
	<h1 style="color: blue;">Előterjesztés</h1> <p><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat</b> Képviselő-testülete számára</p>						
<p><b>Előterjesztő:</b> Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester</p>							
<p>A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. március 27.</p>	<p>.....sz. napirend</p>						
<p><b>Tárgy: Javaslát a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezésére és településrendezési szerződés megkötésére</b></p>							
<p>A napirendet <b>nyilvános</b> ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához <b>egyszerű</b> többség szükséges.</p>							
<p>ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA</p>							
<p>KÉSZÍTETTE: BELEZNAI TEODÓRA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÜGYINTÉZŐ</p>							
<p>PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>NEM IGÉNYEL</u></p>							
<p>JOGI KONTROLL: </p>							
<p>BETERJESZTÉSRE ALKÁLMAK:</p>							
<p><i>Dr. Bojsza Krisztina</i> DR. BOJSZA KRISZTINA ALJEGYZŐ</p>							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Érkezett: <b>2025 MÁRC 25.</b></td> <td style="padding: 2px;">Szám: <b>02/94-15/202</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Melléklet:</td> <td style="padding: 2px;">Ügyintéző: <b>Goda k.</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Előzmény: <b>EB</b></td> </tr> </table>		Érkezett: <b>2025 MÁRC 25.</b>	Szám: <b>02/94-15/202</b>	Melléklet:	Ügyintéző: <b>Goda k.</b>		Előzmény: <b>EB</b>
Érkezett: <b>2025 MÁRC 25.</b>	Szám: <b>02/94-15/202</b>						
Melléklet:	Ügyintéző: <b>Goda k.</b>						
	Előzmény: <b>EB</b>						
<p><b>Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság</b> véleményezi</p>	<p>X</p>						
<p><b>Társadalmi Ügyek Bizottság</b> véleményezi</p>	<p>-</p>						
<p><b>Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság</b> véleményezi</p>	<p>X</p>						
<p><b>Határozati javaslat:</b> a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.</p>							

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

### Előzmények:

A Hungária Greens Kft. 2017-ben kötött településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) irodafejlesztés céljára Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat). A beruházó szintterületi engedélyt kapott 4,00-ás értékről 4,50-re, ennek köszönhetően a korábban 64 000 m<sup>2</sup> hasznos terület helyett 72 000 m<sup>2</sup> hasznos irodafelületet létrehozásának lehetősége nyílt meg előtte. A szerződés keretein belül a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó infrastrukturális fejlesztéseket (járda, útburkolat cserék és felújítások stb.), és – a szabályozási terven is feltüntetett – gyalogos átközelkedés biztosítását, valamint az ingatlan körül a közvilágítás javítását vállalta közcélú hozzájárulásként. Külön szerződés alapján továbbá jelenleg az elkészült és működő épületben

**ÉRKEZETT**

2025 MÁRC 25. 14:10





a fejlesztő kedvezményes bérleti díjon biztosítja egy önkormányzati orvosi rendelő működését.

Ezt követően alkotta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Rendelet/JÓKÉSZ), mely új elemként vezette be a párkánymagasság fogalmát. Ennek következtében az épületek magassága az adott tömbben egyértelműen meghatározottá vált. Emellett a JÓKÉSZ a tömb építési paramétereit megváltoztatta, a szintterületi mutatót 4,5-ös értékről 4,0-ra csökkentette (saroktelek esetén maradt 4.5). 2024. év október 28-án kelt a Polgármesternek címzett hivatalos kérelmének (6. sz.melléklet) benyújtásával az Atenor Hungary Kft. (továbbiakban: kérelmező/fejlesztő) kezdeményezte a Rendelet módosítását, mivel a tulajdonában álló Hungária körút 30. szám alatti fejlesztési területen tervezett ingatlanberuházást a jelenleg hatályos építési előírások betartásával nem tudja végrehajtani. Az ingatlanberuházás célja, hogy a korábban az ingatlanon tervezett irodaházfejlesztés helyett vegyes, többek közt lakó rendeltetést is tartalmazó épületek épüljenek fel, mely utóbbi rendeltetés elhelyezését a Rendeletben meghatározott építési övezet egyedi előírásai jelenleg nem teszik lehetővé.

A kérelmező által négy ütemben megvalósítandó, Aréna Business Campus névre keresztelt, 72,000 m<sup>2</sup>-es irodafejlesztési projekt 2018-ban már kapott építési engedélyt, majd a Hungária körút és Hős utca sarkán megépült, 21,000 m<sup>2</sup>-es „A” épület 2020. júniusban megnyitotta kapuit. Az „A” épület egy részének bérbeadását követően a fejlesztő megkezdte a „B” épület felépítését is, melynek kivitelezési munkái a COVID járvány idején felfüggesztésre kerültek.

Tekintettel arra, hogy a COVID járvány óriási csapást mért az irodapiac bérlői- (és befektetői) keresleti oldalára is – amit a háborús helyzet, a hazai infláció, illetve az égbe szökő kamatok csak tovább súlyosbítottak – a beruházó tájékoztatása szerint a „B” épületet a jelenlegi helyzetben gazdaságilag észszerűtlen irodaként kiépíteni. A kérelmező a fentiekre való tekintettel a szerkezetkész „B” épületet, valamint egy további épületet („C” épület) lakóépületként szeretné befejezni, illetve megépíteni, míg a negyedik, „D” jelű épület szálloda funkciót kapna. A fejlesztő kérelmében szereplők szerint egy ilyen vegyes funkciójú fejlesztés gazdaságilag kedvezőbb eredményt és a kerület számára aktívabb, funkcionálisan diverzifikált városi szövetet eredményezne.

A lakófunkció megjelenése a Százados negyed számára is kedvező, mivel az iroda funkcióhoz képest a lakó funkció kisebb gépjárműforgalommal jár (a hatályos, irodára vonatkozó építési engedély szerinti 447 db parkolóhelyhez képest csak 305 db parkolóhelyet kell biztosítani), valamint az új lakosok révén a kereslet növekedésével bővíthet a Százados negyedben a jelenleg hiányos szolgáltatások köre, melyre a Százados negyed fejlesztésével kapcsolatos kérdőív alapján jelentős lakossági igény mutatkozik.

A fejlesztő újonnan benyújtott kérelme kapcsán településtervező bevonásával telepítési tanulmánytervet készítettett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) 19. §-nak megfelelően, a 7. mellékletében szereplő tartalommal, mely egy az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, ami bemutatja a tervezett építési beruházást





és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv Tr. Korm. Rendelet 56/A. §-ában előírt partnerségi egyeztetése lezajlott, a telepítési tanulmányterv az előterjesztés 2. sz. melléklete, a tanulmánytervben bemutatott fejlesztéssel kapcsolatos véleményeket összefoglaló táblázat az előterjesztés 3. sz. mellékletében olvasható.

A településrendezési szerződés módosításának tartalma:

A telepítési tanulmányterv 2024. október 1-e óta a Tr. Korm. Rendelet 56/A. §-ában meghatározottaknak megfelelően a TRSZ kötelező mellékletét képezi, így szakmailag megalapozza és alátámasztja a tanulmányban bemutatott fejlesztéshez kötődő, a TRSZ tárgyát képező közcélú vállalatok körét. Az önkormányzat fejlesztővel folytatott tárgyalásainak eredményeként megszületett, a 2017-ben megkötött TRSZ módosításáról szóló szerződés tervezetét és annak mellékletében a telepítési tanulmánytervet a 1. sz. melléklet tartalmazza.

Ebben a Beruházó a JÓKÉSZ módosításáért cserébe az alábbi fejlesztéseket vállalja a szerződésben:

- *továbbra is eleget tesz az eredeti TRSZ-ben vállalt, még nem teljesített kötelezettségeinek, így a C és D tömbök körüli közterületi járdákat, valamint az előirt gyalogos tengely hiányzó szakaszát továbbra is saját költségén építi ki (a Százados és Hős utcák területén vállalt közvilágítás-fejlesztést a beruházó elvégezte);*
- *Ezen felül a Stróbl Alajos utca projekt felőli oldalán kb. 600 m<sup>2</sup> területű további környezetrendezést fog végrehajtani a jelenlegi szegély és a forgalmi sáv között az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tartalommal;*
- *Továbbá bruttó 30.000.000 Ft erejéig megtéríti a Stróbl Alajos és Százados út csomópontjának önkormányzati beruházás keretében való átépítésének költségeit. A fejlesztés eredményeképp a Százados negyed fejlesztési elképzeléseivel összhangban biztonságosabbá válik a Százados út-Stróbl Alajos utca csomópontja, valamint élhetőbbé válik a jelenlegi forgalomhoz képest aránytalanul széles aszfaltburkolattal rendelkező Stróbl Alajos utca;*
- *A közterületet érintő beruházásokon túl a társasházi lakásokat magában foglaló lakóépületben összesen legalább 300 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség albetét ingatlan tulajdonjogát ingyenesen át fogja ruházni (shell & core állapotban) az Önkormányzat részére, hogy az adott ingatlanban közösségi funkciók valósuljanak meg (pl. bölcsődét, közösségi teret, esetleg a későbbiekben akár orvosi rendelő üzemeltessen saját költségén);*
- *Nem épít olyan épületet, amelynek a Százados útra néző homlokzata a tanulmánytervben meghatározott párkánymagasságot meghaladná, függetlenül attól, hogy a JÓKÉSZ szabályai ezt esetleg megengednék.*

A TRSZ módosításáról szóló szerződés tervezete alapján az Önkormányzat köteles:

- a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást legkésőbb 2025. szeptember 30. napjáig lefolytatni (egyszerűsített eljárás keretében).





- Ezt úgy teszi meg, hogy a beépítés paraméterei, így a legmagasabb szintterületi mutató és a megengedett legnagyobb párkánymagasság a jelenlegi szabályozáshoz képest nem változnak.

Jelen módosítás tehát a 2017-es eredeti TRSZ megállapodásban foglaltakhoz képest összességében kisebb léptékű beépítést fog megengedni amellet, hogy a beruházó többletfejlesztést vállal az önkormányzat irányába. A fejlesztés eredményeképp a Százados negyed fejlesztési elképzeléseivel összhangban biztonságosabbá válik a Százados út-Stróbl Alajos utca csomópontja, valamint élehetőbbé válik a jelenlegi forgalomhoz képest aránytalanul széles aszfaltburkolattal rendelkező Stróbl Alajos utca és új közösségi hely jön létre a Százados úton az önkormányzat részéről.

A tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepció hatályos JÓKÉSZ-be való átvezetése a Tr. Korm. Rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében folytatható le. A Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a településrendezési terv módosítását, az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, valamint a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést tartalmazó döntése alapozza meg. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. §-a alapján a módosítás kapcsán az önkormányzat kikéri az SKVr. 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: felelős szervek) véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről és dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről. A tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepció alapján előzetesen megállapítható, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatására nem lesz szükség.

A Rendelet módosításához szükséges dokumentáció elkészítéséhez (a határozati javaslatban szereplő indító döntést követően) szükséges településtervezőt a TRSZ-ben foglaltaknak megfelelően a tervezés költségviselőjeként a kérelmező biztosítja az önkormányzat által meghatározott, az egységes tervdokumentálásra való szempontok figyelembevételével.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A döntés értelmében a Hungária Greens Kft. és az Önkormányzat között létrejött településrendezési szerződés módosításra kerül a 1. sz. melléklet szerint. A döntés következtében az önkormányzat számára fizetési kötelezettség nem keletkezik.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát. Az





Mötv. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A Tr. Korm. Rendelet 19. § (1) a) pontja, valamint a 19. § (2) bekezdése alapján Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez.

A Tr. Korm. Rendelet 19. § (6) bekezdése alapján, ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

A Tr. Korm. Rendelet 19. § (7) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Tr. Korm. Rendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi és nyilatkozik arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Tr. Korm. Rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a település polgármestere a telepítési tanulmánytervet véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A 56/A. § (4) bekezdés alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Tr. Korm. Rendelet 56/A. § (5) bekezdés értelmében a településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

A Tr. Korm. Rendelet 68. §-a szerint a kerületi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

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





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

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

A Tr. Korm. Rendelet 60. § (3)-(4) bekezdése rendelkezik az SKVr. szerinti környezeti értékelés szükségességének megállapítási folyamatáról.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat kikéri a felelős szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről. Az SKVr. 4. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.6. és 2.7. alpontja szerint a Képviselő-Testület által átruházott hatáskörben a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt

2.6. a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények elfogadásáról és a környezeti értékelés vagy a környezeti vizsgálat szükségességéről;

2.7. településfejlesztési, településrendezési terv elkészítésének és módosításának indításához szükséges döntés meghozataláról, valamint az értékvizsgálat elkészítésére kötendő szerződés megkötéséről.

Az SZMSZ 6. melléklet 1. pont 1.5. alpont szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt

a nettó 15 millió forint vagy ezt meghaladó értékhatár esetén az önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről, ide nem értve a polgármesteri, más bizottsági vagy a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört

Az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlását bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése szerint határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

#### Melléletek:

**1. sz. melléklet:** Településrendezési szerződés-módosítás tervezete

**2. sz. melléklet:** A tervezett fejlesztésről szóló telepítési tanulmányterv



**3. sz. melléklet:** Partnerségi vélemények összefoglalója és tervezői válaszok

**4. sz.melléklet:** Főépítési nyilatkozat a telepítési tanulmányterv település településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjáról.

**5.sz. melléklet:** Tr. Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés a tervezett módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmáról, a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról, valamint a településrendezési szerződés-tervezetéről

**6. sz. melléklet:** Atenor megkereső levele a polgármester felé

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.





## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2025. (.....) számú határozata

#### a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről és településrendezési szerződés megkötéséről

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

1. elfogadja az előterjesztés 2. sz. mellékletben szereplő telepítési tanulmányterv tartalmát, valamint az ezekkel kapcsolatban beérkezett partnerségi véleményekre adott válaszokat;
2. a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságnak a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.7. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján magához vonja és megindítja a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében;
3. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján kezdeményezze a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatását az E-TÉR rendszerben;
4. elfogadja az előterjesztés 4. számú mellékletét képező főépítési nyilatkozatot és az 5. számú mellékletben szereplő főépítési feljegyzést;
5. a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak az SZMSZ 6. melléklet 1. pont 1.5. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján magához vonja és Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat szerződést köt a Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társasággal (cégjegyzékszám: 01-09-302530, székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84., adószám: 26111863-2-41, képviseli: Laurent Collier és Schömer Norbert ügyvezetők) a 2018. január 17-én megkötött településrendezési szerződés módosítására az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal;
6. felkéri a polgármestert az előterjesztés 1.sz. melléklete szerinti Településrendezési szerződés 1. számú módosításának aláírására.

 8



Felelős: polgármester

Határidő: az 1-5. pont tekintetében 2025. március 27., a 6. pont tekintetében 2025. április 4.

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

Budapest, 2025. március 25:.....

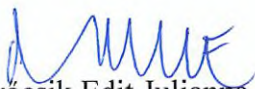


Pikó András  
polgármester



Rádai Dániel  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző





**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS**

(a „Módosítás”) amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

törzskönyvi azonosító: 735715

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

adószám: 15735715-2-42

törzskönyvi nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár

képviselőjében: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

**Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.

cégjegyzékszám: 01-09-302530

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

adószám: 26111863-2-41

képviselőjében: Laurent Collier és Schömer Norbert ügyvezetők

a továbbiakban: **Beruházó**

(az Önkormányzat és a Beruházó együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

**1. Előzmények**

- 1.1. Beruházó 1/1-1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezik a Budapest belterület 38874/1, 38874/2, 38874/3 és 38874/4 hrsz. alatt felvett ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**), amelyek a természetben a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömböt képezik.
- 1.2. A Felek 2018. január 17. napján az Ingatlanok tekintetében településrendezési szerződést kötöttek egymással (a továbbiakban: **Településrendezési Szerződés**).
- 1.3. A jelen Módosításban nagy kezdőbetűvel jelölt kifejezések jelentése ellenkező rendelkezés hiányában megegyezik a Településrendezési Szerződésben foglalt jelentéssel.
- 1.4. Tekintettel arra, hogy a Beruházó a Településrendezési Szerződésben meghatározott Fejlesztés helyett egy másik fejlesztést kíván megvalósítani az Ingatlanokon és az Önkormányzat kész az alább definiált JÓKÉSZ-t a Beruházás megvalósítása érdekében módosítani, a Felek az alábbiak szerint közös akarattal módosítani kívánják a Településrendezési Szerződést.
- 1.5. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó a Településrendezési Szerződésben meghatározott Fejlesztéssel szemben az Ingatlanokon saját fejlesztésében kívánja megvalósítani az 1. számú mellékletként csatolt telepítési tanulmányterv szerinti beruházást (a továbbiakban: **Beruházás**).
- 1.6. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a jelen Módosítás alapján megvalósuló funkcióváltást támogatja, mivel a vegyes funkciójú fejlesztés aktívabb, funkcionálisan diverzifikált városi szövetet fog eredményezni, ami még jobban elősegíti a Százados-negyed fiatal családok befogadását célzó, illetve erősítő fejlődését, mint az eredeti Településrendezési Szerződésben meghatározott irodahasznosítási mono-funkció. Felek megállapítják, hogy a vegyes funkcióhoz kapcsolódó időben jobban elosztott épülethasználat és a korábban tervezettnél kevesebb újonnan létesítendő parkoló miatt, a vegyes használat a környező utcák forgalomterhelését kedvezőbbé teszi az irodai mono-funkcióhoz képest.



- 1.7. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területére vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat (45/2023. [XII. 14.] sz. Önk. rendelet) (továbbiakban: **JÓKÉSZ / Szabályzat**) azonban az Ingatlanokat *Vi-I/Sz-I* jelű építési övezetbe sorolja, amely jelenleg nem engedi meg az övezetben a lakórendeltetés létesítését, így a tervezett Beruházás megvalósításához a JÓKÉSZ módosítása szükséges.
- 1.8. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a **.../2025. (II.27.) számú KT. határozatával** döntött a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett Beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények megválaszolásáról, és ezzel egyidejűleg a JÓKÉSZ módosítás megindításáról.
- 1.9. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete **.../2025. (II.27.) számú KT. határozatával** döntött arról, hogy a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett Beruházás kapcsán a meglévő Településrendezési Szerződést módosító szerződést kíván kötni a Beruházóval, mint az ingatlanon beruházni szándékozóval az alábbi szabályok figyelembevételével.
- 1.10. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.
- 1.11. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalása, amelyek a beruházásnak előfeltételei vagy következményei, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- 1.12. A Méptv. 92. § (5) bekezdés meghatározza, hogy az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 1.13. A Méptv. 92. § (6) bekezdésének megfelelően szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési, vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzője az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontjában megjelöltek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti, a JÓKÉSZ módosításának hatályba lépést követő 30 napon belül. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

## 2. Módosítás tárgya

- 2.1. A jelen Módosítás 1.5 pontjában meghatározott Beruházás megvalósítása érdekében a jelen Módosítás 1.7 pontjában meghatározott Szabályzat módosításához szükséges tervezési feladatok megvalósítása érdekében az Önkormányzat és a Beruházó a Méptv. 92. §-a szerint a Településrendezési Szerződést módosítják az alábbiak szerint:
- 2.1.1. Az Önkormányzat köteles a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást a Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett

.....  
Ikt. szám: .....





Beruházás kapcsán jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt települési tanulmánytervben foglaltak szerint legkésőbb 2025. szeptember 30. napjáig lefolytatni azzal, hogy a legmagasabb szintterületi mutató és a megengedett legnagyobb párkánymagasság, a jelenlegi szabályozáshoz képest nem kerül csökkentésre függetlenül attól, hogy a tanulmánytervben bemutatott beépítési koncepció kisebb szintterület eredményez. Ugyanakkor a Beruházó vállalja, hogy nem épít olyan épületet, amelynek a Százados útra néző homlokzata a tanulmánytervben meghatározott párkánymagasságot meghaladná, függetlenül attól, hogy a JOKÉSZ szabályai ezt esetleg megengednék.

- 2.1.2. A JOKÉSZ módosítás településtervezési költségeit Beruházó finanszírozza a 3.6. és 3.7. pontok szerint megkötendő szerződés alapján.
- 2.1.3. A Beruházó az eredeti Településrendezési Szerződésben vállalt egyes kötelezettségeit (így például egyes infrastrukturális beruházásokat) már teljesítette, illetve az eredeti Településrendezési Szerződésben meghatározott további kötelezettségek megszűntnek minősülnek és a Beruházót a Beruházással kapcsolatban az eredeti Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségek közül kizárólag a jelen Módosítás 2. számú mellékletében meghatározott kötelezettségek terhelik.
- 2.1.4. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy C és D tömbben épülő épületek használatbavételi engedélyeinek kiadását követő 6. hónap végéig a C és D tömbök körüli közterületeket (járdák és zöldfelületek) a i járdákat saját költségére kiépíti. Ezen felül a Stróbl Alajos utca projekt felőli oldalán, a jelenlegi parkolósáv területén 600 m<sup>2</sup> területű környezetrendezést hajt végre az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tartalommal a környéken újonnan beépítésre kerülő részek közforgalom számára megnyitott területeinek átalagos színvonalának megfelelően. Beruházó a Stróbl Alajos utca és Százados út csomópontjának átépítésével kapcsolatban az Önkormányzat költségeit összesen bruttó 30.000.000 Ft erejéig megtéríti, a költségek megfelelő igazolása esetén. A Stróbl Alajos utcán a megállapodott zöldítés és a parkolás átszervezése következtében megszüntetésre kerülő parkolóhelyek tekintetében az Önkormányzat mentesíti a Beruházót minden felelősség alól. A Felek kijelentik, hogy a Beruházó kizárólag a Beruházással szorosan kapcsolatos infrastrukturális fejlesztések megvalósítását vállalja. Az infrastrukturális fejlesztések megvalósítását az Önkormányzat sem, mint termékértékesítést, sem, mint szolgáltatást nem rendeli meg, azokat Beruházó a tulajdonát képező Ingatlanokkal szoros kapcsolatban lévő közterületeken, a saját beruházásának elősegítése érdekében valósítja meg. Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonában álló közterületekre a jelen Módosításban meghatározott infrastrukturális fejlesztések esetleges engedélyeztetéséhez és megvalósításához szükséges tulajdonosi, illetőleg kezelői nyilatkozatokat megadja és az érintett területet munkavégzés céljából a Beruházó felhívásától számított 30 (harminc) napon belül átadja. Az Önkormányzat vállalja, hogy az infrastrukturális fejlesztés készre jelentését követően 30 napon belül lefolytatja az átadás-átvételi eljárást és megfelelő teljesítés esetén térítésmentesen átveszi a jelen Módosításban meghatározott azon területek üzemeltetését és gondozását, amelyeket a Beruházó közterületen valósított meg. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott Beruházói kötelezettségek teljesítését a Beruházó nem köteles megkezdeni mindaddig, amíg a telepítési tanulmánytervben meghatározott Beruházásra vonatkozó végleges építési engedély(ek) alapján a kivitelezési munkák nem kezdődtek el.
- 2.1.5. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon megvalósítandó Beruházás keretében felépítendő értékesítendő társasházi lakásokat magába foglaló lakóépületben – az épületre vonatkozó végleges használatbavételi engedély kiadását és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően - egy legalább 300 m<sup>2</sup> területű üzlethelyiség albetét ingatlan tulajdonjogát ingyenesen át fogja ruházni (shell & core állapotban) az Önkormányzat

.....  
Ikt. szám: .....

  
12



részére az Önkormányzattal megkötendő szerződés alapján, annak érdekében, hogy az adott ingatlanban az Önkormányzat bölcsődét alakítson ki, illetve közösségi teret üzemeltessen, vagy abban orvosi rendelőt üzemeltessen saját költségén.

### 3. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. Beruházó kijelenti, hogy jelen Módosítás szerinti kezdeményezése a saját érdekét képezi. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Módosítás megkötése az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétes.
- 3.2. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó finanszírozásában Beruházás megvalósítása érdekében, az ahhoz szükséges településrendezési terv kidolgozását lefolytatja a Korm. rendelet VIII. fejezetében foglaltak szerint. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházást támogatja és a jelen Módosításban foglalt együttműködés keretében a Beruházással ellentétes vagy azt hátrányosan befolyásoló vagy ellehetetlenítő intézkedést nem tesz.
- 3.3. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési eljárás a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján a 68. § (2) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.
- 3.4. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési terv véleményezési eljárása során a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési terven végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja. Amennyiben a Beruházó által tervezett Beruházás kapcsán lényeges változtatás válik szükségessé, vagy járulékos beruházási igény merül fel, úgy a Településrendezési Szerződést és a jelen Módosításban foglaltakat a Felek módosítják.
- 3.5. Beruházó a 2.1.2. pont alapján a módosítási tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatos költségek viselésére köteles.
- 3.6. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen Módosítás tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 3.7. Felek vállalják, hogy a jelen Módosítás által módosított Településrendezési Szerződés hatálya alatt a Módosítás tárgyával kapcsolatos valamennyi információt, a véleményezési eljárás során beérkező valamennyi véleményt egymással haladéktalanul megismertetik, egymással szakmai konzultációkat tartanak.
- 3.8. Beruházó jelen szerződés aláírásával lemond arról, hogy a JÓKÉSZ jelen Módosítás aláírásakor hatályos rendelkezéseivel összefüggésben bármilyen kárigényt érvényesítsen az Önkormányzattal szemben.
- 3.9. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlanokat (illetve azok közül bármelyiket) a jelen Módosításban meghatározott, az adott ingatlant érintő kötelezettségvállalás teljesítését megelőzően elidegeníti, akkor a Településrendezési Szerződés és jelen Módosítás fennállásáról az új tulajdonost írásban értesíti, azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a Településrendezési Szerződésben és a jelen Módosításban meghatározott, az adott ingatlan tekintetében a Beruházót érintő kötelezettségek az ingatlan(ok) új tulajdonosát fogják terhelni és az új tulajdonos a Településrendezési Szerződésben és a jelen Módosításban az adott ingatlanok tekintetében a Beruházó helyébe lép, amely Ptk. szerinti szerződésátruházáshoz, illetve jog- és kötelezettségátruházáshoz az Önkormányzat jelen Módosítás aláírásával előzetesen hozzájárul. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó tekintetében bekövetkezett bármely társasági átalakulás következtében az Ingatlanok bármelyike tekintetében a Beruházó jogutódja válik tulajdonossá,

Ikt. szám: .....

 13



az adott új tulajdonos automatikusan, további jogcselekmény nélkül belép a Településrendezési Szerződésbe és annak jelen Módosításába az adott ingatlan tekintetében jogutódként.

- 3.10. Beruházó jogosult a Településrendezési Szerződést (a jelen Módosításban foglaltakkal együtt) azonnali hatállyal felmondani, amennyiben (i) az Ingatlan(ok)ra vonatkozó hatályos JÓKÉSZ a Beruházásra vonatkozó végleges építési engedélyek vagy a használatbavételi engedélyek kiadását megelőzően a Beruházó tulajdonában álló Ingatlanok tekintetében kedvezőtlenül érdeemben (funkció, szintterületi mutató, beépítési százalék, párkánymagasság, zöldfelület) megváltozik, vagy (ii) a JÓKÉSZ jelen Módosításban foglaltak szerinti módosítására 2025. szeptember 30-ig nem kerül sor. Beruházó felmondása esetén a Felek a jelen Módosítás alapján a Beruházónál felmerült költségek és károk tekintetében elszámolnak, és ezen költségeket és károkat az Önkormányzat megtéríti a Beruházónak.
- 3.11. A rendes felmondás lehetőségét a Felek kizárják.

#### 4. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Önkormányzat részéről: Barta Ferenc főépítész  
 telefon: 06-1-45-92-157  
 email: foepitesz@jozsefvaros.hu

Beruházó részéről: Schömer Norbert és Oláh Attila  
 email: schomer@atenor.eu és olah@atenor.eu

Felek a kapcsolattartó személyének megváltozását haladéktalanul kötelesek egymással írásban közölni.

#### 5. Egyéb rendelkezések

- 5.1. Beruházó az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1/a) bekezdésének megfelelően akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Beruházó a fenti nyilatkozatában foglaltak változása esetén ennek tényéről haladéktalanul köteles az önkormányzatot tájékoztatni.
- 5.2. A Településrendezési Szerződés jelen Módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felek kijelentik, hogy jelen Módosítást közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal egyezőt hat (6) példányban aláírnak.

A Módosítás törzsszövege 5 számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből szerződő feleket 3-3 eredeti példány illeti meg.

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

A Módosítás elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. és a 2. sz. melléklet.

Ikt. szám: .....

14  




1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv

2. sz. melléklet: A Beruházó által vállalt infrastrukturális fejlesztések

Budapest, 2025. ...

Budapest, 2025. ...

.....  
**Pikó András**  
polgármester  
**Budapest Főváros**  
**VIII. kerület Józsefvárosi**  
**Önkormányzat**

.....  
**Laurent Collier és Schómer Norbert**  
ügyvezetők  
**Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság**

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Urbán Kristóf  
Jogi iroda  
irodavezető

Pénzügyileg ellenjegyzem: pénzügyi fedezetet nem igényel

Hőrich Szilvia  
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője, gazdasági vezető

.....  
Ikt. szám: .....

 15



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
*(külön dokumentumban)*

Ikt. szám: .....

16  




## AZ EREDETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS BEN VÁLLALT, MÉG NEM TELJESÍTETT KÖTELEZETTSÉGEK

### Tervezett járda és zöldfelület:

A településrendezési szerződés 1. számú módosítás 2.1.4. pontban szereplő C és D telkekkel határos járda felületek aszfalt burkolata bontásra kerül, azt teljes felületen térburkolat váltja ki. A meglévő járda melletti zöldfelület felújításra kerül, szükség szerinti fapótlásokkal, a tűzoltó felvonulási területek és gépkocsi behajtók figyelembevételével.

### A fejlesztési telekkel határos egyes útszakaszokhoz tartozó felújítási munkálatok leírása:

#### Stróbl Alajos utca (C és D telek előtt)

- meglévő járda burkolat és alépítmény elbontása, hulladék elszállításával,
- Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
- gránitszürke térkő burkolat készítése,
- Utcasarkoknál járdaburkolatba taktilis kövek beépítése, szegélykő süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére”
- Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése szegélykorrekcióval,
- új NA 100 vízbekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
- új NA 300 KG csatorna bekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
- gépkocsi kihajtó készítése, piros színű térkő burkolattal, az utca találkozásánál íves szegély korrekcióval,

#### Százados út (C telek előtt)

- meglévő járda burkolat és alépítmény elbontása, hulladék elszállításával,
- Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
- gránitszürke térkő burkolat készítése,
- Utcasarkoknál járda süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére,
- Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése szegélykorrekcióval,
- új NA 100 vízbekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
- új 1 db ALTALAJ tűzcsap telepítés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
- 1db gépkocsi kihajtó készítése, piros színű térkő burkolattal, az utca találkozásánál íves szegély korrekcióval

#### Hungária Krt. (D telek előtt)

- meglévő járda burkolat és alépítmény elbontása, hulladék elszállításával,
- Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
- gránitszürke térkő burkolat készítése,
- Utcasarkoknál járda süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére,

.....  
Ikt. szám: .....



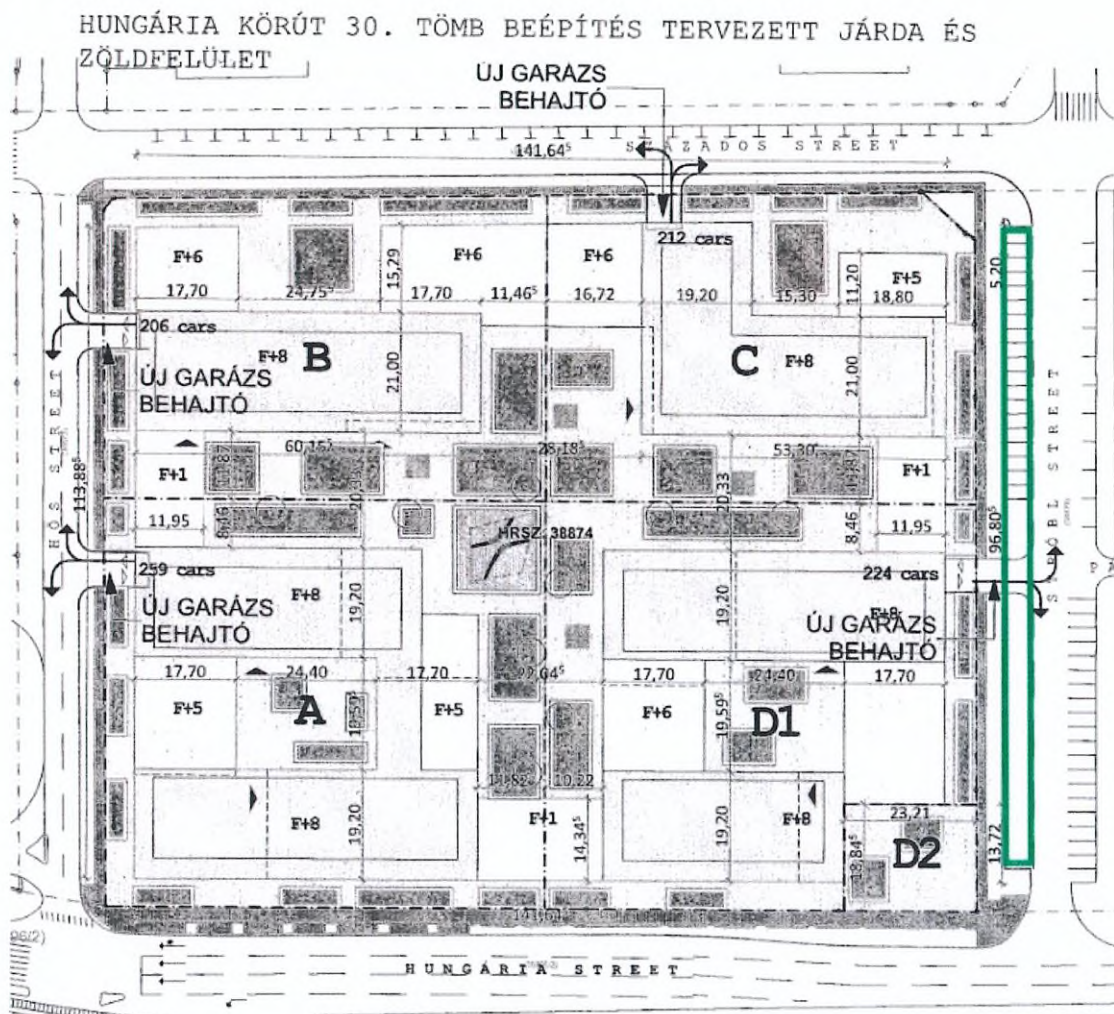


- Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése,
- új 1 db ALTALAJ tűzcsap telepítés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,

### Közhasználat céljára átadott terület:

C és D telkek között, valamint a már meglévő A és D telkek közötti D telken való kiegészítése a Telepítési Tanulmánytervben bemutatott kialakítás szerint.

- egységes tájépítészeti koncepció
- térkő burkolat
- megvilágítási előírásoknak megfelelő kerti lámpák
- zöld felület
- szemét tárolók
- leülésre alkalmas tájépítészeti megoldások



KORÁBBI VÁLLALÁS: JÁRDA + ÚTSZEGÉLY KÖZÖTTI FELÜLET

TOVÁBBI VÁLLALÁS: TELJES PARKOLÓ SÁV KÖRNYEZETRENDEZÉSE

600 m<sup>2</sup>

Ikt. szám: .....

*[Handwritten signature]*



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete  
45/2023. (XII.14.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához  
a Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt  
tömbre vonatkozóan



---

2025. március

*[Handwritten signature]*  
19



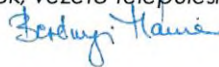
## TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervező

**Berényi Mária** (URBANITAS Kft.)

Terv. jog.: TT/1É 01-0654

okl. építésmérnök, vezető településrendezési tervező



Közlekedéstervező

**Rhorer Ádám** (KÖZLEKEDÉS Kft.)

Terv. jog.: Tkö 01-3157

okl. építőmérnök, településrendezési közlekedés tervező



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

(készítette: URBANITAS Kft.)

---

Megbízó és a beépítési koncepció tervezője

Vikár és Lukács Építész Stúdió



20



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b> .....	<b>1</b>
<b>Tervezők Névsora</b> .....	<b>2</b>
<b>Tartalomjegyzék</b> .....	<b>3</b>
1 BEVEZETŐ .....	4
<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b> .....	<b>7</b>
2 A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA .....	8
2.1 Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában .....	9
2.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény .....	9
2.1.2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021) .....	9
2.1.3 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) .....	10
2.2 A terület jelenlegi állapotának bemutatása .....	12
A tömb korábban egy helyrajzi számon volt, és a fejlesztési elképzelések szerint osztották fel négy telekre. ....	12
2.3 Közlekedési adottságok .....	13
2.4 Közművesítés .....	15
2.5 Környezetvédelem .....	16
3 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV	17
4 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK .....	22
4.1 Közlekedés .....	22
4.1.1 Közúti közlekedés .....	22
4.1.2 Közösségi közlekedés .....	23
4.1.3 Kerékpáros közlekedés .....	24
4.1.4 A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztés .....	24
4.2 Közműellátás .....	25
4.3 Humán infrastruktúra (A fejezet a TFK 2019. megalapozó vizsgálatának felhasználásával készült. Tervező: HÉTFA Kft. és URBANITAS Kft.) .....	26
5 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA .....	30
6 A SZABÁLYVÁLTOZÁS MIATT SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE .....	32
6.1 Infrastruktúra fejlesztési igény .....	32
6.2 Humán infrastruktúra fejlesztési igény .....	33
<b>MELLÉKLET</b> .....	<b>34</b>



**Partnerségi vélemények összefoglalója**  
 A Hungária krt. 30. szám alatt tervezett ingatlanfejlesztésről (OLYMPIA projekt) szóló telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

Észrevételek, javaslatok	Közlekedő Tömeg Egyesület	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
<p><b>ÁLTALÁNOS ÉSZREVÉTELEK</b> (Mindhárom véleményezett tanulmánytervre vonatkozik)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindhárom tervezett beépítés esetén fontosnak tartjuk kiemelni a közterületek minőségének védelmét, azok használhatóságának és hosszútávú, fenntartható irányokba történő fejlesztésének az ingatlanfejlesztéssel párhuzamos megvalósítását,</li> <li>• Józsefváros Képviselő-testületének a magánérdekkel szemben minden esetben a közérdeket, a kérdéses beruházásoktól távolabb lakó emberek és más térhhasználók igényeit is szem előtt kell tartania.</li> <li>• Alapvetően ellenzünk minden olyan változtatást, amely a burkolt felületek, közterületi parkolóhelyek számának növekedésével, a gyalogos-, valamint zöldfelületek csökkenésével jár.</li> <li>• Felhívjuk a Döntéshozók figyelmét, hogy az idén már érvényes TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet lehetőséget biztosít – a JÓKÉSZ megfelelő megalkalmazásával – az állami főépítész támogató szakmai véleménye (amelyet azonban nem mérlegelési jogkörében, hanem objektív feltételek mentén kell kialakítani) mellett – az abban foglaltaktól eltérő parkolási előírások megtételére. Egyedi esetben – tehát az adott beruházások esetében is - el lehet térni a rendeletben meghatározott minimum követelményektől, ha a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételevel (...) lenne kialakítható, vagy ha az épület közlekedési közlekedési ellátottsága alapján a kialakítandó személygépjármű várakozóhelyek száma akár 100%-kal csökkenthető.</li> <li>• Tekintettel arra, hogy a terület egészében kiemelkedően jónak mondható a közösségi közlekedés ellátottsága, a magánberuházások esetében szabályozóként is törekedni kell a létező zöldterületek megtartására, valamint teljesértékű zöldfelületek létrehozására.</li> <li>• Az Egyesület üdvözlí az ingatlanfejlesztő azon elképzelését, mely szerint – az irodapiac telítettségére való tekintettel – inkább lakófunkció megvalósítását tervezi a tulajdonában álló területen.</li> <li>• A lakó rendeltetésű épületeknek az irodához, vagy szállodákhoz képest jóval szigorúbb elérhetőségi kritériumoknak kell megfelelnie. <b>A befutások</b></li> </ul>	<p>A tervezett lakórendeltetésű épületek új építési engedélyezési eljárást igényelnek. Ennek keretében szükséges megfelelni a szigorúbb elérhetőségi kritériumoknak, mint benapozottság, átszellőzés, de ennek biztosítása egyben beruházói érdek is, hogy a lakások jól értékesíthetők legyenek.</p>	<p>Döntést nem igényel</p>	<p>Elfogadásra javasolt</p>

*[Handwritten signature]* 22



Észrevételek, javaslatok	Közlekedő Tömeg Egyesület	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
<p><b>korlátozása mellett a beépítésnek és a tervezett épületek alaprajzi elrendezésének minden lakás (lakóegység) esetén biztosítania kell a megfelelő benapozottságot, valamint átszellőztethetőséget</b> (természetesen minél kevesebb gépészeti megoldás használatával.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A TÉKA hatályos rendelkezéseinek megfelelően (hiszen a tömbön belül már kielégítő parkolókapacitás adott) <b>nem támogatjuk a létrehozható valós zöldfelületek területét csökkentő felszíni (akár fedett, teremgarázsok dőlt) parkolási kapacitások erőltetését, sőt, javasoljuk, hogy a beruházó kérjen egyedi felmentést a parkolási kritériumok teljesítése alól</b>, hiszen annak objektív feltételei adottak, a tervezési területet északról a Kerepesi út, keletről a Hungária körút határolja, mindkettő elsőrendű főút, kiváló tömegközlekedéssel. a 1994/2021. (XII. 28.) Korm. határozattal elfogadott Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia szerint továbbra is érvényes terv a telekhez gyalogos távolságon belül, a Hungária körút és a 80a/120a vasútvonalak metszéspontjában új vasúti megálló kialakítása, amely tovább javítja a tervezési terület tömegközlekedési kiszolgálását.</li> <li>A tanulmányterv nem említi, hogy a tervezett beépítés <b>zöldterületeinek aránya alacsonynak mondható, ezért a 'C' tömb belsejében a földszinti parkolófunkció elhagyandó</b>, ezáltal helyét további, teljesértékű zöldfelület alakítandó ki, a zöldfelületi arány növelésének előírása mellett.</li> </ul>	<p>A hatályos KÉSZ az OTÉK rendelkezésein alapul, így a módosítására a 2024.12.31. napján hatályos OTÉK alapján van lehetőség. <b>A parkolási igényt a lakások és földszinti intézmények összesített igénye határozza meg. A parkolószám csökkentése érdekében a beruházó élni kíván a 18/2022.(V.26.) önk. rendelet 2. és 3. mellékletében foglaltakkal, így csak a lakások 80%-ához biztosítandó a parkolási igényt, a kiváló közösségi közlekedésre tekintettel.</b> A parkolók – mint minden társasházban – saját tulajdonban lesznek, így a tömbön belüli parkolószám nem vehető figyelembe, csak a telken belüliek. Ugyanakkor a terv szerint a tömbben tervezett parkolószám 142 darabbal csökken.</p> <p>A mélygarázs és a földszinti teremgarázs <b>felett is tetőként létesül, és mindkettő a TÉKA 3. melléklete szerint számítható be az előírt zöldfelületbe.</b></p>	<p><i>Elfogadásra nem javasolt</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nem támogatjuk a JÓKÉSZ lazítását a mélygarázsok előkertek alá történő benyúlásával</b> kapcsolatban.</li> <li>Javasoljuk, hogy a tömb átjárhatósága ne csak É-D, hanem K-Ny irányban is biztosított legyen.</li> <li>A tanulmányterv nem foglalkozik a kapcsolódó közterületek, így, sem a Stróbl Alajos, sem a Százados utcával kapcsolatban a jelenlegi, igen kiábrándító közterületi minőség fejlesztésével. <b>A Stróbl Alajos utca feltáró jellegű forgalmát kétirányú, igen széles útpályán bonyolítja, amelyhez kétoldali, merőleges parkolás tartozik – ez nem áll arányban a javasolt beépítéssel, mind a fejlesztett, mind a szomszédos telteken belül bőségesen rendelkezésre álló parkolóhelyekkel.</b></li> <li>A tervezett épületek lakói/használói számára kialakított mélygarázsok kijáratai szerencsétlen helyre kerültek, a Pitypang Óvoda kerje mellett koncentrált autóforgalom megjelenése nem támogatható. Ugyanígy - mivel a Százados út meglévő (panel) beépítésének gépkocsi kihajtója a</li> </ul>	<p><b>Az előkert szint alatti beépítése csak a Hungária krt. mentén tervezett gyalogos, közhasználatra megnyitott tetőkerttel, terasszal az életterem és kávézó előtt.</b> Az észrevétel alapján a KÉSZ módosítási javaslata ennek megfelelően módosítva lett.</p> <p>A tömb É-D-i átjárhatósága a lakóépületek saját használatú kerje miatt nem javasolható.</p> <p>A tanulmányterv a 6. fejezetében, a közfejlesztések között javasolja határoló utcák a kor színvonalán történő kiépítését, ami a közterületi zöldfelületek minőségi kialakítását is jelenti. A településrendezési szerződés tartalmáról szóló tárgyalások során a Stróbl Alajos utca felújítása került egyeztetésre és került be a szerződés tárgyi elemei közé, melynek eredményeképpen csökkenteni fog az Útpálya szélessége.</p> <p>A teremgarázsok forgalomkeltése nem jelentős, és az óvoda udvartól kellő távolságra lennének, így zavaró hatással nem kell számolni.</p>	<p><i>Részben elfogadásra javasolt</i></p>	

*KMME*



Észrevételek, javaslatok	Közlekedő Tömeg Egyesület	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
<p>már szerkezetkész tömbben szemben található, semmi sem indokolja az új beépítés melletti parkolóhelyek fenntartását.</p>		<p>A Százados utcában a meglévő panelépületek vendégforgalma és a tervezett üzletek miatt nem javasolható a parkolási lehetőség felszámolása, amellyel valószínűsíthetően az itt élő lakosság sem értene egyet.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>A tanulmányterv térjen ki a C és D tömböket határoló útszakaszok megfelelő, egészséges közterületi kialakítására: az útfelület szélességének jelentős csökkentésére, a fent bemutatottak szerinti szükségleten, tűző közterületi parkolási felületek nagymértékű csökkentésére, helyette a gyalogosan átjárható telekkel funkcionálisan és minőségében egy egységet teremtő közterületi zöld- és vonzó gyalogos területek megvalósítására.</li> <li>Felhívjuk a figyelmet, hogy a C tömb mentén, (a telek gépkocsi behajtóinak megfelelő elhelyezése esetén) a feltároló gépkocsiforgalom fenntartása sem szükséges, hiszen a szomszédos telkeken sincs olyan behajtó, amit fel kellene tární, és a Pitypang óvoda mentén a legvédelelnebb közlekedőkre tekintettel az átmenő gépkocsiforgalom nem kívánatos. Így a Stróbl Alajos és Százados utcák C tömbbel határos szakaszain egybefüggő közösségi tér létrehozása lenne kívánatos, ami a közterületi minőség emelésén túl azt is lehetővé tenné, hogy a szomszédos tömbökből gépkocsiforgalom keresztelése nélkül lehessen az óvodát megközelíteni.</li> <li>A véleményünkben felmerült feltételek megfelelő beépítését követően a JÖKÉSZ módosítását elfogadásra javasoljuk.</li> </ul>	<p>A tanulmányterv a hatályos KÉSZ módosításának kezdeményezéséhez koncentráltan az építészeti koncepciót mutatja be. A fentiek alapján javasolja a határoló utcák a kor színvonalán történő kiépítését, de nem ez volt a tervezés tárgya. A készülő településrendezési szerződés alapján a beruházás részeként pontosítható tervezett közterületi kialakítás és forgalomtechnika.</p> <p>A C tömbnél lévő utcaszakasz a tűzvédelmi előírások miatt biztosan nem szüntethető meg teljesen. Az utca jelentős szélessége miatt a zöldfelületek aránya azonban jelentősen növelhető. A mélygarázs bejárata az utca szélessége miatt kisebb terhelést jelenthet az óvodakeretre, mint adott esetben a Százados utcai lakóépületekre, ahol a keskeny utca és a lekerített saját kertjükben kialakított parkolósáv miatt nagyobb környezeti terhelés várható.</p>	<p>Részen elfogadásra javasolt</p>	



419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) szerinti

## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

A Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömbben tervezett fejlesztés kapcsán benyújtott telepítési tanulmányterv és a kerület településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjáról

Az ATENOR Hungary Kft. által benyújtott, a hatályos Kerületi Építési Szabályzat módosítását indítványozó telepítési tanulmánytervben szereplők nem ellentétesek a Fővárosi Rendezési Szabályzattal, valamint a hatályos helyi településfejlesztési és településrendezési dokumentumokkal.

A kérvényezett módosítás az érintett tömb beépítési sűrűségét, a hatályos helyi építési jogszabályban meghatározott beépítési paramétereket nem növeli, új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint zöldterületek megszüntetésével nem jár.

A tanulmányterv a magasabb szintű vonatkozó jogszabályi követelményekben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő, szakmailag elfogadható, partnerségi egyeztetésre bocsátható.

A fejlesztési terület tulajdonosa és az önkormányzat között egy 2018. évben kötött Településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) van életben, melyet a jelenleg kérvényezett rendeltetésmódosítás kapcsán módosítani szükséges. A 2024. október 1-én hatályba lépett új építészeti törvény alapján:

*„92. § (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy*

*c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.*

*(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy*

*a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,*

*b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.”*

TRSZ módosítás tervezete a fentiek figyelembevételével történhet. A benyújtott tanulmányterv a fejlesztéssel elérendő célokat és annak hatásait kellő mértékben bemutatja, a TRSZ tartalmát megalapozza.

2025. január 15.

  
Barta Ferenc  
főépítész

  
25





419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) szerinti

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tárgy: A Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömbben tervezett fejlesztés kapcsán szükséges hatályos Kerületi Építési Szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításához készülő tervdokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészének javasolt tartalmáról és a módosítás kapcsán készülő településrendezési szerződés tervezetéről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő megalapozó, helyzetelemző és helyzetértékelő, valamint alátámasztó munkarészek a teljes kerület közigazgatási területére vonatkozóan 2023-ban, a hatályos kerületi építési szabályzathoz (továbbiakban: JÓKÉSZ) elkészültek. A Tr. Korm. Rendelet 7. §-a alapján:

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

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

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

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

A jogszabály ezentúl az alábbiakra is lehetőséget ad:

„8. § (2) **Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településtervezés módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:**

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,

b) a **beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,**

c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és

d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) **Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településtervezés módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy (főépítész)**





*feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.”*

Jelen esetben a módosítás az érintett övezetben elhelyezhető rendeltetések körének lakórendeltetéssel történő bővítését célozza, az újonnan kijelölésre kerülő tervezettövezet beépítési paraméterei (beépítési %, szintterületi mutató, párkánymagasság) nem emelkednek.

Ennek megfelelően a tervdokumentáció készítője a jóváhagyandó munkarészeket megalapozó **tervezői összefoglaló dokumentációjában az alábbiakat mutatja be:**

- Tervezési terület lehatárolása, környezetének bemutatása
- Hatályos (fejlesztési), rendezési dokumentumok bemutatása a módosítás céljával összefüggésben
- Meglévő állapot bemutatása (épített környezet, közlekedés, közművek)
- Tervezett állapot bemutatása:
  - A módosítás során elérendő célok összefoglalása
  - Környezetalakítási javaslat (beépítési koncepció) – Fejlesztési tömb és határoló közterületek
  - A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztések (műszaki és humáninfrastruktúra)
- Szabályozási koncepció
- Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

A dokumentáció elkészítéséhez a fejlesztésről készült telepítési tanulmányterv a Tr. Korm. Rendelet 7. § (5) b) pontja szerint felhasználható.

A Tr. Korm. Rendelet 56/A. § (1) szerint jelen feljegyzés tartalmazza a fejlesztés kapcsán készülő Településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) és a mellékleteként benyújtott tanulmányterv véleményezését.

A TRSZ tervezetek tartalma a vonatkozó magasabb szintű jogszabály előírásai alapján összefüggésben kell legyen az adott fejlesztési céllal. A fejlesztési terület tulajdonosa és az Önkormányzat között 2018. évben kötött TRSZ tartalma az érintett felek között lezajlott tárgyalások során módosításra került, mely módosítás összhangban van a beruházó által kért JÓKÉSZ módosítás mértékével.

2025. március 18.

  
Barta Ferenc  
főépítész

 27





BRUSSELS LUXEMBOURG PARIS DÜSSELDORF WARSAW BUDAPEST BUCHAREST

Szakmai megítélésünk szerint egy ilyen vegyes funkciójú fejlesztés, nekünk gazdaságilag kedvezőbb eredményt, mindannyiunk számára gyorsabb megvalósítást és a kerület számára aktívabb, funkcionálisan diverzifikált városi szövetet eredményezne, ami még jobban segítené a Százados-negyed fiatal családok befogadását célzó, illetve erősítő fejlődését, mint az eredetileg tervezett irodahasznosítási mono-funkció.

**Következésképpen ezúton kérjük Tisztelt Polgármester urat, hogy szíveskedjen támogatásáról biztosítani azt a törekvésünket, hogy a tárgyi területen a szabályozás lehetővé tegye lakó funkció fejlesztését!**

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a beruházáshoz kapcsolódóan projektcégünk a Hungária Greens Kft. már 2017-ben TRSZ megállapodást kötött az önkormányzattal, amelynek keretein belül végrehajtotta az ott meghatározott infrastrukturális fejlesztéseket (járda, útburkolat cserék és felújítások, stb.), és részlegesen biztosította a gyalogos közforgalom átengedését a magánterületünkön. Ezt követően épületünkben költségmentesen kiépítettük, majd azóta is kedvezményes bérleti díjon biztosítjuk az Önkormányzati Orvosi Rendelő működését.

Mindezen a szerződésekből vállalt kötelezettségeinken túl, 2024-ben saját elhatározásból, önkéntes alapon lebontottuk az építési területünk körül eddig éktelenkedő kerítést és ideiglenes közforgalom számára megnyitott parkot hozunk létre a „C”, illetve „D” épületek megvalósításáig.

Bízva abban, hogy az eddigi konstruktív együttműködésünket egy városrészbe még jobban integrált, vegyes funkciójú iroda-lakó-szálloda projekt megvalósításával tudjuk folytatni, kérjük Ön és hivatala szíves támogatását a területünkön lakó funkció engedélyezésére!

Budapest, 2024. október 28.

Várva megtisztelő válaszát, üdvözlettel:

Schömer Norbert  
ügyvezető



**Pikó András**

polgármester úr figyelmébe

**Józsefvárosi Önkormányzat****Polgármesteri Hivatal**

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

*Tárgy: Hungária körút 30. – OLYMPIA (korábbi ABC) projekten lakó funkció engedélyezése*

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagyon köszönöm, hogy 2024. október 22-én Rádai Dániel alpolgármester úrral és Barta Ferenc főépítész úrral személyesen fogadtak minket, és Oláh Attila kollégámmal a Polgármesteri Hivatalban lehetőségünk volt egyeztetni a tárgyi projektünk jövőjéről!

Ahogy azt a találkozónkon vázoltam, az Atenor négy ütemre tervezett, Aréna Business Campus névre keresztelt, 72,000 m<sup>2</sup>-es irodafejlesztési projektje 2018-ban kapott építési engedélyt, majd a Hungária körút és Hős utca sarkán megépült, 21,000 m<sup>2</sup>-es „A” épület 2020 júniusban nyitotta meg kapuit. Az „A” épület első bérbeadási sikerei (Emerson, Cargill, Heineken bérleti szerződések) után bizakodva társaságunk szerkezetkész, beázás mentes állapotúra megépítette a „B” épületet is, amelynek kivitelezési munkáit a COVID járvány kitörésekor felfüggesztettük.

A COVID járvány óriási csapást mért az irodapiac bérlői- (és befektetői) keresleti oldalára, amit a háborús helyzet és az azt követő hazai infláció, illetve az égbe szökő kamatok, csak tovább súlyosbítottak. Következésképpen az „A” épület bérbeadása azóta is csak döcögve halad, a „B” épületre nincs bérlői érdeklődés, az épületet a jelenlegi helyzetben gazdaságilag teljesen ésszerűtlen irodaként kiépíteni.

**Piaci alapon működő ingatlanfejlesztőként idén újraértékeljük a piaci körülményeket, és arra az elhatározásra jutottunk, hogy – míg az „A” épületet megpróbáljuk irodaként továbbfejlesztetni és úgy irodaként bérbe adni - a „B” és „C” épületeket lakóépületként szeretnénk befejezni, illetve megépíteni, míg a „D” épület hasznosítása kapcsán jelenleg szálloda funkcióban gondolkozunk.**

Atenor Hungary Kft.

1034 Budapest, Bécsi út 68-84.

Adószám: 14572577-2-41 Cégjegyzékszám: 01-09-910029

  
29