!
- Bontás közben ügyelni kell a meglévő, megmaradó szerkezetek állékonyságának megőrzésére, az alátámasztások, ideiglenes dúcolások szakszerű kivitelezésére!
- A bontandó épülethez közvetlenül kapcsolódó szomszédos épületek állékonyságára különös gondot kell fordítani. A bontási munkák a szomszédos épületek állékonyságát nem veszélyeztetheti.
- A csatlakozó, szomszédos épületekkel érintkező falak alatti alapok óvatos bontással, szakaszosan bonthatók. A szakaszos bontás során fel kell támasztani a szomszédos épület alapozását és fel kell deríteni a szomszédos épület pontos alapozási mélységét is. A bontandó épület alapozását és a csatlakozás körüli talajt tilos a szomszédos épület alapozási síkja alatt kibontani! Bontás után a talajt a szomszédos épület alapozása mellé vissza kell tölteni és tömöríteni kell! A bontás során folyamatosan figyelni és ügyelni kell a szomszédos épület

Bopa

72

- állapotát. Amennyiben esetleg repedések jelennek meg a szomszédos épületen, tartószerkezeti tervezőt azonnal értesíteni kell és a bontási munkákat le kell állítani! A szomszédos épületek állapotát fotódokumentáció készítésével a bontási munkák megkezdése előtt rögzíteni kell.
- Bontási munkálatok megkezdése előtt a közművek lekötését az illetékes Vízművek, Csatormázási művek, ELMŰ és Gázművek bevonásával úgy kell megoldani, hogy a szomszédos ingatlanok – beleértve a közterületek – rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
 - Azokat az anyagokat, berendezéseket, amelyek bármilyen módon mozogva, vagy elmozdulva hátrányosan befolyásolhatják a munkavállalók biztonságát, illetve egészségét, megfelelő és biztonságos módon stabilizálni kell.
 - A bontási munkálatokkal kapcsolatos szállítási útvonalakra a használt utak tulajdonosaitól, illetve kezelőitől a megfelelő engedélyeket és hozzájárulásokat a munkálatok megkezdése előtt be kell szerezni.
 - Fenti kikötéseken túlmenően az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SZCSM-EüM együttes rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani!
 - A Szakhatóságok szakkérdésben adott válaszait, figyelemfelhívásait a bontási munkálatok során be kell tartani!

Az eljárásban megkeresett társhatóságok szakkérdésben adott válaszai:

1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályának PE/EPO/3048-3/2023 számú örökségvédelmi szakkérdésben 2023. november 22-én adott válasza:

„A PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. osztályomhoz érkezett megkeresésére a Pázmány Péter Katolikus Egyetem bővítése és fejlesztése beruházáshoz kapcsolódó, Budapest VIII. Bródy Sándor u. 5. 36582 hrsz. alatti ingatlanon 9 db épület és 10 db gépészeti felvonó berendezés bontásának bontási engedélyezési eljárásában az örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam.

A kérelem áttekintése során megállapítottam, hogy az érintett ingatlanon található a közhiteles hatósági nyilvántartásban 15289. azonosítószámú a „Budapest – Pollack Mihály tér, Magyar Rádió Épülete” és 66284. azonosítószámú a „Budapest – Üllői út – Mária u. – Kőfaragó u. – Vas u. – Rákóczi út – Múzeum körút” néven szereplő nyilvántartott régészeti lelőhely, valamint a volt Károlyi-palota kiemelten védett műemlék épülete (műemléki törzsszám/azonosító: 15650/952) és az Esterházy-palota kiemelten védett műemlék épülete (műemléki törzsszám/azonosító: 15651/950), ezért a bontási munkák kulturális örökségvédelmi - régészeti és műemlékvédelmi - szempontból a következő kikötésekkel engedélyezhetők:

1. A kivitelezés talajszint alatti, illetve a pincék bontását érintő földmunkáit rétegenként, csak régészeti megfigyelés mellett, rézsúkanalas (iszapolókanalas) markolóval, tükörfelület kialakításával lehet végezni.
2. A régészeti megfigyelést annak megkezdése előtt a szakfeladatot ellátó intézmény útján elektronikus úton legalább 1 munkanappal korábban be kell jelenteni Hatóságomnak, elvégzését pedig jegyzőkönyvben kell rögzíteni.
3. Amennyiben a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel, akkor a régészeti bontómunkát régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését Hatóságomnak a kulturális örökség

védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. sz. melléklete szerinti tartalommal be kell jelenteni.

4. A fenti szakfeladatok elvégzésére a Magyar Nemzeti Múzeum (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.) jogosult. A régészeti szakfeladatok ellátásába az MNM a területileg illetékes Budapest Történelmi Múzeumot (1014 Budapest, Szent György tér 2.) bevonhatja.

5. A régészeti szakfeladatok elvégzésére Beruházónak a feltárással kapcsolatban rendelkezéssel rendelkező intézménnyel szerződést kell kötnie.

6. A szakfelülvételekről szóló jegyzőkönyvet Hatóságomnak meg kell küldeni.

7. A Pollack Mihály téri, az Esterházy-palotától északra húzódó neobarokk kovacsoltvas kerítést a bontási munkák során fokozottan védeni kell.

A kérelem áttekintése során megállapítottam, hogy a tervezett beruházás a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. a) pontja alapján a tárgyi beruházás nagyberuházásnak minősül, ezért a beruházást megelőzően beruházónak Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíttetnie. Beruházó az egyszerűsített ERD-t a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szervvel, a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézetével elkészíttette. A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése alapján, nagyberuházás megvalósítása esetén a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.

A Korm. rendelet 36. § (1) bekezdése alapján a régészeti feltárás befejezése után az építési helyszín kivitelezési tevékenység végzésére való alkalmassá tétele, illetve az ingatlan rendeltetészerű és biztonságos, az élet- és balesetvédelmi előírásoknak megfelelő használatához szükséges tereprendezési munkák elvégzése megelőző feltárás esetén a beruházó feladata.

Tájékoztatom az Építőt, hogy ha a megelőző feltárást szükségessé tevő beruházás bármilyen okból meghiúsul vagy szünetelésének időtartama a feltárás felfüggesztésétől vagy befejezésétől számítva meghaladja az egy évet, a Korm. rendelet 36. § (3) bekezdése alapján a beruházó köteles az ingatlan korábbi használatának megfelelő állapotot helyreállító tereprendezési munkák elvégzéséről és a feltárt régészeti emlékeknek a hatóság által előírt állagmegóvásáról gondoskodni. Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a Korm. rendelet 36. § (4) bekezdése szerint amennyiben a beruházás vagy a feltárás munkálatainak harminc napot meghaladó szünetelésére a feltárást végző, hogy intézménynek fel nem róható okból kerül sor, a feltárt régészeti emlékek ideiglenes állagmegóvásáról, biztonságáról, őrzéséről a feltárást végző intézmény a beruházó költségére köteles gondoskodni.

2. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának PE-06/KTF/64873-2/2023 számú környezetvédelmi, természetvédelmi, illetve hulladékgazdálkodási szakkérdésben 2023. november 21-én adott válasza:

„Tárgyi ügyben küldött, fentiekben hivatkozott számú megkeresésére a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MVM utasítás 24-26. §-ai és a vonatkozó szakági rendelet alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az alábbi választ adja:

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 6. számú melléklet III. táblázat 6–11. pontjai alapján, bontási engedélyezési eljárás során kizárólag külterületi, illetve természetvédelmi oltalom alatt álló belterületi ingatlan esetén, valamint hulladék kezelésével kapcsolatos létesítmény bontása esetén vizsgálendő környezetvédelmi, természetvédelmi, illetve hulladékgazdálkodási szakkérdés.

A Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 5. szám alatti, 36582 hrsz.-ú ingatlanon lévő, 9 db épület és 10 db felvonó berendezés bontására vonatkozó engedélyezési eljárás során a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. táblázat 6 és 8. pontban megjelölt természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdés vizsgálat feltételei nem teljesülnek, az alábbiak alapján:

Tárgyi belterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

Az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része. A barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet szerint a tárgyi ingatlan barlang felszíni védőövezetnek nem minősül.

Engedélyes figyelmét az alábbiakra hívom fel:

– A felelős műszaki vezetőnek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdés n) pontja alapján értesítenie kell a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy a munkaterületen keletkezett bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket.

– A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat a tevékenység befejezését követően küszöbérték feletti hulladék mennyiség esetén a Környezetvédelmi Hatósághoz be kell nyújtani.

– A keletkező veszélyes hulladékok kezelésénél a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. – Veszélyes hulladék keletkezés esetén az „SZ” kísérőjegyeket be kell nyújtani. – A keletkező hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint.

– A keletkező hulladékokat az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adható át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

– A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 4. §-ában foglaltaknak megfelelően a tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítását.

– A keletkezett hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettséget a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint be kell tartani.

– A diffúz levegőterhelés megelőzésére/mérséklésére vonatkozóan a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) és 28. § (2) bekezdésében foglaltakat be kell tartani.

A 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet 10. § (1) bekezdése szerint: „Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot.

A 45/2004. (VII.26.) BM–KvVM rendelet 10. § (3) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdés szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építető köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat.”

A 45/2004. (VII.26.) BM–KvVM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint: „Amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el az I. számú melléklet szerinti táblázatban közölt mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül a 8-11. §-ban foglalt kötelezettségek alól.

Tárgyi belterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

Az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része. A barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet szerint a tárgyi ingatlan barlang felszíni védőövezetnek nem minősül.”

3. A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztályának FE/MMBO/03990-2/2023 számú műszaki biztonsági szakkérdésben 2023. november 21-én adott válasza:

„Az Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) képviseletében eljáró Dénesi Istvánné Szilágyi Erzsébet meghatalmazott kérelmére, a Budapest VIII. ker. 36582 hrsz.-ú ingatlanon 9 db épület és 10 db gépészeti felvonó berendezés bontása műszaki biztonsági szempontból feltétel nélkül engedélyezhető.

Bontási hely:	1088 Budapest, Pollack Mihály tér 8., hrsz.: 36582, B/1 épület
Felvonó azonosító száma:	08-0695 és 08-0694
Bontási hely:	1088 Budapest, Bródy Sándor u. 5-7., hrsz.: 36582, D/1 épület
Felvonó azonosító száma:	08-0044
Bontási hely:	1088 Budapest, Bródy Sándor u. 5-7., hrsz.: 36582, D/2 épület
Felvonó azonosító száma:	08-1203 és 08-1204
Bontási hely:	1088 Budapest, Bródy Sándor u. 5-7., hrsz.: 36582, D/3 épület
Felvonó azonosító száma:	08-0511
Bontási hely:	1088 Budapest, Bródy Sándor u. 5-7. hrsz.: 36582, D/4 épület
Felvonó azonosító száma:	08-1067
Bontási hely:	1088 Budapest, Szentkirályi u. 25/a, hrsz.: 36582, D/5 épület
Felvonó azonosító száma:	08-0352
Bontási hely:	1088 Budapest, Szentkirályi u. 25/b, hrsz.: 36582, D/6 épület
Felvonó azonosító száma:	08-0554
Bontási hely:	1088 Budapest, Szentkirályi u. 27., hrsz.: 36582, D/7 épület
Felvonó azonosító száma:	08-0554.”

A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított kettő évig hatályos.

A bontási engedély hatálya meghosszabbodik, ha a hatályossága alatt a tényleges bontási tevékenységet megkezdték, azt folyamatosan végzik, és a bontási tevékenység megkezdésétől számított négy éven belül befejezik.

Tájékoztatom, hogy az engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A döntés a hirdetményi úton történő közléssel véglegessé válik, melyről külön értesitem az Építőt.

A határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Köormányhivatalnál előterjesztett, de a Fővárosi Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A perben a jogi képviselőt kötelező.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015.évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Eüsztv.) 9. § -ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://epapir.gov.hu>.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint.

INDOKOLÁS

A Kérelmező a Budapest, Bródy Sándor utca 5. szám alatti 36582 hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) 9 db épület és 10 db gépészeti felvonó berendezés bontásának tárgyában kérelem érkezett 2023. október 27-én, mely kérelmet visszautasítás miatt ismételt benyújtottak 2023. november 7-én. Erre a kérelemre bontási engedélyezési eljárás indult Hivatalunknál 2023. november 8-án.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 46. § (2) bekezdése szerint a hatóság a kérelmet visszautasíthatja, ha azt nem az előírt formában terjesztették elő. Ha a kérelmező a kérelmét öt napon belül az előírt formában ismételt előterjeszti, a hatóság az eljárást teljes eljárásban folytatja le, azzal, hogy a kérelmet az eredeti benyújtáskor előterjesztettnek kell tekinteni, de az ügyintézési határidőt az ismételt benyújtást követő naptól kell számítani.

A tárgyi tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet a Körmány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngt.) 12. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint a Pázmány Péter Katolikus Egyetem oktatási célú ingatlanjainak bővítését és fejlesztését célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházás kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 195/2021. (IV. 26.) Körmányrendelet (a továbbiakban: 195/2021. R.) 1. § (1) bekezdésében és az ott megjelölt 1.

Bona
12

mellékletének 2. sorában (örökségvédelmi hatósági engedélyezési és bejelentési eljárások) nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályának PE/EPO/3048-3/2023 számú örökségvédelmi szakkérdésben 2023. november 22-én adott válaszána indokolása:

„A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézmény (jogsabályban kijelölt örökségvédelmi szerv) a Köt. 23/G. § (1) bekezdése a) pontja szerint a Kormány rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított nagyberuházások esetén a Magyar Nemzeti Múzeum. A Köt. 23/G. § (3) bekezdés a) pontja szerint a régészeti szakfeladatok ellátásába az MNM a gyűjtőterületén érintett vármegyei hatókörű városi múzeumot (Budapesti Történeti Múzeum) jogsabályban meghatározott módon bevonhatja. A beruházó költségviselését a Köt. 19. § (3) bekezdése írja elő. A régészeti szakfeladatokra a Köt. 22. § (10) bekezdése szerint a feltárára jogosult intézménynek és a beruházónak szerződést kell kötnie. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárára jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogsabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A Köt. 22. § (9) bekezdése értelmében a megelőző feltárás költségei magukba foglalják a régészeti feltárás terepi munkavégzésén túl – beleértve a feltárás munkafeltételei biztosítását is – a jogsabályban meghatározott tartamú dokumentálás és az elsődleges leletfeldolgozás költségeit. A régészeti feladatellátás költségeire alkalmazható legmagasabb hatósági árakat a Korm. rendelet 8. melléklete tartalmazza.

Műemléki szempontból tett kikötésemet a Korm. rendelet 87. §-ban foglaltak indokolják, miszerint a szakkérdés vizsgálata során a hatóság a műemlék védetté nyilvánításának alapját jelentő értékek megőrzése és hangsúlyos érvényesülése érdekében vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Köt. és a Korm. rendeletben foglaltaknak. A fentiek figyelembevételével megállapítottam, hogy a Pázmány Péter Katolikus Egyetem bővítése és fejlesztése beruházáshoz kapcsolódó, Budapest VIII. Bródy Sándor u. 5. 36582 hrsz. alatti ingatlanon 9 db épület és 10 db gépészeti felvonó berendezés tervezett bontási munkálatai – kikötésem betartása esetén – az ingatlanon álló, kiemelten védett műemlékek műemléki védetté nyilvánításának alapjául szolgáló értékek megőrzését nem befolyásolja, sőt a kiemelten védett két műemlék palota hangsúlyos érvényesülését segíti elő.

Tekintettel arra, hogy a területen álló 6-os stúdió épülete (a bontási tervdokumentációban a D4. jelű épület) a benyújtott műemléki szakértői javaslat szerint kiemelkedő kulturális és rádiótörténeti értékei folytán megőrzendő építészeti eleme a Magyar Rádió egykori együttesének, javasoljuk annak megfontolását, hogy a Pázmány Péter Katolikus Egyetem leendő épületébe történő esetleges integrálása megtörténhessen.

Hozzájárulásomat a Korm. rendelet 88-89. §-ban foglalt szakkérdések figyelembevételével adtam meg.”

Tárgyi ügyben a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 2. mellékletében foglalt táblázat 6. sora alapján Budapest Főváros Kormányhivatal helyett a Pest Vármegyei Kormányhivatal az építésügyi hatóságként eljáró, helyettesítő kormányhivatal. Ugyanakkor a Pest Vármegyei Kormányhivatal a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: BFKHr.) 1. mellékletében foglaltak szerint műszaki biztonsági hatáskörrel nem rendelkezik, ebből következően a tárgyi ügyben nem rendelkezik hatáskörrel a műszaki biztonsági szakkérdés megvizsgálása tekintetében. Ezért a műszaki biztonsági feladatkörben a Gazdaságfejlesztési Minisztérium IF/238/2/2023 iktatószámú levelében Nagy Márton miniszter a Fejér

Vármegyei Kormányhivatalt jelölte ki a műszaki biztonsági szakkérdés megvizsgálását végző hatóságként a tárgyi bontási engedélyezési eljárásban

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztályának FE/MMBO/03990-2/2023 számú műszaki biztonsági szakkérdésben 2023. november 21-én adott válaszána indoklása:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. (továbbiakban: Építésügyi Hatóság), a PE/ETDR-EP/17985-20/2023 számon, az ÉTDR rendszerben 2023. november 21. napján érkezett megkeresésében a Budapest VIII. ker. 36582 hrsz.-ú ingatlanon 9 db épület és 10 db gépészeti felvonó berendezés bontási engedélye kiadásához kérte a műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálatát a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálytól.

Az ÉTDR rendszerbe feltöltött, Csongrádi Béláné (AF-T 01-2982) felvonó tervező által készített, G-621-22B, G622-22B, G-623-22B, G-624-22B, G-625-22B, G-626-22B, G-627-22B, G-628-22B, G-629-22B és G-630-22B tervszámú, felvonó bontási dokumentációk alapján megállapítottam, hogy azok megfelelnek a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Fmr.) foglalt követelményeknek, így a bontási tevékenység műszaki biztonsági szempontból feltétel nélkül engedélyezhető.

A műszaki biztonsági szakkérdést az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. táblázat 13. sora, valamint a Gazdaságfejlesztési Minisztérium IF/238/2/2023 iktatószámú, a szakkérdés vizsgálatára illetékességet biztosító kijelölése alapján vizsgáltam.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.”

A tárgyi ügyben benyújtott dokumentáció, valamint a 2023. november 22-én megtartott helyszíni szemle alapján az alábbiakat állapítottam meg:

A tárgyi eljárásban a döntés meghozatalának feltételei adottak, az érintett telken nem kezdtek meg a bontási tevékenységet, a tervezett bontási tevékenység a kikötéseim betartása esetén nem veszélyeztetheti a csatlakozó építmény, építményrész vagy a szomszédos telkeken lévő építmények állapotát.

A tervezett bontási munka kielégíti a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, építészeti, örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

Az építmény, építményrész elbontását jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja.

A tervezőként megjelölt személyek jogosultak a kérelemben megjelölt bontási tevékenységgel kapcsolatos dokumentáció elkészítésére.

A benyújtott kérelem és mellékletei megfelelnek az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 312. Kr.) 8. mellékletében foglalt előírásoknak.

Az eljárásba ügyfélként a kérelmezőn, ill. a tárgyi ingatlannal rendelkezni jogosultakon kívül, a tárgyi ingatlannal közvetlenül határos, 36585/9, 36587/2, 36590, 36591, 36592, 36583, 36582 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosait, illetve a társasházak közös képviselőit vontam be, tekintettel arra, hogy a bontandó épületek zárt sorúan csatlakoznak a szomszédos ingatlanokon álló épületekkel, illetve a bontandó épületek földrészletének tulajdonjoga nem a Kérelmezőé, így a bontási tevékenység jogos érdekeiket érinti.

Bona

19

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzat ügyféli jogállása kérelme alapján az eljárásban megállapításra került, figyelemre arra, hogy a 36592/D/A/26 és a 36592/D/A/29 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa.

A határozat meghozatalánál az Ákr., az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a 312. Kr. 45. §-49 § -ai, valamint a Pázmány Péter Katolikus Egyetem oktatási célú ingatlanjainak bővítését és fejlesztését célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházás kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 195/2021. (IV. 26.) Korm. rendelet és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi. LIII. törvény szerint jártam el.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)-(5) bekezdései zárják ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 112. § (2) bekezdés e) pontjára tekintettel az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a kereset benyújtásának helyét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése, a kereset benyújtásának határidejét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 53/I. §-a szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdéseiben, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás az Eüsztv. 2. § (1) bekezdésén és 9. §-án alapul.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi. LIII. törvény 2. § alapján a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket - az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével - hirdetményi úton közli.

A fentiek szerinti hirdetményi úton történő közlés esetén, ha a döntés az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, vagy alapvető jogát vonja el vagy korlátozza, a kiemelt jelentőségű ügyben a hatóság az ismert ügyfelet a döntés szövegéről – a hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg – az ügyfél tekintetében az adott ügyfajtára vonatkozó külön jogszabály szerint alkalmazható egyéb kapcsolattartási forma használatával is tájékoztatja. A közlés jogkövetkezményei ilyen esetben is a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be. A döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

A Hivatal hatáskörét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Építési és Közlekedési Minisztérium Építésügyi Igazgatási Főosztály EPAT/8246-3//2023/ÉPIGFO számú végzése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza.

TÁJÉKOZTATÁS

Bopa

20

A 312. Kr. 49. (2) és (3) bekezdési alapján tájékoztatást adok arról, hogy

- az építetőknek a bontási tevékenység befejezését a befejezéstől számított tizenöt napon belül közölnie kell az építésügyi hatósággal, a bejelentéshez a kitöltött statisztikai adatlapot (épület bontásának engedélyezéséhez és tudomásulvételéhez) mellékelni kell,
- az építésügyi hatóság jogosult a bontási tevékenység elvégzését, a bontási tevékenység befejezésének közlésétől, de legkésőbb a bontási engedély hatályának lejártát követő tizenöt napon belül helyszíni szemlén ellenőrizni.

A 312. Kr. 47. § (3) bekezdés a)-g) pontjában foglaltak alapján tájékoztatást adok arról, hogy

- a) az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építetőt, a bontási tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól,
- b) a bontási engedély polgári jogi igényt nem dönt el,
- c) a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. irodájában a Szentendre, Városház tér 4. szám alatt tekinthet be,
- d) az építető a bontási tevékenységet csak a végleges bontási engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet,
- e) az építető a bontási tevékenység befejezését követően – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania,
- f) a bontási tevékenység befejezését követően harminc napon belül az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése, valamint az OÉNY-ben történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az OÉNY-be feltölteni.

Szentendre, *elektronikus időbélyegző szerint*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kiss Andor
osztályvezető

Bopa

21

HEINRICH PASSZÁZS – KÉZMŰVES SÉTÁNY
HEINRICH UDVAR, illetve Vasudvar elnevezésű volt ipari és raktár terület
rehabilitációjának ismertető anyaga
Budapest, VIII. kerület Üllői út 32. – Mária utca 54.

Adatok:

cím: Budapest, VIII. kerület Üllői út 32. – Mária utca 54.sz.
helyrajzi száma: 36795
telek területe: 5523 m²
műemléki törzsszáma: 16327, azonosító:12282

A telek „L” alakú, két utcára, az Üllői útra és a Mária utcára nyílik, főbejárata az Iparművészeti Múzeummal szemben van. Az épületegyüttes három részre tagolódik; az Üllői út és a Mária utca felől 3-3 emeletes épületek, az udvar mentén földszintes raktárépületek vannak, melyek az un. vasudvart zárják közre.

A meglevő épület területi adatai:

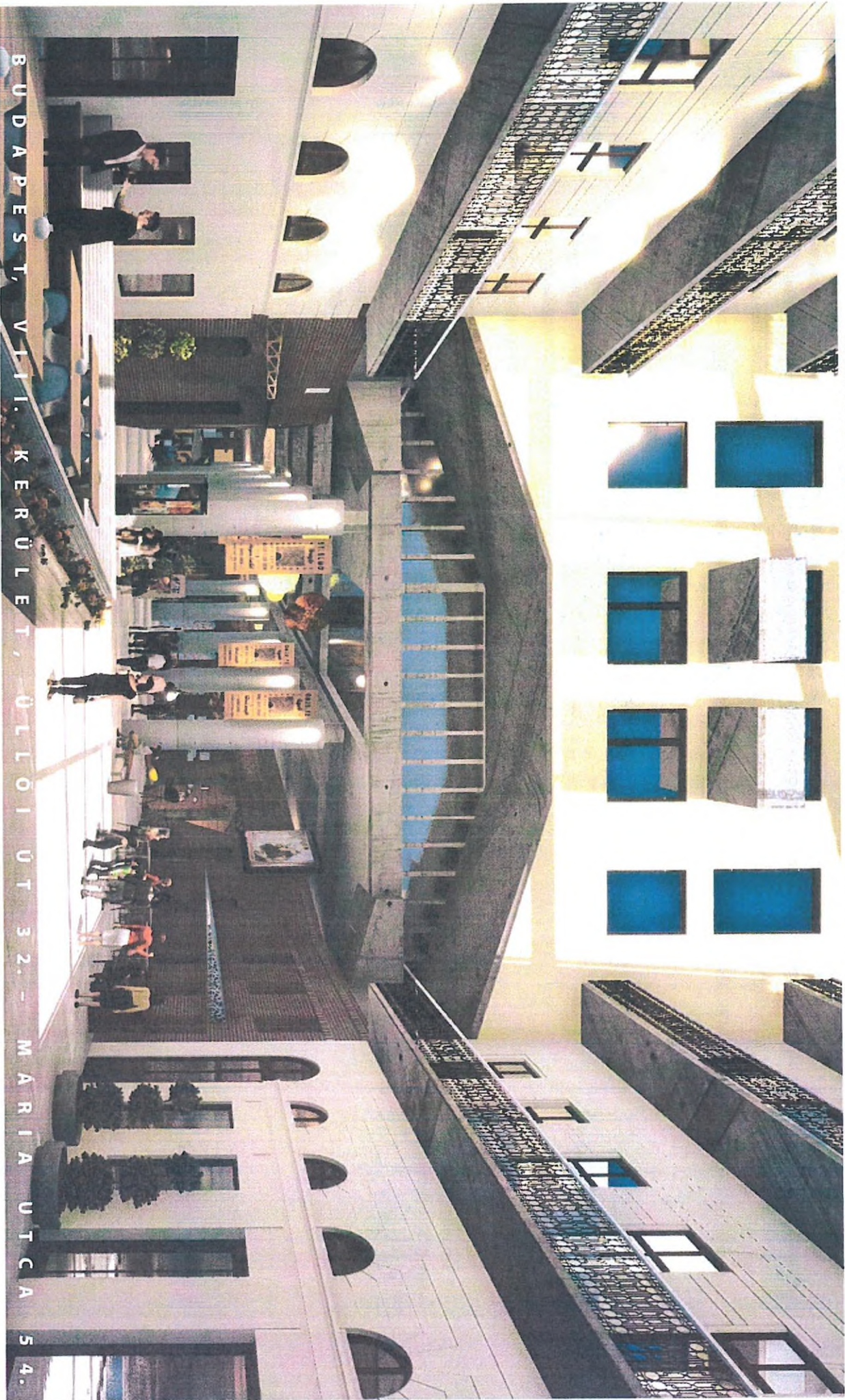
„A” épületrész nettó összesen	4.805,71	m ²
„B” épületrész nettó összesen	2.299,86	m ²
„C” épületrész nettó összesen	5.704,20	m ²
Épület területek nettó összesen:	12.809,77	m ²
Beeépítési mutató	3,27	
Zöldterületi mutató	0	

„A” épületrész: **Üllői út 32.sz.** alatti Hubert József és Móry Károly tervei alapján 1892-1893 között épült historizáló stílusú lakóház,
„B” épületrész: Sándy Gyula által tervezett, 1912-ben épült, Mária utca 56. sz. alatti szecessziós **raktárépület**,
„C” épületrész: Hubert József és Móry Károly tervei alapján 1892-1893 között **épült** raktárépületek, és az 1907-ben Hubert József által tervezett kétemeletes hátsó raktárépület, az úgynevezett „**vasudvar**”,

A műemléki védettség az utcai **épületszámnyak képző-** és iparművészeti- valamint az udvar-együttes ipari- kereskedelemtörténeti értékeinek megőrzésére terjed ki.

HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY

HEINRICH UDDEN



B U D A P E S T , V I I I . K E R Ű L E T , Ü L L Ő I Ú T 3 2 . - M A R I A U T C A 5 4 .

Bora

Tulajdonjogi és használati jogosultsági viszonyok:

A terület négy albetétből áll 36795/0/A/1-4, mindegyik albetét tulajdonosa a Heinrich Passage Zrt. /1088 Budapest, Múzeum u. 9./

Az előzmények rövid összefoglalója:

Az un. „Heinrich udvar”, Heinrich Alajos és fiai egykori vaskereskedése, amely egy szekerész laktanya helyére épült. Az együttes főbejárata az Iparművészeti Múzeummal szemben található.

Az „L” alakú telken, Üllői út felőli háromemeletes historizáló bérapalota és a Mária utcai emeletes irodai és raktár szárny közé ékelődik, az un. Vasudvar.

A vasudvart az 1948-as államosítás után a Vasért kapta meg, majd 1990-es években a privatizáció során spanyol befektető szerezte meg, aki a homlokzatok kivételével teljes bontással számolt szálloda, iroda építésével. Erre nem tudott építési engedélyt szerezni.

Túlító bontási szándékai miatt az épületegyüttest roham tempóban 2011-ben műemlékké nyilvánították, az 53/2011.(VIII.25) NEFMI rendelettel. A gyors védési eljárás szakmailag nem volt teljesen megalapozott, ezért később az udvari raktár épületek műemléki védeltségét megszüntették. A Miniszterelnökség 19/2019.(XII.20.) MvM rendeletével az udvari raktárépületek műemléki védeltségét – „tekintettel arra, hogy a szakmai ismérveknek nem felelnek meg” – megszüntette.

2017-ben jelentkezett egy magyar fejlesztő a terület megvásárlására. Programjában szerepelt az Iparművészeti Múzeumhoz kapcsolódó, a budapesti passzázsokat folytató kézműves sétány létrehozása a múzeumra is figyelem levő butikhotel, a kézműves funkcióhoz kapcsolódó műhelyraktárak, látványraktárak, irodák és lakások építése.

Az ingatlan története és jelenlegi helyzetének részletes bemutatása

Az un. „Heinrich udvar”, Heinrich Alajos és fiai egykori vaskereskedése a XIX. század végi ipari építészeti karakter egyik utolsó példája a pesti belvárosi területen. Heinrich Alajos vaskereskedése az 1800-as évek végén költözött a Józsefvárosba, az Üllői út 32. szám alá. Ez volt a város legnagyobb, szinte egyeduralkodó vaskereskedése.

A terület főbejárata az Iparművészeti Múzeummal szemben található. Az „L” alakú telek két utcára, az Üllői útra és a Mária utcára nyílik. Az Üllői út és a Mária utca felől a 3-3 emeletes épületszárnyak és a belsőraktár épületek az un. „vasudvart” zárják közre.

Az udvar három tengelyre szervezett, amely a Mária utcai bejáratról indul, majd az erre merőleges tengellyel keresztezi az Üllői út irányából indított tengelyt. Az épületegyüttest Heinrich-udvarnak nevezték el, homlokzatokon a feliratok még ma is láthatók. Az épületben a raktárak, feldolgozó üzem, üzlet mellett a tulajdonos és a dolgozók a lakásai is helyet kaptak.

1948-as államosítás után, a VASÉRT Vállalat központi telephelye volt az 1990-es években eladták az ingatlan egy spanyol befektetőnek. A 2008-as évek gazdasági válsága megakadályozta a spanyol tulajdonos beruházását, s az épületegyüttes szinte érintetlenül megmaradt,

bérbeadással hasznosították. A bérlők tevékenysége igen változatos volt, parkettás, temetkezési vállalat, bútorbolt, rádióadó, művészeti, kézműves műhelyek, autós futárszolgálat logisztikai központja és bérírói funkciókkal. Az „L” alakú udvarra a szomszédos épületekből lakások is nyílnak, melyeket zavar a „lichthof”-szerű udvarban a forgalom és rakodások keltette zaja.

A környező beépítés 5-6-7 emeletes tűzfalakkal tornyosul az udvart keretező földszintes raktár épületsor fölé. A területen még egy fa sincs, az udvar is teljes mértékben leburkolt. A felhagyott tárolási és vasfeldolgozási tevékenység nyomai rozsdásodó utólagos ipari felvonókkal. A Palotanegyed talán utolsó olyan ingatlana, amely ipari termelés funkciójú.

A XIX. század végén épült az épületegyüttes, korához képest megfelelő, helyenként közepes állapotúnak mondható. Az épületekben – rendeltetés szerű használat során – tartószerkezetet is részben, vagy egészben érintő átalakításokat is végeztek.

Mára az a terület erősen leromlott állapotba került, és a használaton kívülsége valamint eleve az ipari-raktározási funkciókból adódó építészeti kialakítás miatt tényleges rozsdafoltként /vasudvar!/ éktelenkedik a város szívében. A terület alulhasznosított, az ingatlan 2019 óta üres, csak állagmegóvás történik.

A tervezett beruházás építési engedéllyel rendelkezik. Az épületegyüttes évek óta üresen áll, állapota, funkciója méltatlan e kiemelt világorökségi helyszínen a Palotanegyedben. Környezete mára jelentősen felértékelődött. (pl. Corvin sétány, Palota negyed, az Iparművészeti Múzeum jelenlegi rekonstrukciója, oktatási központok, campusok környezete). A két főépületrész összekötő „L” alakú udvari beépítés jellegzetes és figyelemfelhívó.

A tervezett beruházás összefoglaló ismertetése

A rekonstrukció során kiemelt szempont a két főépületet összekötő ún. Vasudvar” beépítési jellegének megtartása, mely az Üllői úti és a Mária utcai épületszárnyakat köti össze.

E raktárudvar sajátos karakterét látható módon a háromtengelyes rendszer adja, amely a Mária utcai bejáratától indul, majd az erre merőleges tengellyel keresztezi az Üllői út irányából indított tengelyt. Értékét a zárt, törtvonalú alaprajzi kialakítás, az épülettömeg és a téglarchitektúrás homlokzati megjelenés, az előtetők kovácsoltvas konzoljai és a belső szerkezet építészeti öntöttvas oszlopai.

A rehabilitáció ezen értékek visszaidézésével, felújításával számol. A földszinten a 100%-os beépítés, a köz számára megnyitott, fedett, üvegezett passzázs, kézműves utca, sétány lesz. A kézműves sétány díszítő elemeiként felújítás után visszakerülnék az értékes kovácsoltvas elemek és a kovácsoltvas oszlopok, az egyemeletes udvart kísérő melléképületben kézműves, iparművészeti műhelyekkel, műtermekkel.

A kézműves sétányra (passzázs) új kortárs réteg épül, az eredeti tengellyel koherenciában lévő új tengelyrendszerrel, amely ugyanakkor figyelemmel van a szomszéd épületekre, letakarja a magas tűzfalakat, javítja az udvar és zöldterületi arányokat a tervezett többszintű zöldtetőkkel, teraszokkal, s ezzel felértékeli a környező épületeket és lakásokat. A zöldtetőről indulnak a C épületrész I., II., III., IV. és V. jelű lakóépületszárnyai.

Az épületegyüttes rehabilitációja tartalmazza a védett épületek megtartása mellett az épületek bővítését a környezetnek megfelelő funkciókkal, valamint a szomszédos lakóépületek számára élhető környezet, zöld belső kertek kialakítását, a hatalmas tűzfalak eltüntetését.

A tervezett funkciókat a környezet involválja: az Üllői úti épület funkciója a környéken népszerű butik-, vagy art hotel lehet (mint pl. Zichy hotel a szomszédban), az U alakú udvar üvegfedést kap, átriumként kialakítva, a kiemelt üvegteret a természetes szellőzést is lehetővé teszi. A kézműves sétány funkciója az Iparművészeti Múzeumhoz kapcsolódik.

A Mária utcai szárny irodaként, műhelyként hasznosítható (szintén kapcsolódva az Iparművészeti Múzeumhoz), illetve látványraktárként. A sétány fölötti új épületrészekben bérlakásokat tervezünk.

A Mária utcai épület emeletrépités módja és mértéke megfelel a JÓKÉSZ előírásainak, illeszkedik a szomszédos jóval magasabb házakhoz, homlokzati síkja vissza van léptetve az utcavonaltól. Ez utóbbi megoldás a tervtanács javaslatára került így módon megtervezésre. A meglévő épület hasznosítása irodai funkciókkal, az emeletrépités pedig lakások számára lett kialakítva.

A parkolási mérleg alapján a parkolás a két pincészinben biztosítható.

A területen megvalósítani tervezett beruházás bemutatása:

A védett épületek megtartása mellett az épületet a környezetnek megfelelő funkciókkal bővítve, a szomszédos lakóépületek számára élhető környezet teremt a terv, a zöld belső kertek kialakításával, a hatalmas tűzfalak eltüntetésével.

A kézműves sétányra (passzázs) új kortárs réteg épül, amely letakarja a magas tűzfalakat, javítja az udvar és zöldterületi arányokat a tervezett többszintű zöldtetőkkel, teraszokkal, s ezzel felértékeli a környező épületeket és lakásokat.

A tervezett beépítés összesített paraméterei:

Lakásszám összesen:	216 db
ebből:	
1 szobás lakás	159 db
1,5 szobás lakás	30 db
3 szobás lakás	57 db
42 m ² -es lakás	42 db
75 m ² -es lakás	42 db
lakáscélú szinterület összesen:	
	nettó 7558,05 m ² + 759,86 m ² erkély

Szállodai szoba:	114 db
Irodaterület (hasznos)	428 m ²
Üzlet, kézműves műhely (hasznos):	1292 m ²
Látványraktár, múzeum:	869 m ²
Konferenciaterem:	154 m ²

Bona

„A” épületrész összesen:	6.002,17 m ²
„B” épületrész összesen:	4.346,69 m ²
„C” épületrész összesen:	18.712,43 m ²
összesen:	29.061,29 m ² nettó
fedett passzázs területe:	1.912,65 m ²
mindösszesen:	30.973,94 m ² nettó
Zöldterület mutató:	10.01%
Tervezett tetőkert területe:	1.296 m ²
Parkolóhely:	196 db
Kerékpártároló hely:	212 db

Telek beépítettség: 100%-os beépítettség a JÖKÉSZ 27. § (2) bekezdés a) alapján
Tervezett szintterületi mutató: 5,35

A tervezett rehabilitáció részletes ismertetése:

„A” épületrész: az Üllői út felőli eklektikus főépület:

Szintjei: pince + földszint + félemelet + 4 emelet + tetőtér, az udvar felőli új átkötő szárnyban pince + földszint + félemelet + 7 emelet.

Az U alakú udvar üvegfedést kap, átriumként kialakítva. Az U alakot bezáró összekötő szárny kapuzatszerűen nyitja meg a Heinrich passzázs és egyben szeparálja a szálloda belső átriumos részét. Az épületben art hotel tervezett, egyedi belsőépítészeti szobaegységekkel, melyek a fedett átriumra néznek. A szálloda fő megközelítése az Üllői út felől történik. A földszinten, az Üllői út 32. sz. felőli oldalon vendéglátó funkciók találhatóak. Az épület egyedi értéke az első emeleti Heinrich család fokozottan védendő ebédloje, mely konferencia teremként lesz helyreállítva.

„B” épületrész: Mária utca felőli ipari épületrész

Földszint + félemelet +2 emelet + 3-5.emelet ráépítése, a meglévő épületben iroda, látvány raktár, kézműves műhely, a ráépítésben lakások. A Mária utca felőli ráépítés az utcai homlokzati síktól visszahúzva biztosítja az eredeti homlokzat érvényesülését. Az eredeti emeleteken loftszerű irodákat, kézműves műhelyeket, múzeumi látványraktárakat tervezünk.

„C” épületrész, az un. Vasudvar:

A földszinten a fedett, üvegezett passzázs, kézműves utca, sétány köti össze az Üllői utat és a Mária utcát. A sétányról nyílnak a kis bemutatótermek, iparművészeti és kézműves műhelyek.

A passázs intenzív zöldtetős lefedése parkként kialakított. A zöldtetőről indulnak a „C” épületrész lakóépületszárnyai. A lakóépületek a tetőkert felett hat illetve hét szintesek, 1 és 1,5 szobás lakásokkal. Alattuk két pincszinten van a parkoló és a kétszintes passzázs.

Az épületegyüttes rekonstrukciója kiterjed a meglevő védett épületek megtartása mellett, az épület ráépítéssel való bővítésére, a felértékelődött környezetnek is megfelelő funkciókkal való megtöltésével, a környező lakóépületek számára élhető, zöld belső kertek kialakítására, a hatalmas tűzfalak eltüntetésére s vashulladék és más üzemi hulladékok felszámolására, zöld infrastruktúra kiépítésére.

Az udvar lefedve kézműves sétány lesz, az udvart kísérő épületrészekben kézműves, iparművészeti műhelyekkel, műtermekkel. A kézműves sétányra (passzázs) új kortárs réteg épül, amely letakarja a magas tűzfalakat, javítja az udvar és zöldterületi arányokat a tervezett többszintű zöldtetőtekekkel, teraszokkal, s ezzel felértékeli a környező épületeket és lakásokat.

A tervezett funkciókat a környezet involválja: az Üllői úti épület funkciója a környéken népszerű butik-, vagy art hotel lehet (mint pl. Zichy hotel a szomszédban), a kézműves sétány az Iparművészeti Múzeumhoz kapcsolódik, a Mária utcai szárny irodaként, műhelyházként használható (kapcsolódva az Iparművészeti Múzeumhoz), illetve látványraktárként.

A bővítés tervezett elrendezésben a sétány fölötti épületrészekben és a Mária utcai emeletráépítésben is új bériakásokat tartalmaz.

A parkolás a két pincszinten biztosítható. A raktározás és kiszolgálás a -1 szintű parkolóból történik teherfelvonó segítségével.

A fejlesztési elképzelések állami és önkormányzati tervekkel, a városzöldítésre irányuló tervekkel és célkitűzésekkel való összhangjának bemutatása

A Palotanegyednek ebben a Baross utca - József körút és az Üllői út által határolt területén, a Sermelweis Egyetem saját belső telkén lévő kertjét kivéve, szinte semmilyen közpark vagy zöldfelület nem található. A Heinrich Passage beruházás során mintegy 1300 m² zöldterület – zöldtető épül. A tervezett épületben több mint 200 db kerékpár ill. más mikromobilitási eszközök tárolására lesz lehetőség. A kerületi kiemelt célok között szerepel teret adni a kortárs és a jövő fenntartható városi közlekedésének, aktív mobilitásnak. „A kerületben régóta látható probléma a mikromobilitási eszközök tárolásának rendezetlensége és az elégtelen tárolókapacitás – legyen szó kerékpárokról, vagy más eszközökről, pl. megosztott közösségi e-rollerokról.”

A terület közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrájának értékelése és ezek fejlesztési igényeinek bemutatása

A fejlesztési terület Budapest VIII. kerületében található, a forgalmas Üllői útról, illetve a Mária utcáról nyílóan. Tömegközlekedési ellátottsága a közvetlen környezetében található Metro, villamos, busz és trolibusz megállók révén kiváló, a fejlesztés következtében megnövekedett igényeket kielégítik, további fejlesztést e téren a beruházás nem generál.

Jelenleg összesen 66 db parkoló van az ingatlanon belül, míg a fejlesztés következtében 200 db parkoló és 212 db kerékpártároló került kiépítésre telken belül.

A környék parkolási helyzetét is jelentősen javítja a tervezett szintalatti garázs. A prognózis szerint a szállodát elsősorban taxival, tranzitbusszal vagy tömegközlekedéssel közelítik meg és nem saját gépkocsival. A tervezett egyszobás ill. kétszobás lakások többségében valószínűsíthetően a környező egyetemek hallgatóinak használatában lesznek, e kollégiumi jellegű funkció következtében csökkentett mértékű saját gépkocsi használattal. A tervezett épületben több mint 200 db kerékpár ill. más mikromobilitási eszközök tárolására lesz lehetőség. A kerületben régóta probléma a mikromobilitási eszközök tárolásának rendezetlensége és az elégtelen tárolókapacitás, e helyzetet a beruházás jelentősen javítja. Összefoglalva tervezett fejlesztést a jelenlegi úthálózat és tömegközlekedési hálózat kiszolgálja. A parkolási helyzetet a tervezett új parkolóhelyekkel és kerékpár tárolókkal javítja, melyeket telken belül valósít meg a beruházás.

A területen hátrahagyott környezeti terhek vagy környezetkárosodások értékelése

A területen a korábbi raktározási, vasfeldolgozási tevékenységből hulladék elszállítása szükséges, ezen belül is igen jelentős a korábbi bériők által a pincékben felhalmozott lomok mennyisége. Egyéb kármentesítésre nincs nem szükség.

A tervezett területhasználát és a fejlesztési elképzelések bemutatása, a zöldinfrastruktúra-hálózatban jelenleg betöltött és tervezett szerepére vonatkozó elképzelésekkel

Az udvar lefedve kézműves sétányként lesz kialakítva, az udvart kísérő épületrészekben kézműves, iparművészeti műhelyekkel, műtermekkel. A kézműves sétányra (passzázs) új kortárs réteg épül, amely letakarja a magas tűzfalakat, javítja az udvar és zöldterületi arányokat a tervezett többszintű zöldtetővel, teraszokkal, s ezzel felértékeli a környező épületeket és lakásokat.

A tervezett funkciókat a környezet involválja: az Üllői úti épület funkciója a környéken népszerű butik-, vagy art hotel lehet (mint pl. Zichy hotel a szomszédban), a kézműves sétány az Iparművészeti Múzeumhoz kapcsolódik, a Mária utcai szárny irodaként, műhelyházként hasznosítható (kapcsolódva az Iparművészeti Múzeumhoz), illetve látványraktárként.

A bővítés s tervezett elrendezésben a sétány fölötti épületrészekben és a Mária utcai emelet ráépítésben új bérletek tartalmaz. A parkolás a két pincészinben biztosítható. A raktározás és kiszolgálás a -1 szintű parkolóba történik teherfelvonó segítségével.

Infrastruktúra igények kielégítése

A kommunális ellátást az üzemeltető hulladékszállításra vonatkozó közszolgáltatói szerződéssel biztosítja.

A terület csatornázása megoldott, a tervezett létesítmény a hálózatra a jelenlegi bekötéseknél beköthető, figyelembe véve, hogy az egyesített rendszerű csatornahálózatot a lőkészítendő esővíz terheléstől késleltetéssel kell védeni, csapadékvíz tározó épül. Az udvar fölé tervezett intenzív zöldtető sokat segít a helyzeten, mivel az udvar jelenleg 100%ban burkolt.

Az épület elektromos ellátására saját transzformátor állomás épül a Mária utcai épületrész földszintjén. Az épület tetején Háztartási Méretű Kiserőmű nagyszabású napelemez rendszer kerül kiépítésre. A hőigényeket szivattyús melegvízfűtő rendszerrel biztosítja. A hőtermelő berendezés részben talajszondás, részben távfűtés.

Összefoglalóan a tervezett lakóterületi fejlesztés meghövekedett közlekedési és intézményi infrastruktúra igényeit a meglévő közlekedési és intézmény hálózat képes ellátni.

A beruházás indítása, előzetes hatósági egyeztetések:

A fejlesztő a vétel előtt elvi engedélyezési kerettervet készítettett, melyet az illetékes engedélyező hatósághoz - a Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, Valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkársághoz - benyújtott szakmai állásfoglalásra, tisztázandó az épületegyüttes rehabilitációjának lehetőségét, az építési kereteket, volument.

A Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, Valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkársága ÖTO/3/2 (2018) sz. szakmai állásfoglalásában rögzítette az épület átalakításának szempontjait. (kelt 2018.február 13.)

A tisztázó állásfoglalás birtokában vette meg a Heinrich Passage Zrt. az ingatlant és adott megbízást az engedélyezési terv elkészítésére.

A tervet több alkalommal megtárgyalta és véleményezte a VIII. kerületi Önkormányzat Építészeti- Műszaki tervtanácsa, észrevételeik figyelembevételével készültek a tervek.

Folyamatos konzultációk voltak a helyi építési szabályzat, a JOKÉSZ beépítésre vonatkozó előírásainak betartásáról a kerületi főépítéssel, melyet a Főépítész 2020. március 31-én kelt állásfoglalásában megerősített. Az első lépésben a tervtanácsi konzultáció a beépítés módját véleményezte, majd a tervtanács elfogadta a beépítést, (2018. október. 3-án) és az Üllői út felőli tető kialakítására kért módosítást, melyet a 2. tervtanácson, 2019. október 17-én elfogadott. Az

A tervezett épületegyüttes az érvényes JOKÉSZ előírásait és paramétereit is kielégíti, mind a szintterületi mutató, a homlokzatmagasság tekintetében, a számításokat a dokumentáció tartalmazza.¹

A fejlesztő kezdeményezte a terület rehabilitációjának rozsdadóvezeti akcióterületként való kijelölését.

¹ Az építési engedélyezési eljárás során készült szakértői vélemény megállapítása: Lantos Péter építésszámológus, igazságügyi szakértő megállapította, hogy amennyiben a befektető az OTÉK előírásait teljes mértékben kihasználja, akkor a szomszéd házak a légútvárra nyíló ablakaik révén jóval kedvezőlenebb helyzetbe kerülhetnek. A telepítési távolság jogszabály szerinti csökkentése így a szomszéd épületek javát szolgálja.

Engedélyezési eljárás:

Az épületegyüttesre vonatkozó építési engedélyezési tervdokumentáció 2019. augusztus 15-én került benyújtásra a Bp.Főv. Kormányhivatal V. kerületi Hivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Épületfelügyeleti Osztályához.

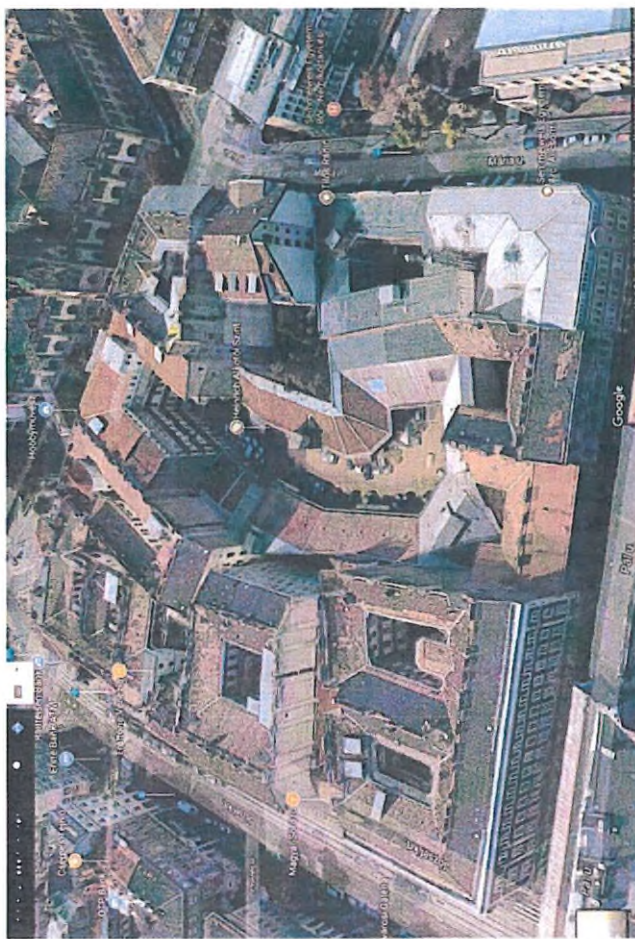
A beruházó ezután az engedélyezési eljárás szüneteltetését kérte, mivel a Miniszterelnökség 19/2019.(XII.20.) MvM rendeletével az udvari raktárépületek műemléki védeltségét – „tekintettel arra, hogy a szakmai ismérveknek nem felelnek meg” – megszüntette. Az új feltételeknek megfelelően szükségessé vált az elkészült engedélyezési dokumentáció kiegészítése.

Az megváltozott feltételeket szerint kiegészített építési engedélyezési dokumentáció 2020. február 28-án került benyújtásra, új engedélyező szervezethez mivel időközben a Kormány új eljárási szabályokat és új eljáró hatóságot állapított meg.

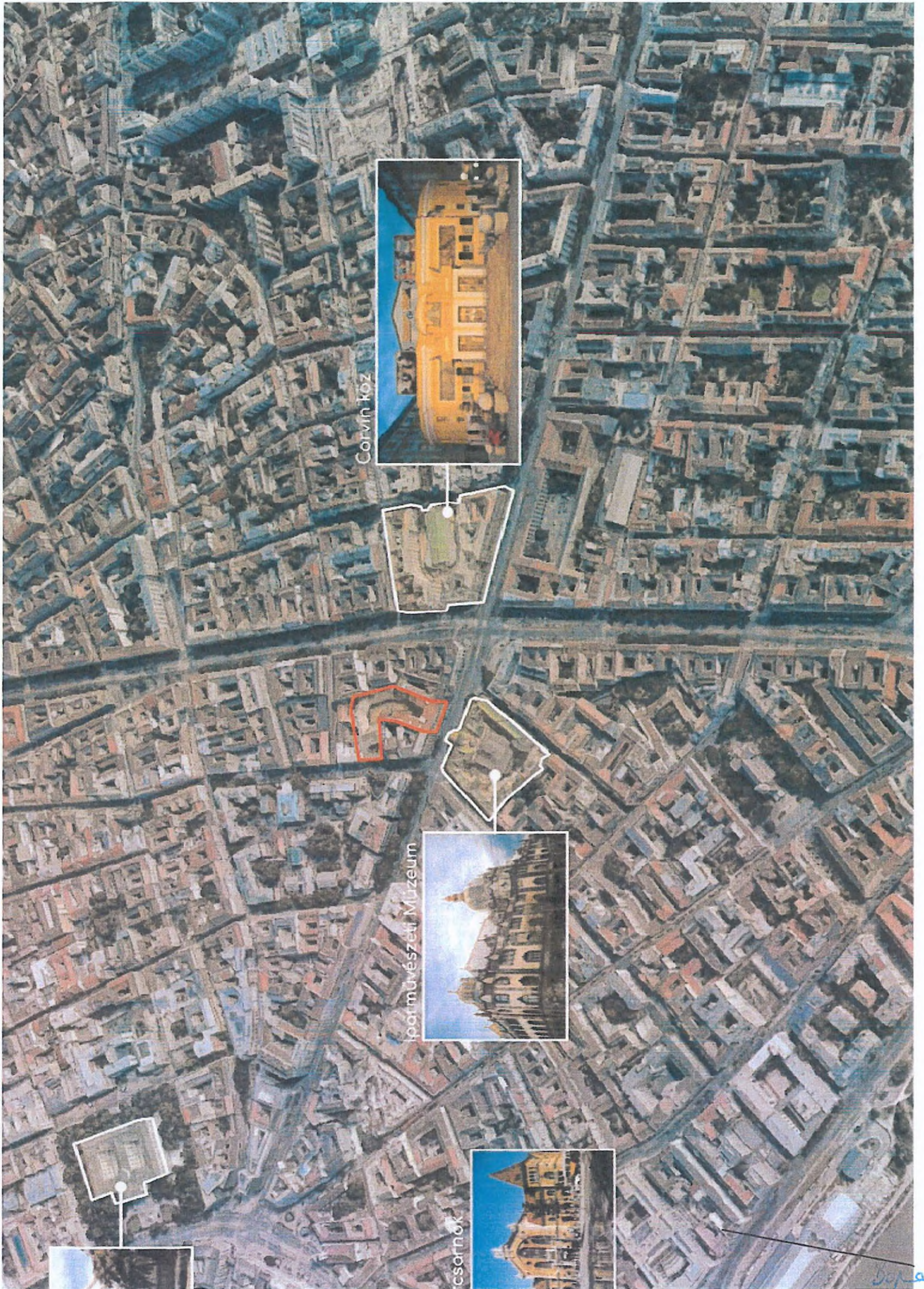
A Kormány a beruházást 2020. április 30-ai hatályal nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította.

A projekt jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Építési engedély száma: BP/2603/00257-27/2020.

Budapest, 2023. november 8.



Bona
21



Corvin Köz



Iparművészeti Múzeum



Csornák



Deja

Budapest a világ egyik legkeresettebb turisztikai célpontja lett - köszönhetően a XIX.-XX.sz. fordulójára idején épült egységes szecessziós épületállományának, páratlan fekvésének, fürdőkulturájának.

A Heinrich udvar ennek a kornak reprezentatív épülete, mely a Nagykörúton belül az Iparművészeti Múzeum, a Corvin negyed, a Palotanegyed közelségében a budapesti passzázatok sorába illeszkedik.

A Heinrich udvar tervezett fejlesztése elsősorban ezt a századfordulós művészetet kívánja mai formában visszahozni. E különleges helyszín évtizedek óta vár arra, hogy megújuljon, új értelmet kapjon régi értékei továbbgondolásával

HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Meglévő távlati kép az Üllői úttal



Diego José Falcón López
Dr. V. Varela u. S.

HEINRICH-UDVAR

HEINRICH A. & FIAI

HEINRICH A. & FIAI

Bone

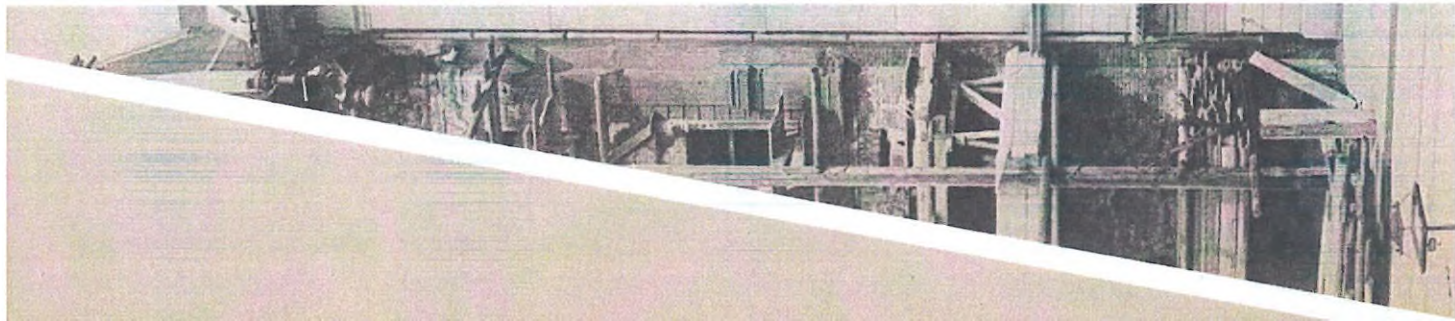
Az Iparművészei Múzeummal szemben helyezkedik el Heinrich Alajos és Fiai egykori vaskereskedése az un. „HEINRICH UDVAR” mely a Mária Terézia -korabeli „szekerész laktanya” helyére épült az 1800-1900-as évek fordulóján.

A puritán német tulajdonos maga is itt lakott az üzlet fölött, nagypolgári lakásában, a ház többi részében a Heinrich-cég alkalmazottai laktak.

HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Üllői úti homlokzat 1900-ból

Bona

25





Corvin-negyed M

József krt.

Ferenc krt.

Högyes

Iparművészeti Múzeum

ÜLLŐI ÚT 32

Heinrich Alkotói Színt

VASUDVAR

Mária u.

Mária u.

MÁRIA UTCA 54.

Semmelweis Egyetem
Bőr-, Némikórtani és...

H

Mária u.



JX Bona



1 Belső előtér a Móra utca felől



2 Belső előtér a hotel felől



3 Képzési és hobbi előtér a szállás felől



4 Hotel terasz



5 Művészeti lakóterület



6 Terveletválogatás a sétányra



7 Lakások közötti park



8 Lakások közötti zöld terasz



9 Lakások közötti levegőtisztasági és park

UDVOSZTERI ÉPÍTÉSI
 TERVEZÉSI IRODA
 1051. BUDAPEST, SZÉCHÉNYI UTCA 14.
 TEL: 06 30 450 1000
 WWW.UDVOSZTERI.COM

Lakóterület

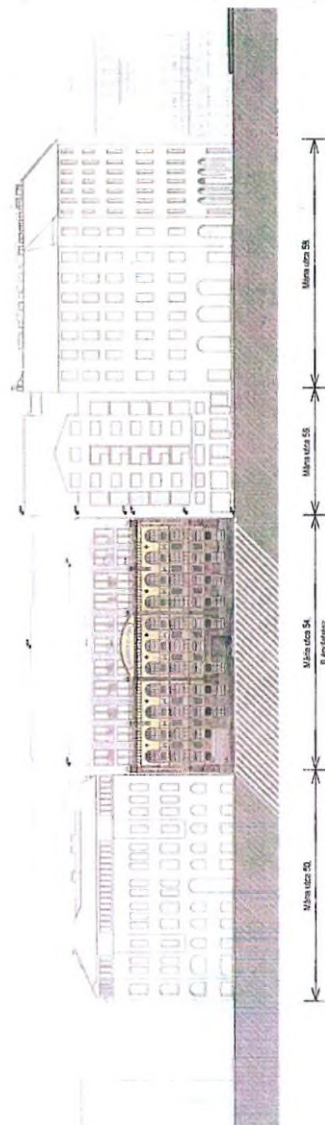
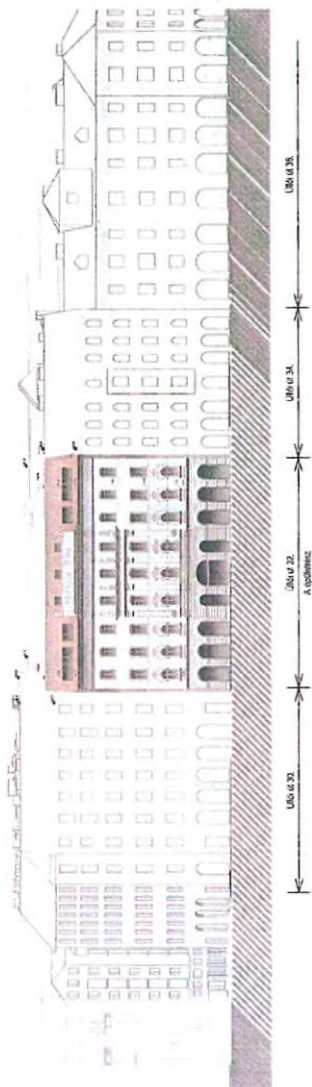
Bopa



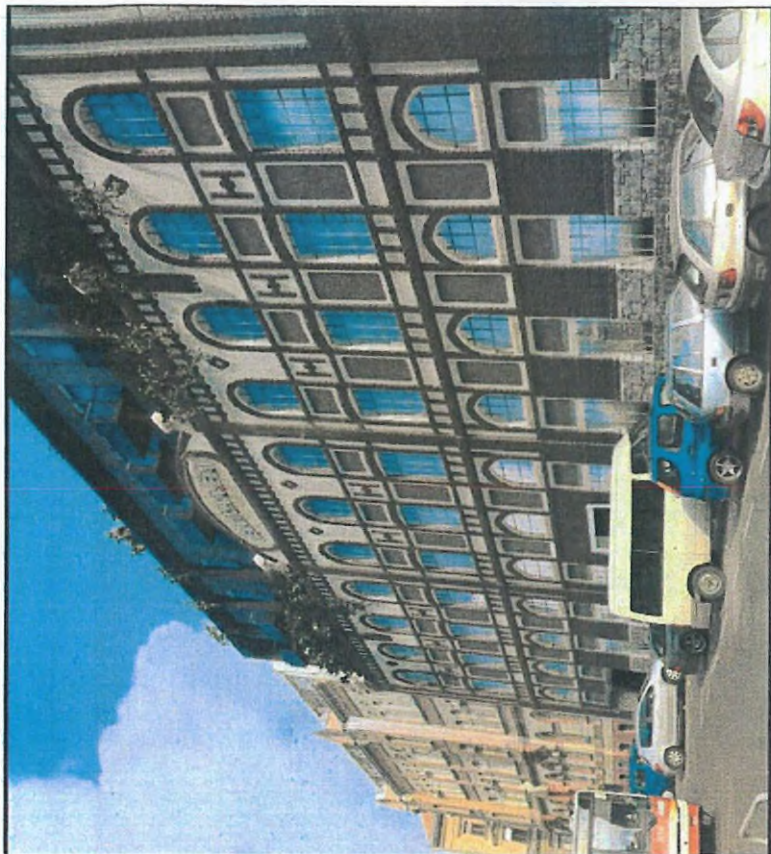
086. sz. H. D. P. - 27. sz. K.
FÖRSTER ARCHIT.



086. sz. H. D. P. - 27. sz. K.
FÖRSTER ARCHIT.



Magyarországi
 Építész Kamara
 Budapesti Területi
 Szakosztály
 1052 Budapest, Mátyás u. 14.
 Tel.: +36 (1) 269-0100
 Fax: +36 (1) 269-0101
 E-mail: info@epitesszakosztaly.hu
 www.epitesszakosztaly.hu



HEINRICH UDVAR
Látványképek

Bopa



HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Jelenlegi állapot



HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Tervezett állapot 15

Boya
42

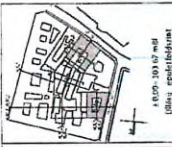


HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Jelenlegi állapot

16
Borja
43



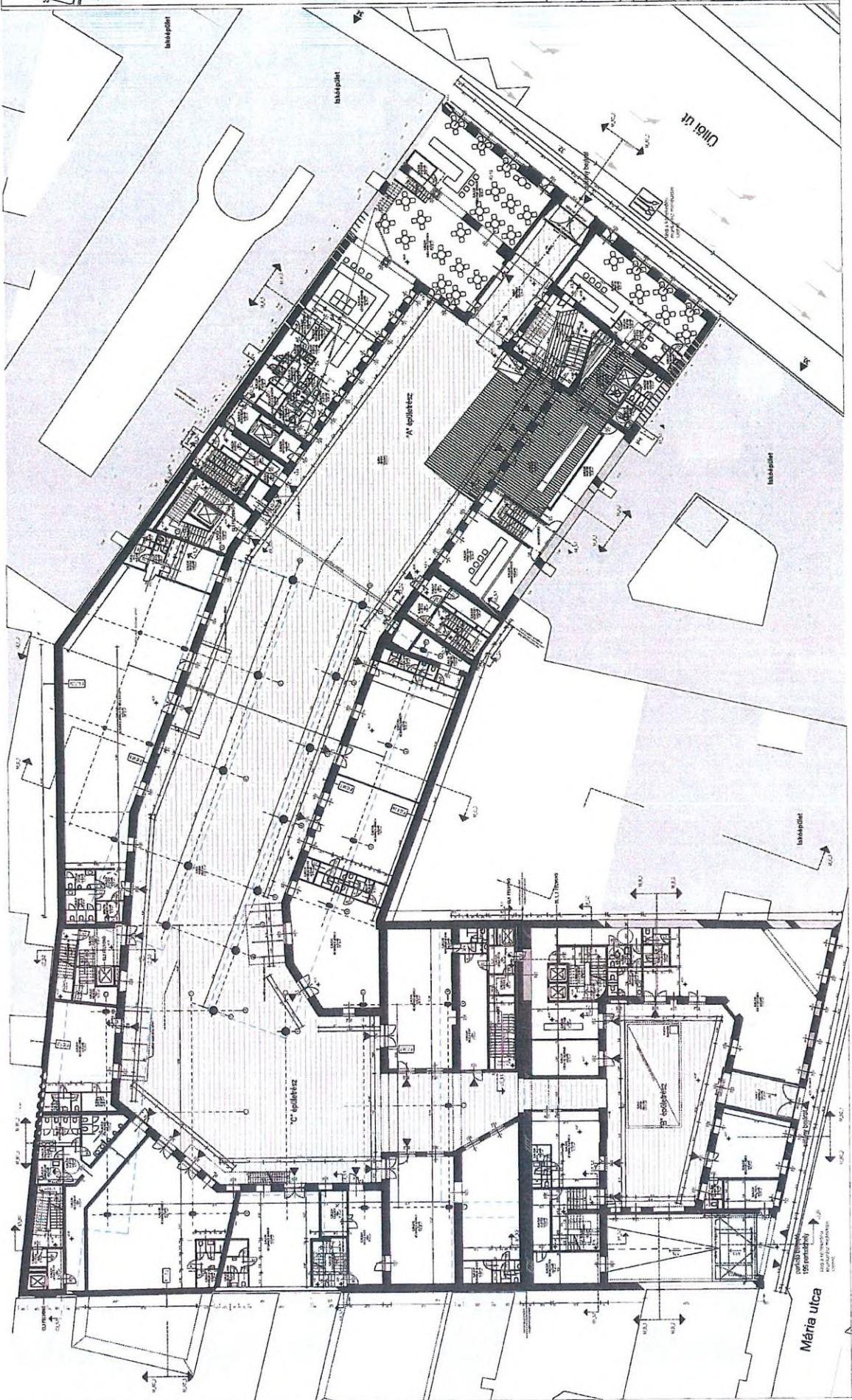
HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Tervezett állapot 17



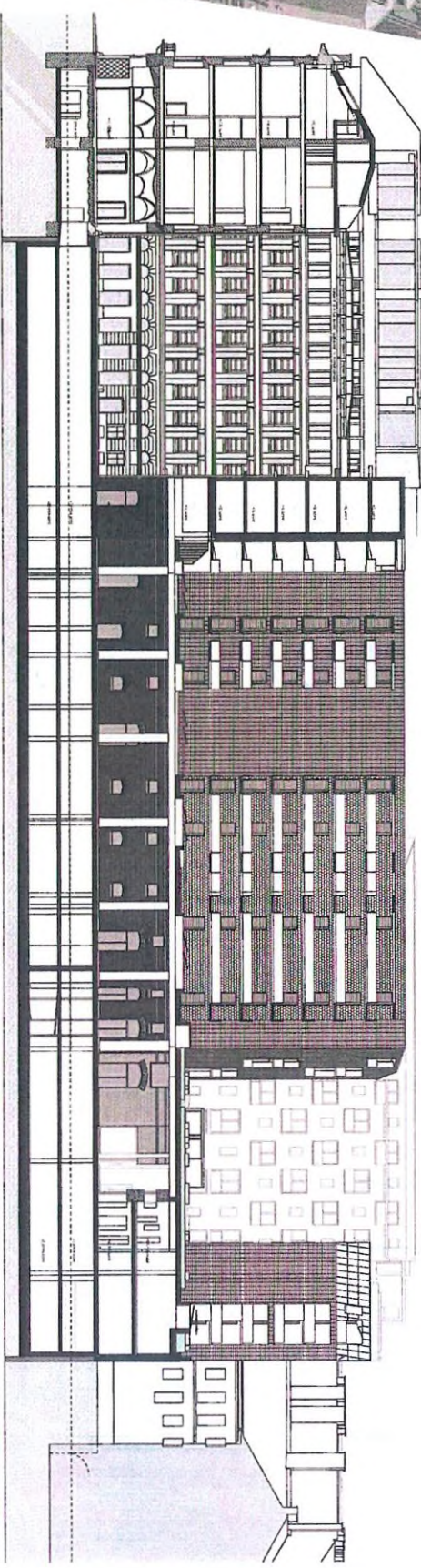
1:500 - 100 m mértékű
térkép készítése

- építési terület
- építési terület
- építési terület
- építési terület
- építési terület
- építési terület

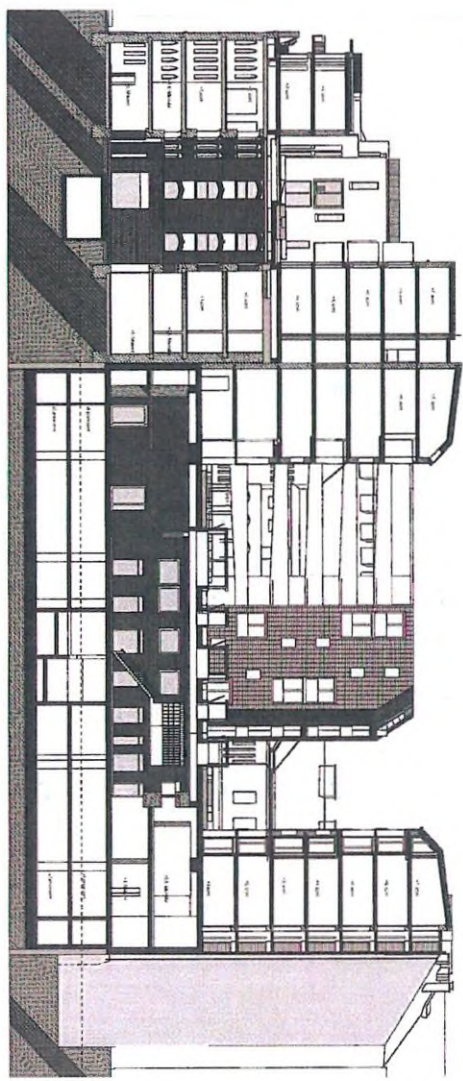
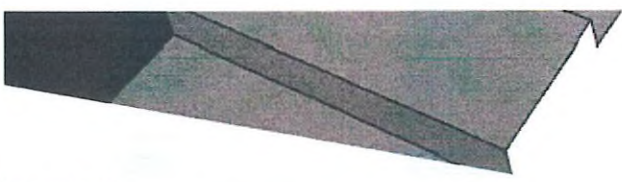
RENDEKÉNT ALAPRAZ
 KÉSZÍTŐ: DR. BÉLA BÉNYÓ
 DOKUMENTÁCIÓ: DR. BÉLA BÉNYÓ
 DÁTUM: 2011.03.01



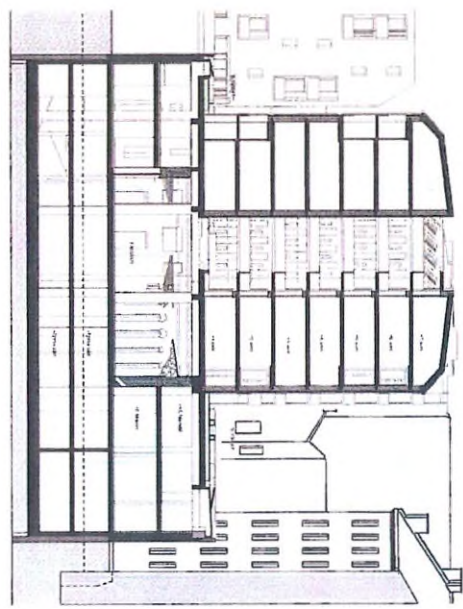
Bona
 45



"A" épület hosszmetsetet



"B-C" épület metszetet



"C" épület keresztmetsetet

HEINRICH PASSZÁZS - KÉZMŰVES SÉTÁNY
Metszetek

A Főtaxi Zrt. székhelyéül szolgáló Kerepesi úti ingatlan
rozsdáövezeti akcióterületté történő nyilvánítására
vonatkozó kérelem



Budapest, 2023. november

Tartalomjegyzék

1. A terület pontos meghatározása.....	3
2. A terület jövőbeli hasznosításának céljai, a területtel kapcsolatos fejlesztési elképzelések.....	4
3. A fejlesztési elképzelések tágabb környezetbe az ottani területhasználatokhoz, fejlesztésekhez történő illeszkedésének bemutatása.....	6
4. A terület közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrájának értékelése és ezek fejlesztési igényeinek bemutatása.....	7
5. A terület társadalmi környezetének és a fejlesztések társadalmi célcsoportjainak bemutatása.....	10
6. A fejlesztések pozitív és negatív hatásai, externáliák bemutatása.....	11

1. A terület pontos meghatározása

A többfunkciós - irodáknak, műhelyeknek és raktáraknak helyet adó ingatlanegyüttes természetben a Budapest VIII. kerület, Kerepesi út 13. és 15. szám alatt található (továbbiakban: Ingatlan) és tartalmaz egy a szomszédos, Kerepesi út 19. szám alatti ingatlanra vonatkozó átjárási szolgálmi jogot. A természetben Kerepesi út 13. szám alatt található 38829/3-as helyrajzi számú, 8.581 m² alapterületű ingatlanon sok kisebb üzem és raktározás céljára szolgáló épület található. A Kerepesi út 15. alapterülete 8.748 m², a rajtuk lévő 4 épületszárny összes szintterülete 16.200 m². Ez az ingatlan eredetileg is taxivállalat központnak épült, a fejpületre merőlegesen további két épületszárny található. Az épületegyüttes fejpülete az „A” épület, a Kerepesi úttal párhuzamos, 3 szintes iroda funkciójú épület, ez a székhelye a Főtaxinak. A „B” és „C” épületek többnyire raktározásra szolgálnak, míg a romos állapotú 1.425 m² alapterületű „D” épület kihasználatlanul áll.

Az ingatlanegyüttes keleti oldalán a régi Taurus gyár volt a korábbiakban, ezt a területet a Magyar Állam vásárolta meg sportcélú beruházásokra és bontotta el a korábban ott található felépítményeket. Az ezen a területen lévő szolgálmi úton keresztül közelíthető meg a Kerepesi út 15. hátsó traktusában lévő szabadterület és ezen keresztül lehet eljutni gépkocsival a Kerepesi út 13. hátsó üzemépületeihez is.

Nyugati oldalról egy IMO Autómosó, valamint az Aréna Mall bevásárlóközpont határolja, déli oldalról pedig a Fiumei úti sírkert. Tömegközlekedési szempontból nem fekszik ideális helyen a terület, a 2-es metróvonal Keleti pályaudvar és Puskás Ferenc Stadion megálló közötti pont félúton található, kényelmes sétatávolságon kívül mindkét metró megállótól. Ugyanakkor az épület előtt áll meg a szintén a fenti két metrómegálló között közlekedő 80-as és 80A-s trolibusz.



2. A terület jövőbeli hasznosításának céljai, a területtel kapcsolatos fejlesztési elképzelések.

Az ingatlan egy olyan fejlesztés tervezett helyszíne, amelyen cca. 66.000 m² felszíni és mintegy 12.000 m² felszín alatti szinterületű multifunkcionális ingatlanfejlesztési tevékenység valósítható meg, ahol megtalálható egymás mögött, egy tömbön belül földszint alatti parkolóház, a Kerepesi útra néző irodaépület, valamint mögöttük többszáz lakás is, melyek mindegyike autóval könnyen megközelíthető. A koncepció az „Aréna Loft” fantázianevet kapta. A fejlesztés megvalósításának szempontjából fontos a teljes ingatlantömb egy egységként való kezelése. A koncepcióterv elkészítésekor nem tervezünk semmi szokatlan, újszerű megoldást, az egyik legsikeresebb budapesti projekt, a Corvin negyed rehabilitációjánál alkalmazott módszertant kívánjuk követni, ahol egy komplett negyedet fejleszt egyazon fejlesztő, az egységes elképzelések szerint, a fejlesztéseket azonban a piaci igényeknek és lokációnak megfelelően diverzifikálja.

Az ingatlanon az elmúlt mintegy száz évben környezetszennyező tevékenység zajlott. Ennek megszűnésével jelenleg a meglévő, rossz, szlömös állapotú felépítmények alacsony hatásfokú bérbe adása, hasznosítása zajlik, ráadásul 2021. augusztusában az egyik raktár rész le is égett. A terület városszövetbe való visszaintegrálása egy nagyszabású fejlesztés során lenne megvalósítható. Az építési szabályok FRSZ/TSZT kereteibe illeszthető módosítása lehetőséget teremtene olyan intenzitású felépítmény megvalósítására, amely során a felszíni gépjárműforgalom megszüntetésével, föld alá terelésével a tervezett épületek alatt parkolók/mélygarázsok kerülhetnének kialakításra. Ezek megközelítését az MTK Sportpark tervezett körforgalmába történő becsatlakozással lehetne a legegyszerűbben megoldani.

A parkoló és közlekedő területek megvalósítása során 3-4 méter mélyen eltávolításra kerülhetne a jelenleg szennyezett földterület. A tervezett fejlesztés nyitottabbá tenné a jelenlegi, meglehetősen zárt ingatlant. Az egyes épületrészek között nyitott zöldterületek megvalósítását tervezzük, melyek egyszerre szolgálnák az utcafronti irodaházban dolgozók, valamint a mögöttük elhelyezkedő lakóházak lakóinak kényelmét. A jelentős méretű, legalább 4.000 m²-es zöld terület jelentősen javítaná környék jelentős gépjárműforgalmából adódó környezeti terhelését. A fejlesztés tervezésekor a XI. kerületi Infopark és a VIII. kerületi Corvin sétány tapasztalatait kívánjuk sorvezetőként használni, azzal, hogy a Corvin sétánynál jelentősen nagyobb felületű zöld területet, az Infopark-nál pedig heterogénebb funkciójú ingatlanegyüttest kívánunk létrehozni.

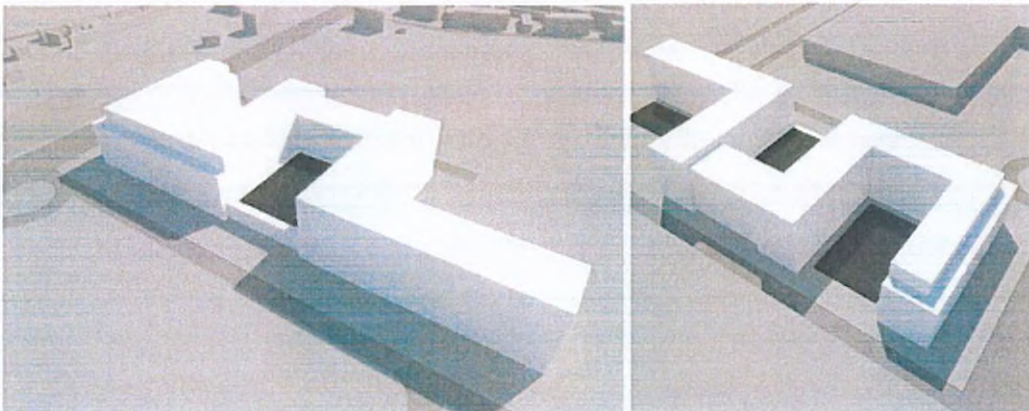
A környék uralkodó épületei, amihez a projektnek illeszkednie kell a Kerepesi úton elhelyezkedő Aréna Pláza, valamint a jelenleg építés alatt álló MTK Sportpark. Célszerű a

Kerepesi út felé magas, zárt irodaépülettel határolni a tömböt, míg az irodaépület mögötti lakóépületek helyenként megszakított, zárt sorú társasházi ingatlanok lehetnek. A leendő irodai és lakó épületek, valamint az MTK Sportpark miatt az Aréna Loft előtti buszmegálló és a Keleti Pályaudvari metró felé indokolt lehet a szabad gyalogosforgalom biztosítása, mely az Aréna Pláza melletti széles járda meghosszabbításával járna a Kerepesi úton az irodaépület előtt egészen a Százlábú hídig. A nagy forgalmú sugárút mentén nagy léptékű irodai és kereskedelmi-szolgáltató funkciók elhelyezése célszerű, míg a kis utcák felé lakófunkció megteremtése indokolt. A funkciók és az épületek elválasztására több belső közösségi zöldterület kialakítását tervezzük.

Az ingatlan a Kerepesi út elején található 17.329 m²-es telken fog elhelyezkedni, cca. 66.000 m² szinterületen és a cca. 20 db utcafronti iroda mellett a földszinten 11 db üzlet helységet, valamint Kerepesi úttól beljebb eső részen 580 db lakást fog tartalmazni - több ütemben megvalósítva. A lakásmix összeállításánál figyelembe vettük, hogy a terület egyaránt attraktív lehet a belváros közelségét preferáló fiatal párok és a csendes, mégis jó közlekedéssel rendelkező belvároshoz közeli lakásokat kereső nagyobb családok részére is. A fejlesztés teljes költsége jelenértéken mintegy nettó 60-65 Mrd Ft-ra tehető, a terület nagysága és a funkciók elválasztása érdekében 3-4 ütemre osztható.

A koncepció pontos kialakítása, a beépítési tanulmányterv, majd azt követően a hatástanulmányok kidolgozását követően az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítését követően kezdődhet meg és mintegy 2 évig tart. Ezt követően kezdődhet meg az első ütem fejlesztése.

Az Ingatlanra vonatkozó beépítésvizsgálatot a Társaságunk az ilyen jellegű projektek tervezésében jelentős tapasztalatokkal rendelkező - a Corvin sétány tervezésének jelentős részét végző - Paulinyi & Partners Zrt. (Mérték Építészeti Stúdió Kft.) végezte el, melyet jelen anyagunkhoz 1. sz. mellékletként csatolunk.



3. A fejlesztési elképzelések tágabb környezetbe az ottani területhasználatokhoz, fejlesztésekhez történő illeszkedésének bemutatása

A Kerepesi út elejének és a Baross térnek a megújulása az Aréna Mall (korábbi nevén Aréna Pláza), valamint 4-es metró Keleti pályaudvari megállójának építésével nyert igazi lendületet. Ezek után következett a Kerepesi úti Százlábú híd átépítése, a Baross téren befejeződött az Intercity Hotel építése is, valamint jelenleg is zajlik az MTK sportlétesítményeinek építése a Főtaxi épülete mellett található 38820/3 és 38831 helyrajzi számú ingatlanokon. A fenti fejlesztések alapján egyértelműen elmondható, hogy az említett város városrész (Kerepesdűlő) rohamosan fejlődik. A környék egyre újabb és egyre modernebb képéből kezd kilógni a Főtaxi közel 100 éves épülete, valamint a mögötte található volt gumigyári és raktári épületek.



A terület közvetlen környezetében nagy tömegeket vonzó fejlesztések valósultak/valósulnak meg. Az Aréna Mall mellett a kivitelezés alatt álló MTK Sportpark létesítmények a teljes Budapesti lakosság és nem csak a szűkebb értelemben vett környékbeli emberek célpontjai lesznek a következő években. A meglévő kereskedelmi egységek (Aréna Mall) és sportlétesítmények közé tervezett lakóingatlanok létesítése kiváló lokációjának és a közvetlen közelben található szolgáltató egységeknek köszönhetően könnyedén enyhítené a kerületet terhelő lakáshiányt is. A közelben található az Állatorvostudományi Egyetem és a környék kiváló közlekedése miatt felmerülő minőségi, újépítésű ingatlanokat keresők igényeit ugyanúgy ki tudná elégíteni, mint a leendő Kerepesi útra néző irodaházban dolgozó átlag feletti anyagi lehetőségekkel rendelkező fehérgallérosok elvárásait.

4. A terület közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrájának értékelése és ezek fejlesztési igényeinek bemutatása

Az ingatlan első rangú közúti közlekedési lokációban fekszik, gépkocsival történő megközelítése a külső pesti kerületekből Kerepesi úton keresztül, a Budapest környéki agglomerációból az M0 autópályán a Szabadsíki út és Veress Péter út vonalán keresztül lehetséges. Tömegközlekedéssel a 80-as trolis pont a Főtaxi épülete előtt áll meg, míg séta



távolságon belül van az M2-M4 metróvonalak csomópontjával és a budapesti agglomerációból vonattal közelítve pesti és budai oldalról egyaránt alternatívául szolgáló Keleti Pályaudvar. Szintén séta távolságon belül van a Hungária körút és a Kerepesi út kereszteződése, ahol a Puskás Ferenc Stadion M2 metró, valamint az 1-es villamos azonos nevű megállója is található. Az ingatlan lényegében félúton van a Keleti Pályaudvar és a Puskás Ferenc Stadion megállók között. A környék főbb autós közlekedési útvonalai közé tartozik az Ajtósi Dürer sor, Dózsa György út, Fiumei út, Hungária körút, Mogyoródi út, Rákóczi út, Rottenbiller utca, Stefánia út és a Thököly út is. Tömegközlekedési kapcsolatának sokrétősége meghaladja még a közúti elérhetőségét is. Az ingatlan a M3-as metró vonal Népliget megállójánál található. A felújított metró vonalon keresztül az ingatlan mind az északi, mind a kelet kerületekből közvetlenül megközelíthető.

AZ MTK Sportpark 2025. év végére teljes egészében elkészül, így kijelenthető, hogy a környék korszerűsítésének utolsó lépése a Kerepesi út 13-15. megújítása lesz. A már megvalósult és a tervezett fejlesztéseknek köszönhetően, az alábbiakban a terület vonzáskörzetében lezajlott, vagy még folyamatban lévő fejlesztések kerülnek bemutatásra:

- (1) Aréna Mall átadása.
- (2) Baross Tér és M2 metró megújítása, M4 metró befejezése.
- (3) MTK Sport Park átadása (2025-ben).
- (4) Főtaxi épületének elbontása (2025-ben) és Aréna Loft kivitelezés megkezdése (2026-ban).

A terület intézményi ellátottsága szintén megfelelő. A Puskás Ferenc Stadion metró megálló melletti Százados úton található a Pitypang Óvoda, valamint a Százados útról nyíló Szörény utcában található a BGSZC Szász Ferenc Kereskedelmi Technikum és Szakképző Iskola és a Szász Ferenc kereskedelmi szakgimnázium is. A másik irányba indulva a Keleti Pályaudvar melletti Mosonyi utcában található a BKSZC Schulek Frigyes Két Tanítási Nyelvű Építőipari Technikum, a II. János Pál pápa téren a Deák Diák Ének-zenei Általános Iskola és Gimnázium, mellette a Bezerédj utcában pedig az Örömhírvétel Görögkatolikus Óvoda, valamint a Szent Anna Görögkatolikus Gimnázium és Technikum. Egészségügyi ellátásért a Fiumei úton található Dr. Manninger Jenő Baleseti Központot, vagy a Péterfy Sándor utcában található Péterfy Sándor utcai kórházat és rendelőintézetet lehet felkeresni.

Bevásárlási és szórakozási lehetőségeket a szomszédban elhelyezkedő Aréna Mall tud biztosítani.

Az intézményi infrastruktúra megfelelő színvonalú garantálása érdekében a fejlesztés megkezdésekor együttműködési megállapodást kívánunk kötni Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatával. Az ingatlan mellett épülő MTK Sportparknak köszönhetően számos sportolási lehetőségre lesz módja az itt lakóknak csakúgy, mint a területen helyet kapó irodákban dolgozóknak.

A közmű hálózat jelenleg is fejlett, a Kerepesi út alatt megtalálható az összes szükséges közművezeték. Jelenleg az alábbi bekötési pontokkal rendelkezik az ingatlan:

- 2 db gáz,
- 2 db elektromos,
- 3 db ivóvíz bekötési pont.

A fejlesztés során létrejövő új kereskedelmi, irodai és lakóingatlan funkciókkal rendelkező épületet kívánunk építeni, épületenként önálló gáz, víz, és elektromos bekötési pontokkal, vagyis szükség lesz új bekötési pontok építésére. Tekintettel arra, hogy a területen korábban nehézipari tevékenységet végeztek és bár jelenleg alacsonyabb közműterheléssel, de az épületek jelenleg is használatban vannak, a korábbi ipari tevékenységhez szükséges kapacitások a területen rendelkezésre állnak. Előzetes becsléseink szerint elegendő közmű kapacitás áll rendelkezésre, azonban amíg a leendő épületekről nem készülnek el a vázlattervek, nem tudjuk biztosra mondani, hogy a rendelkezésre álló kapacitás elegendő-e, vagy kapacitás bővítés is szükséges-e a meglévők áthelyezése és további bekötési pontok létrehozása mellett. A meglévő és a szükséges közműadatok



pontos összevetésére a tanulmányterv és a vázlattervek elkészítése után nyílik lehetőség, ezt követően lehetséges pontosan meghatározni a szükséges víz, gáz, és elektromos áram mennyiségeket, valamint elkezdni az egyeztetést a közműszolgáltatókkal a bekötési pontok áthelyezéséről, az új pontok létrehozásáról és a szükség esetén a kapacitás bővítésekről. Ahogy a közműtérképen is látható a terület előtt számos különböző gerinc-, vagy fővezeték fut, így várhatóan az esetleges bővítés valószínűsíthetően nem okoz gondot a közmű szolgáltatóknak.

5. A terület társadalmi környezetének és a fejlesztések társadalmi célcsoportjainak bemutatása

Budapest VIII. kerülete egyre népszerűbb a fiatalok körében, mely nagyban köszönhető a kerületi önkormányzat utóbbi években útjára indított városrészfejlesztési programjának, mely a Józsefváros Újjáépül nevet viseli. Ezen program keretében valósult meg több kiegészítő fejlesztés a Corvin sétány környezetében, a Palotanegyedben és a Népszínháznegyedben is. Befejeződött a Blaha Lujza tér felújítása, mely csomópont szintén hozzájárul a VIII. kerület vonzóbbá tételéhez.

Az ingatlan közvetlen környezete társadalmi szempontból nem igazán értékelhető, mivel nincsenek szomszédos lakóingatlanok. Tágabb értelemben heterogénnek tekinthető, hiszen a Keleti Pályaudvar és a Puskás Ferenc Stadion környékén is többnyire középosztálybeli rétegek laknak. A Százados úti és Hős utcai lakótelepeken is egyre rendezettebb a társadalmi és az épített környezet is.

A fejlesztés célközönsége változatos. A területen létesítendő irodai funkciók elsődleges célközönsége a környező városrészek (Istvánmező, Népszínháznegyed, Ligettelek) lakói, valamint a fejlesztés keretében megvalósuló lakóingatlanokban lakók csoportjai. A Kerepesi úttal párhuzamos szervízút megtartásával a földszinti kereskedelmi és szolgáltató funkciók is könnyen elérhetők lesznek a bevárosból haza felé tartók számára. A Corvin-negyed példája is mutatja, hogy egy ilyen volumenű beruházás a környező területeket is felértékeli és további dzsentifikációt idéz elő.

A terület a belvárosi lakónegyedek és az irodaparkokkal folyamatosan fejlődő főbb útvonalak mentén fekszik, így az ideköltöző lakók 1-2 km távolságon belül találhatnak jelentős számú munkahelyet.

6. A fejlesztések pozitív és negatív hatásai, externáliák bemutatása

A fejlesztés egyrészt szinkronban van a VIII. kerület rehabilitációs programjaival, egy nagyrészt fejlődés alatt álló, vagy már fejlesztett környezetben található ingatlanegyüttest változtatna a XXI. század követelményeinek megfelelővé. A jelenleg leromlott állapotú ipari, illetve raktári területeket modern, a városképbe illeszkedő, illetve azt javító irodaházak, valamint lakóingatlanok váltanák fel. A lakóingatlanok vásárlóinak célközönsége elsősorban a fiatal, a városban dolgozó emberek, családok, melyek friss vásárlóerőt is jelentenek a környék kereskedelmi egységeinek (Aréna Mall). Az épített környezet ilyen mértékű megújulásával együtt az ekkora volumenű fejlesztések kivétel nélkül további felújítási hullámokat generálnak, melyből a környező városrészek is profitálnak.

Óhatatlanul felmerül azonban egy jelenleg nem teljes kapacitáson kihasznált terület fejlesztésekor az ide költöző lakók és üzletek által generált gyalogos- és autós forgalom. Bár parkolási gondokat nem generál a fejlesztés a tervezett nagyméretű mélygaráznak köszönhetően, a már most is erősen leterhelt úthálózatnak további forgalmat szükséges elvezetnie.

A gépkocsiforgalmat csökkentő hatása ugyanakkor, hogy gyakorlatilag minden szabadidős és bevásárlási lehetőség elérhető lesz a szomszédban, így az itt lakók vélelmezhetően sokkal nagyobb arányban fogják ezeket igénybe venni, mint a távolabb eső, nehezebben megközelíthető és alacsonyabb színvonalú társaikat.

A terület előtti fő közlekedési - Kerepesi út eddig is nagy volumenű forgalom áteresztésre lett tervezve, jelenleg is jelentős forgalmat bonyolít.

Az épület alatti mélygarázs rendszerrel megoldhatóvá válik a terület és akár a szomszédos területek (MTK Sportpark) felszíni parkolásának föld alá vitele, a felszíni gépkocsiforgalom és parkolás eltüntetése.

A Budapest, Kerepesi út 13-15. sz. telek
beépítésvizsgálata (volume study)

Összefoglaló

Általános ismertetés

A vizsgálandó terület hosszoldalait két magánút, frontoldalon a Kerepesi út határolja, jellemzően a Főtaxi épületállományaival, ipari épületeivel. Környezetében városépítészeti értelemben jellemző épületek nem találhatók, jellemző utcaképről sem beszélhetünk. A beépítési szabályozás értelmében az FRSZ a III. párkánymagassági kategóriába sorolja a területet, mely zárt sorú beépítés esetén az utcai fronton 24 m-es párkánymagasságot engedélyez, e fölötti 60°-os sík alatti további +7 méterrel, visszahúzott tömegalakítással.

Főépítéssel történt egyeztetésről (2019.05.03.)

Résztvevők:

Szabó István a fejlesztő képviselőjében, Iványi Gyöngyvér főépítész, Vida Lóránt, Dienes Szabolcs DLA építészek

A telken található utcafronti Főtaxi téglapépület utcai traktusának megtartását megfontolandónak tartja a főépítész. Információként tájékoztat arról, hogy a Kerepesi úton hasonló irodaházfejlesztés kapott engedélyt ~ 30m-es legfelső földémsík magassággal. A témával kapcsolatban a főépítész javasolja a szabályozási terv készítőjével történő további egyeztetést (Urbanitás Kft.; Berényi Mária).

Az Urbanitás Kft. konzultációról (2019.05.07.)

Résztvevők:

Szabó István a fejlesztő képviselőjében, Berényi Mária településtervező, Vida Lóránt, Dienes Szabolcs DLA építészek

Az FRSZ a III. párkánymagassági kategória esetében zárt sorú beépítésnél 24m-t enged meg a területen, e fölötti 60°-os sík alatti további +7 méteres magassággal készülhet épület. A Kerepesi úton jellemzően 20m-es, a Hungária körútnál 28m a párkánymagasság. A jelenlegi zárt sorú beépítési mód módosítható lenne szabadon állóvá - ebben az esetben párkánymagasság helyett építménymagassággal kellene meghatározni a beépítést, viszont ez nagyobb oldalkertekkel, kisebb telekbeépítettséggel járna. A terepszint alatti beépítés esetében a 80 % javasolt, a fennmaradó 20 %-os területen zöld felület biztosítandó. A későbbiekben a telek feltárását tisztázni szükséges, jelenleg a megközelítés szolgalmi joggal a szomszédos telekről magánúton történik.

Szabályozások, javaslat

A jelenlegi szabályozással kialakított beépítés a tervlapokon illetve a javasolt paramétereket tartalmazó táblázatban került összefoglalásra. A metróvédelmi terv elkészülte után a térszint alatti beépítés tovább pontosítandó.

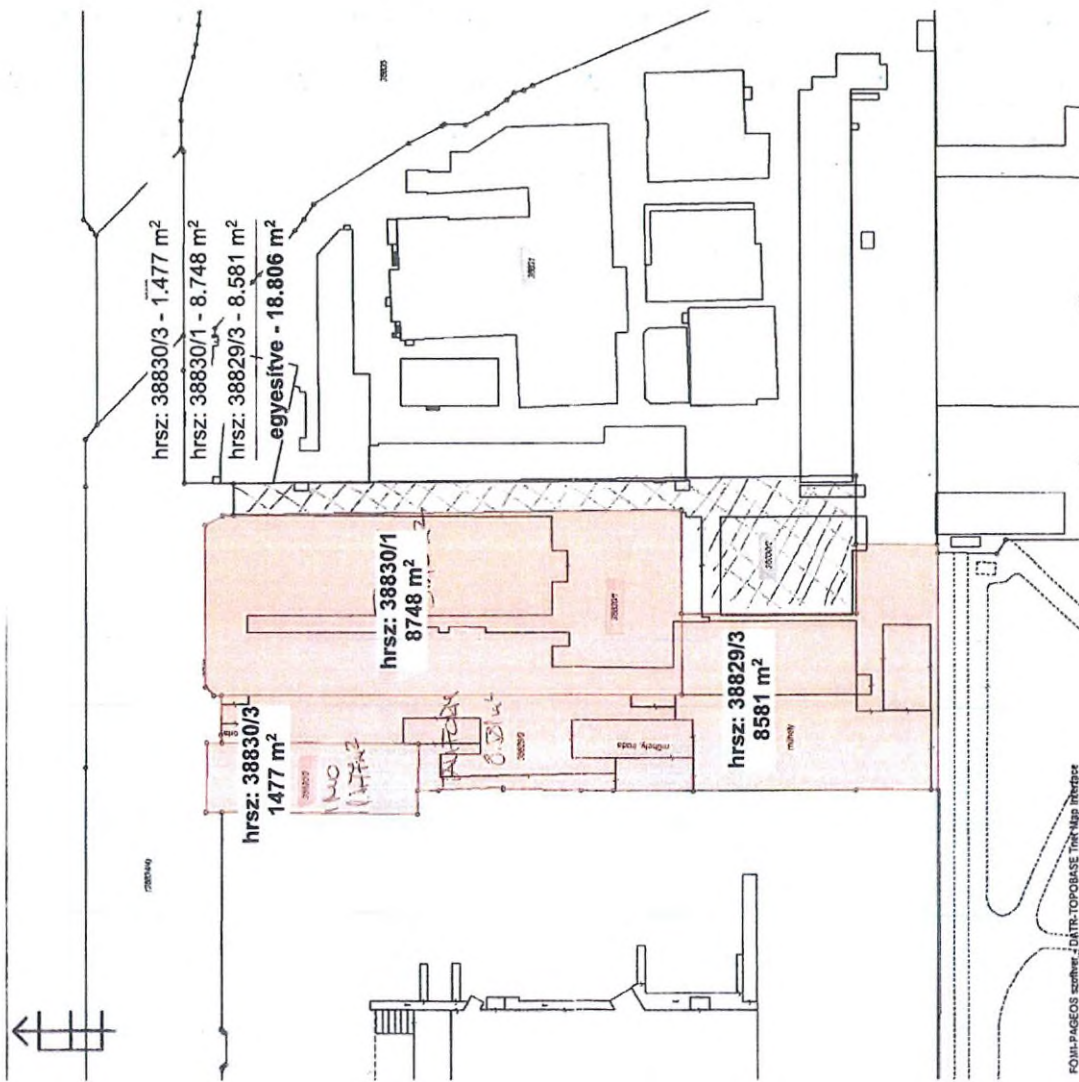
Helyszín



Névtelen térkép
Aerial view of the location

Copyright

Térképmásolat

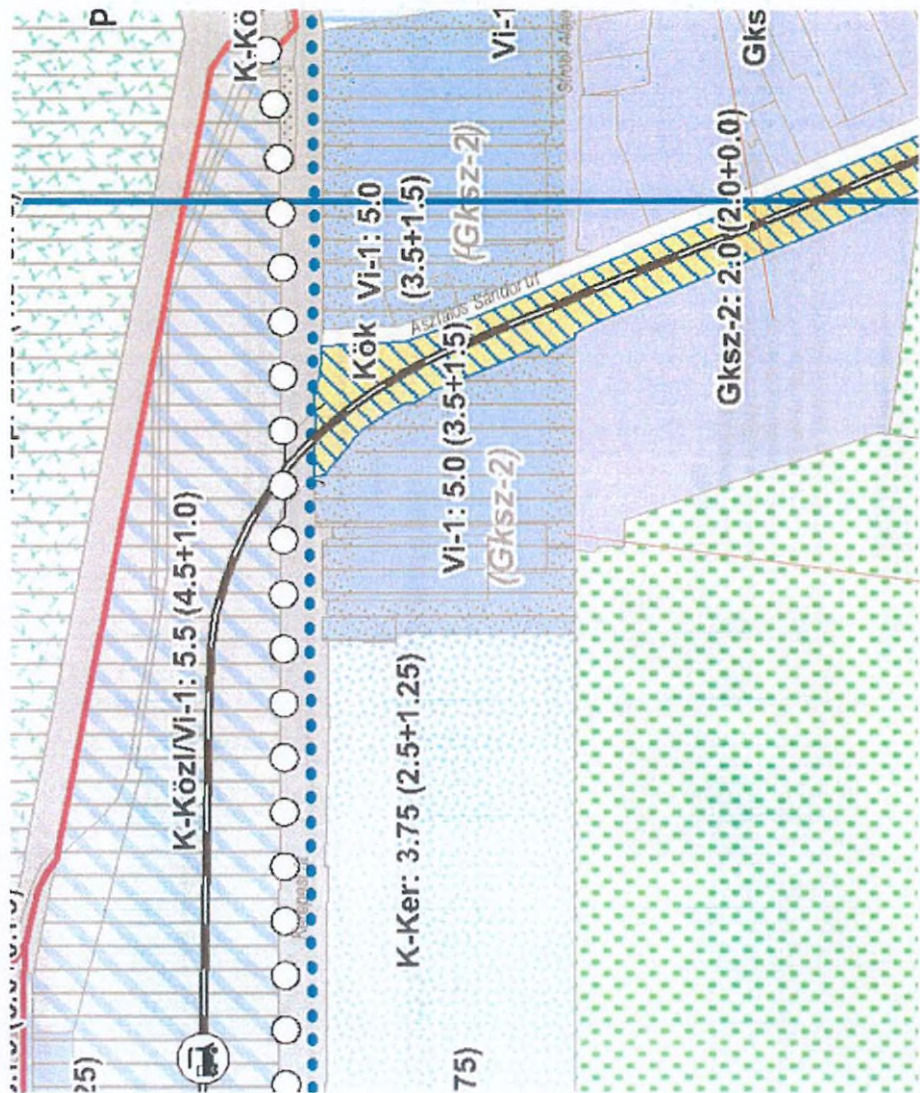


P & P
-R

Szabályozás elemzések - FRSZ

Vi-1 - intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 beépítési sűrűség (bs(bsá+bsp)): 5,0(3,5+1,5)
 jelentős változással érintett terület

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,7516 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

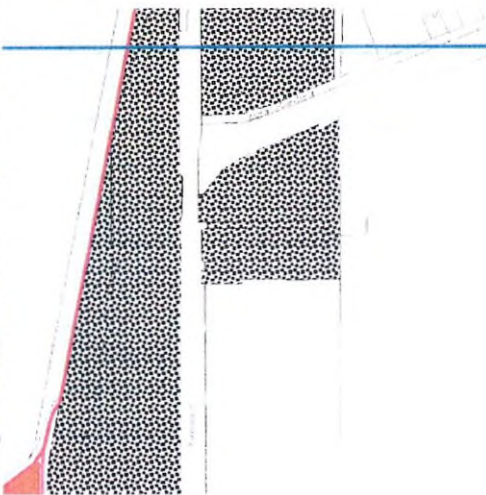


Átmeneti hasznosítás biztos

Szabályozás elemzések - TSZT

Magassági korlátozások területi lehatárolása

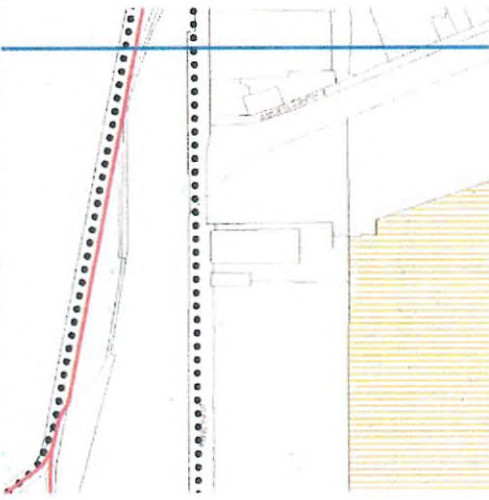
EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGENYLO TERÜLETEK
 Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. pártkánymagassági kategória)



A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zártsorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. pártkánymagassági kategória)

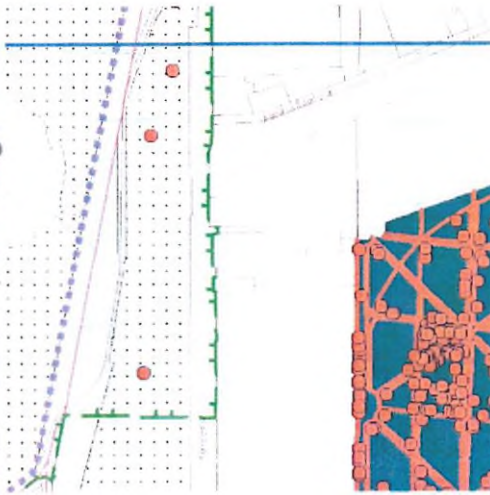
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

Településképződémi jelentőségű meglévő fasor /
 Településképződémi jelentőségű tervezett fasor



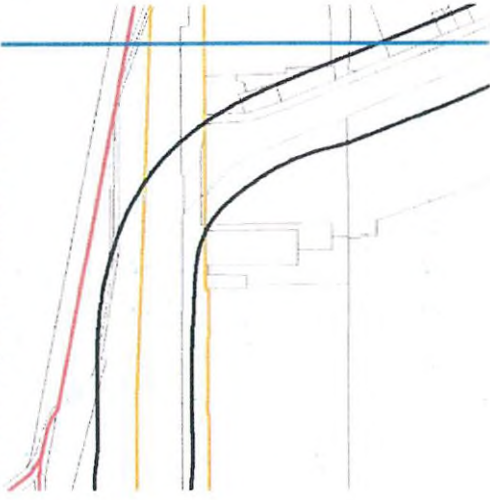
Értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

Műemlék
 Műemlék, jelentőségi terület határa
 TELEPÜLÉSRENDEZÉST ÉRINTŐ TÖRVÉNYEK SZERINTI TERÜLETEK
 2012. évi LXXV. törvény a budapesti lakóterületi rehabilitációs programjáról, valamint a Budapesti Ötörmege Központi integrált mikroterületkezeléséről



Védelmi, korlátozási területek

Gyermekautó vonal létesítésének szabványos védőterülete



Szabályozás elemzések - összehasonlító táblázat

Kerepesi út 13.-15. (HRSZ.:38830/3 + 38830/1 + 38829/3)

Telek területe 18806
Építési övezet besorolás M-VIII-3

Építési övezet besorolás	
Beépítettség mértéke max. (%)	
Szintterületi mutató (m ² /m ²)	
Parkolási szintterület (m ² /m ²)	
Terepszint alatti beépítettség (%)	
Zöldterület mértéke (%)	
Építmény magasság min. (m)	
Építmény magasság max. (m)	
Párkánymagasság max. (m)	

JÓKÉSZ	
M-VIII-3	
45	8462,70
3	56418,00
nincs meghatározva	-
80	15044,80
20	3761,20
8	-
20	-
nincs meghatározva	-

FRSZ, TSZT, OTÉK	
VI-1	
100	18806
3,5	65821
1,5	28209
nincs meghatározva	-
10	1880,6
nincs meghatározva	-
nincs meghatározva	-
nincs meghatározva	-

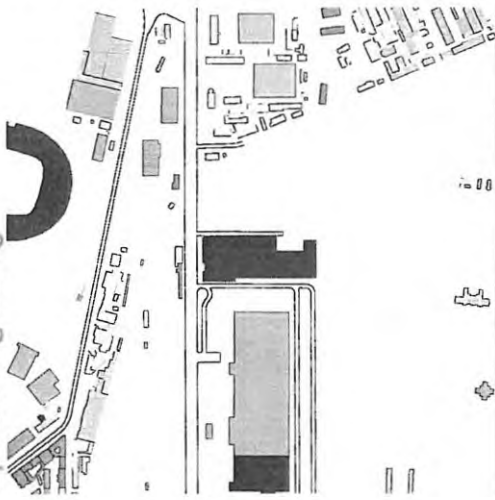
JAVASOLT	
VI-1	
60	11283,6
3,5	65821
1,5	28209
80	15044,8
10*+10**	3761,2
nem határozzuk meg	-
nem határozzuk meg	-
24	-

*földmen elhelyezhető zöldfelület

**teljes értékű zöldfelület

Urbanisztikai elemzések

Épületmagasság

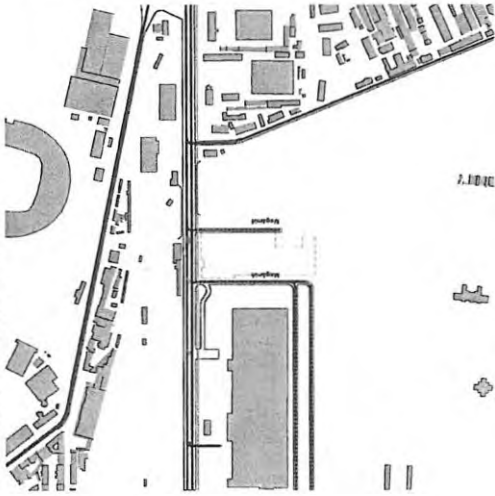


A telek környezete ritkasan beépített, főleg alacsony beépítési magasságú, ipari funkciójú épületek találhatók. A szomszédos Aréna Pláza és a közeli Puskás Ferenc Stadion a környék uralkodó léptékű épületei.

KONKLÚZIÓ:

Az épített környezet nem érzékeny a telken elhelyezendő épületek magasságára.

Közúti közlekedés

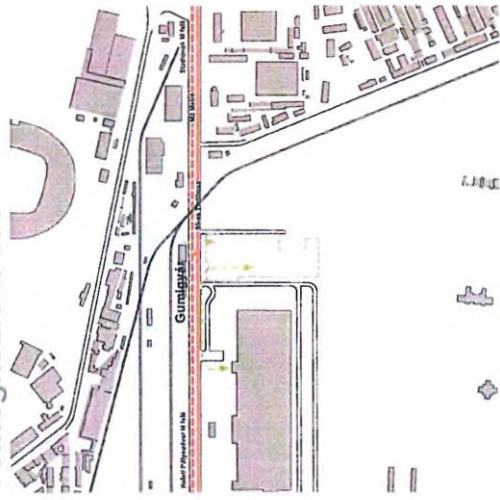


A telek a Kerepesi úton közelíthető meg belvárosi, ill. külvárosi irányból egyaránt. A településszerkezeti sajátosságok miatt más irányból a megközelítés nem lehetséges.

KONKLÚZIÓ:

A feltárásnál elsősorban a Kerepesi út vehető figyelembe, a telekkel szomszédos utak magánutak. Telken belüli vegyes használatú út kialakítása megfontolandó.

Tömegközlekedés

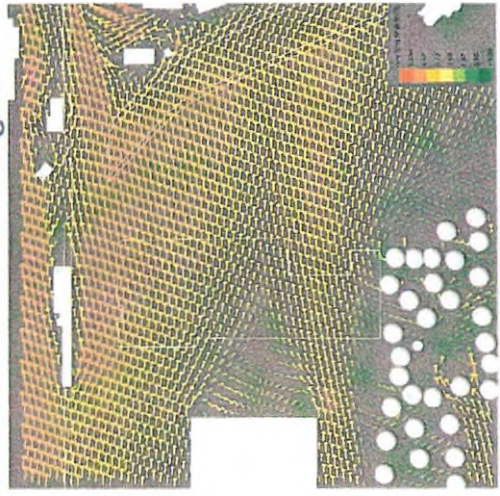


A telek tömegközlekedéssel egyedül a 80-as trolibuszai, illetve éjszakai buszjáratokkal érhető el közvetlenül. A M3-as metró két legközelebbi állomása Kényelmes sétá távolságon kívül esik.

KONKLÚZIÓ:

A korlátozott tömegközlekedési lehetőségek miatt valószínűsíthető a gépkocsival történő megközelítés dominanciája.

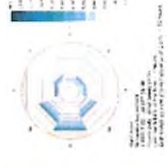
CFD szélcsatorna vizsgálat



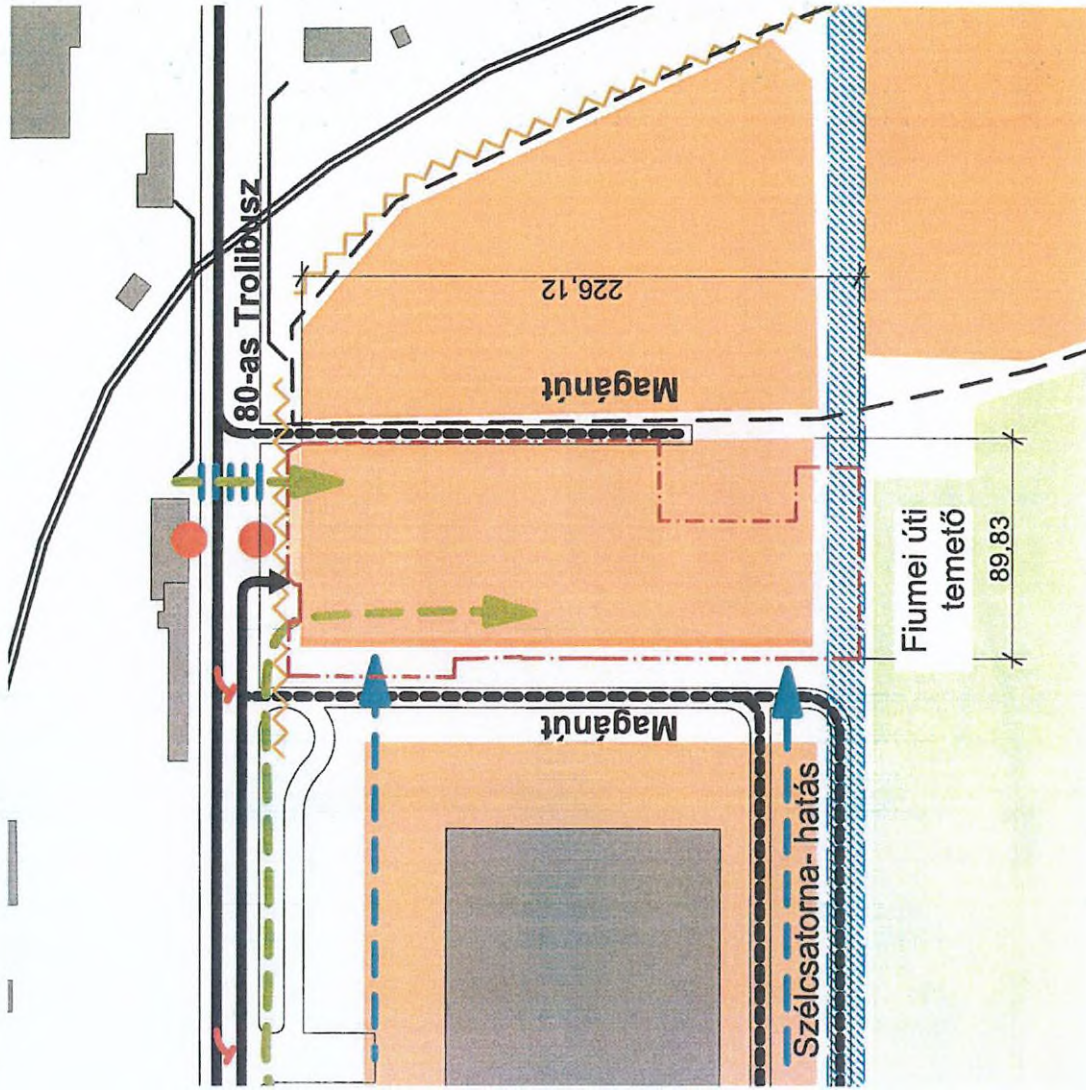
Az uralkodó legjellemzőbb szélirányt vettük alapul időjárási adatok alapján. (Meteonorm) A Kerepesi úton erős szélcsatorna hatás figyelhető meg. A szél támadáspontja a vizsgált telek északnyugati illetve délnyugati sarká.

KONKLÚZIÓ

A telek északnyugati illetve délnyugati sarkán épülettömbbel javasolt a szél hatását mérsékelni. Az Aréna Center mögött egy szélárménykos terület alakul ki, amely ideális terület lehet egy udvar elhelyezésére.



Urbanisztikai elemzések összefoglaló



Térfalak:

A Kerepesi út felé és az Aréna Center felé magasabb térfalakat érdemes létrehozni a telek többi részét védeni a zaj illetve a szél hatásától

Belső feltárás:

A telek feltárható az épülettömbben kialakítható földszinti passzázsokon keresztül

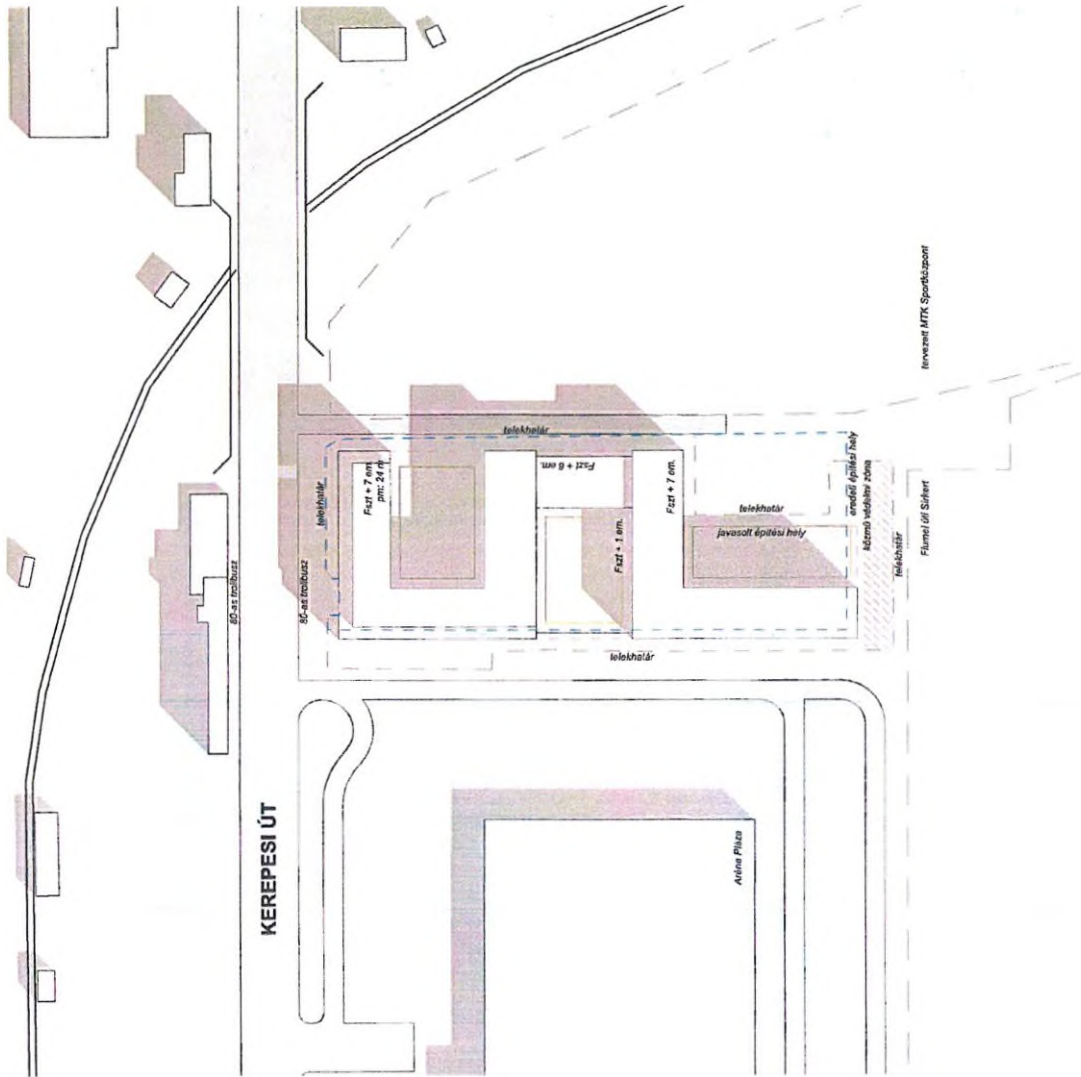
Funkció:

A telek elhelyezkedése és léptéke indokolja az iroda illetve kereskedelmi funkciót

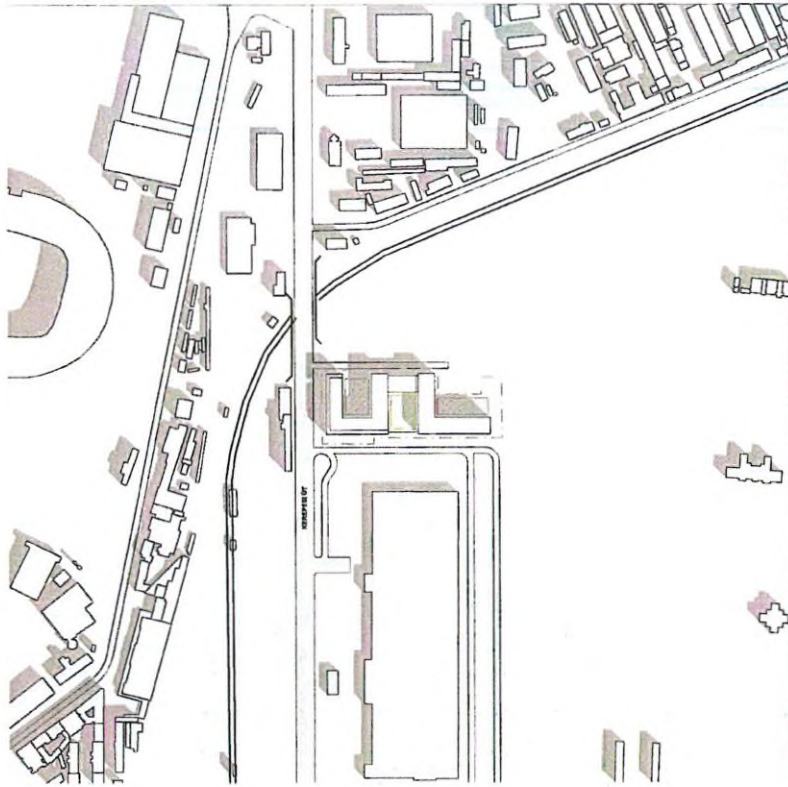
Környezeti hatások:

Az Aréna Center mögötti területen egy szélárnyékos rész alakul ki, ide érdemes udvart elhelyezni

Beépítési vázlat, helyszínrajz, kimutatások

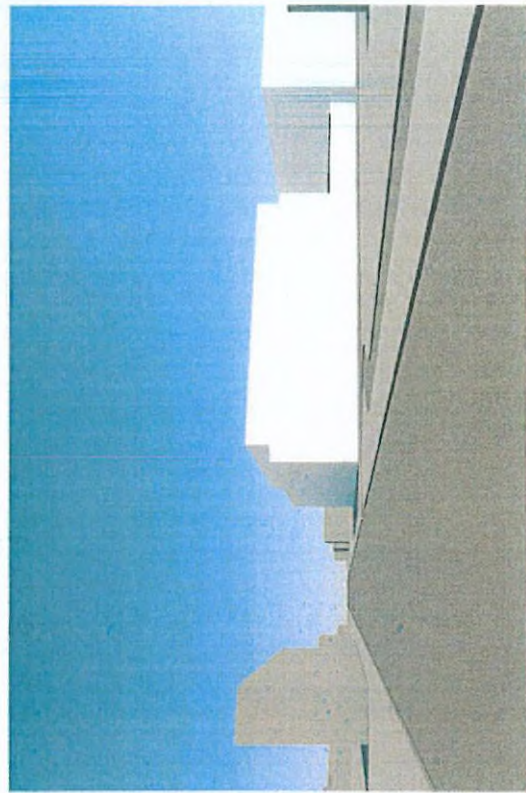
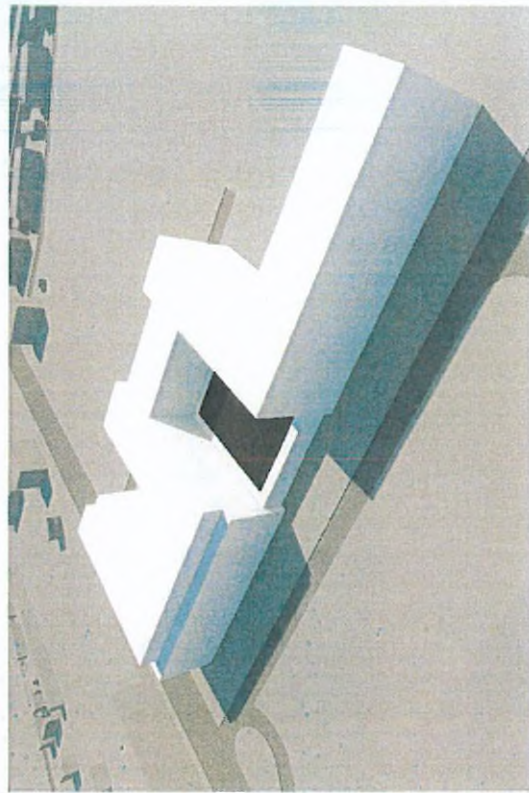
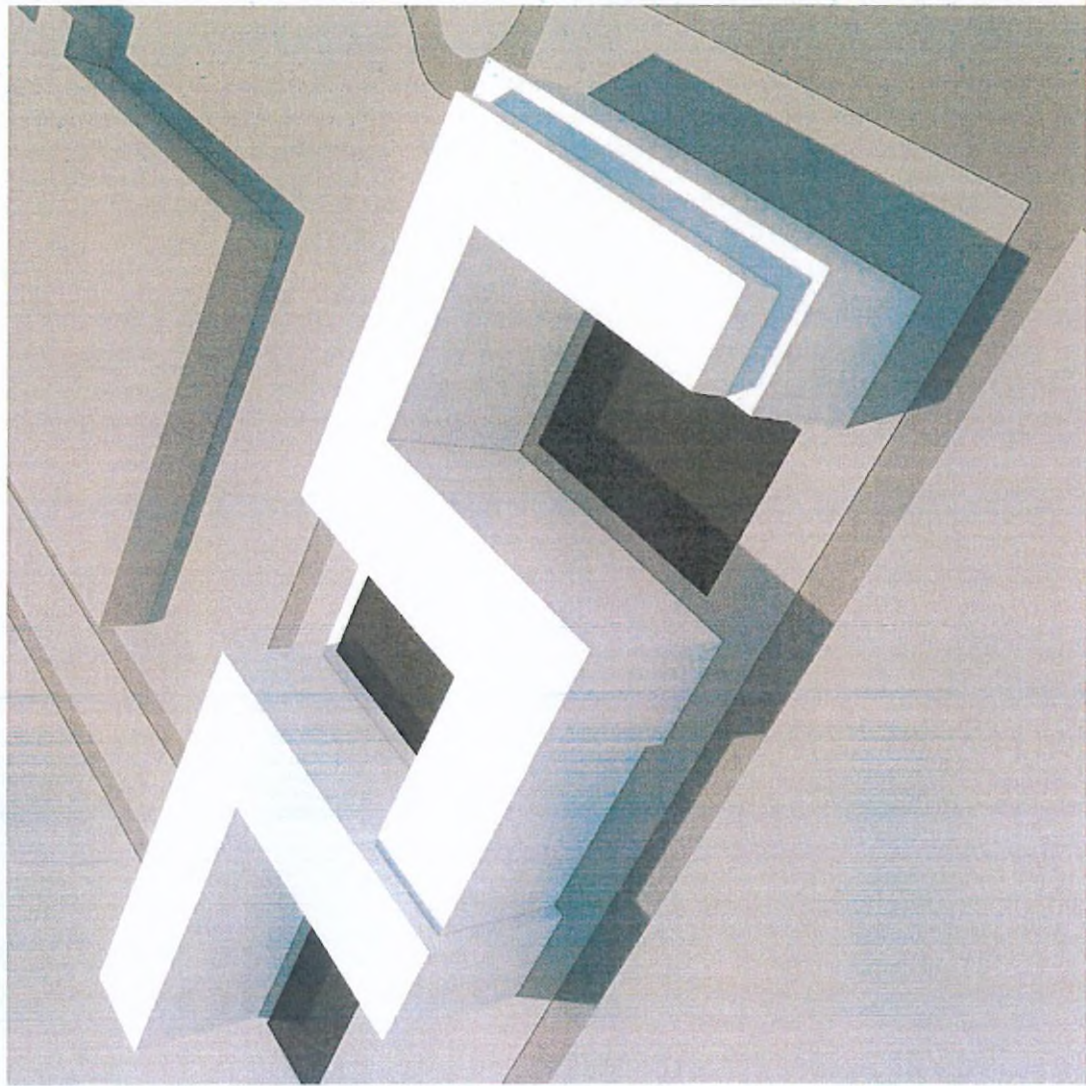


Telek terület:	javasolt beépítés	javasolt szabályozás
18806 m ²	18806 m ²	< 60% megfelel
Beépítettség:	10051 m ² - 53 %	65821 m ² - 3,5
Szintterület:	65583 m ² - 3,48	> 20% megfelel
Zöldfelület:	4125 m ² - 22 %	



Böpa
67

Beépítési vázlat, tömegmodell



Helyi védelem alá helyezés kérelme

Kérelmező: Barta Ferenc

Lakcím/székhely: 1047 Budapest, Benkő utca 23.

Megnevezés: VIII. kerületi főépítész

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Barta Ferenc, mint a kerület főépítésze kezdeményezem a Kerepesi út 13-15, 38830/1 helyrajzi szám alatti, több mint 100 éves épületnek (FŐTAXI épülete) a Kerepesi úti utcai homlokzatának és utcai traktusának helyi védelem alá helyzését.



Indokolás:

Az érintett épület hozzátartozik Budapest és a kerület történelméhez és építészeti értéket képvisel.



A Főtaxi Zrt. jogelődjét, a Budapesti Automobil Közlekedési Rt.-t 1913-ban alapították, az ország első, míg Európa hetedik taxitársaságaként. Ebben az évben kezdték építeni a VIII.

kerületben álló, Kerepesi út 15. szám alatti székházat, amely jelenleg is a Főtaxi Zrt.-nek ad otthont.



Az érintett ingatlanon beruházás tervezett, mellyel kapcsolatban szabályozási terv-módosítás is folyamatban van a területre. Ennek okán merült fel, hogy megvédve a teljes megsemmisüléstől, még az ingatlanfejlesztés megkezdése előtt, kerüljön védelem alá az épület utcai traktusa. Az állami főépítész is ezzel a kéréssel fordult a módosítási eljárás során megtartott tárgyalás alkalmával mind a tervező mind a kerület felé.

A helyi védelem alá helyezés érdekében kérem, hogy a szükséges lépéseket tegye meg és addig is az ideiglenes védelem alá helyezést rendelege el a Kerepesi út 13-15. (hrsz.: 38830/1) szám alatti épület utcai homlokzatára és utcai traktusára.


Barta Ferenc
főépítész


70

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

változtatási tilalom elrendeléséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Budapest VIII. kerület, belterület

- a) 36582,
- b) 36795 és
- c) 38830/1

helyrajzi számú ingatlan területére.

2. § Az 1.§-ban meghatározott változási tilalom az 1. §-ban meghatározott területre vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb e rendelet hatálybalépésétől számított három évig áll fenn.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. december.....

dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró
aljegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének változtatási tilalom elrendeléséről szóló

.../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

Általános indoklás

Józsefváros közigazgatási területén található több védett vagy védendő építészeti érték megóvása érdekében szükséges a változási tilalom elrendelése.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 13. pontjaiban meghatározottak szerint önkormányzati feladat a helyi településrendezés, településfejlesztés témakörbe tartozó változtatási tilalom elrendelése és a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme tárgykörbe tartozó ideiglenes, illetve helyi egyedi védelem alá helyezés. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 21. § (1) bekezdése alapján „A helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.”

Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján „a változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

Az Étv. 57. § (2) bekezdése alapján „A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.” Az Étv. 57. § (3) bekezdés alapján „A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) a településképi rendeletben dönt.”

Részletes indoklás

az 1.§-hoz

Változtatási tilalom elrendelését tartalmazza a szakaszban megjelölt helyrajzi szám alatti ingatlanokon található védett vagy védendő építészeti értékek megóvása érdekében.

a 2.§-hoz

A változási tilalom fennállásáról rendelkezik, amely a helyi építési szabályzat hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig áll fenn a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.

a 3.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Bopa

72

Hatásvizsgálati lap
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Józsefváros területén változtatási tilalom elrendeléséről szóló

.../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletalkotás célja a kerületi építészeti értékek megőrzése és a negatív hatással járó kerületi beruházások megakadályozása.

2. Környezeti és egészségi következményei:

A rendelet elfogadásának nincsenek környezeti és egészségügyi következményei.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendelet elfogadása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály módosításának elmaradása kerületi építészeti értékek megsemmisülését eredményezhetné.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A feladat ellátáshoz szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal szervezetén belül.

Bora

73