

26/176-5/2025



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester, Gutjahr Zsuzsanna önk.képv.

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. április 24.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezésére és településrendezési szerződés megkötésére

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: BELEZNAI TEODÓRA TELEPÜLÉSENDEZÉSI ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL: *ja*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina
DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

-

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

Határozati javaslat: a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Előzmények:

A Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft. (továbbiakban: Kérelmező / Beruházó), 2024. október 14-én kérelmet nyújtott be Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármestere részére, melyben a tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület Bláthy Ottó utca 4-8. (hrsz.: 38693/3) szám alatti ingatlanon tervezett beruházás kapcsán a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet, (a továbbiakban: JÓKÉSZ) módosítását kezdeményezte a telken kijelölt övezetben (Vi-1/T-2) létesíthető rendeltetések lakórendeltetéssel történő kibővítése céljából.

A Beruházó a benyújtott kérelme kapcsán településtervező bevonásával telepítési tanulmánytervet készíttetett 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.

ÉRKEZETT

2025 APR 16

18¹⁰
H

Emmer Rita
1

Érkezett: 2025 APR 16.	Szám: 02/117-6/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita
	Előzmény: EA

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 tanulmánytervben is szereplők alapján a hatályos JÓKÉSZ 44. § (3) bekezdése bizonyos esetekben lehetővé teszi lakóépület létesítését, amennyiben ezt a rendelet Negyedik Része az adott övezet esetében kifejezetten megengedi, a tárgyi ingatlanon kijelölt Vi-1/T-2 jelű övezet esetében ez azonban nem valósul meg, *így lakóépület jelenleg a telken nem létesíthető.*

Vi-1/T-2 jelű építési övezet a Tisztviselőtelep összesen 7 db tömbjében került kijelölésre a JÓKÉSZ-ben, minden esetben az Üllő út és a Könyves Kálmán körút mentén, a tanulmánytervben szereplő javaslat azonban kizárólag a Beruházó tulajdonában álló ingatlan területét (hrsz.: 38693/3) érinti, *ilyen módon új építési övezet kijelölését irányozza elő a telken.*

A JÓKÉSZ módosításához szükséges tervdokumentációt készítő településtervező a rendeltetések körének lakófunkcióval történő bővítése céljából más szabályozás-technikai javaslattal is élhet, figyelembe véve a tanulmányterv és a módosítás célját, mely kizárólag az adott telek rendeltetésének módosítása az egyéb építési paraméterek és építési jogok megtartása mellett. Az Önkormányzat a TRSZ-ben az eljárás lefolytatására vállalt kötelezettséget, annak végkimenetelére (pozitív záró szakmai vélemény az illetékes Állami Főépítész részéről) nem. Amennyiben a rendezési tervmódosítás tartalmát szakmai szempontból elbíráló és a záró szakmai vélemény kiadására jogosult illetékes Állami Főépítész, vagy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán véleményezésre jogosult egyéb államigazgatási szerv a szabályozási koncepció kapcsán kifogással él, úgy indokolt esetben a TRSZ újratárgyalására, vagy lezárására kerülhet sor.

A településrendezési szerződés (TRSZ) 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 köthető, a TRSZ tárgyát képező közcélú vállalkozások körét. Az önkormányzat Beruházóval folytatott tárgyalásainak eredményeként megszületett szerződés tervezetét az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza.

A szerződésben a Beruházó a JÓKÉSZ módosítására tekintettel az alábbiakat vállalja:

- *A JÓKÉSZ megállapodás szerinti módosításához szükséges településtervezési költségeit finanszírozza;*
- *Közérdekű kötelezettségvállalásként – külön megállapodásban foglaltak alapján – megfizet az Önkormányzat részére bruttó 80.000.000.- Ft összeget, melyet az Önkormányzat a Szenes Iván téren játszótér és sportpálya fejlesztésére használ fel a módosítás kapcsán megnövekedett lakosság kiszolgálása céljából;*

- *a tervezett épület magassági értelemben is illeszkedni fog a szomszédos épületekhez:*
 - *a szomszédos műemléki jellegű, Budapesti helyi védettségű, 1909-ben épült szecessziós lakóépület Bláthy Ottó utca 10. épület párkányvonalára állított 35 fokos sík alatt fog maradni;*
 - *a Bláthy Ottó utca 10. felé a teljes telekhatár mentén a földszinten sem lesz zárt sorú módon csatlakozó;*
 - *valamint a tervezett épület minden egyéb hatályos jogszabályi előírásnak megfelelően kerül kialakításra.*

A szerződés tervezete alapján az Önkormányzat köteles:

- a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást lefolytatni (egyszerűsített eljárás keretében).
- Ezt úgy teszi meg, hogy a rendeltetések körének módosításán túlmenően egyéb építési paramétert nem változtat, többlet építési jogot ilyen módon nem keletkeztet.

Jelen TRSZ alapján tehát a Beruházó nem jogosult többlet szintterület / beépített alapterület / épületmagasság létrehozására a telken, kizárólag az elhelyezendő funkció tekintetében kap többlet jogot.

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 valószínűleg nem lesz szükség.

A JÓKÉSZ 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 elfogadása esetén a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft. és az Önkormányzat között településrendezési szerződés és közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás jön létre az előterjesztés 1. és 3. sz. mellékletei 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 településtervezési 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 véleményezteteti 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.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet:** Településrendezési szerződés tervezete
- 2. sz. melléklet:** A tervezett fejlesztésről szóló telepítési tanulmányterv
- 3. sz. melléklet:** Szerződéstervezet közérdekű kötelezettségvállalásról
- 4. sz. melléklet:** Partnerségi vélemények összefoglalója és tervezői válaszok
- 5.sz. melléklet:** Főépítési nyilatkozat a telepítési tanulmányterv település településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjáról.
- 6. 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
- 7. sz. melléklet:** Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft. 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, valamint közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás 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 5. számú mellékletét képező főépítési nyilatkozatot és a 6. 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 településrendezési szerződést köt a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01 09 973613, székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/A., adószám: 23689262-2-41, képviseli: Olasz Attila ügyvezető) az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal;

6. 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 közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodást köt a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01 09 973613, székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/A., adószám: 23689262-2-41, képviseli: Olasz Attila ügyvezető) az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal;
7. felkéri a polgármestert az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti Településrendezési szerződés és a 3. sz. melléklete szerinti közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-6. pont tekintetében 2025. április 24., a 7. pont tekintetében 2025. május 9.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2025. április ^{16.}.....



Pikó András
polgármester

Gutjahr Zsuzsanna ^{s.k.}
önkormányzati képviselő



Rádai Dániel
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

bankszámlaszám:

képviselő: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a.

cégjegyzékszám: 01 09 973613

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

adószám: 23689262-2-41

bankszámlaszám:

képviselő: Olasz Attila Imre ügyvezető

a továbbiakban: **Beruházó**

együttesen: **Felek** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények

- 1.1. Beruházó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a természetben Budapest, VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyen lakó rendeltetésű ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó saját fejlesztésében kívánja megvalósítani az 1. számú mellékletként csatolt telepítési tanulmányterv szerinti beruházást (a továbbiakban: **Beruházás**).
- 1.3. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területére vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat (45/2023. [XII. 14.] sz. Önk. rendelet) (továbbiakban: **JÓKÉSZ / Szabályzat**) az ingatlant **Vi-I/T-2** jelű építési övezetbe sorolja, amely nem engedi meg az övezetben a lakórendeltetés létesítését, így a tervezett fejlesztés megvalósításához a JÓKÉSZ módosítása szükséges.
- 1.4. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (IV. 24.) számú KT. határozatával döntött a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények megválaszolásáról, és ezzel egyidejűleg a JÓKÉSZ módosítás megindításáról.
- 1.5. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete.../2025. (IV. 24.) számú KT. határozatával döntött arról, hogy a Budapest, VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán településrendezési szerződést kíván kötni a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.-vel, mint az ingatlanon beruházni szándékozóval az alábbi szabályok figyelembevételével.

- 1.6. 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.
- 1.7. 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 terhelne és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- 1.8. 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.
- 1.9. 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 lépését követő 30 napon belül. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

2. Szerződés tárgya

- 2.1. A jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlanfejlesztési cél érdekében a jelen szerződés 1.3. pontjában meghatározott Szabályzat módosításához szükséges tervezési feladatok megvalósítása érdekében az Önkormányzat és a Beruházó a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződést kötnek egymással az alábbiak szerint:
 - 2.1.1. Az Önkormányzat köteles a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást lefolytatni a Budapest VIII. kerület 38693/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán jelen szerződés 1. sz. mellékletében szereplő telepítési tanulmányterv alapján azzal, hogy a tervezett épületnek magassági értelemben is illeszkednie kell a szomszédos épületekhez; a szomszédos Bláthy Ottó utca 10. épület párkányvonalára állított 35 fokos sík alatt kell maradni az új épülettel, a földszinten sem lehet zártosórú módon csatlakozni a Bláthy Ottó utca 10. irányába, annak teljes telekhatára mentén és az épület minden egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően.
 - 2.1.2. A JÓKÉSZ módosítás településtervezési költségeit Beruházó finanszírozza a 3.5. és 3.6. pontok szerint megkötendő szerződés alapján.
 - 2.1.3. Beruházó közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodásban kötelezettséget vállal arra, hogy a VIII. kerületi Szenes Iván téren játszótér és sportpálya fejlesztése, felújítása céljára 80.000.000.- Ft, azaz Nyolcvanmillió Forint összeget utal át az Önkormányzat erre a célra fenntartott bankszámlájára a JÓKÉSZ módosítási eljárásában az illetékes Állami Főépítész által kiadott, támogató záró szakmai vélemény kiadását követő 30 napon belül közérdekű kötelezettségvállalás jogcímén.

3. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. Beruházó kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti kezdeményezése a saját érdekét képezi, mely az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétes.
- 3.2. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó finanszírozásában megvalósuló 1.1. pontban megjelölt építési beruházás megvalósítása érdekében, az ahhoz szükséges településrendezési terv kidolgozását lefolytatja a Korm. rendelet VIII. fejezetében foglaltak szerint.

- 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 jelen szerződést a felek módosítják.
- 3.5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy mint költségviselő az 2.1.2. pont alapján az Önkormányzattal és a módosítási dokumentációt készítő településtervezővel szerződést köt.
- 3.6. Beruházó a 2.1.2. pont alapján a módosítási tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatos költségek viselésére köteles.
- 3.7. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen településrendezési szerződés tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 3.8. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a szerződés tárgyával kapcsolatos valamennyi információt, a véleményezési eljárás során beérkező valamennyi véleményt egymással haladéktalanul megismertetik, egymással szakmai konzultációkat tartanak.
- 3.9. Beruházó jelen szerződés aláírásával lemond arról, hogy a JÓKÉSZ jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelkezéseivel összefüggésben bármilyen kárigényt érvényesítsen az Önkormányzattal szemben.
- 3.10. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlan 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 a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében a Beruházó jogutódja válik tulajdonossá, az adott új tulajdonos automatikusan, további jogcselekmény nélkül belép a Településrendezési Szerződésbe és annak jelen Módosításába az adott ingatlan tekintetében jogutódként.
- 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:
telefon:
email:

Felek a kapcsolattartó személyének megváltozását haladéktalanul kötelesek egymással írásban közölni.



5. Egyéb rendelkezések

- 5.1. A jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.
- 5.2. Jelen szerződés teljesítése során Szerződő Felek kötelesek jogaikat és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást írásban a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.
- 5.3. Szerződő Felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 5.4. 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.
- 5.5. Jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket a Felek igyekeznek egyeztetés útján rendezni, ennek sikertelensége esetén az Önkormányzat székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.

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

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

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

A szerződés elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. melléklet.

Melléklet: 1. sz.: Telepítési tanulmányterv

Budapest, 2025. április ...

Budapest, 2025. április ...

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

.....
Olasz Attila Imre
ügyvezető
Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.



Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Urbán Kristóf
Jogi iroda
irodavezető

Pénzügyileg ellenjegyzem: pénzügyi fedezetet nem igényel

Hőrich Szilvia
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője, gazdasági vezető



B

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

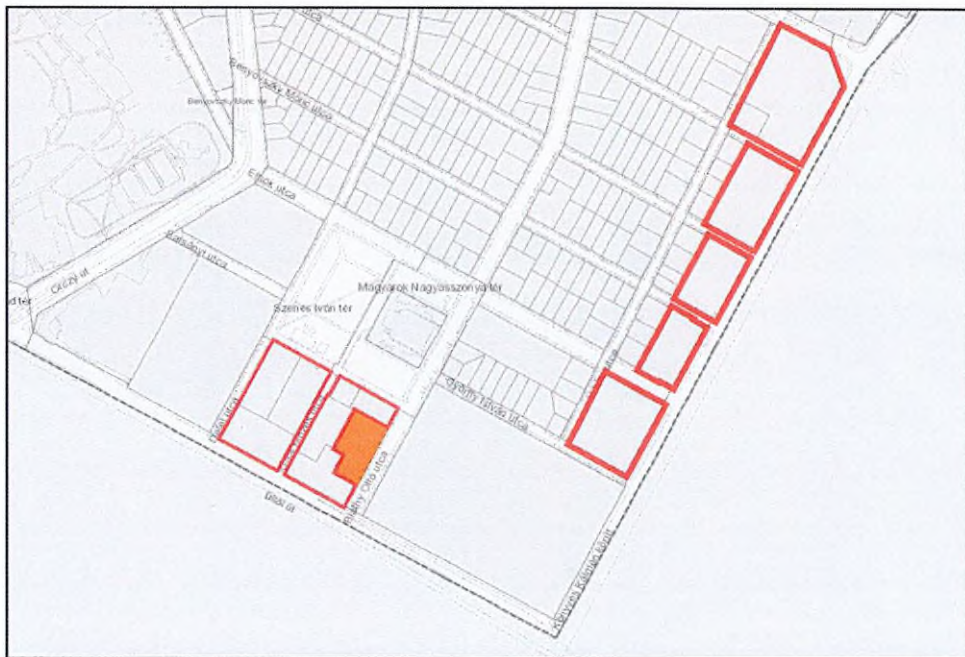
VI-1/T-2 ÖVEZET ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Irodánkat megbízták a Budapest VIII. Kerület Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telekre egy társasház elhelyezésének vizsgálatával. A Kerület Építési Szabályzat szerint a telek a Vi-1/T-2 építési övezetbe tartozik, melyen a JÓKÉSZ 44. § (2) bekezdése alapján nem helyezhető el lakóépület.

A tanulmányban azt vizsgáljuk, hogy milyen hatással lenne egy a szabályozásban megengedett léptékű, attól csak funkciójában eltérő (iroda helyett lakó) épület a Tisztviselőtelepre.

A 44. § (3) bekezdése bizonyos esetekben lehetővé teszi lakóépület létesítését, melyet a JÓKÉSZ Negyedik Része határoz meg területenként, ez azonban a vizsgált telek esetében nem ad külön felmentést.

A meglévő Vi-1/T-2 építési övezet összesen 7 db tömböt érint. Mindegyik az Üllő út vagy a Könyves Kálmán körút mentén található és adják meg az a Tisztviselőtelepet urbanisztikai keretezését. Ezen belül a térképen sárgával jelöltük azt a telkeket, ahol a szabályozás módosítása érdemi hatású.

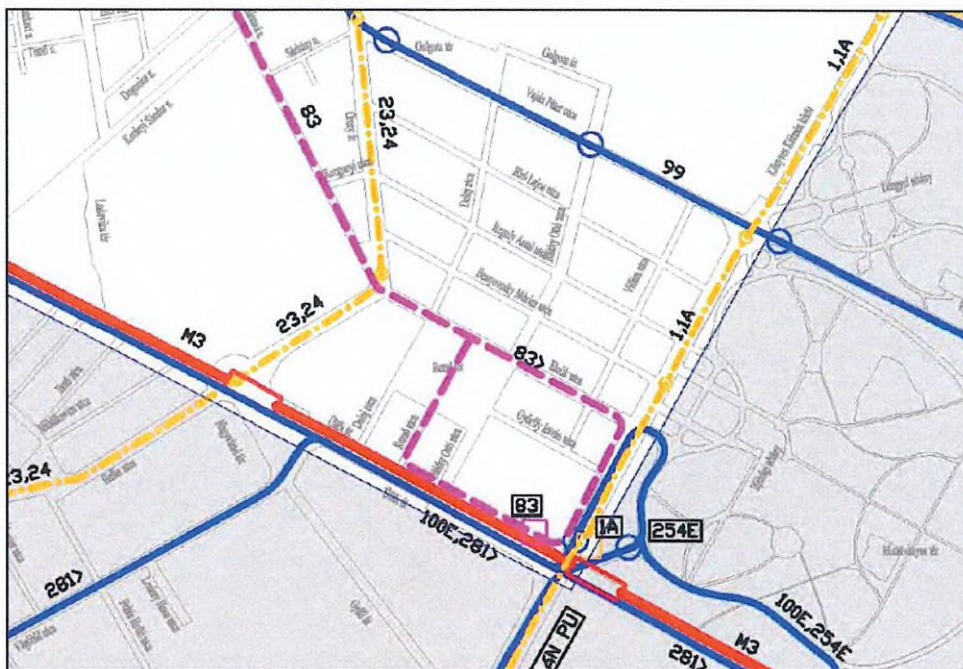


1. ábra A meglévő és az új övezet sárgával (saját szerkesztés)

A vizsgált telek tömegközlekedési infrastruktúrával jól ellátott.

400m-en belül található az M3-as metró vonal Népligeti állomása. Ez közvetlen kötőtpályás kapcsolatot biztosít a várost észak-déli irányban átszellő tömegközlekedési tengelyhez. 400m-en belül található az 1, 1A villamos járatok megállója. Ez közvetlen kötőtpályás kapcsolatot biztosít gyűrű irányban a Hungária körút

mentén Budára és a város északi részekhez. A Népligeti intermodális csomóponton elérhető a buszpályaudvar, ami közvetlen kapcsolatot biztosít a belföldi volán és más szolgáltatók nemzetközi járataihoz.



2. ábra Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer (Urbanitás Kft., 2023)

A számítás alapján megállapítható, hogy a szabályozási terv javasolt módosítása esetén a lakó funkció megvalósulása többlet gépkocsiforgalmat nem generál. A jelenleg hatályos szabályozás szerint megvalósuló iroda építése esetén a gépkocsi parkoló igény 367-394 db között alakul. Az új lakó funkció létesítésének engedélyezésével a várható parkolóigény kedvezőbb, 131-143 db között alakul.

Józsefváros humán infrastruktúráját az Urbanitas Kft. által készített **Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatainak egybedolgozása és részleges felülvizsgálata, I. kötet, Megalapozó munkarész** című dokumentum alapján tekintjük át:

Ezek alapján kijelenthető, hogy általánosságban Józsefváros Humán infrastruktúrája a fővárosi átlaggal megegyező, vagy annál jobb. Egyedül a bölcsődei férőhelyek számában van férőhely hiány, ám még így is jobb a helyzet a fővárosi átlagnál. Az óvodai és általános iskolai férőhelyek számában megfelelő tartalék van, a középiskolai és felsőoktatási viszonyok pedig országos szinten is kiemelkedőnek számítanak. **A környéken megjelenő többlet lakásszám tehát nem jelent érdemi terhelést a meglévő humán infrastruktúra rendszerre.**

Javasoljuk, hogy a Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telek sorolják külön szabályozási övezetbe Vi-1/T-3 néven és a Negyedik Rész ebben az övezetben engedje meg a lakó funkció létesítését.

Az újonnan létesített övezeti előírásai Vi-1/T-2 jelű övezetével megegyeznek, azonban a Negyedik Rész 87. § kiegészítésre kerülnek egy Vi-1/T-3 övezetre vonatkozó bekezdéssel, mely lehetővé teszi lakó funkció építését.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Vi-1/T-2 övezet építési előírásainak módosításához

Készítette: Fernezelyi Kft.



BUDAPEST, 2025. 04. 10.

[Handwritten signature] 12
K6

KÉSZÍTŐK NÉVSORA

ANNUS VIKTOR

településtervező

TT 01-6554



FERNEZELYI GERGELY DLA

építész

É/1 01-3089

SZÚCS IMRE FERENC

építész

HEGEDÜS MARCELL

építész

Tartalom

KÉSZÍTŐK NÉVSORA	2
1. BEVEZETŐ	4
2. JELENLEGI ÁLLAPOT	4
2.1. SZABÁLYOZÁS	4
2.2. TÖRTÉNETI ÉS ÉPÍTÉSZETI KONTEXTUS	5
3. KÖZLEKEDÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	7
3.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	7
3.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ELÉRHETŐSÉGE.....	8
3.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS.....	9
3.4. PARKOLÁS.....	9
4. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS	10
4.1. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS IRODAI FUNKCIÓRA	10
4.2. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS LAKÓ FUNKCIÓRA	11
4.3. GÉPKOCSI PARKOLÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÓ.....	11
5. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	11
5.1. BÖLCSEI ÉS ÓVODAI ELLÁTÁS	11
5.1.1. Bölcsődei ellátás.....	11
5.1.2. Óvodai ellátás.....	12
5.2. KÖZOKTATÁS.....	12
5.2.1. Általános iskolai oktatás.....	12
5.2.2. Középfokú oktatási intézmények.....	14
5.2.3. Felsőoktatás.....	15
5.3. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS.....	16
5.4. EGÉSZSÉGÜGY.....	17
5.5. KULTÚRA	18
5.6. SPORT, REKREÁCIÓ	18
6. JAVASLAT ÁLTAL ÉRINTETT TELKEK	20
7. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA JAVASLAT	22
8. FORRÁSOK	26
9. ÁBRAJEGYZÉK.....	26
10. TERVLAPJEGYZÉK	26

1. BEVEZETŐ

Irodánkat megbízták a Budapest VIII. Kerület Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telekre egy társasház elhelyezésének vizsgálatával. A tanulmányterv készítése során természetesen megvizsgáltuk a Kerület Építési Szabályzatot (Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete), illetve annak Szabályozási Terv mellékletét, melyek alapján a telek a Vi-1/T-2 építési övezetbe tartozik. A vizsgálat során kiderült, hogy a telken a jelenlegi szabályozás szerint nem helyezhető el lakóépület.

A tanulmány vizsgálatai alapján a telken nem jelent gondot a lakó funkció elhelyezése. Az akusztikai követelményeket az épülettömeg tömegformálásával képesek vagyunk teljesíteni. A társasház léptékű lakó funkciók jellemzően a Tisztviselő telep peremén helyezkednek el, ez alól a mi épületünk sem lenne kivétel. A tanulmányban taglalt módon a környék humán, közlekedési infrastruktúrája is készen áll egy ilyen léptékű épület befogadására, hiszen irodaházként ugyan ilyen léptékű épület ma is megépíthető.

A tanulmányban azt vizsgáljuk, hogy milyen hatással lenne egy a szabályozásban megengedett léptékű, attól csak funkciójában eltérő (iroda helyet lakó) épület a Tisztviselőtelepre.

2. JELENLEGI ÁLLAPOT

2.1. SZABÁLYOZÁS

A vizsgált tömb, a Gaál Mózes utca-Magyarok Nagyasszonya tér-Bláthy Ottó utca-Üllői út által határolt tömb, valamint az építési övezet jelenleg beépített területek. A terület a Vi-1/T-2 építési övezetben található, mely a JÓKÉSZ szerint Intézményi területet jelöl, a T, pedig a Tisztviselőtelep városrészre utal. A 44. § (2) bekezdése alapján elhelyezhető rendeltetések:

„(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

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

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.”

Ugyanennek a paragrafusnak a harmadik bekezdése viszont megengedi lakóépület elhelyezését bizonyos esetekben:

„(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

a) lakásrendeltetési egység és

b) ha a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja,

ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá

bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás

rendeltetés is létesíthető.”

Az említett Negyedik Rész az általunk vizsgált területre nem ad külön felmentést. Azonban mi ezt javasoljuk olyan módon, hogy a forgalmas Üllői úttól távolabb eső részekben ez lehetséges legyen. Az övezetben erre van jelenleg is példa, a Villám utca és a Könyves Kálmán körút közötti telkeken a tömböknek csak a Könyves Kálmán körút felé eső fele Vi-1/T-2 övezeti besorolású és a tömbbelső felé eső telkek már Lk övezeti besorolásúak, ahol lakóépületek is találhatók.

Javasoljuk, hogy a Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telek sorolják külön szabályozási övezetbe Vi-1/T-3 néven és a Negyedik Rész ebben az övezetben engedje meg a lakó funkció létesítését. **Az újonnan létesített övezeti előírásai Vi-1/T-2 jelű övezetével megegyeznek, azonban a Negyedik Rész 87. § kiegészítésre kerülnek egy Vi-1/T-3 övezetre vonatkozó bekezdéssel, mely lehetővé teszi lakó funkció építését.**

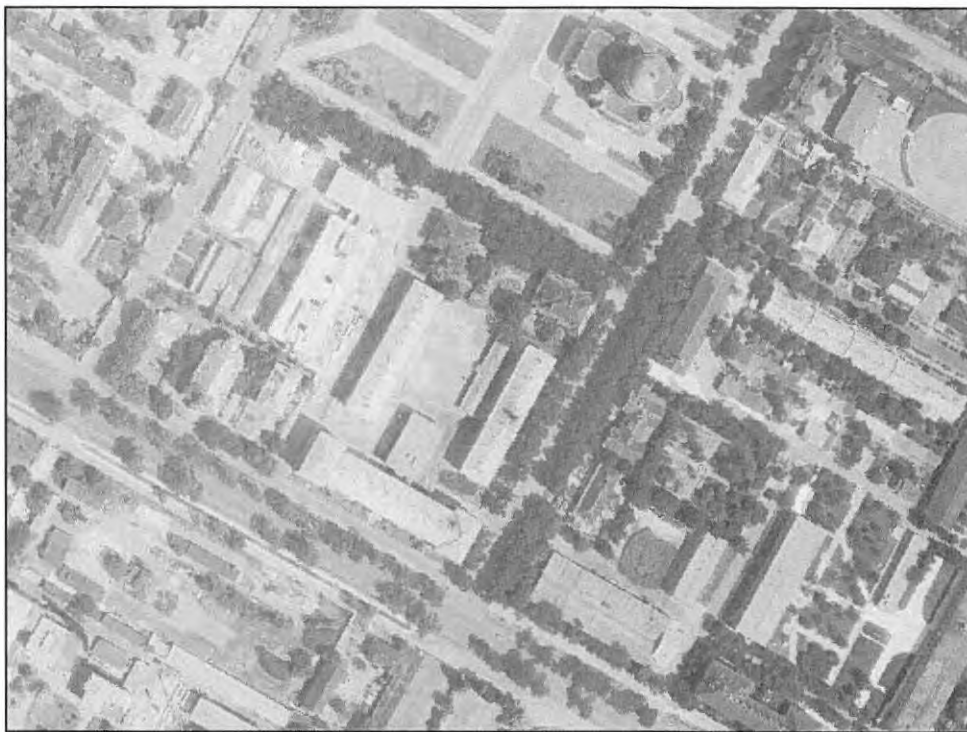
2.2.

TÖRTÉNETI ÉS ÉPÍTÉSZETI KONTEXTUS

A terület építészeti heterogén zóna, megtalálható itt magas építészeti minőséget képviselő ipari és szakrális épület is, de silány, 90-es évekbeli értéktelen épületek is. Az épületállomány keletkezésének kora is változatos. A Tisztviselőtelepet 1887-ben kezdték beépíteni és a legújabb korig is folytak itt beruházások. Az intézményi övezetben a jelentősebb épületek, mint a szecessziós stílusban épült Tündérpalota (Kőrössi Albert Kálmán, 1909-1911), a neoelektikus Nagyvárodtéri református templom (Dudás Kálmán, 1930-1935), a Magyar Királyi Állami Pénzverde (Szörényi-Reischl Gusztáv, 1925), a Magyarok Nagyasszony-templom (Kismarty-Lechner Jenő, 1924-1931) mind a II. világháború előttiak, de a Könyves Kálmán körúton található két kortárs irodaépület is. A háború utáni időszakból említésre méltó a Semmelweis Egyetem Markosovszky Lajos Kollégiuma (Ázbej Sándor, 1962-63), mely remek szocialista-modernista stílusban épült és Kerényi Jenő domborművével emeli a Gaál Mózes utca fényét.

A vizsgált tömbben 5 db telek található, melyek közül minket a 38693/3 helyrajzi számú, Bláthy Ottó utca 4-8. cím alatti vizsgálatával bíztak meg. A jelenleg itt álló épület egy racionálisan telepített földszint plusz kétemelet plusz tetőtérbeépítéses irodaház, a 80-as évek végének, 90-es évek elejének divatja szerinti modorban formált részletképzéssel. Különösebb építészeti értékkel nem rendelkezik. A telepítés, a szigorú ablakosztás és a zárt, egyszerű tömeg azonban arra enged követke-

tetni, hogy az épület egy tetőráépítés, illetve felújítás áldozata lett. Különösen nyilvánvalóvá válik, ha összevetjük a hátsó (nyugati) szomszédal. A két épület meg egyező méretű, szabályos telepítése látszik az alábbi 1963-as légifotón. További erre enged következtetni az is, hogy mindkét épület rövidebb homlokzat ugyanazzal a téglaburkolattal van ellátva.



1. ábra Ortofotó 1963 (fentrol.hu, 1963)

A hátsókertben található földszint plusz tetőteres kisebb alapterületű tömeg folyosóval van összekötve a főépülettel. A kisebb tömeg alatt mélygarázs található.

A telek nyugati oldali szomszédja, a hátsókert felől az ÖtHétHáz nevű fölszint plusz két emelet plusz tetőtérbeépítéses irodaház. A manzárdtető és a bejárati előtető részletképzése a 90-es évek végére, 00-s évek elejére engednek következtetni, a szigorú ablakosztás, zárt tömeg és racionális telepítés miatt az is lehet, hogy a manzárd tető csak egy későbbi ráépítés. Az épület déli végén utólagosnak tűnő liftakna található. Ez is az utóbbira enged következtetni. A fenti légifotó alapján jól látszik, hogy az általunk vizsgált épület és ez egy időben keletkezett, valószínűleg ugyanaz a tervezőjük és egységes homlokzatokkal rendelkeztek.

Az Üllői út felőli szomszéd a Hunguest Hotel Millenium nevű szálloda. Az egyszerű tömegű, földszint plusz háromemeletes, magastetős épület hosszoldalával a forgalmas Üllői út mentén nyúlik el, felfogva a zaj nagy részét. A homlokzat három traktusa közül a középső 15(!) tengelyes hátrahúzódik, így két szélső rizalitot képezve historizáló homlokzat alakul ki. Az építészeti részletek a szocialista realista korszakra utalnak. Ez egybevág a tömeg- és homlokzatformálással is.

A tömb északi részén, a Magyarok Nagyasszonya tér felé két telek található, rajtuk egy-egy századfordulós épülettel. Mindkét épület helyi védettségre javasolt és műemléki jelentőségű területen áll. 38691 helyrajzi számú telken egy magasföldszint

plusz tetőtérbeépítéses historizáló épület áll, jelenleg irodaként funkcionál. A szomszédos épület hasonló tömegű, magastetős egyszintes épület szecessziós stílusban készült. Értékes homlokzati ornamentikája példásan van helyreállítva.

3. KÖZLEKEDÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A JÓKÉSZ 2023-as módosítást előkészítő háttéranyagok I. kötetében, a Megalapozó munkarészben külön fejezet foglalkozik a kerület közlekedési hálózatban elfoglalt helyzetével. Tanulmányunkban a telekre vizsgálata szempontjából releváns elemekre alapoztunk.

„A kerületet érintő főútvonalak közül a Rákóczi út – Kerepesi út útvonal a 3. számú, a Kőbányai út a 31. számú, és az Üllői út a 4. számú országos főutak fővárosi bevezető útvonalainak része, egyben a sugárirányú közúti forgalom fő irányai.

A kerületen 4 fővárosi jelentőségű körirányú útvonal halad át, amelyek közül a legjelentősebb a Hungária körút – Könyves Kálmán körút a belső városrészeket elkerülő forgalom elsőrendű főútja. Budai kapcsolatokat is biztosít a Nagykörút, és a Kiskörút. A Fiumei út – Orczy út vonala, a Thököly út, és Dózsa György út a szomszédos kerületek (XIV., IX.) forgalmi kapcsolatai...

A fővárosi gyorsvasúti hálózat 3 vonala (M2, M3, M4 metróvonal) és a villamosvonalak (1-es, 4-6-os, 47-48-49-es, 24-es, 28-37-es) minden irányban nagy kapacitással bonyolítják le a terület utasforgalmát.”

3.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

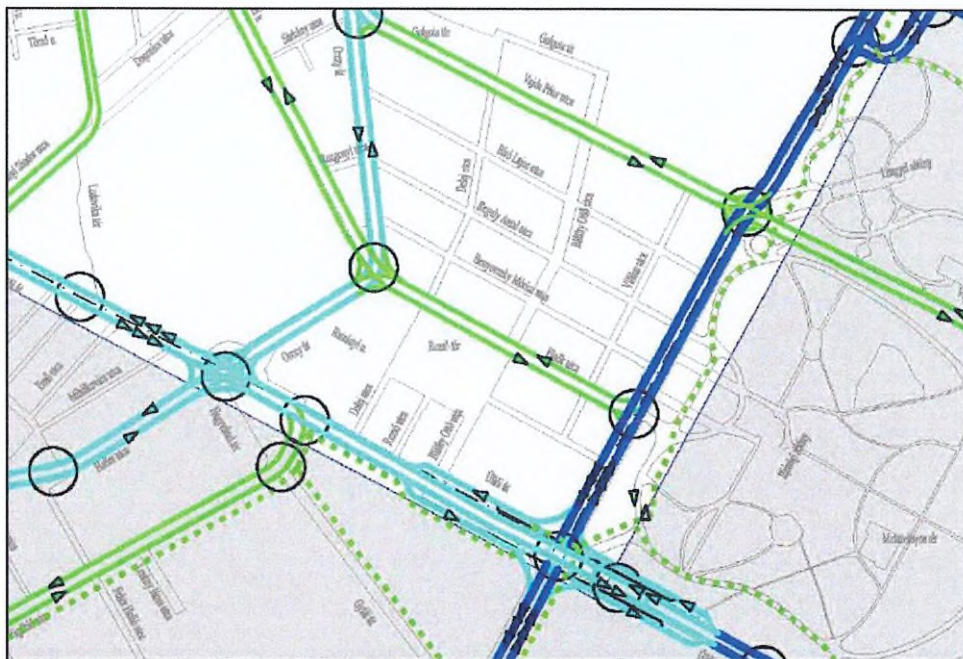
„A főváros TSZT-je a kerületet kelet felől határoló Hungária körút – Könyves Kálmán körutat jelöli ki elsőrendű főútként, amely a főváros sugárirányú főútjai közötti átmenő forgalom kijelölt útvonala. A 2x3 sávós főút emelt sebesség (70 km/h) biztosításával, összehangolt jelzőlámpás csomópontokkal a főváros legnagyobb kapacitású körirányú útvonala. Forgalma meghaladja a 85.000 Ej/nap, a csúcsidei terhelés a 3.900 Ej/óra/irány értéket.

A TSZT szerint a Hungária gyűrtől a városközpont felé eső főútvonalak a másodrendű hálózat részei, a 432/2012. (XII. 29.) Kormányrendelet, amely a Fővárosi Önkormányzat kezelésében levő főútvonalak kijelölését tartalmazza, országos főhálózati elemként határozza meg a Rákóczi út – Kerepesi út útvonalat:

Az Üllői út kerületi szakasza a Nagykörúttól keletre 2x3 sávós, belső szakasza 2x1 forgalmi sávra szűkül. A legterheltebb szakasza a Nagyváradi tér és Könyves Kálmán körút között 80.000 Ej/nap forgalmat bonyolít le.”

A gyűjtőút hálózat telek vizsgálata szempontjából és a fővárosi hálózat szempontjából is jelentőségű eleme, a Vajda Péter út, amely a Ganz negyedét és a Tisztviselőtelepet választja el, a X. kerület felé irányuló forgalmat is lebonyolít, 2x1 forgalmi sávós.

A telek és a kerület szempontjából jelentős gyűjtő utak, a Diószegi Sámuel utca, az Orczy negyed gyűjtőútja 2x1 forgalmi + 1-1 leállósávós keresztmetszetű és az Előnk utca a Tisztviselőtelep főúthálózati kapcsolatait biztosítja, 2x1 forgalmi sávós.



2. ábra Jelenlegi közúti hálózat (Urbanitás Kft., 2023)

3.2.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ELÉRHETŐSÉGE

A vizsgált telek tömegközlekedési infrastruktúrával jól ellátott.

400m-en belül található az M3-as metró vonal Népligeti állomása. Ez közvetlen kötőpályás kapcsolatot biztosít a várost észak-déli irányban átszellő tömegközlekedési tengelyhez. 400m-en belül található az 1, 1A villamos járatok megállója. Ez közvetlen kötőpályás kapcsolatot biztosít gyűrű irányban a Hungária körút mentén Budára és a város északi részekhez. A Népligeti intermodális csomóponton elérhető a buszpályaudvar, ami közvetlen kapcsolatot biztosít a belföldi volán és más szolgáltatók nemzetközi járataihoz.

200m-en belül található a 83-as troli járat, amely körjáratként közvetlenül összeköti a területet a belvárossal, a Diószegi Sámuel és a Baross utca vonalán, a Fővám téri végállomással.

350m-en belül található a 914, 914A, 950 és a 950A éjszakai busz járatok megállója. Ez közvetlen éjszakai kapcsolatot biztosít a város észak-déli irányban átszellő tömegközlekedési tengelyhez.

500m-en belül található a 901, 918 éjszakai busz járatok megállója. Ez közvetlen éjszakai kapcsolatot biztosít gyűrű irányban a Hungária körút mentén Budára és a város északi részekhez.



3. ábra Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer (Urbanitás Kft., 2023)

3.3.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

„A kerületet a fővárosi jelentőségű **kerékpáros hálózat** több vonala érinti, de ezek nem alkotnak a kerületre kiterjedő összefüggő hálózatot:

- *A Hungária körút – Könyves Kálmán körút mentén, részben a X. kerületi oldalon van az útpályától független kerékpárút.*
- *Az Üllői út Nagyvárad tér – Hungária körút közötti szakaszán a déli oldalon, járdán vezetett kerékpárút van.”*

A gyalogos közlekedés jelentős csomópontjai a metróállomások környezete, általában gyalogos aluljárókkal kiépítve.

3.4.

PARKOLÁS

A JÓKÉSZ-t megalapozó tanulmány nem számol a Tisztviselő telepen parkolási nehézséggel. „A terület Fiumei út – Orczy út vonalától nyugatra eső területein a beépítés jellege és sűrűsége miatt nagy jelentőségű a közterületi parkolás. A parkolási lehetőségek nagy kihasználtsága miatt a terület a fizető várakozási övezetbe tartozik.” (Urbanitás Kft., 2023) Itt a terület beépítettségéből adódóan jellemzően telken belül, illetve kisebb részben a közterületen parkolnak.



4. ábra Józsefváros parkolás vizsgálata (Urbanitás Kft., 2023)

4. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS

A telek Vi-1/T-2 övezetében a táblázatban összefoglal építési előírások adottak. Az övezetben 4-es szintterületi mutató a megengedett. A további szabályozási paramétereket, a TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) és az OTSZ (54/2014. (XII. 5.) BM rendelet) előírásait figyelembe véve, **a szintterületi mutató által meghatározott 11.684 m² beépíthető területből kb. 10.500m² szintterület, ami gazdaságosan, ténylegesen beépíthető.** Jelenlegi övezeti előírások szerint ez csak intézményi funkciójú lehet. A megalapozó dokumentáció további két fejezetében a megengedhető épület volumen parkoló igényeit vizsgáljuk irodai és lakó funkció eseteire.

Övezet jele	Övezet megnevezése	Beépítési mód	Min. telekméret (m ²)	Telek min. szélessége (m)	Telek max. beépíthetősége te- rpszint alatt (%)	Telek max. beépíthetősége te- rpszint felett (%)	Telek min. zöldfelület (%)	Általános max. szintterületi mutató (m ² /telek m ²)	Parkolási célú max. szintterü- leti mutató (m ² /telek m ²)	Min. épületmagasság (m)	Max. épületmagasság (m)	Párkánymagasság (m)
Vi-1/T-2	Intézményi, jell. zártosuló	Z	5000	50	65	85	25	4	1,7	6	28	24

4.1. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS IRODAI FUNKCIÓRA

Az TÉKA 4. számú melléklete pontosan rögzíti, hogy ebben az esetben milyen mennyiségű gépkocsi számára kell parkolóhelyet biztosítani:

„1. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,”

Ha az irodáknál megszokott módon a szintterület 70-75%-át vesszük huzamos tartózkodásra szolgáló területnek, akkor a beruházás parkoló igénye kb. 367-394 parkolót tenne ki.

4.2. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS LAKÓ FUNKCIÓRA

Ha a javaslat szerint a telek esetében a megépíthető épület volumen nem változna. A szabályozási paramétereket, az TÉKA és az OTSZ előírásait figyelembe véve kb. 10.500m² szintterület, ami ténylegesen beépíthető.

Az TÉKA 4. számú melléklete pontosan rögzíti, hogy ebben az esetben milyen mennyiségű gépkocsi számára kell parkolóhelyet biztosítani:

„I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. *minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,”*

Ha a lakóházaknál megszokott módon kb. 75% lenne lakás céljára hasznosítható terület, akkor 55-60 m² átlagos lakás mérettel számolva, a lakó célú beruházás parkoló igénye 131-143 parkolót tenne ki.

4.3. GÉPKOCSI PARKOLÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

A számítás alapján megállapítható, hogy a szabályozási terv javasolt módosítása esetén a lakó funkció megvalósulása többlet gépkocsiforgalmat nem generál. A jelenleg hatályos szabályozás szerint megvalósuló iroda építése esetén a gépkocsi parkoló igény 367-394 db között alakul. Az új lakó funkció létesítésének engedélyezésével a várható parkolói igény kedvezőbb, 131-143 db között alakul.

5. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

Józsefváros humán infrastruktúráját az Urbanitas Kft. által készített **Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatainak egybedolgozása és részleges felülvizsgálata, I. kötet, Megalapozó munkarész** című dokumentum alapján tekintjük át:

„A humán infrastruktúrába tartoznak a kerület lakosságát szolgáló intézmények, szolgáltatások. Az egyes szolgáltatások több korosztályt és több társadalmi csoportot szolgálnak, így a témakör felöleli a bölcsődei, óvodai ellátást, az oktatás, a szociális ellátás területeit és az egészségügyet is. A humán infrastruktúra részét képezik az egyes sportolási tevékenységek színterei, a szabadidő, így a kultúra, rekreáció területei is.

5.1. BÖLCSŐDEI ÉS ÓVODAI ELLÁTÁS

5.1.1. Bölcsődei ellátás

A kerületben hét önkormányzati bölcsőde (továbbá két családi bölcsőde) üzemel, előbbiekben 2021-ben összesen 492 férőhely állt rendelkezésre, mely érték 2012 óta stagnál. Ez ugyan kedvezőbb a fővárosi átlagnál (ahol 3,3 0—2 éves gyermek jut egy férőhelyre), ám a maga 3,0-as értékével még mindig súlyos férőhelyhiányt jelez, jelentős akadályt képezve a gyermekes nők munkavállalási lehetőségei előtt. E helyzetet a kerület két engedélyezett családi napközijének összesen 21 férőhelye nem módosítja érdemben (és különösen annak fényében bizonyul kevésnek, hogy ez a 21 férőhely a budapesti 1605-nek mindössze 1,3 %-át teszi ki).

5.1.2. Óvodai ellátás

Az óvodai férőhelyek száma ennek fényében kielégítőnek tűnik: bár a 0,86-os érték érdemben kedvezőtlenebb, mint a 0,65-ös fővárosi átlag, a rendelkezésre álló 1634 férőhely így is meghaladja a területben élő 3—5 évesek számát – igaz, a 84%-os telítettség kis mozgásteret hagy az óvodáskorúak számának esetleges jövőbeli emelkedésének kezelésére, azonban az óvodába beiratottak száma 2013 óta lassú folyamatosan csökkenést tendenciát mutat. A területi lefedettséget illetően sem a bölcsődék, sem az óvodák terén nem tapasztalhatók jelentősebb hiányok.



5. ábra Óvodák (sárga) és nappali gyermekellátást szolgáló intézmények (bölcsődék) (piros) Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)

5.2. KÖZOKTATÁS

5.2.1. Általános iskolai oktatás

Az általános iskolai oktatásban részesülő gyermekek száma a területen hosszabb távon csökkenő tendenciát mutat, az elmúlt tíz évben 746 fővel csökkent az oktatásban részesülő gyermekek száma.

Józsefvárosban 2021-ben tizenegy képzési helyen folyt általános iskolai oktatás, melyek közül kilenc a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ, egy pedig az Autizmus Alapítvány (Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, Delej utca) fenntartása alá tartozott. A terület oktatási vándorlási mérlege 2012-es adatok szerint negatív volt, míg innen 99 tanuló járt más területre vagy településre iskolába, addig ide csupán 55 érkezett máshonnan. A feladatellátási helyek átlagos létszáma (az általános iskolák mérete) 229,4 fő volt 2021-ben, ami az összbudapesti átlagnál (292,3

fő) kevesebb. A közoktatási törvényben meghatározott 23 fős átlagos osztálylétszámot a kerület a maga 18,6 fős osztályméret-átlagával (2021) megfelelően teljesíti. Az egyes általános iskolák kihasználtsága ugyanakkor jelentősen különbözik, míg egyes iskolák osztálylétszámai magasabbak az átlagosnál, addig más intézményeké szignifikánsan elmarad attól.



6. ábra Általános iskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)



7. ábra Középiskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)

Érdemes kiemelni, hogy a hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű tanulók aránya egész Budapesten Józsefvárosban volt a legmagasabb (44,57, illetve 18,66%) a 2010-es évek elején. Ez a szám az egyes intézmények között is jelentős különbségeket tár fel: míg a helyi beiskolázási körzet nélküli Fazekas Mihály Fővárosi Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium általános iskolai tagozatán a hátrányos helyzetű tanulók aránya 0% volt 2012-ben, addig ugyanezen arány a Losonci Téri Általános Iskolában 60,82%-os értéket vett fel. 2014-re azonban a hátrányos helyzetű általános iskolások száma több mint a felére csökkent, jelenleg 245 fő hátrányos helyzetű általános iskolás gyereket tartanak nyilván (2021).

A területi lefedettséget illetően elsősorban a Százados negyedben jelentkezik probléma, ahol a tankerületi besorolás alapján a diákok nem a közeli Zugló intézményeibe, hanem a Tisztviselőtelepre járhatnak tanulni.

5.2.2. Középfokú oktatási intézmények

Józsefváros középfokú oktatási intézményeiben – megfelelően a kerület központi fekvésének – jelentősen több diák tanul, mint ahány 14–18 év közötti állandó lakosa van a kerületnek: 2016-ban 2569 fő középiskolás korúra jutott 6198 diák. Összesen harmincegy intézmény üzemel itt (amivel a VIII. kerület a fővárosban a második), melyek közül tíz működik gimnáziumi, huszonegy pedig szakközépiskolai feladatellátási helyként. Számos országos hírű, hosszú múltra visszatekintő oktatási intézmény működik a kerületben – mint a Budapesti Fazekas Mihály Általános Iskola és Gimnázium, az ELTE Trefort Ágoston Gyakorlóiskola Hatévfolyamos Gimnázium vagy a Széchenyi István Kereskedelmi Szakközépiskola.

5.2.3. Felsőoktatás

Józsefvárosban budapesti viszonylatban is rendkívül magas a felsőoktatási intézmények koncentrációja: összesen tizenegy egyetem vagy főiskola működik részben vagy egészben a kerületben, huszonkettő karral. Minthogy a felsőoktatási intézmények számottevő része még kari szinten is több helyszínen folytat képzést, nem minden esetben egyértelmű, hogy az egyes intézmények hallgatói valóban megjelennek-e a kerület életében – mindenesetre a VIII. kerületi címen üzemelő dékáni hivatallal rendelkező karok hallgatói létszáma alapján Józsefváros az ország egyik első számú egyetemi központjának tekinthető: 2016. októberben összesen 42 969 hallgatót számláltak az itt (is) működő intézmények. Ugyanekkor, összehasonlításképpen, az Eötvös Loránd Tudományegyetemnek összesen 27 267, a Debreceni Egyetemnek 27 767, Szegedi Tudományegyetemnek 21 583 hallgatója volt. Józsefvároshoz volt köthető a magyar felsőoktatási intézmények hallgatói állományának 14,97%-a, a nappali tagozatos hallgatók állományának 15,92%-a (42 969, illetve 32 729 fő). Érdekes ugyanakkor megjegyezni, hogy egyfelől e létszám tetemes hányadát a kerület sarkában fekvő, a tulajdonképpeni Józsefvároshoz minimálisan kapcsolódó ELTE BTK teszi ki (7189 fő, 16,73%), míg számos további intézmény – az Óbudai Egyetem Kandó Kálmán Villamosmérnöki Kara, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Bölcsész- és Társadalomtudományi Kara és illetve a Semmelweis Egyetem érintett karai – ugyan kerületi központtal bír, a hallgatók csak részben töltik idejüket a kerületben, mivel tanulmányaik tetemes hányadát más, kerületen kívüli helyszínen teljesítik.



8. ábra Felsőoktatási intézmények Józsefváros területén
(budapestkozut.com, 2023)

Érdekességgént megemlíthető, hogy míg az állami fenntartású intézmények hallgatóinak tekintetében a kerület súlya nagyságrendileg azonos a fent tárgyalt összesí-

tett arányokkal, addig az alapítványi fenntartású intézmények tekintetében rendkívül alul-, míg a jellemzően budapesti súlypontú egyházi intézmények tekintetében rendkívül felülreprezentált (5,04 illetve 38,74%).

5.3. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS

A szociális ellátás intézményrendszere a VIII. kerületben az önkormányzati tulajdonú Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központban (JSZSZGYK) összpontosul, fő elemei a Családsegítő központ, a Házi segítségnyújtás, a Nappali ellátás, a Gyermekjóléti központ, a Gyermekek átmeneti otthona, az Időskorúak átmeneti otthona és a LÉLEK Program. Érdemes megemlíteni, hogy a fenti szolgáltatásokon túl a JSZSZGYK szervezi a rászorulóknak részére a családok átmeneti otthonában történő elhelyezést is, amely célra Józsefváros a IV. kerületben bérel kapacitást.

Érdemes külön megemlíteni két, a Magdolna Negyed Program kapcsán megvalósult, önkormányzati üzemeltetésű közösségi-szociális fejlesztést is: a Szerdahelyi utcai közösségi mosodát, illetve az úgynevezett FiDo téri szabadidőparkot. Ezek egyaránt alacsony küszöbű szolgáltatásokként funkcionálva kínálnak névleges tevékenységükön (mosás, sport, játék) felül tanácsadó, ártalomcsökkentő, fejlesztő funkciókat.

A főbb szociális juttatások szinte mindegyikénél megfigyelhető, hogy Józsefvárosban a népesség jelentősen nagyobb hányada veszi azokat igénybe, mint Budapest egészében általában. Az egyes juttatások átlagos összege között is több esetben jelentősen eltér a józsefvárosi és a budapesti átlag. A teljes mértékben kötött összegű ellátásokon kívül (rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény, foglalkoztatást helyettesítő támogatás) csak a rendszeres szociális segély esetén volt tíz százalékon belüli különbség megfigyelhető. Ezekon felül a lakásfenntartási támogatás és az időskorúak járadéka esetében mérhetően alacsonyabb volt a józsefvárosi kedvezményezettek részére kifizetett juttatások összege, mint az összvárosi átlag. Gyanítható, hogy a különbség az előbbi esetben a kisebb átlagos lakásméret (a számítás lakásnégyzetméter-alapú), míg az időskorúak járadéka esetén a juttatást igénybe vevők alacsonyabb átlagos életkorából fakad.

A szociális ellátásokhoz lazán kapcsolódó tétel a VIII. kerületi közfoglalkoztatottak száma, amely meglehetősen ingadozó, 2011-ben 450 fő, míg 2013-ban majdnem ennek kétszerese 842 fő ált közfoglalkoztatásban, ezzel szemben 2017-re 15 főre csökkent a közfoglalkoztatottak száma. A közfoglalkoztatottak többségét a kerület önkormányzata a Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálaton keresztül vonja munkába, ahol elsősorban köztisztasági feladatokat látnak el. Kisebbségük a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődéknél karbantartóként dolgozik.

Egyes szociális szolgáltatások, elsősorban a hajléktalanellátás intézményei Budapesten belül a VIII. kerületben koncentrálódnak leginkább: hat telephelyen összesen 768 nappali férőhely áll a hajléktalanok ellátása céljából rendelkezésre a különböző szolgáltatóknál. Ez a 3784 fővárosi férőhely 20,30%-át jelenti, jelezve, hogy az ellátás aránytalan sűrűsödése figyelhető meg Józsefvárosban, kedvezőtlen összhatást teremtvén az egyébként is jelen lévő szegregációs tendenciákkal. Az éjszakai melegezők tekintetében a felülreprezentáció különösen szembeötlő, a budapesti férőhelyek több, mint harmada a VIII. kerületben található.

5.4. EGÉSZSÉGÜGY

Józsefvárosban 2021-ben 48 háziorvos és 8 házi gyermekorvos végezte a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat keretein belül a kerületi lakosság egészségi ellátását. A járóbeteg-ellátás központja az Auróra utcai rendelőintézet, melyen felül további hat helyszínen folyik háziorvosi rendelés. Gyermekorvosi rendelés és védőnői és ifjúsági egészségügyi szolgálat három helyen található a kerületben.



9. ábra Kórházak és szakorvosi rendelők Józsefvárosban
(budapestkozut.com, 2023)

A kerületi járóbeteg-ellátás mutatói valamivel kedvezőbbek a fővárosi átlagnál: míg Budapest egészét tekintve 1335 fő jut egy házi- vagy gyermekorvosra, Józsefvárosban 1232. A kerület központi fekvéséből, valamint az egészségügyi ellátók alább részletezendő sűrűségéből következően az egy gyógyszerháza eső népességszám jelentősen kedvezőbb az összfővárosi szintnél (2631, illetve 3906 fő). Az egy 18 év feletti főre eső háziorvosi esetszám, illetve az egy 18 év alatti főre eső gyermekorvosi esetszám, bár valamivel alacsonyabb, nem tér el lényegesen az átlagostól (azaz egy fő átlagosan ugyanannyit jár orvoshoz, mint Budapest más részein).

A fenti intézményeken túl a VIII. kerületben számos további egészségügyi intézmény működik: a Semmelweis Egyetem több klinikája a belső (Mária utca körüli) és külső (Szigony utca körüli) klinikai tömbökben, a Péterfy Sándor Utcai Kórház-Rendelőintézet és Baleseti Központ részeként üzemelő baleseti központ a Fiumei úton, a Szent Rókus Kórház a Rákóczi úton, valamint a Heim Pál Gyermekkórház az Üllői úton. Ezen intézmények azonban nem értelmezhetők józsefvárosi szinten, a sürgősségi és fekvőbeteg-ellátás Budapesten nem kerületi alapon szerveződik – annyi azonban mindenképp megállapítható, hogy a kerület fontos helyszíne a főváros és a régió

egészségügyi ellátásának. Itt található Budapest 17 836 kórházi ágyának 17,4%-a, és innen került ki 2018-ban a fővárosban ellátott 646 439 beteg 24,6%-a.

4 2013-as adatok, forrás: Budapest statisztikai évkönyve 2018.

5.5. KULTÚRA

A kerületben számos fontos, országos jelentőséggel bíró kulturális intézmény található. Ezek közé sorolható a Nemzeti Múzeum, az Uránia Nemzeti Filmszínház, az Erkel Színház, illetve a Központi Szabó Ervin Könyvtár. Ezek mellett számtalan olyan, magánkezdeményezés útján létrehozott közösségi tér található a kerületben, amelyek koncerteket, kiállításokat és egyéb kulturális programokat szerveznek.

A kerület kulturális életét az önkormányzati alapítású Bárka Színház (amely a Ludovika Campus részévé válva egyetemi színpadként üzemel tovább a jövőben), illetve a Józsefvárosi Községi Házak Nonprofit Kft. egészíti ki. Utóbbi szervezet hatáskörébe tartozik a Kesztyűgyár Községi Ház, a H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ, valamint a Józsefvárosi Galéria és a Zászlógyűjtemény is. A Kesztyűgyárban számos tehetséggondozó program, művészi előadás, képzés, tanácsadás, illetve egy internetterem is található. Az itteni programok célja a közösség építése és a helyi identitás erősítése által a Magdolna negyed bevonása a budapesti kulturális életébe. Az intézmény szociális célokat is szolgál, hiszen a környékbeli és budapesti hátrányos helyzetű gyermekek a nekik szánt programokon sikereket érhetnek el, pozitív hatást gyakorolva életükre.

A H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központban található galérián és a világon egyedi állandó Zászlókiállításon túl a Józsefvárosi Galéria tekinthető a kerület meghatározó kulturális intézményének. A főként kortárs magyar képzőművészek alkotásait bemutató galéria leginkább művelődési központként működik, igen sokfajta programot biztosítva, általában ingyenes rendezvényekkel. A Galéria önmagát találkozási pontként definiálja, hiszen látogatóik rendszeresen visszatérnek, közösséget formálnak. Emellett az intézménynek a kerület kulturális életéről való tájékoztatás is a szerepei közé tartozik. 2014-ben nyílt meg a Kálvária téren a Turay Ida Színház.

5.6. SPORT, REKREÁCIÓ

A kerületben élők közül az óvodások és az iskolások találkoznak szervezett keretek között a legtöbbet a sporttal. Habár minden óvodában találhatóak szabadtéri játékok, azok száma nem elegendő, így több óvodában külön szerveznek úszásoktatást, tartásjavító tornát, néptáncoktatást, illetve balett-előkészítőt is. A kerületi óvodák háromnegyede rendelkezik tornaszobával, míg a többi esetben a testnevelési foglalkozást más módon oldja meg a fenntartó. A Vajda Péter Ének-zenei Általános Iskola és a Losonci Téri Általános Iskola által évente megrendezésre kerülő, óvodásoknak szóló sportesemények, a Vajda Kupa Óvodás Sorverseny, illetve az Olimpia nagy népszerűségnek örvend. Nyaranta sporttáborok szervezésével kívánja megoldani az önkormányzat az óvodások felügyeletét.

A kerületben található iskoláknak kivétel nélkül van tornatermük, ötnek sportudvara is. A Losonci Téri Általános Iskola ezen felül uszodával is rendelkezik, melyet minden oktatási intézmény igénybe vesz úszásoktatás céljából. A sportszerek gyors amortizációja és viszonylagos magas fogyasztói ára miatt a szertártak tornaszerek-

kel és segédeszközökkel való ellátása, habár folyamatos, nem kielégítő ütemű. A humán erőforrás megfelelő minőségű, teljes a kerületi iskolák szaktanári ellátottsága. A kötelező tanórákon kívül a tanulók délutáni sportköri foglalkozáson vehetnek részt, melynek keretei között iskolánként sok esetben eltérő sportágakat lehet választani. Józsefvárosban a tanulók tizenkét sportágban mérgethetik meg magukat a diákolimpia keretei között, amelyet a testnevelő munkaközösség szervez, és az önkormányzat finanszíroz.

A Józsefvárosi Önkormányzat elkötelezett a teljes lakosság rendszeres testmozgásra való ösztönzése iránt, ennek részeként javítani kívánja azoknak a felnőtt korúaknak a sportolási lehetőségeit is, akik anyagi okok miatt nem engedhetik meg maguknak a rendszeres testedzést. E célt szolgálja az FTC-vel kötött együttműködési megállapodás is, melynek keretében a hátrányos helyzetű VIII. kerületi lakosok, a nők és a családok igény esetén díjmentesen használhatják a

Népligeti Sportcentrum kijelölt pályáit: a kis kézilabdacsarnokot, az atlétikai futópályát, illetve a műfüves futballpályát. A megállapodás kiegészítéseként az FTC vállalta, hogy kézilabda-szakosztályának utánpótlását elsődlegesen a józsefvárosi sportoló diákok közül választja ki, ami jelentős kitörési lehetőséget jelent a kerületi gyermekek számára.

Az önkormányzat által szervezett és támogatott sportolási lehetőségeken túl a lakosság különböző sportszervezetekben is megtalálhatja a neki megfelelő mozgásformát....

2019-ben Magyarország adott otthont a Maccabi Világjátékoknak, többek között VIII. kerületi helyszínnel, melyhez kapcsolódóan tervezték a felhagyott Józsefvárosi pályaudvar felújítását, új funkcióval való megtöltést. A megújítása a sporteseményre nem valósult meg, azonban 2022-ben új lendületet vett az MTK által irányított Sándor Károly Labdarúgó Akadémia Új Utánpótlás-Nevelési Központ fejlesztése.

A kerület sportéletében az Orczy park hagyományosan kiemelt szereppel bírt, ugyanakkor a területen a Nemzeti Községi Egyetem campusának kialakításához kapcsolódó munkák nyomán 2014-től kezdődően a sportfunkciók egy része kiszorult. Az elképzelések szerint ennek pótlására a – csere révén a kerület birtokába került – felhagyott Józsefvárosi pályaudvar egy részén létesülő új kerületi sportközpont szolgál. Az Orczy parkban, az építkezések kezdete előtt, kalandpark, futball-, KRESZ-, tenisz-, futó- és aszfaltozott kosárlabdapálya, illetve egy edzőterem volt megtalálható.

A kerületben ezt a közösségi funkciót 2014 szeptemberétől a Fiumei út és a Dobozi utca által határolt területen (FiDo tér) kialakított ifjúsági park, egészségi ki. A Magdolna Negyed III. szociális programjának keretében megépülő parkban a kerületi fiatalok számára kulturált közösségi találkozási hely és sportolási lehetőség áll rendelkezésére. A téren öntöttgumi-burkolatú futball-, gördeszka- és kosárlabdapálya, pingpongasztalok, fitnessgépek és óriás sakk is található. Emellett a parkban létesített közösségi házban különböző programokkal és játék-, illetve sporteszközbérlési lehetőségekkel szociális munkások várják a fiatal látogatókat. A park továbbá kültéri rendezvények és koncertek megtartására is alkalmas.”

(Részlet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatainak egybedolgozása és részleges felülvizsgálata, Megalapozó Vizsgálat, pp.:99-105, Urbanitas Kft.)

Ezek alapján kijelenthető, hogy általánosságban Józsefváros Humán infrastruktúrája a fővárosi átlaggal megegyező, vagy annál jobb. Egyedül a bölcsődei férőhelyek számában van férőhely hiány, ám még így is jobb a helyzet a fővárosi átlagnál. Az óvodai és általános iskolai férőhelyek számában megfelelő tartalék van, a középiskolai és felsőoktatási viszonyok pedig országos szinten is kiemelkedőnek számítanak. **A környéken megjelenő többlet lakásszám tehát nem jelent érdemi terhelést a meglévő humán infrastruktúra rendszerre.**

6. JAVASLAT ÁLTAL ÉRINTETT TELKEK

A meglévő Vi-1/T-2 építési övezet összesen 7 db tömböt érint. Mindegyik az Üllő út vagy a Könyves Kálmán körút mentén található és adják meg az a Tisztviselőtelepet urbanisztikai keretezését. Ezen belül a térképen sárgával jelöltük azt a telkeket, ahol a szabályozás módosítása érdemi hatású.

A szomszédos, Gaál Mózes, Magyarok Nagyasszonya tér, Bláthy Ottó utca, Üllői út által határolt tömb zölddel jelzett telkein helyi védett, nagypolgári lakóházak állnak, melyeket intézmények használnak. A szabályozás módosításával ezeknél a telkeknél sem várható változás.

A javasolt módosítás a narancssárgával jelölt telek esetében bővíti ki a létesíthető funkciót lakás célú egységekkel.



10. ábra A meglévő és az új övezet sárgával (saját szerkesztés)

Az övezeti szabályozás módosításával nem változik a településrendezési koncepció a nagy zajterhelésű Üllői út és Könyves Kálmán körút mentén. A magas beépíthetőségű intézményi (kékkel) és egészségügyi (rózsaszínnel) zóna védi a belső területek lakó övezeteit. Ez a koncepció hasonló módszerrel külön övezetre bontva,

megfigyelhető a Könyves Kálmán körút felőli tömbökben, ahol a tömb Tisztviselő telep felőli részein (piros keretezés) a megengedett a lakóépület fejlesztés.



11. ábra Településrendezési koncepció változatlansága (saját szerkesztés)

7. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA JAVASLAT

Javasoljuk, hogy a Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telek sorolja külön szabályozási övezetbe Vi-1/T-3 néven és a Negyedik Rész ebben az övezetben engedje meg a lakó funkció létesítését.

Az újonnan létesített övezeti előírásai Vi-1/T-2 jelű övezetével megegyeznek, azonban a Negyedik Rész 87.§ kiegészítésre kerülnek egy Vi-1/T-3 övezetre vonatkozó bekezdéssel, mely lehetővé teszi lakó funkció építését.

7.1. JÓSKÉSZ 2. MELLÉKLETE

A módosítás után a JÓKÉSZ övezeti előírásokat rögzítő 2. melléklete a következő képen változna:

8. Tisztviselőtelep													
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság		
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább	legfeljebb
3.					felett	alatt							
4.					m2	m							
8.3. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)													
10.	Vi-1/T-1	Z	6000	50	45	90	25	2,5 s3,0	1,5	1. melléklet szerint			
11.	Vi-1/T-2	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4 s4,5	1,7		6	28	
XX.	Vi-1/T-3	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4 s4,5	1,7		6	28	

1. táblázat Vi-1/T-3 övezet **tervezett** előírásai

7.2. JÓKÉSZ NEGYEDIK RÉSZ

A JÓKÉSZ Negyedik Részének Tisztviselőtelepre vonatkozó 87.§-a a következő képen változna:

69. Tisztviselőtelep (T)

86. § (1) Az előírások hatálya az Orczy út – Vajda Péter utca-Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt területre terjed ki. A területet lakó-pihenő övezetként kell kialakítani. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) Az Ln-2/T-1 jelű építési övezetben

a) a Bíró Lajos utca északi oldalán a tömbbelsőben kijelölt önálló építési helyen belül a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:

aa) a telek hátsó telekhatára mentén lévő építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter és a hátsó telekhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg ezt az értéket,

ab) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani,

ac) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.

b) a határoló utcák mentén új épület a kialakult beépítés utcai párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,

d) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter vagy két csatlakozó oldalkert együttes mérete legalább 7,5 méter,

e) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölésű telekrészen új beépítés nem létesíthető.

(3) Az **Ln-2/T-2** jelű építési övezetben

a) a kötelező előkert az SZT jelöli,

b) a Vajda Péter utca mentén zárt sorú jellegű beépítés létesítendő, de az épületek zárt sora megszakítható, ha a telekhatár mentén az odanéző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 6,0 méter oldalkert biztosított,

c) intézményi funkció esetén a 38. § (5) bekezdés c) pontja szerinti melléképítmény elhelyezhető.

(4) Az **Lk-1/T-1** jelű építési övezetben

a) új épület a kialakult beépítés utca építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

b) ha a meglévő szomszédos épület párkánymagassága meghaladja a 7,5 métert, akkor az új épület párkánymagassága ehhez illeszkedő, de legfeljebb 10,5 méter lehet, azonban az alacsonyabb szomszédos épület párkánymagasságát legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,

c) az egy telken létesíthető lakások száma legfeljebb 200 telekm²-ként egy lakás lehet,

d) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén lévő oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,

e) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő épület rendeltetését kiszolgáló épület létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 20%-a mértékéig, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg,

f) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető,

g) kulturális rendeltetés esetén a beépítés mértéke legfeljebb 40% lehet,

h) közcélú oktatási, egészségügyi és szociális létesítmény építése esetén a beépítés megengedett mértéke legfeljebb 65%, a szintterületi mutató $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ és a zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.

(5) Az **Lk-1/T-2** jelű építési övezetben

a) a kötelező előkert az SZT tünteti fel,

b) új épület a kialakult beépítés utcai építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 6,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 4,0 méter széles oldalkertet kell kialakítani,

d) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő – legalább 10 éve használatba vett - épület rendeltetését kiszolgáló épület, gépjárműtároló és kerti építmény létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 10 %-a mértékéig, amennyiben ez a meglévő épületben már nem megoldható, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 5%-kal haladhatja meg,

e) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető.

(6) Az **Lk-1/T-Int** jelű építési övezetben lakóépület és önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

87. § (1) A Vi-1/T-1 jelű építési övezet átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületére

a) a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,

b) a határoló utcák mentén

ba) az SZT jelöli a kötelező előkert,

bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, de a Győrffy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 méternél,

c) a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,

d) a tömbbelső beépítése az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület figyelembevételével történhet.

(2) A **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben

a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;

b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;

c) a határoló utcák mentén

ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;

cb) térfalszerű beépítés létesítendő;

d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert.

(X) A Vi-1/T-3 jelű építési övezetben

a) lakóépület létesíthető.

(3) A Vi-2/T-1 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed, a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.

(4) A Vi-2/T-2 jelű építési övezet a Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.

(5) A K-Eü/T-1 jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Mélygarázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.

(6) A K-Eü/T-2 jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. A határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendeltetés igényei szerint építhető be.

(7) A Zkp/T-1 jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér közpark területének övezete.

8. FORRÁSOK

budapestkozut.com. (2023). Forrás: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

fentrol.hu. (1963). Forrás: <https://www.fentrol.hu/>

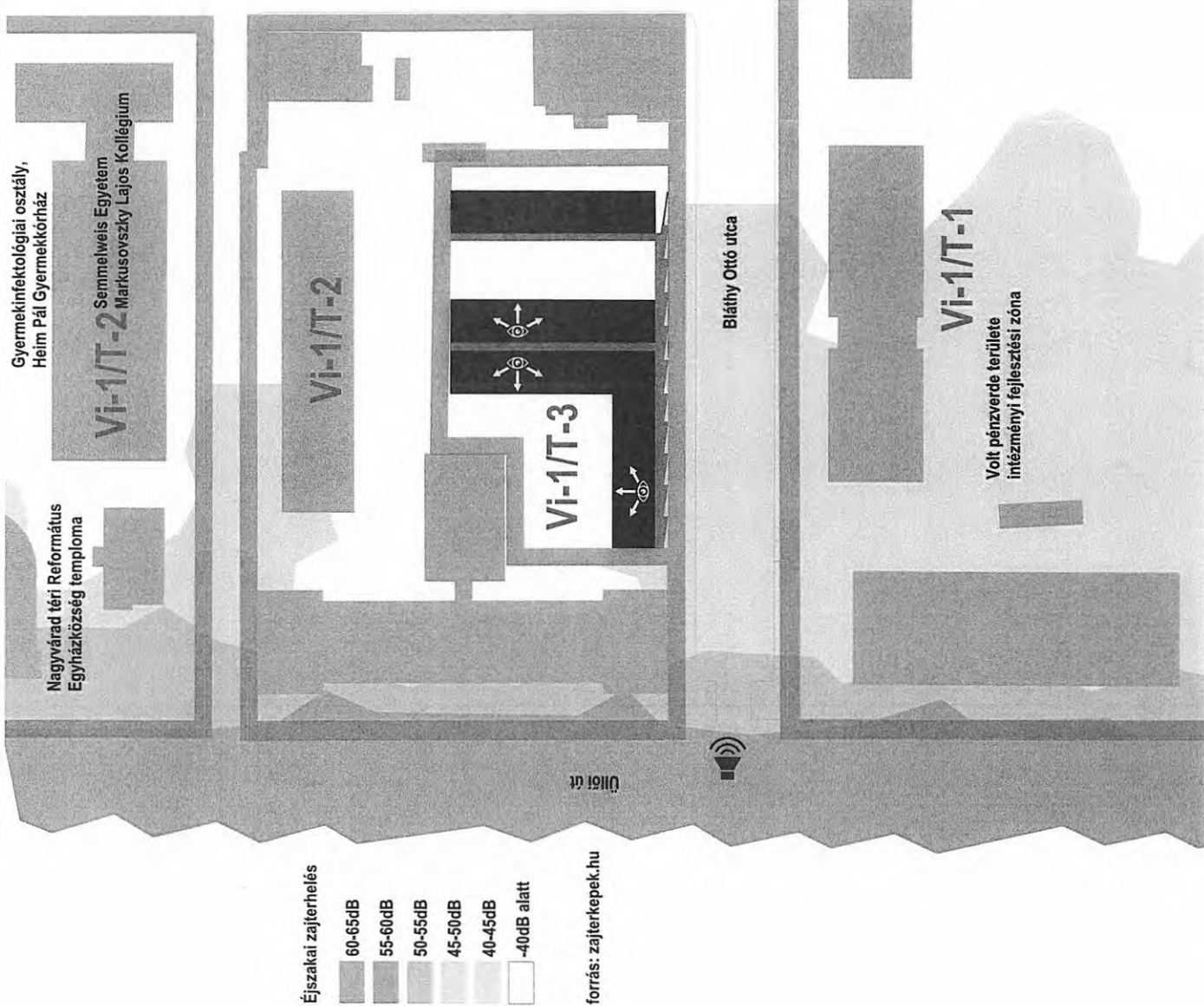
Urbanitás Kft. (2023). *JÓKÉSZ egybedolgozása és részleges felülvizsgálata I. Kötet, megalapozó munkarész.* Budapest: Urbanitás Kft.

9. ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra Ortofotó 1963 (fentrol.hu, 1963)	6
2. ábra Jelenlegi közúti hálózat (Urbanitás Kft., 2023).....	8
3. ábra Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer (Urbanitás Kft., 2023).....	9
4. ábra Józsefváros parkolás vizsgálata (Urbanitás Kft., 2023)	10
5. ábra Óvodák (sárga) és nappali gyermekellátást szolgáló intézmények (bölcsődék) (piros) Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	12
6. ábra Általános iskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	13
7. ábra Középiskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)	14
8. ábra Felsőoktatási intézmények Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	15
9. ábra Kórházak és szakorvosi rendelők Józsefvárosban (budapestkozut.com, 2023).....	17
10. ábra A meglévő és az új övezet sárgával (saját szerkesztés).....	20
11. ábra Településrendezési koncepció változatlansága (saját szerkesztés).....	21

10. TERVLAPJEGYZÉK

01.	KONCEPCIÓ
02.	ALAPRAJZ FSZ-4. EMELET
03.	ALAPRAJZ 5-8. EMELET
04.	SZABÁLYOZÁSI KUBUSOK



SZABÁLYOZÁS

A szomszédos épülettömbök szabályozási előírásait elsősorban az Üllői út karakteres zajterhelése határozta meg. A Tisztviselőtelep belső lakóvezetékének védelmére, magasabb beépítéssű intézményi, elsősorban iroda funkcióval feltölthető sávot szabályoz ki a JÓKÉSZ az Üllői út és a Könyves Kálmán körút mentén.

Tanulmánytervünkben a funkcionális kötöttséget leszámítva a mostani szabályozásnak megfelelő társasház kialakításának lehetőségét vizsgáltuk meg. A szabályozás szellemiségével összhangban a tömb Üllői úttal szomszédos hoteljének zajtól védett árnyékában helyeztük el a társasházat. Az épületet két részre bontottuk. A déli szárnya tömör homlokzattal fordul a Bláthy Ottó utca felé, ledugózva a legnagyobb zajterhelésű zónát. Az északi épületszárny a védett zónában, hátra húzva, melynek lakásai már két irányba, az utca és a városi tömbbelső felé is néznek.

ÁTALAKULÓ TÉRFALAK AZ ÜLLŐI ÚTON

A JÓKÉSZ előírásai szerint a párkánymagasság az Bláthy Ottó utca Üllői úthoz közelebb eső szakaszán 24,0 méter, a beépítési mód zártosorú. A Tisztviselő telep peremén ez teszi lehetővé a terület belsejét védő épületsor kialakulását.

Az épületet déli oldalán közvetlenül a telekhatáron helyeztük el. Az északi oldalon viszont a meglévő állapothoz igazodva, a kapubeálló helyén alakítottuk ki a mélygarázs bejáratát és a telekhatártól elhúztuk az épülettömeget. Az épületet a szabályozás lehetőségei szerint alapincézttük, a mélygarázs két szinten szolgálja ki a lakások előírt parkoló igényét.

IDENTITÁS ÉS ANYAGHASZNÁLAT

A Tisztviselő telep egységes, típus épületekből felépülő arculata a Bláthy Ottó utca végén is érezteti hatását. Ezért olyan építészeti arculatot szeretnénk képviselni épületünkkel, mely anyaghasználatában jól illeszkedik a környezetébe. A téglaburkolat vagy a Semmelweis Egyetem kollégiumán megjelenő finom kerámia jól illeszkedik mind a történelmi környezetbe, mind az akusztikai elvárásokhoz.

KONCEPCIÓ

LAKÓÉPÜLET - BUDAPEST, TISZTVISELŐ T. - TANULMÁNYTERV

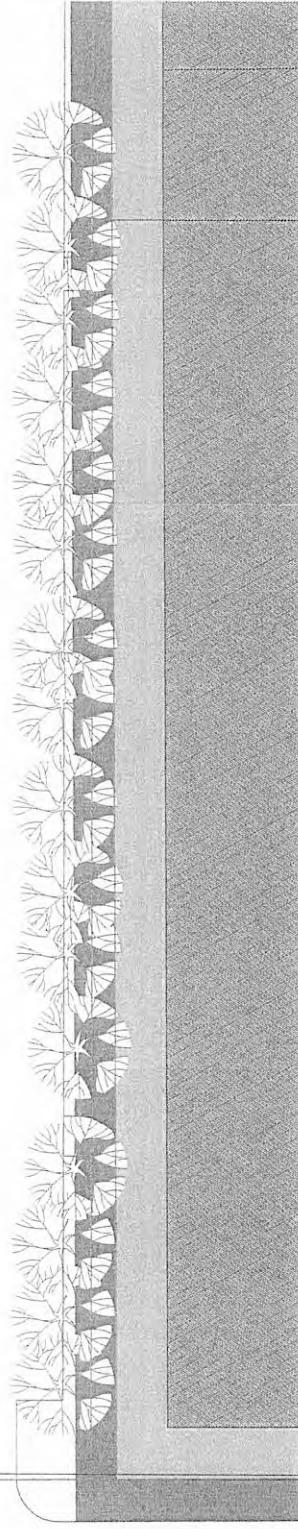
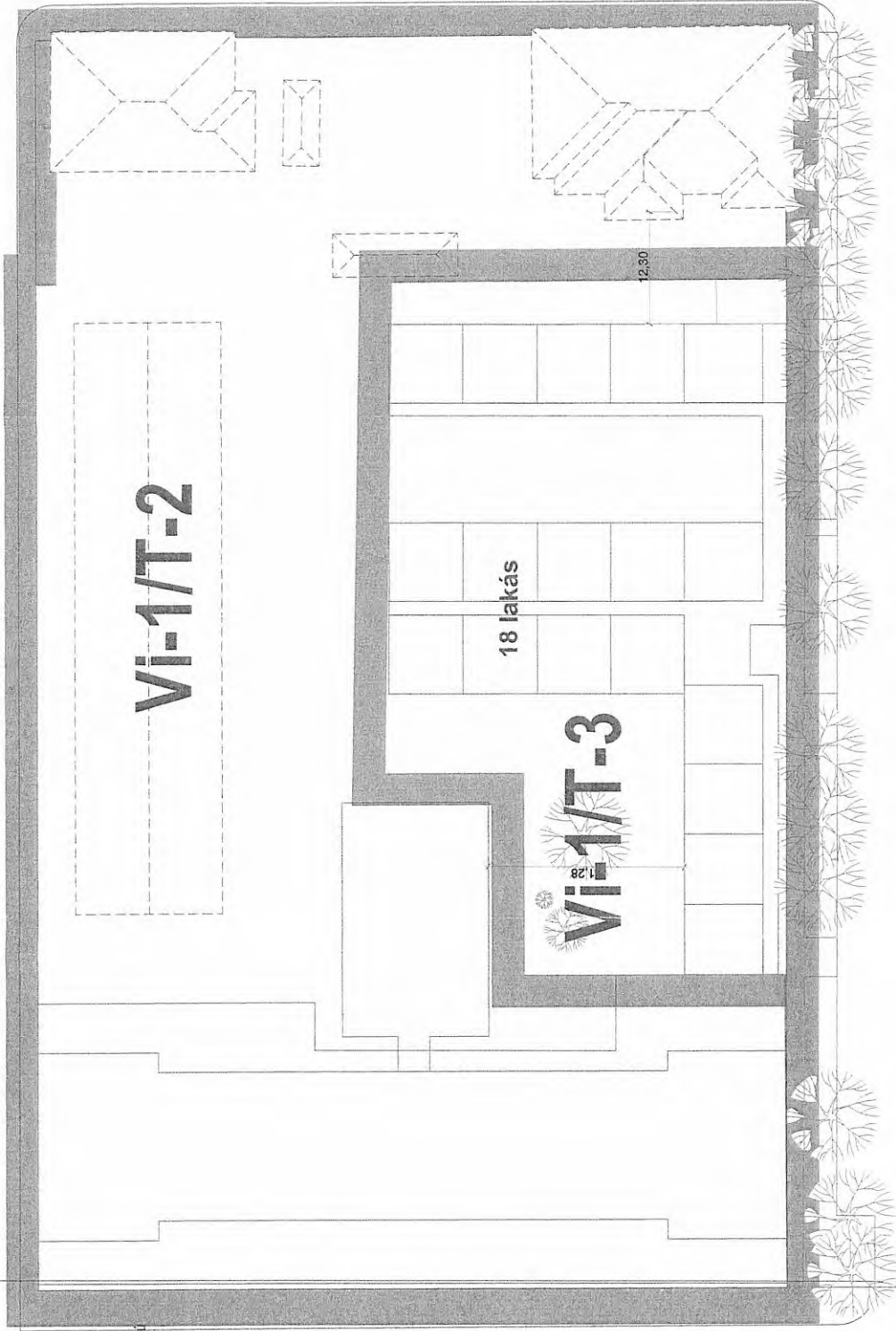
2025. 04. 10.

l. mure

01

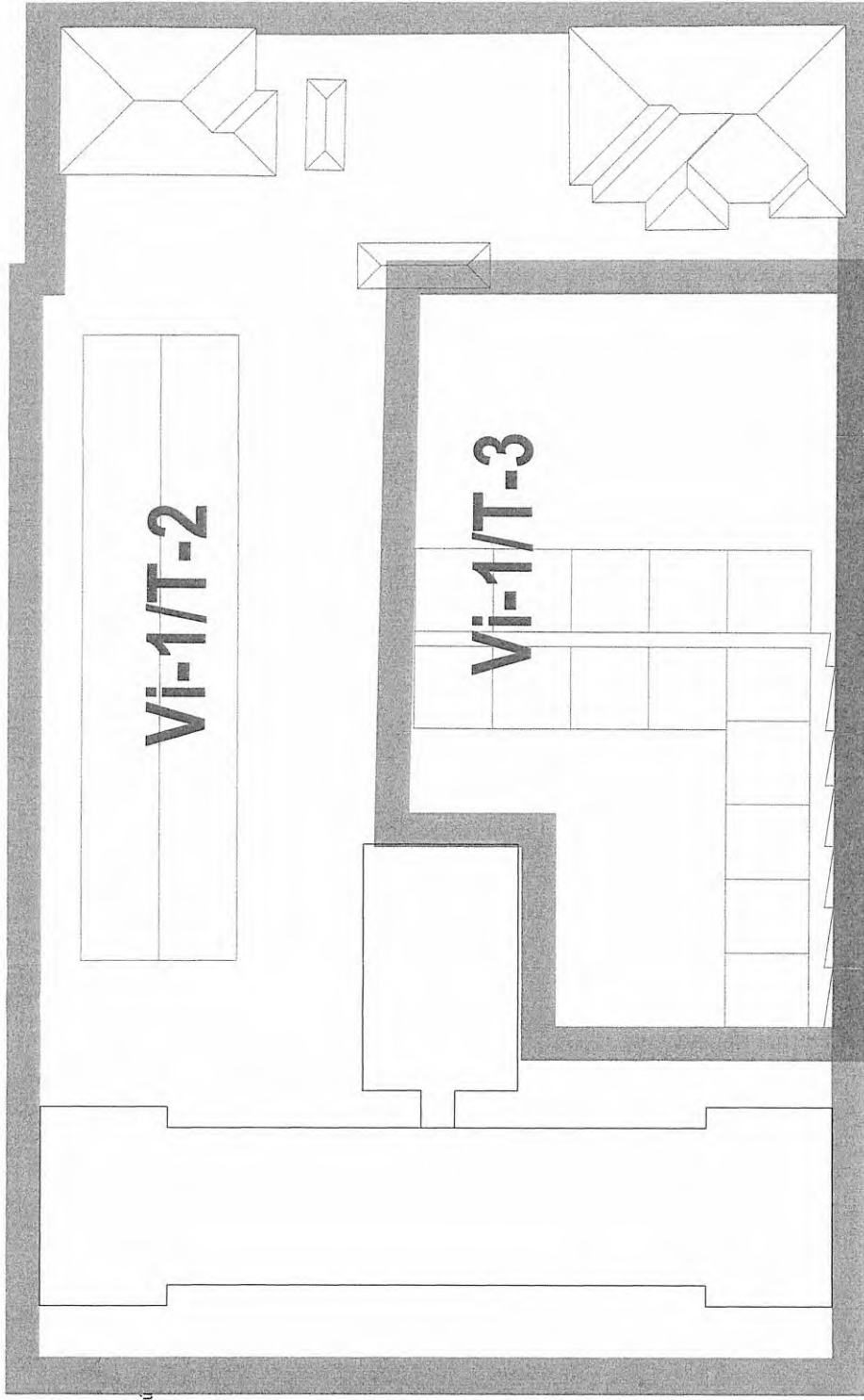
Övezeti szabályozás

Övezet jele:	Vi-1/T-2
Övezet megnevezése	Intézményi, jelzátsori
Beépítési mód	Zátsori
Min. telekméret (m2)	5 000
Telek min. szélessége (m)	50
Telek max. beép. terpszint felett (%)	65
Telek max. beép. terpszint alatt (%)	85,00
Telek min. zöldfelülete (%)	25
Általános max. szintt. mutató (m2/telek m2)	4
Parkolási célú max. szintt. mutató (m2/telek m2)	1,7
Min. épületmagasság (m)	6
Max. épületmagasság (m)	28,00



Övezeti szabályozás

Övezet jele:	Vi-1/T-2
Övezet megnevezése	Intézményi, jelzátsortú
Beépítési mód	Zátsortú
Min. telekméret (m2)	5 000
Telek min. szélessége (m)	50
Telek max. beép. térszint felett (%)	65
Telek max. beép. térszint alatt (%)	85,00
Telek min. zöldfelülete (%)	25
Általános max. szintt. mutató (m2/telek m2)	4
Parkolási célú max. szintt. mutató (m2/telek m2)	1,7
Min. épületmagasság (m)	6
Max. épületmagasság (m)	28,00

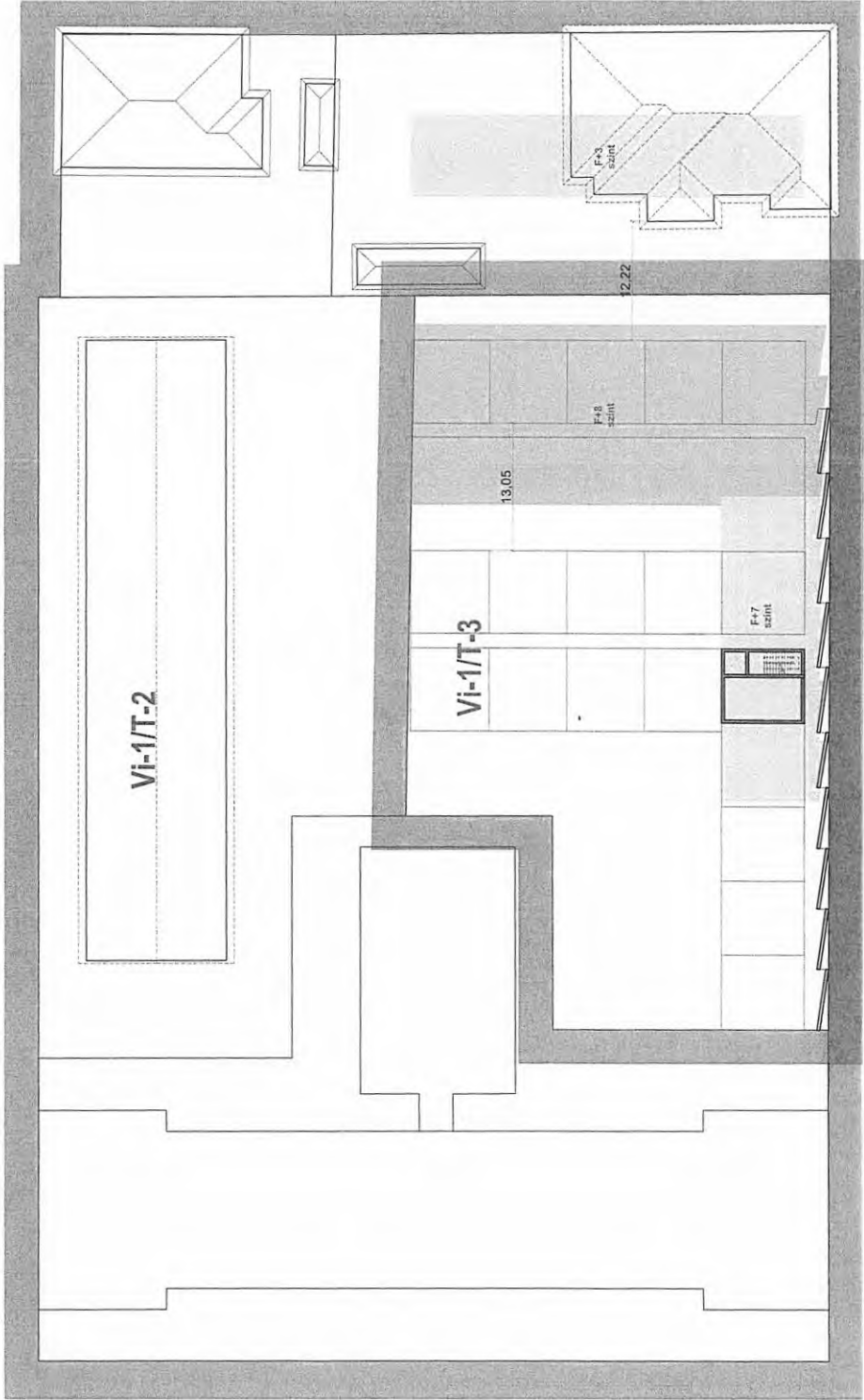


Jelenlegi övezeti szabályozás

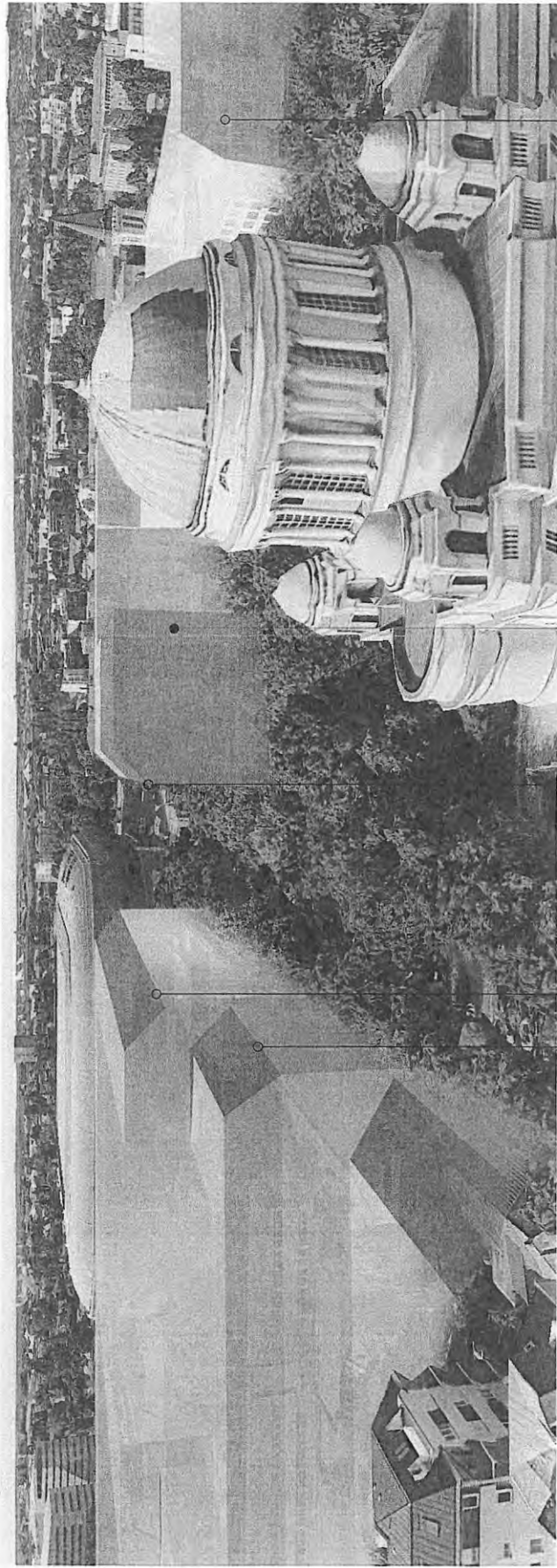
Övezet jele:	Vi-1/T-2
Övezet megnevezése	Intézményi, jelzártosórá
Beépítési mód	Zártosórá
Min. telekméret (m2)	5 000
Telek min. szélessége (m)	50
Telek max. beép. terepszint felett (%)	65
Telek max. beép. terepszint alatt (%)	85,00
Telek min. zöldfelülete (%)	25
Általános max. szintt. mutató (m2/telek m2)	4
Parkolási célú max. szintt. mutató (m2/telek m2)	1,7
Min. épületmagasság (m)	6
Max. épületmagasság (m)	28,00

Tanulmányterv lakóépülete

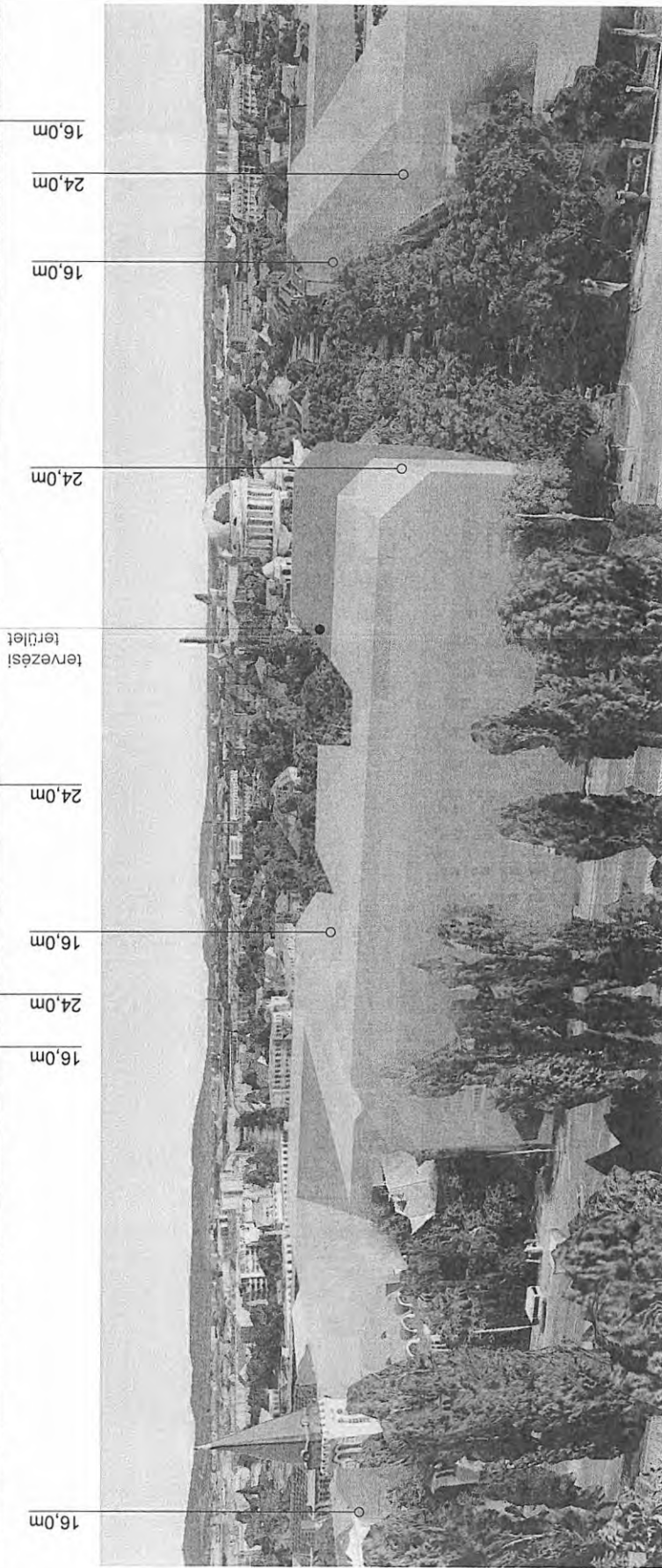
Övezet jele:	Vi-1/T-3
Övezet megnevezése	Intézményi és lakó
Beépítési mód	Zártosórá
Min. telekméret (m2)	2921m2 /5 000
Telek min. szélessége (m)	75,3m /50
Telek max. beép. terepszint felett (%)	41,2% /65%
Telek max. beép. terepszint alatt (%)	62,7% /85%
Telek min. zöldfelülete (%)	27,1% /25%
Általános max. szintt. mutató (m2/telek m2)	3,59 /4
Parkolási célú max. szintt. mutató (m2/telek m2)	1,25 /1,7
Min. épületmagasság (m)	kb.10m /6
Max. épületmagasság (m)	kb.10m /28,00



ÉPÜLETI SZINTEK TERÜLETI JAVASLAT 3			
Lakás típusok			
Storey	Parkolóhely	Lakás szám	Szint terület
8. emelet		8	677
7. emelet		13	1099
6. emelet		13	1099
5. emelet		13	1099
4. emelet		13	1099
3. emelet		18	1490
2. emelet		18	1490
1. emelet		18	1490
Földszint		18	1434
-1. szint	68		1831
-2. szint	68		1831
Összes parkoló:	136		
Összes lakás szám:		132	
Parkolási szinterület:			3662
Lakás szinterület:			10907



Magyarok Nagyszonya tér
felől



Üllői út
felől

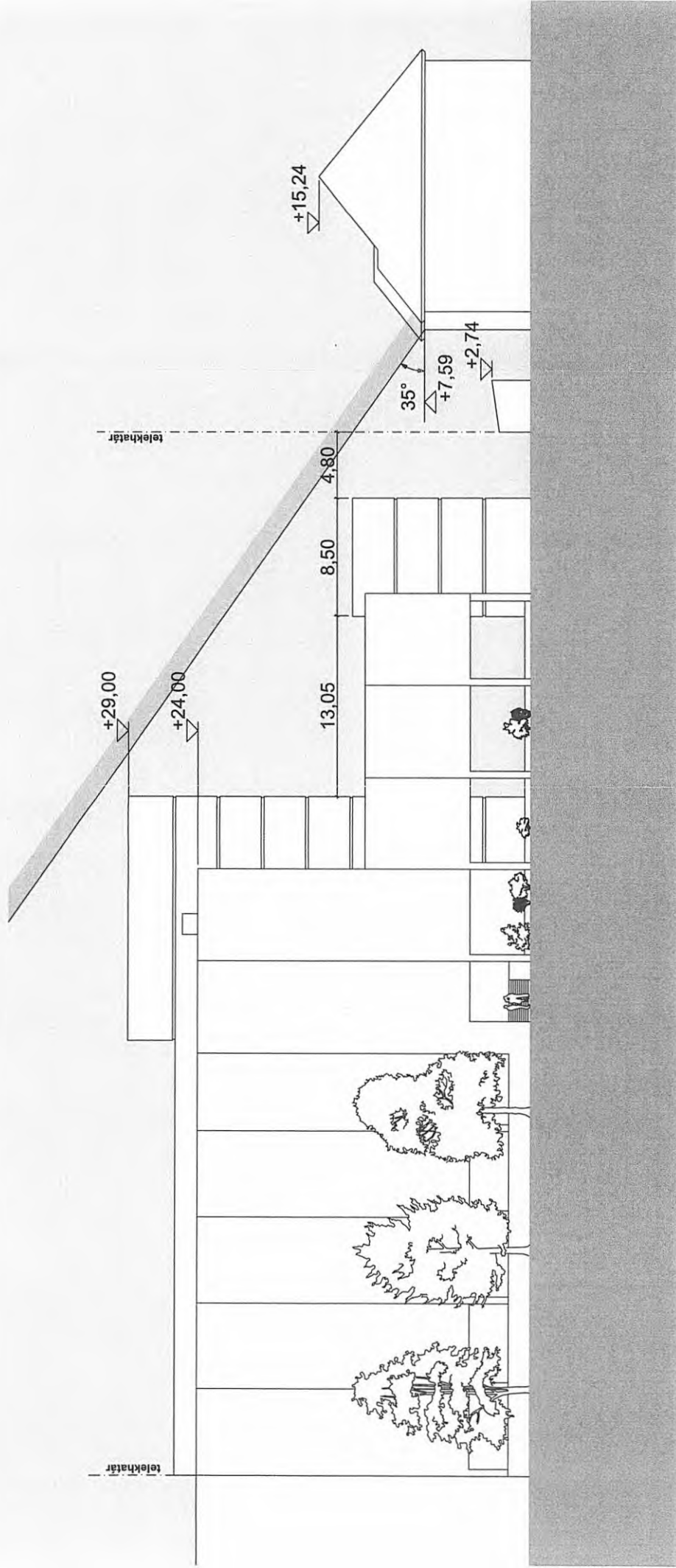
JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI KUBUSOK

LAKÓÉPÜLET - BUDAPEST, TISZTVISELŐ T. - TANULMÁNYTERV

2025. 04. 10.



l. m. m. e. T.02



Kubos körülhatárolás javasolt szövegezése

A tervezett épületnek illeszkednie kell magassági értelemben is a szomszédos épületekhez.
A szomszédos Bláthy Ottó utca 10. épület pályavonalára állított 35 fokos sík alatt kell maradni az új épülettel.
A földszinten sem lehet teljes telekhatár mentén, zárt sorú módon csatlakozni a Bláthy Ottó utca 10. irányába.
Minden egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak meg kell felelnie az új épületnek.

TÖMEGVÁZLATOK

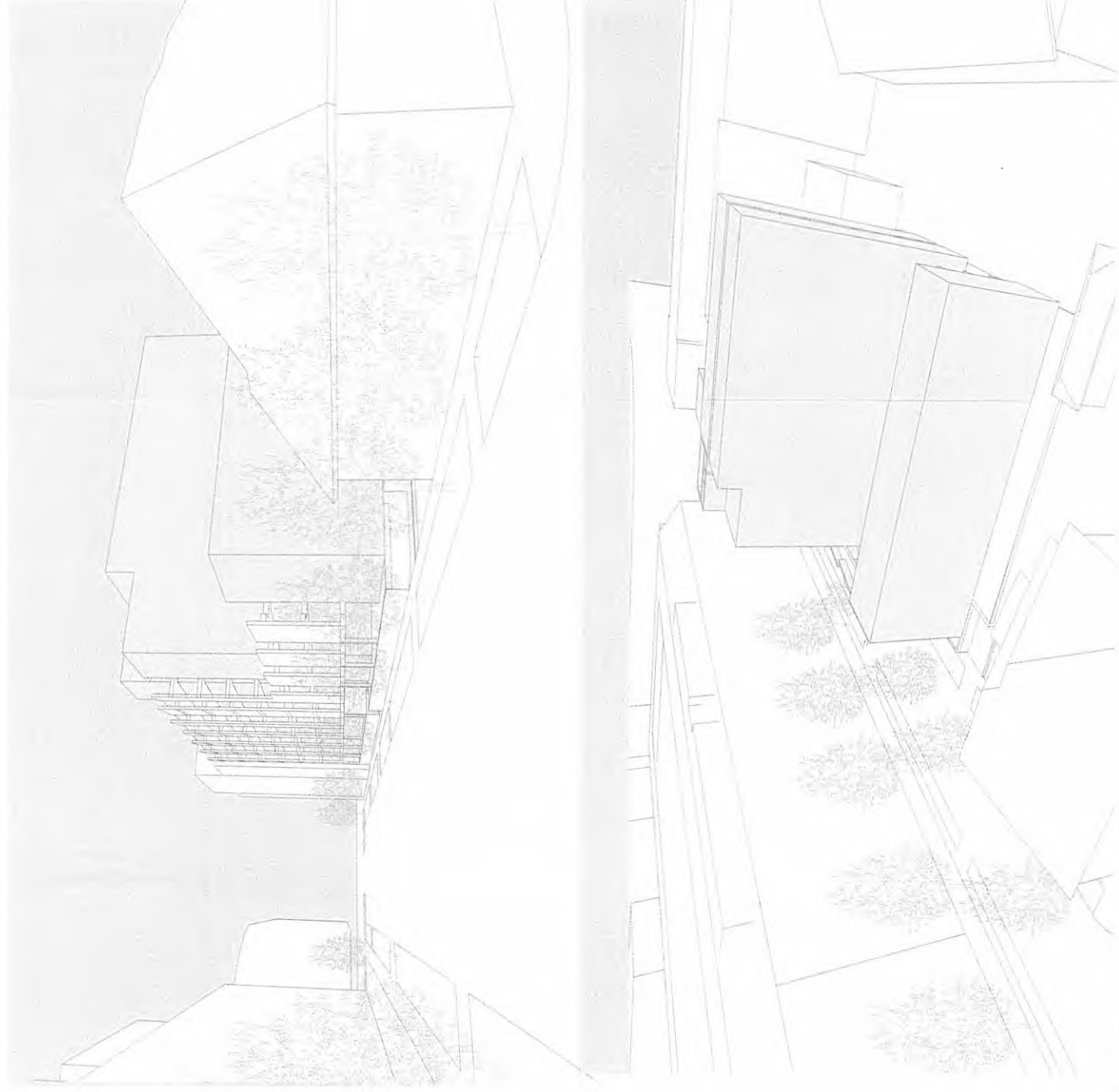
LAKÓÉPÜLET - BUDAPEST, TISZTVISELŐ T. - TANULMÁNYTERV

2025. 04. 10.

me

T.04

LA



MEGÁLLAPODÁS
Közérdekű kötelezettségvállalás keretében történő közcélú vagyoni szolgáltatásról
TERVEZET

amely létrejött
egyrésről a

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a.

adószám: 23689262-2-41

cégjegyzékszám: 01 09 973613

képviseli: **Olasz Attila Imre** ügyvezető

mint **Kötelezettségvállaló,**

másrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.,

adószám: 15735715-2-42

számlaszám: 11784009-15508009

törzsszám: 735715

képviseli: **Pikó András** polgármester

mint **Kedvezményezett**

a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1. A Budapest, VIII. kerület Bláthy Ottó utca 4-8., 38693/3 hrsz.-ú ingatlan a közérdekű kötelezettséget vállaló kizárólagos tulajdonában és kezelésében áll, melyen lakócélu ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.
2. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 23. § (5) bekezdés 1. pontja rendelkezik arról, hogy a helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése az önkormányzatok feladata, Kedvezményezett a feladatellátás körében a Budapest VIII. kerület Szenes Iván téren játszótér felújítását tervezi a Kötelezettségvállaló által tervezett lakócélu ingatlanfejlesztés kapcsán megnövekedő lakosság kiszolgálása céljából.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapest VIII. kerület Szenes Iván téren tervezett játszótér-felújítás megvalósítása a Kötelezettségvállaló ingatlanát használó lakosok életminőségét javítja, környezetüket esztétikai szempontból is színvonalassá teszi. Mindezekre tekintettel a Kötelezettségvállaló a köz érdekét szolgáló kötelezettségvállalást tesz a jelen Megállapodás II. Fejezetében részletezettek szerint.
4. Szerződő Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket jelen megállapodás keretében kívánják szabályozni.

II. A megállapodás tárgya

1. Kötelezettségvállaló jelen megállapodás aláírásával vállalja, hogy a Budapest VIII. kerület Szenes Iván téri (hrs: 38689/8) játszótér felújításához összesen 80.000.000.- Forint, azaz Nyolcvanmillió Forint összegű vagyoni szolgáltatást teljesít a Kedvezményezett jelen szerződésben meghatározott bankszámla számára törtrénő átutalással a köz érdekét szolgáló kötelezettségvállalásként.
2. A Kedvezményezett Képviselő-testületének .../2025. (...) határozatában foglaltak szerint a Kedvezményezett a felajánlott közérdekű kötelezettségvállalást jelen megállapodásban meghatározott feltételekkel elfogadja, és kötelezettséget vállal arra, hogy a vagyoni szolgáltatást kizárólag a II.1. pontban meghatározott célokra használja fel.
3. Kötelezettségvállaló jelen megállapodás aláírásával vállalja, hogy a kötelezettségvállalás keretében nyújtandó közérdekű célú vagyoni szolgáltatás összegét a Kedvezményezett Képviselő-testületének .../2025. (...) határozatával megindított, a hatályos kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) sz. Önk. rendelet módosítását célzó eljárás záró szakaszában keletkező, az illetékes Állami Főépítész által kiadott, támogató záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított 30 napon belül a Kedvezményezett OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009 számú bankszámlájára egy összegben átutalja.
4. Kedvezményezett vállalja, hogy a Kötelezettségvállaló által teljesített befizetésről az adóalap megállapítása céljából igazolást ad ki Kötelezettségvállaló részére legkésőbb a tárgyévet követő év január 31-ig.
5. Kedvezményezett köteles a II.1. pont szerint rendelkezésére bocsátott összeg megjelölt célra történő felhasználását nyilatkozat megtételével igazolni a Kötelezettségvállaló felé legkésőbb a tárgyévet követő év január 31-ig.
6. A megállapodás teljesítése során a Szerződő Felek az írásbeliséget kötik ki. Erre tekintettel a megállapodások, értesítések, nyilatkozatok, kiegészítések, módosítások csak annyiban hatályosak, amennyiben azokat a Szerződő Felek írásban teszik meg.
7. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződő Felek adatkezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Infotv. szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért a Kedvezményezettnek lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltak az irányadók.
8. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a Szerződő Felek kötelesek



közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.

9. Kötelezettségvállaló jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, és bármilyen, ezt érintő változás esetén erről haladéktalanul írásban értesíti a Kedvezményezettet.
10. Felek rögzítik, hogy a megállapodásban foglaltak teljesítése érdekében egymással együttműködnek a kapcsolattartásra kijelölt személyek által:

A Kedvezményezett részéről:

név:

e-mail:@jozsefvaros.hu

telefon: +36-1-4592-.....

A Kötelezettségvállaló részéről:

név: Olasz Attila Imre ügyvezető

e-mail:

telefon:

III. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás a kötelezettségvállalás céljának megvalósulását követően a II. 3. és II. 4. pontban foglalt kötelezettségek teljesítését és elfogadását követően szűnik meg. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodást rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
2. Bármelyik fél súlyos kötelezettségszegés esetén, a sérelmet szenvedő fél, azonnali hatállyal írásban, a felmondási indok megjelölésével felmondhatja a megállapodást. Szerződő Felek súlyos kötelezettségszegésnek minősítik különösen:
 - a) ha valamelyik fél a vállalt feladatait neki felróható okból nem teljesíti és azt a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem teljesíti, illetve határidős feladatait a kikötött határidőig, vagy ha jogszabály határidőt állapít meg, a jogszabály által meghatározott határidőig neki felróhatóan nem teljesíti,
 - b) ha valamelyik fél nem tesz eleget fokozott együttműködési kötelezettségének (különösen előzetesen egyeztetett időpontokban nem jelenik meg, a szerződés céljával ellentétesen jár el),
 - c) ha valamelyik fél a másik félnek – jelen jogügylettel kapcsolatosan – szándékosan vagy súlyos gondatlansággal kárt okoz.
 - d) „a Szerződés hatálya alatt bekövetkező bármely okból a Kötelezettségvállaló nem minősül átlátható szervezetnek”;
3. Amennyiben jelen megállapodás egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek,

kivéve, ha a Szerződő Felek a megállapodást az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.

4. A Szerződő Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni, ennek sikertelensége esetén a Kedvezményezett székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.
5. A jelen megállapodással kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet, a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával.
6. Mindegyik fél maga viseli a megállapodás előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
7. A megállapodás kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A megállapodásban szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
8. A jelen megállapodásban foglalt és az e szerződéssel összefüggő információk, valamint a megállapodással kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek – üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelmében, kivéve a közérdekből nyilvános adatokat és azon információkat, amelyek közzétételére bármelyik Felet jogszabály kötelezi.
9. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
10. Jelen megállapodás az azt utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.
11. Ezen megállapodást a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 5 egyező példányban jóváhagyólag aláírták, melyből 2 példány a Kötelezettségvállalóé, 3 példány a Kedvezményezetté.

Budapest, 2025 április ...

Budapest, 2025 április ...

Kedvezményezett
képviselőtében
Pikó András polgármester
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Önkormányzata

Kötelezettségvállaló
képviselőtében
Olasz Attila Imre ügyvezető
Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.



Dátum: Budapest, 2025.

Pénzügyileg ellenjegyzem

Hőrich Szilvia

Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

vezetője, gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte: Budapest, 2025.

dr. Törőcsik Edit Julianna

jegyző nevében és megbízásából:

.....

dr. Urbán Kristóf

Jogi Iroda

irodavezető



4. sz. melléklet

Partnerségi vélemények összefoglalója

A Bláthy Ottó utca 4-8., 38693/3 helyrajzi szám alatt tervezett ingatlanfejlesztésről szóló telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

Észrevételek, javaslatok		Tervezői válaszok		Javaslat döntésre
SZ.T. – lakos, Tisztviselőtelep				
- A Tisztviselőtelepen a Reguly, Villám utca sarkán lakom (Reguly Antal utca 53.), így érintett vagyok a tisztviselőtelepi tervezett beépíthetőségi módosításban. A korábbi elképzelés, hogy a körúton magasabb irodaházakkal védenék a telepi házakat, nem volt ördögtől való, a két irodaház részben betölti ezt a funkcióját, azonban az általuk telepített klíma és fűtés elég nagy zajterhelést jelent az itt lakóknak. - Ezt lakossági összefogással sem sikerült mérsékelni, eltüntetni). Sajnos az elmúlt években már így is számos rossz példát láthatunk, szenvedünk el. Az ingatlanfejlesztők szép lassan építik körbe a Telepet. Lásd a Bíró Lajos - Villám utca sarkán álló társasházat vagy az evangélikus templom helyén épülő társasházat. - Sajnos nagyon kevés eszköz van az önkormányzatok kezében a településképvédelme érdekében, nem támogatom, hogy a tanulmányban leírtak elfogadásával ez tovább szűküljön és teret adjon újabb társasházak, irodaházak építésére a Tisztviselőtelepen.		A vizsgált telek beépítési paramétereinek megváltoztatását nem javasoltuk a tanulmányban, csupán azt, hogy a telken lakóépület is elhelyezhető legyen. A tanulmánytervben ábrázolt épületházak a Bláthy Ottó utca jelenleg engedélyezett épületmagasságait ábrázolják. A telken már ma is létesíthető ilyen léptékű irodaház. A tulajdonos a városrészhez jobban illő lakóházat szeretne a telkén építeni, ezért ennek a lehetőségét vizsgálja a tanulmányterv. A lakóház kevesebb zajterheléssel is jár.		
G.A. – lakos, Tisztviselőtelep				
- Nem volt világos a letöltött PDF file-ből, pontosan milyen magas lenne az építendő épület és hány lakás lenne benne. - Jelenleg a házunk szépen rendezett kertjét eléri a napfény és a lakásom is világos. Egy magasabb háztömb ezt tönkre tenné. - A telepítési tanulmányterv azzal az erősen gyenge lábakon álló indokkal kéri, hogy magasabb házat lehessen építeni, hogy az majd megvédi a Tisztviselőtelep lakóit a zajtól. Köszönjük szépen, de nem szenvedünk az Üllői út zajától, számunkra ez nem elfogadható érv. - A Tisztviselőtelep egyetlen lakójáról sem tudom elképzelni, hogy örülne annak, hogy még több ember telepedik a környékre. - Az ingatlanfejlesztők szép lassan harapdálják körbe a telepet. Egyre kisebb, egyre zsúfoltabb és egyre emberietlenebb lesz ettől. (Lásd a Bíró Lajos - Villám utca sarkán álló szörnyedelmet, melyet a telep egyik legszebb (favázas, teraszos) épületének helyére építettek). Bűn. Nem lenne jó továbbiakat elkövetni azért, hogy a közösség rovására egyesek több pénzért tegyenek zsebre.		A tanulmány nem taglalja, hogy milyen magas lenne az épület. Célja a lakófunkció elhelyezésének következményeit feltárni, minden más vonatkozó - jelenleg is érvényes - építési paraméter megtartásával. A lakásszámot a telepítési tanulmányterv fázisban nem lehet pontosan megmondani, becslést készítettünk, amit a tanulmány 4. fejezetében bemutatunk. A telepítési tanulmány nem kéri, hogy a jelenlegi szabályozásban megengedettnél magasabb épületet lehessen elhelyezni, a tulajdonos nem akar változtatni a lefektetett magassági korlátozásokon, iroda helyet lakásokat szeretne építeni. A telepet szegélyén a fejlesztésének tendenciája történelmi távlatban változatlan, ahogy ezt Vajda Péter utca és Villám utca sarkán álló fővárosi védelem alatt álló historizáló társasház vagy a Vajda Péter utca 7-13. 1915-ben elkészült premodern lakóházak is mutatják. A Fővárosi és a Kerületi Településfejlesztési eszközök, településrendezési eszközök szabályozzák az épített környezet alakítását. Már régre nyúló		
		Döntést nem igényel		

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat
SZ.K. – lakos, Tisztviselőtelep		
- Az Iroda részéről nem kaptunk semmiféle értesítést a folyamatokról, egy más kerületben élő ismerős hívta fel a figyelmünket a minket nagyon is érintő témára és csak pár napja értesültünk a véleményezés lehetőségéről és annak határidejéről - A Tanulmánytervben a házunkra vonatkozóan a következő mondatok szerepelnek: "A tömb északi részén, a Magyarok Nagyszalonja tér felé két telek található, rajtuk egy-egy századforduló épülettel. Mindkét épület helyi védetségre javasolt és műemléki jelentőségű területen áll. 38691 helyrajzi számú telken egy magasságszint plusz tetőterebéépítési historizáló épület áll, jelenleg irodaként funkcionál. A szomszédos épület hasonló tömegű, magastetős egyszintes épület szecessziós stílusban készült. Értékes homlokzati ornamentikája példásan van helyreállítva." Ezt azzal szeretném kiegészíteni, hogy az épületünk nemcsak javasolt a helyi védeletségre, hanem helyi védetség alá is lett helyezve, és - mind a homlokzat, mint a sok kovácsoltvas elem, a majolikák, a fa lépcsőház - az általam a Levéltárban talált építési dokumentáció részletei alapján lettek helyreállítva, ill. restaurálva. Vannak tehát műemlékként számon tartott elemek is a házban, tehát ezek védelme egy műemléki jelentőségű területen kiemelt fontossággal kell bírjon. Véleményünk az, hogy a műemléki értékek környezetében stílusban nem illeszkedő épület kerülné megépítésre. A jelenlegi irodaház is csúnya, de ha már új épületet terveznek, azt miért nem próbálják meg a Tisztviselő Telep karakteréhez igazítani? Szerintünk egy hatalmas barna monolittömb a könnyed szecessziós kovácsoltvas ornamentika és a műtárgyakkal rendelkező 1906-os épület mellett nem követi a századfordulós típusjegyeket, a telephez nem illő.	városfejlesztési folyamat a telep környéki intenzívebb beépítés lehetőségének biztosítása, részletesen vizsgálva, megalapozottan, figyelembe véve a telep értékeit. A jelen módosítás ennek mértékén nem kíván változtatni, növelni. A telepítési tanulmányterv társadalmi egyeztetését az Önkormányzat szabályszerűen lefolytatta, a szokásos felületeken az egyeztetést meghirdette, mely során az észrevételeit köszönettel fogadtuk. Köszönjük a kiegészítést, teljesen egyetértünk az említett ingatlan példamutató helyreállításával, értéktéremtő munkával. Az Országos Műemlékvédelmi Nyilvántartásban "műemléki jelentőségű terület" kategóriába sorolják. A jelenlegi Szabályozási Terven az ingatlanon nem szerepel a "helyi védeletségre javasolt" megjelölés, az online jogszabálytárban elérhető helyi védett házak listáján nem szerepel. Az Önkormányzatnak lehetősége van ezt megfontolni és védetté nyilvánítani. A tanulmányterv nem tartalmaz látványtervet, csupán a Tisztviselőtelepre jellemző téglaburkolat használatának lehetőségét emeli ki. A ház arculatának kialakítása az engedélyezési tervi szakaszban tud megtörténni a Településképi Arculati Kézikönyvben kiemelet, területre jellemző arculati elemek használatával és az Építészeti Tervtanács véleményének beépítésével, jóváhagyásával.	<i>Részen elfogadásra javasolt</i>

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat
• Érthetetlen, hogy miért engedélyeztek olyan testidegen épületeket a védetség alatt álló telepen, mint a Villám utcai toronyház és az Elnök utca Orczy út sarkán lévő ház. Ez szorosan nem ennek a párbeszédnek a kérdése, de mivel hivatkoznak arra, hogy a telepet lehatároló épületeknek lehet zajdugó funkciója, mégis érinti a Bláthy ügyét. A zajcsökkentési cél véleményünk szerint nem zárja ki a stílusban igazodó látványt. A Bláthy 4-8. tömb pedig már a második az épületek sorában, benyúlik a telepre. • Alternatív lehetőségként esetleg javasoljuk, tudván, hogy ez sem releváns az átminősítés tekintetében, hogy a kerület más, felújításra szoruló részeinél építsenek több lakóházat, például építsék át a Diószegi utca házeit a régi homlokzatok megtartásával, hogy az is stílszerű maradjon. • Tisztában vagyunk azzal, hogy a Tanulmányterv még csak egy korábbi tervezési fázis és hogy most csak azt kéne véleményezni, hogy mit gondolunk a lakóházépítés lehetőségéről, de egy beruházás terve mégis előre vitelhető nem egy problémát, amit most szeretnék csak vázlatosan felsorolni.	A beadványnak nem célja sem a Tisztviselőtelep újkori építéstörténetét, sem a szépség szubjektív fogalmát vizsgálni. A ház arculatának kialakítása az engedélyezési tervi szakaszban tud megőrizni a Településképi Arculati Kézikönyvben kiemelt, területre jellemző arculati elemek használatával és a Kerületi Építészeti Tervtanács véleményének beépítésével, jóváhagyásával.	<i>Döntést nem igényel</i>
Aggódunk amiatt, hogy • a tervezett több éves bontási és építési időszak alatt aránytalanul nagy lenne a zajterhelés - egy egyébként kertes, családi és pihenő övezetben; • a hatalmas arányú, mélygarázs is magába foglaló földmunkák miatt az épület statikailag is sérülhet. (A rendezetben busz és teherautóbeállási lehetőségéről is szó van, ha jól értelmeztem.) A gázvezetékek nemrégiben elvégzett cseréjét is megérezte a ház; • megnőne a parkoló autók száma, mert lakóház esetén hétvégén sem ürülne ki az utcának ez a szakasza, állandó lenne a forgalom; • a 28 m-es magasságkorlát ugyan nem új elem, de a telephez ezek a toronyszerű épületek nem illenek, és félünk attól, hogy bármikor folytathatják újabb emeletárépítéssel a beruházást, pedig már a tervdokumentáció tömbje is hatalmas; • a magas szomszédos épület teljesen beárnyékolná a kertet, ami a növényzetet is károsan érinti, de a házban lakók komfortérzetét is negatívan befolyásolná. Nem derült ki, a napjárás szögét figyelembe vennék-e, vagy lépcsőzetes épületekre gondoltak-e; • a lebetonozottság aránya a jelenlegihez képest nőne, ami a zöld felületek vízellátási kapillárisrendszerét tönkreteszi, pedig szeretnénk megőrizni a több, mint 100 éves fák épességét a kertben. Sajnos épp az idén kellett kivágni a kiszáradt, több, mint 100 éves himalájai fenyőt, ami többek közt a tér felőli utcai fronton végzett csőelhelyezések miatti vízszükséglet-ellátás csökkenésére	Jogszabályok szerint minden építkezést úgy kell megoldani, hogy a szomszédos épületekben ne keletkezzen kár. Amennyiben korábban volt erre példa, az a kivitelező felelősségi körébe tartozik. A tanulmányterv 4. fejezetében vizsgáltuk a parkoló igényeket és a gépjármű forgalom kérdéskörét. Lakóházak esetében az (OTÉK/TEKA, KÉSZ stb.) lakásonként határozza meg a szükséges parkolóhelyeket. Csak személyautók elhelyezéséről kell gondoskodni. A szabályozás jelenleg is megengedi irodaház építését. Előzetes becslés szerint ebben 2-szer annyi parkolót kellene elhelyezni, mint a lakó alternatíva esetében. Jogszabály szerint a parkolási igény telken belül kell kielégíteni, az utcán nem várható többlet parkoló igény. Az épület részletes tömegformálására vonatkozó szabályokat jelen tanulmányterv nem vizsgálta, mert csak az elhelyezhető funkciót módosítása célja a tulajdonosnak. A legkisebb zöldfelület, a beépíthetőség és ezáltal a burkolt felületek megengedett arányai nem célunk megváltoztatni. Az oldalkertre vonatkozó idézett az LN-2/T-1 jelű építési övezetre vonatkozik. Itt nem releváns, a funkció változással érintett terület nem ez. A Tisztviselőtelep jelentőségét mutatja, hogy számos helyi védett ház található itt és az Arculati Kézikönyvben is terjedelmes oldalakon töltnek meg az itteni épületekkel. A kertvárosi hangulat olyan érték, melyet a	<i>Elfogadásra nem javasolt</i>

Handwritten signature and date: 2025.05.15

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat
vezethető vissza; • "az oldalkerte néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter." - Mivel a feltétel adott, az üvegverandás területre mindig be lehetne látni; • Minden az ingatlan értékét is csökkentheti- • Szerintünk a magas épületek tömbszerű elhelyezése miatt a levegő úja korlátozva van, így a légszennyezés is megnő, mert nem tud "átszellőzni" a légtér, amit az alacsonyan szálló repülőik már amúgy is komolyan terhelnek; • munkahelyek megszűnése lenne az ára a lakóépület építésének. Ezeknek a dolgoknak nem egymást kizáró céloknak kéne lennie. • Összességében nehéz véleményt formálni a részletek ismeretének hiányában arról, hogy az átsorolás milyen előnyökkel és hátrányokkal járhat, egy biztos, a Tisztviselőtelep Budapest egyik gyöngyszeme, és minden további beruháznál az értékek megőrzése kellene a legfontosabb célok egyike legyen. Amellett, hogy szívügyünk az épített kulturális örökség megóvása, azt gondoljuk, hogy élhető, emberléptékű terek kialakítására kéne törekedni.	jelenlegi fejlesztés sem akar megváltoztatni. Véleményünk szerint fontos a Tisztviselőtelep értékeinek megőrzése, az élhető és emberléptékű terek kialakítása és úgy gondoljuk, hogy egy lakóépület megjelenése nem áll ezzel ellentétben.	
Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület		
A szóban forgó, 38693/3 hrsz. telek építési övezeti átsorolásával annak érdekében, hogy oda lakóépületet is lehessen építeni, alapvetően egyetértünk. Az alábbi módosításokat is szükségesnek tartjuk bevezetni, illetve kérjük az Önkormányzatot ezek beépítésére: 1. az építési szabályzatból úgy tűnik, hogy a szomszédos 38691 és 38692 hrsz. telkek szintén a VI-I/T-2 építési övezetbe tartoznak, ami ellentmondás, mivel ezeken a Telep olyan két háza áll, amik eredeti építésűek, és építészeti szempontból is figyelemreméltóak. Ezek védelme érdekében, valamint annak elkerülésére, hogy adott esetben ezek helyébe a Telep arculatába egyáltalán nem illő épület monstroomokat lehessen építeni, szükségesnek tartjuk a két telek átsorolását a kisvárosias Lk-I/T-1 övezetbe, amibe a Telepen lévő családi házak többsége tartozik. Amennyiben esetleg erre nem lenne lehetőség, akkor kérjük a szabályzatban rögzíteni, hogy a két telekre a VI-I/T-2 övezet előírásaitól eltérően az Lk-I/T-1 övezet előírásai érvényesek. 2. Nem látnánk indokoltnak, és a Tisztviselőtelep arculata szempontjából számunkra nem is elfogadható, hogy a Telepnek ezen a szélén lényegesen nagyobb, az intézményi terület szabályozásának megfelelő méretű lakóház épülhessen, mint amilyen lakóépületek a másik szélén, a Vajda Péter utcában vannak. Ezért javasoljuk, hogy az új VI-I/T-3 övezet lakóépület	A vizsgált telek beépítési paramétereinek megváltoztatását nem javasoltuk a tanulmányban, csupán azt, hogy a telken lakóépület is elhelyezhető legyen. A szabályozási paramétereket az önkormányzat a meglévő hatályos szabályozása tartalmazza. A beépítési paraméterek csökkentése csak a tulajdonos kárára valósítható meg. A meglévő paraméterek mellett tervezhető, megvalósítható a környezethez illeszkedő, a telep értékeit figyelembe vevő, erősítő épület. A szomszédos tömb beépítési paramétereinek vizsgálata nem tárgya a tanulmánytervnek, tekintettel arra, hogy a beépítés mértékének változtatása nem tárgya a kérelemnek. A szomszéd tömb szabályozása nem a kérelem tárgya. Az önkormányzat tudja kezdeményezni a szabályozás módosítását.	<i>Elfogadásra nem javasolt</i>

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat
építése esetén az Ln-2/I-2 övezet előírásai szerint határozza meg a szabályokat (beépíthetőség terepszint felett 55%, legkisebb zöldfelület 30%, szintterületi mutató max. 3.0, épületmagasság max. 21.0 m). Ugyanakkor kérjük, hogy a szabályozás az épületmagasságot intézményi épület esetén is 21 m-ben korlátozza.	3. A meglévő épületekhez való csatlakozás érdekében kérjük az új VI-I/T-3 övezetre előírni, hogy a kisvárosias lakóterülethez (38691 és 38692 hrsz. felkek) csatlakozó telekhathártól 15 m hosszon a párkánymagasság nem lehet több a szomszédos épület párkánymagasságánál, de max. 8 m-nél, az épületmagasság pedig 12 m-nél. Innen átmenettel érheti el a párkány- és épület magasság az övezetre megengedett max. értéket. Erre azért volna szükség, hogy átmenet legyen a két merőben különböző építési mód között, valamint, hogy a meglévő épületek benapozása továbbra is biztosított legyen.	
	4. A kisvárosias lakóterület felőli oldalon kérjük előírni a szabályzat 87.§ (2) bek. b) pontban szereplő 8 m oldalkert szélességet. 5. Annak érdekében, hogy a tömb másik oldalán, a Gaál Mózes utcában ne alakulhasson ki teljesen eltérő beépítés, szükségesnek tartjuk a 38693/2 hrsz. telek átsorolását is az új övezetbe, valamint a 3-4. pontban leírt javaslataink kiterjesztését erre a területre is (kisvárosias lakóterülethez való csatlakozás). 6. A Bláthy Ottó utca e szakaszának utcaképe érdekében javasoljuk továbbá, hogy az egykori Pénzverde oldalán a 16 m-es párkánymagasság (~21 m épületmagasság) - ami jelenleg csak a Rezső tér széléig tart - a 38693/3 hrsz. telek Üllői út felőli szélé vonaláig legyen érvényes. 7. Tovább vizsgálva a területet, a Gaál Mózes utca és a Delej utca közötti tömb ugyancsak a VI-I/T-2 övezetbe tartozik. Itt jelenleg a Telephez jól illeszkedő, alacsony építésű intézményi épületek állnak. Viszont a szabályozás lehetővé teszi akár 28 m magas épületek építését is; Mivel a Tiszviselőtelep arculata szempontjából nagyon kedvezőtlen lenne, ha a Rezső tér szélén 28 m magas épületek emelkednének, ezért kérjük itt is a másik tömbhöz hasonlóan magassági korlátozás bevezetését: párkánymagasság 8 m, épületmagasság 12 m a Rezső tér felőli oldalon, és a Gaál Mózes / Delej utca csatlakozó legalább 30 m-es szakaszán.	

Észrevételek, javaslatok		Tervezői válaszok	Javaslat
- Nem mutatja meg a tanulmány, hogy milyen látvány tárulna elénk a meglévő, Bláthy Ottó u. 10. sz. ház mellett átmenet nélkül tornyosuló új épülettel. - Amennyiben a projekt engedélyezési / építési szakaszba jut, kérjük előíni a Bláthy Ottó utcában lévő sorfák szigorú védelmét és kivágási tilalmát.		A tanulmány nem egy épületről szól és nem is egy telek beépítési paramétereiről, hanem lakó funkció elhelyezésének lehetőségéről. Az ábrázolt épületkubusok a Bláthy Ottó utca jelenleg engedélyezett épületeimagasságait ábrázolják, nem készült látványterv, mert tervezésre sem került sor a jelenlegi fázisban. A ház arculatának kialakítása az engedélyezési tervi szakaszban tud megtörténni a Településképi Arculati Kézikönyvben kiemelet, területre jellemző arculati elemek használatával és az Építészeti Tervtanács véleményének beépítésével, jóváhagyásával.	<i>Elfogadásra részben javasolt</i>
Közeledő Tömeg Egyesület			
ÁLTALÁNOS ÉSZREVÉTELEK (Mindhárom véleményezett tanulmánytervre vonatkozik)			
- Mindhárom tervezett beépítés esetén fontosnak tartjuk kiemelni a közterületek minőségének védelmét, azok használhatóságának és hosszútávú, fenntartható irányokba történő fejlesztésének az ingatlanfejlesztéssel párhuzamos megvalósítását, - Józsefváros Képviselő-testületének a magánérdekkel szemben minden esetben a közérdeket, a kérdéses beruházásoktól távolabb lakó emberek és más felhasználók igényeit is szem előtt kell tartania. - Alapvetően ellenzünk minden olyan változtatást, amely a burkolt felületek, közterületi parkolóhelyek számának növekedésével, a gyalogos-, valamint zöldfelületek csökkenésével jár. - Felhívjuk a Döntéshozók figyelmét, hogy az idén már érvényes TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet lehetőséget biztosít – a JÓKÉSZ megfelelő megalkalmazása esetén és 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 közösségi közlekedési ellátottsága alapján a kialakítandó személygépjármű várakozóhelyek száma akár 100%-kal csökkenthető. - 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.		A felvetett kérdésekre a magasabb szintű jogszabályok megfelelő kötelmeket fogalmaznak meg, melyeket a későbbi tervezési fázisok során a hatóságok vizsgálnak, a tervező kötelezettsége azok betartása. Így a megfelelő mértékű és minőségű zöldfelület kialakítására, a burkolt felületek korlátozására stb. a jelenlegi szabályok is kitérnek, azok rosszabb irányba való változtatása nem igénye a tulajdonosnak, nem is tárgya a kérelemnek.	<i>Döntést nem igényel</i>

[Handwritten signature]

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat
• Egyesületünk a beruházás kapcsán hasznosnak tartja a lakófunkció megjelölését. • A tanulmány egyáltalán nem vizsgálja a kapcsolódó közterületeket, sem az Üllői, sem a Bláthy utcával kapcsolatban nem tartalmaz érdemi leírást, nem rögzíti azok közterületi minőségét, ahogy a létező fasorról tesz sem említést. A közlekedést taglalo fejezetek a JÖKÉSZ 2023-as módosítását előkészítő háttéranyagokra vonatkozik, azonban a fő-, és gyűjtőutakon kívüli magának a Bláthy Ottó utca egyedi szempontjai nem kerülnek rögzítésre. • A Bláthy Ottó utca jelenlegi, feltáró jellegű forgalmát kétirányú, igen széles útpályán bonyolítja, amelyhez kétoldali, merőleges parkolás tartozik. • A közösségi közlekedést tárgyaló, 3.2-es pontban a 83-as trolis ugyan említésre kerül, de a tanulmány készítője nincsen tisztában a Bláthy Ottó utcában tervezett trolibusz- felsővezetékkel, amely egyrészt közelebb hozza majd a jelenleg a Szenes Iván téren található, belváros irányú megállót (a Bláthy - Elnök utca sarkára), másrészt kihatással van a meglévő fasorra, harmadrészt befolyásolhatja az építés alatti forgalmat. A tanulmány nem tartalmaz egyértelmű állítást arra vonatkozóan, hogy a telek közösségi közlekedéssel való ellátottsága kiváló. • A kerékpáros és gyalogos közlekedést tárgyaló 3.3-as pontból hiányzik a gyalogosközlekedés feltételeinek ismertetése (gyalogátkelőhelyek, burkolatszélésségek, burkolati minőségek ismertetése), valamint a jelen állapothoz képest (irányhelyes mikromobilitási infrastruktúra az Üllői úton, létező hálózati kapcsolatok a népliget csomópontban stb.)	A közterületi minőség és a fasor a környék értékes, megőrzendő eleme, melyet a beruházás sem kíván megváltoztatni. Az építkezés telken belül fog zajlani, a fák védelméről az engedélyezési tervi szakaszban külön favédelmi munkarész foglalkozhat. Tanulmánytervünkben a jelenleg elérhető közösségi közlekedési lehetőségeket vizsgáltuk meg. Az áthelyezett 83-as trolis kedvezőbb közlekedési helyzetet eredményezne, mint a jelenlegi, ezért a biztonság javára nem vettük bele az elemzésünkbe. A 3.2-es pontban írtuk, hogy a "tömegközlekedési infrastruktúrával jól ellátott" a telek. Gyalogosan elérhető távolságban vannak a főbb közösségi közlekedési kapcsolatok. 500m-en (7perc) belül Metró és villamos, 350m-en (5 perc) belül busz és trolis kapcsolat elérhető. Ilyen közel a gerinc hálózati csomóponthoz a mikromobilitási lehetőségek ráhordó szerepe marginális, ezért a tanulmányban nem foglalkoztunk részletesen vele. A meglévő szabályozási terv alátámasztó munkarészeit vizsgáltuk, és megfelelőnek ítéltük meg a jelenlegi módosítás tárgya tekintetében, mivel az új lakó funkció létesítése, kisebb gépjármű forgalom fog keletkezni, mint a már engedélyezett intézményi funkciók esetén. A jelenleg is engedett funkciók létesítése esetén sem lenne rosszabb a közlekedési terheltség. Emiatt az alátámasztó munkarészeket megalapozottak, és a lakófunkcióra is megfelelően kiterjednek.	<i>Részben elfogadásra javasolt</i>
• A környék kiemelten jó közösségi közlekedési ellátottsága okán javasoljuk a beruházónak, hogy kérjen egyéni felmentést a TÉKA vonatkozó rendelkezései alól, ezáltal lehetőség nyílna kevesebb zöldterület elvesztésével, egészségesebb lakókörnyezetet biztosítani a tervezett lakóházhoz. • A tervezett módosítás nem tartalmaz kikötést a zajártalom csökkentésére, nem állapít meg külön, tervezéskor betartandó határértéket a módosítással érintett telkekre tervezett épületek kapcsán. • A tanulmány nem vizsgálja a közveleinél a telekhatárra tervezett tömb viszonyát a meglévő fasorral. A helyszínrajzon nem szerepel - bár mivel a helyszínrajz kötözve sincs, biztosan a közvelein érintettség sem állapítható meg - a metró felnyereggetős szellőzője. • A véleményünkben felmerült kérdések megnyugtató tisztázását követően a JÖKÉSZ módosítását elfogadásra javasoljuk.	A vizsgált telek beépítési paramétereinek megváltoztatását nem javasoltuk a tanulmányban, csupán azt, hogy a telken lakóépület is elhelyezhető legyen. Az engedélyezési eljárás során az Önkormányzat a helyi építési szabályzatnak és országos építési jogszabályoknak való megfelelést vizsgálja. A tanulmánytervben ábrázolt épületkubusok a Bláthy Ottó utca jelenleg engedélyezett épületmagasságait ábrázolják. A metrószellőzővel kapcsolatos előírásokról más országos szintű jogszabályok rendelkeznek.	<i>Részben elfogadásra javasolt</i>

 2

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

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

A Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú belterületi ingatlan területén tervezett fejlesztés kapcsán benyújtott telepítési tanulmányterv és a kerület településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjáról

Az Bláthy utcai Ingatlanhasznosító 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 megfelel, szakmailag elfogadható, partnerségi egyeztetésre bocsátható.

A fejlesztési terület tulajdonosa és az önkormányzat között Településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) megkötése tervezett. 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





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

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: A Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú belterületi ingatlan területén 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 településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv 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 településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

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

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

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

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

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy (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 tervezet tartalma a vonatkozó magasabb szintű jogszabály előírásai alapján összefüggésben kell legyen az adott fejlesztési céllal. A fejlesztési terület tulajdonosa és az Önkormányzat között kötendő TRSZ tartalma az érintett felek között lezajlott tárgyalások során módosításra került, mely módosítás összhangban van a beruházó által kért JÓKÉSZ módosítás mértékével.

2025. április 09.

Barta Ferenc
főépítész

[Handwritten signature]
64 82

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

Iroda: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/A. ☎ 250-4288, 250-4289 e-mail: proform@proform.hu

Tisztelt Pikó András Polgármester úr!

Bláthy utcai Kft ügyvezetőjeként az alábbi kéressel fordul Önhöz.

A Bláthy Ottó utca 4-8., HRSZ: 38693/3 szám alatti telek cégünk tulajdonomban áll.

E józsefvárosi terület fejlesztése cégünk számára is fontos.

Fejlesztés előkészítése érdekében szeretné cégünk a hatályos a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzat (JOKÉSZ) módosítását az alábbiak szerint.

A hatályos szabályozás szerint az övezetben, ahova a telek tartozik (Vi-1 T-2) abban az esetben enged lakó funkciót, ha ezt az adott telekre a JOKÉSZ megengedi.

A jelenleg hatályos szabályozás ezt nem teszi lehetővé.

Ennek módosítását kéri cégünk, a szabályozási paraméterek megtartása, valamint Barta Ferenc Főépítész úrral egyeztetett feltételek mellett.

Budapest, 2024.10.14

Köszönettel és üdvözlettel



Olsz Attila

ügyvezető

Bláthy utcai Kft

