



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. május 29.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslát településrendezési szerződés megkötésére a „DIÓ 8” fejlesztési projekt szintterületi mutató kedvezménye kapcsán

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: BELEZNAI TEODÓRA TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest, VIII. kerület Diószegi Sámuel utca – Körös utca – Szeszgyár utca által határolt, 35904/3 helyrajzi számú, jelenleg beépítetlen ingatlan tulajdonosa a terület értékesítését tervezi, hogy azon vegyes rendeltetésű (lakó – diákszállás – vendéglátás) ingatlanfejlesztés valósulhasson meg.

A telek tulajdonosa (Kérelmező) az ingatlan értékesítését megelőzően ingatlanfejlesztő és építész tervező (Tervező) bevonásával teljeskörű építészeti tervdokumentációt készítettett, melyet idén nyáron építési engedélyezési eljárásra tervez benyújtani az illetékes kormányhivatal építéshatósága felé. A tervek elfogadása és az építési engedély megszerzése után a potenciális fejlesztési terület a hatóság és az Önkormányzat által is elfogadott tervekkel együtt kerülhet értékesítésre egy a fejlesztést végrehajtó beruházó cégnek, mely személye jelenleg még nem ismert.

Az építészeti tervezés során a Tervező a koncepciótervet (ArtOne Architects Kft.) a jelenleg hatályos, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a

ÉRKEZETT

2025 MÁJ 28.

15:15

Érkezett:	2025 MÁJ 28.	Szám:	02/173-22/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Emmer Rita		

kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletében szereplő szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemek maradéktalan figyelembevétele mellett készítette. A teleknek a JÓKÉSZ alapján szerzett építési joga van, a **szabályoknak megfelelően bármikor beépíthető.**

Egy építési paraméter, a szintterületi mutató tekintetében a JÓKÉSZ lehetőséget ad bizonyos kedvezmények felhasználására, amennyiben a szabályzatnak megfelelően a kedvezményt kérvényező az Önkormányzattal településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) köt. A JÓKÉSZ vonatkozó rendelkezése az alábbi:

„**25. § (6) Szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha**

- a) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,*
- b) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül, vagy*
- c) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés – átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelne.*

(7) A kedvezmény mértéke

- a) a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet,*
- b) a (6) bekezdés b) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében –, **de nem lehet nagyobb** az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató **10 %-kal növelt értékénél,***
- c) a (6) bekezdés c) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében –, **de nem lehet nagyobb** az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató **10 %-kal növelt értékénél.**”*

A Kérelmező a tervezett projekt kapcsán a szabályban meghatározott szintterületi mutató kedvezmény lehetőségével szeretne élni, melyhez kész a településrendezési szerződés megkötésére a JÓKÉSZ 25. § (6) b) és c) pontra való tekintettel. A Kérelmező - az Önkormányzat által lefolytatott egyeztetések alapján - a JÓKÉSZ 25. § (6)-(7) bekezdése által megengedett 10%-os – 0,35 m²/telek m² mértékű - szintterület növekmény helyett mindössze 0,08 m²/telek m² mértékű szintterület növekményt kíván igénybe venni. Ezért a **TRSZ csak maximum 5%-os mértékű szintterület növekményt biztosít a Kérelmező számára**

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ alapján:

„(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy **településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közgazdasági szerződésnek minősül. [...]**

(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 terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(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.

Jelen esetben az Önkormányzat a szerződést a jelenlegi telektulajdonossal köti, a szerződés ténye pedig bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. Ez alapján a TRSZ-ben foglalt kötelezettségek az ingatlan értékesítése után, a majdani tulajdonosra is átszállnak.

A TRSZ magasabb szintű jogszabályban meghatározott kötelező mellékleteként telepítési tanulmányterv (2. sz. *melléklet*) készült a jövőbeni fejlesztés bemutatására, mely ez esetben nem településrendezési tervmódosítást alapoz meg, csak a tulajdonos és az Önkormányzat között kötendő TRSZ tartalmát alapozza meg. A tanulmányterv célja, hogy bemutassa a tulajdonos által megbízott fejlesztő és építész által megálmodott építészeti koncepciót, valamint azt, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete és a lakosság is megismerhesse, hogyan kívánja a fejlesztő a szinterületi mutató kedvezményt felhasználni és ezért cserébe milyen közcélú támogatást nyújt az Önkormányzatnak.



A telepítési tanulmánytervre és annak tartalmára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) állapít meg rendelkezéseket:

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként. [...]

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A jelentős projektlépték okán az Önkormányzat a tanulmányterv – vonatkozó kormányrendeletben előírt – lakossággal történő (partnerségi) egyeztetésének céljából bővített tartalmú 3 hetes lakossági konzultációt hirdetett meg honlapján. Ennek keretében 2025. május 20-án lakossági fórumot is tartott a tulajdonos, az általa megbízott ingatlanfejlesztő és építész tervező, valamint az Önkormányzat illetékeseinek jelenlétével. A lakossági vélemények között a Szeszgyár utca 12 épületének benapozási kérdései, a fejlesztés során kialakítandó parkolóhelyek mennyisége, a Diószegi Sámuel és Kőris utcák forgalomcsillapításának szükségessége, valamint az üzletek hiánya merült fel visszatérő észrevételként. A partnerségi egyeztetés, illetve lakossági konzultáció során beérkezett véleményeket tartalmazó táblázat a véleményekre adott válaszokkal együtt az előterjesztés 3.a és 3.b. sz. mellékletében olvasható.

A településrendezési szerződés (TRSZ) tartalma:

Az Önkormányzat a Kérelmező által megbízott ingatlanfejlesztővel folytatott tárgyalásainak eredményeként megszületett szerződés tervezetét az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza.

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

- A szabályozási előírásokban is szereplő, gyalogos forgalom számára történő megnyitás (passzázs) kerül kialakításra a Szeszgyár utca és a Diószegi Sámuel utca között, amelyhez a közterületek felé árkádokat alakítanak majd ki. A TRSZ-ben rögzítetteknek megfelelően a passzázs reggel **8:00 és este 22:00 óra között szabadon átjárható lesz**, ezt követően - a társasház üzemeltetője által - kapuval elzárásra kerül a jövőbeni lakók nyugalma és biztonsága érdekében.
- A Kőris utcai, valamint a Szeszgyár köz felé eső 5 méter széles telekrész közhasználatra megnyitásra kerül fásított köztérként az Önkormányzattal egyeztetett formában, üzemeltetési feladatai azonban a társasháznál maradnak. A belső udvarok zöldfelületei részben magánkertként, részben közösségi kertként kerültek megtervezésre. A **belső zárt udvar egy része** a projekt megvalósulását követően az

óvoda nyitvatartási idejében **megnyitásra kerül a szomszédos Mackóvár tagóvoda részére**, a napközbeni oktató jellegű kerthasználat céljából.

- Az Önkormányzattal való egyeztetéseknek megfelelően, amennyiben a jelenleg hatályos JÓKÉSZ-ben előírt, telken belüli buszparkolási kötelezettség megszüntethető, úgy a Kőrös utca – Szeszgyár utcasarkon a **földszinti helyiséget** a Tulajdonos az **Önkormányzat tulajdonába adja**, melyet az Önkormányzat hasznosíthat. A buszparkolással kapcsolatban egy másik előterjesztés is beterjesztésre került.
- A JÓKÉSZ 25. § (6)-(7) bekezdése által megengedett 10%-os szintterület növekmény helyett csak kisebb mértékű, maximum 5%-os mértékű szintterület növekményt kíván igénybe venni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés elfogadása esetén a DIÓ 8 Kft. és az Önkormányzat között településrendezési szerződés jön létre az előterjesztés 1. sz. melléklete szerint. A döntés következtében az Önkormányzat számára fizetési kötelezettség nem keletkezik.

III. Jogszabályi környezet

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

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát. Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

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

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

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

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

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



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

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

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

Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése, valamint a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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.a sz. melléklet:** Partnerségi vélemények összefoglalója és tervezői válaszok
- 3.b sz. melléklet:** Lakossági konzultáció jegyzőkönyve
- 4. sz. melléklet:** Főépítési nyilatkozat a telepítési tanulmányterv település településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjáról
- 5. sz. melléklet:** DIÓ 8 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**

**településrendezési szerződés megkötéséről a „DIÓ 8” fejlesztési projekt szintterületi
mutató kedvezménye kapcsán**

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

1. elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletben szereplő telepítési tanulmányterv tartalmát, valamint az ezekkel kapcsolatban beérkezett partnerségi véleményekre adott válaszokat;
2. elfogadja az előterjesztés 4. számú mellékletét képező főépítési nyilatkozatot;
3. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat településrendezési szerződést köt a DIÓ 8 Kft.-vel (1044 Budapest, Ipari park utca 9., adószám: 13625823-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 865002, képviseli: Gönczi Imre ügyvezető) az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.
4. felkéri a polgármestert az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-3. pont tekintetében 2025. május 29., a 4. pont tekintetében 2025. június 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2025. május 28.



Pikó András
polgármester



Rádai Dániel
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző

 7

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

képviselő: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

Dió 8 Kft.

székhely: 1044 Budapest, Ipari park utca 9.

cégjegyzékszám: 01-09-865002

nyilvántartást vezető szerv:

adószám: 13625823-2-41

képviselő: Gönczi 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 Budapest, VIII. kerület, 35904/3 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 13. számú, 8345 m² terület nagyságú Kőrös Utca, Diószegi utca, Szeszgyár utca által határolt sarok telek ingatlan, melyen több ütemben kivitelezett, lakó- és szállásfunkcióval bíró ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.
- 1.2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területére vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat (45/2023. [XII. 14.] sz. Önk. rendelet) (továbbiakban: **JÓKÉSZ / Szabályzat**) az ingatlan **Ln-1/O-5** jelű építési övezetbe sorolja, amelyben a megengedett szintterületi mutató mértéke lehetővé teszi a Tulajdonos által elképzelt építészeti karakter megvalósítását, a **JÓKÉSZ** módosítása nélkül, kihasználva a **JÓKÉSZ** 25. § (6)-(7) bekezdése által biztosított szintterület növekményt.
- 1.3. A **JÓKÉSZ** 25. § (6) bekezdés alapján szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül, vagy olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény – vagy infrastruktúra-fejlesztés – átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelne. A **JÓKÉSZ** 25. § (7) bekezdés alapján a kedvezmény mértéke a fenti esetekben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél.
- 1.4. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (V.29.) számú **KT. határozatával** döntött a Budapest, VIII. kerület, 35904/3 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 13. szám alatti ingatlan területén tervezett beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények megválaszolásáról.


8

- 1.5. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete.../2025. (V.29.) számú KT. határozatával döntött arról, hogy a Budapest, VIII. kerület, 35904/3 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 13. szám alatti ingatlan területén tervezett beruházás kapcsán településrendezési szerződést kíván kötni a Dió 8 Kft.-vel, mint az ingatlan Tulajdonosával az alábbi szabályok figyelembevételével.
- 1.6. A magyar építészetről 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. A Méptv. 92. § (6) bekezdésének megfelelően szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési, vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Jelen szerződés nem a hagyományos, a településrendezési eszközök módosítása következtében szükséges közcélú kötelezettségvállalásról szól, hanem a JÓKÉSZ-ben rögzített, szintterületi mutató kedvezményhez szükséges szerződéskötési kötelezettség miatt születik. A településrendezési célt/ok-okozati összefüggést így a hatályos JÓKÉSZ vonatkozó paragrafusa egyértelműen rögzíti.
- 1.9. 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, jelen Szerződés aláírását 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 JÓKÉSZ 25. § (6)-(7) bekezdése által biztosított szintterület növekmény felhasználhatóságát biztosítandó az Önkormányzat és a Beruházó a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződést kötnek egymással az alábbiak szerint:
- 2.1.1. A Budapest, VIII. kerület, 35904/3 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 13. szám alatti ingatlan területén tervezett beruházás telepítési tanulmányterve a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi. Felek egyetértének abban, hogy a beruházás telepítési tanulmányterve alapján JÓKÉSZ 25. § (6)-(7) bekezdése által biztosított **szintterület növekményt maximum 5%-os mértékig kívánják igénybe venni.**
- 2.1.2. Felek egyetértének abban, hogy amennyiben az építési koncepció tanulmánytervhez képest koncepcionális mértékben (funkció, beépítési mód, párkánymagasság, zöldfelület) változik, az a szerződés módosítását szükségelteti.
- 2.1.3. Beruházó a Felek előzetes megállapodása alapján az alábbi kötelezettségeket vállalja a Beruházás keretében:
- Diószegi utca és Szeszgyár utca közötti, a hatályos szabályozási terven jelölt gyalogos passzázs kiépítése és közcélú megnyitása naponta **reggel 8 óra és este 10 óra között**, mely utóbbiról a Társasház kötelezettsége gondoskodni
 - A csatlakozó óvodai kert megnyitása a védett belső udvar felé oly módon, hogy az óvodások nevelői felügyelet mellett a kertrészben kialakítandó magasságúak használatával oktatási célú foglalkozást tarthassanak az óvoda nyitvatartási idejében.



- A Beruházó az Önkormányzat részére legkésőbb az épület használatbavételi engedélyének megszerzését követő 15 napon belül adásvételi szerződéssel tulajdonba ad egy 78 m² alapterületű helyiséget az épületegyüttes Körös utca – Szeszgyár utca sarkán.
- A Szeszgyár utca és Körös utca felé - a JÓKÉSZ szabályozási tervi mellékletén jelölt - előkert sávon a Beruházó vállalja a növényzet telepítését és utcabútorok elhelyezését a mellékelt rajz szerint., melyek további karbantartásáról, gondozásáról a Társasház gondoskodik. Az előkert sáv közhasználat céljára megnyitott területként üzemel majd.

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. Amennyiben a beruházó által tervezett beruházás kapcsán lényeges változtatás válik szükségessé, vagy járulékos beruházási igény merül fel, úgy jelen szerződést a felek módosítják.
- 3.3. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen településrendezési szerződés tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 3.4. 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.
- 3.5. Beruházó jelen szerződés aláírásával lemond arról, hogy a JÓKÉSZ jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelkezéseivel összefüggésben (amennyiben az építési jogot nem von el a Beruházótól) bármilyen kárigényt érvényesítsen az Önkormányzattal szemben.

4. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Önkormányzat részéről: Beleznai Teodóra településrendezési ügyintéző

telefon: +36 1 459-2-526

email: beleznai.teodora@jozsefvaros.hu

Beruházó részéről: Gönczi Imre ügyvezető

telefon: +36 30 [REDACTED]

email: imre@gonczy.com

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 jogait 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 4 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. június ...

Budapest, 2025. június ...

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

.....
Dió 8 Kft.
képviseli: Gönczi Imre ügyvezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Urbán Kristóf
Jogi iroda
irodavezető

Pénzügyileg ellenjegyzem: pénzügyi fedezetet nem igényel

Hopka Rita
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezető
Gazdasági vezető



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Diószegi Sámuel utca – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt, 35904/3
helyrajzi számú fejlesztési terület kapcsán kötendő
Településrendezési szerződés megalapozásához

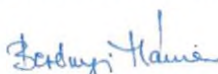


2025. április

[Handwritten signature]

TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervezés



Berényi Mária (URBANITAS Kft.)

TT/1 É 01-0654

okl. építészmérnök, vezető településrendezési tervező



Építészet



Menyhárt Gergő (ArtOne Architect Kft.)

É/1 01-4822

építész, vezető tervező



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

Megbízó

Dió 8 Kft.



2
14

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		6
2	A FEJLESZTÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	7
2.1	Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a fejlesztési terület viszonylatában	8
2.1.1	Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8	
2.1.2	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021) 8	
2.1.3	Hatályos Kerületi Építési Szabályzat vonatkozó rendelkezései (JÓKÉSZ)	10
2.2	Közlekedési adottságok	14
2.3	Közművesítettség	15
3	A FEJLESZTÉSI CÉL ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV („DIÓ 8” projekt)	17
4	TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK	37
4.1	Közlekedés	37
4.2	Humán infrastruktúra.....	38
5	A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZERINT FELHASZNÁLHATÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ-KEDVEZMÉNY KAPCSÁN KÖTENDŐ TRSZ TARTALMA	40

 3
15

1 BEVEZETŐ

A Budapest, VIII. kerület Diószegi Sámuel utca – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt, 35904/3 helyrajzi számú, jelenleg beépítetlen ingatlan tulajdonosa a terület értékesítését tervezi, hogy azon a jelen dokumentációban szereplő építészeti koncepcióterv által bemutatott paraméterekkel, vegyes rendeltetésű (lakó – diákszallás – vendéglátás) ingatlanfejlesztés valósulhasson meg.

A telek tulajdonosa az ingatlan értékesítését megelőzően ingatlanfejlesztő és építész tervező bevonásával teljeskörű építészeti tervdokumentációt készíttetett, melyet idén nyáron építési engedélyezési eljárásra tervez benyújtani az illetékes kormányhivatal építéshatósága felé. A tervek elfogadása és az építési engedély megszerzése után a potenciális fejlesztési terület a hatóság és az Önkormányzat által is elfogadott tervekkel együtt kerülhet értékesítésre egy a fejlesztést végrehajtó beruházó cégnek, mely személye jelenleg még nem ismert.

Az építészeti tervezés során a Tervező a koncepciótervet (ArtOne Architects Kft.) a jelenleg hatályos, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a **kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletében szereplő szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemek maradéktalan figyelembevételével készítette, az építési paramétereket betartotta. A teleknek a JÓKÉSZ alapján szerzett építési joga van, a szabályoknak megfelelően bármikor beépíthető.

Egy építési paraméter, a szintterületi mutató tekintetében a JÓKÉSZ lehetőséget ad bizonyos kedvezmények felhasználására, amennyiben a szabályzatnak megfelelően a kedvezményt kérvényező az Önkormányzattal településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) köt. Jelen tanulmányterv a TRSZ magasabb szintű jogszabályban meghatározott kötelező melléklete, mivel nem rendezési tervmódosítást alapoz meg, így településrendezési tervi munkarészeket nem tartalmaz.

A tanulmányterv célja, hogy bemutassa a tulajdonos által megbízott fejlesztő és építész által megálmodott építészeti koncepciót, valamint azt, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete és a lakosság is megismerhesse, hogyan kívánja a fejlesztő a szintterületi mutató kedvezményt felhasználni és ezért cserébe milyen közcélú támogatást nyújt az Önkormányzatnak.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ alapján:

„(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy **településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval** (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés **közigazgatási szerződésnek minősül.**

Jelen esetben az Önkormányzat a szerződést a jelenlegi telektulajdonossal köti, a szerződés ténye pedig bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. Ez alapján a TRSZ-ben foglalt kötelezettségek az ingatlan értékesítése után, a majdani tulajdonosra is átszállnak.

A telepítési tanulmánytervre és annak tartalmára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) állapít meg rendelkezéseket:

19. § (1) **Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

a) a **településrendezési szerződés megalapozásához** és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a **beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján** – a 7. melléklet figyelembevételével – az **önkormányzati főépítész határozza meg** olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A **hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható** a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.
- (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, **a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.**
- (7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmát a Trk. 7. melléklete határozza meg, melyet a kerületi főépítész a területi sajátosságok alapján ennek figyelembevételével módosíthat, kiegészíthet. Jelen esetben a tanulmányterv az építészeti koncepciót mutatja be, kiegészítve a hatályos építési jogszabályok, valamint egyes szakági munkarészek rövid bemutatásával.

A tulajdonos vagy beruházó és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésre vonatkozó eljárási szabályokat szintén a Trk. tartalmazza:

56/A. §

- (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, 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.
- (3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) 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.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.
- (6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell."

 5
17



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

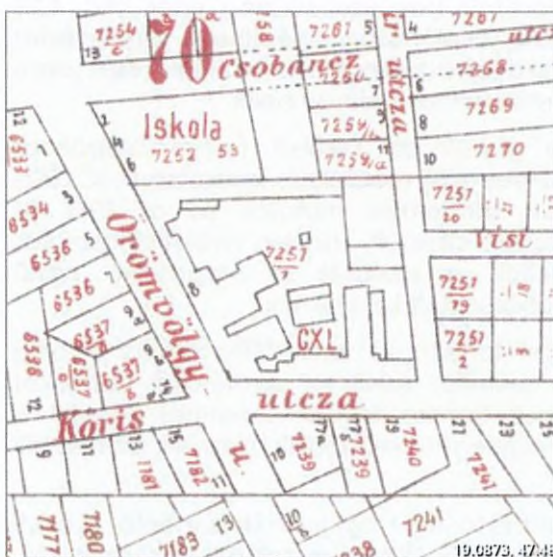


Handwritten signature
18

2 A FEJLESZTÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA



A fejlesztéssel érintett ingatlan Budapest, VIII. kerületének Orczy negyedében helyezkedik el a Diószegi Sámuel – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt területen. A telek a negyed legnagyobb egybefüggő, még beépítetlen fejlesztési területe, kiterjedése 8.345 m².



Egykori szeszgyár Budapest 1908-as Budapest közigazgatási térképsorozatának kivágatán
(forrás: maps.arcanum.com)

A sarokingatlan területén létesült 1852-ben Krausz Mayer és fiainak Szeszgyára, mely Budapest egyik mára már megszűnt szeszipari létesítménye volt.

A Diószegi Sámuel (korábbi Örömvölgy) és a Kőrös utcák sarkán lévő gyárat az 1990-es években bontották el, a telek azóta is üresen áll. Közvetlen szomszédságában, a Szeszgyár közben a közelmúltban önkormányzati fejlesztésként játszótér és közösségi terület is kialakításra került.

A környék felsőoktatási intézményei, valamint a Klinikák közelsége miatt a terület jelentős fejlődésnek indulhat a közeljövőben, amelyet a szóban forgó telken tervezett fejlesztés megvalósulása is nagyban elősegíthet.

Az Orczy negyedben a 2000-es évektől kezdődően számos helyen épültek új társasházak, melyek révén a városrész társadalmi mutatói a Baross utca túloldalán fekvő

Magdolna negyedéhez hasonlóvá váltak, azonban továbbra is mindkét negyedre jellemző az alacsonyabb státuszú lakosság által lakott krízisterületek megléte. A környék önkormányzati lakásállománnyal rendelkező épületeinek egy jó részét az állam egy 2024. májusi döntés értelmében a Nemzeti Községi Egységfejlesztési Program fejlesztése kapcsán kisajátítja, ennek eredményeképpen a Diószegi Sámuel utca közép- és déli részén található bérház épületek elbontásra kerülnek majd.

A fejlesztési terület tágabb környezetében található az Orczy park és a Ludovika épületegyüttese, melyeknek fejlesztése a Nemzeti Községi Egységfejlesztési Program révén 2014 óta tart, az egyetem szomszédságában pedig a Magyar Természettudományi Múzeum üzemel. A környéken másik nagyobb ívű fejlesztési projektje a tervezett SOTE Science Park is, melynek elkészülése tovább lendítheti a környék ingatlanfejlesztéseit.

A városrész főbb úthálózati elemei a negyed nevét adó, észak-dél irányú forgalmat bonyolító Orczy út, mely a Fiumei úton keresztül északi irányban a Rákóczi úttal, déli irányban az Üllői úttal való kapcsolatot biztosítja, valamint a kelet-nyugat irányú Baross utca a negyed északi részén. Emellett jelentős útvonal maga a Diószegi Sámuel utca is, melyen busz- és troliközlekedés is zajlik.

2.1 Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a fejlesztési terület viszonylatában

2.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az egyes tervezett módosításoknak minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos és térségi – területrendezési tervek előírásainak. Jelen tervezési folyamatban ezt nem szükséges vizsgálni, mivel a területfelhasználás nem változik.

2.1.2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021)



A TSZT és FRSZ 2021 a területet Ln-1 jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterületbe sorolja.

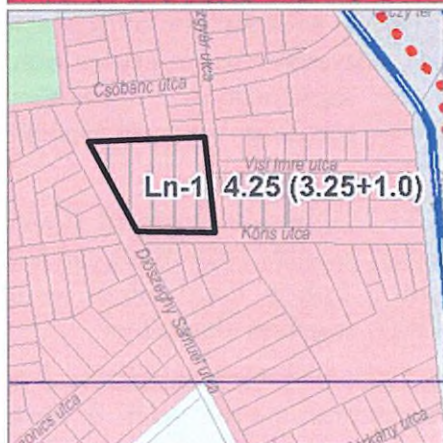
A TSZT szerkezeti tervlapja ezen felül jelentős változással érintett területként tünteti fel a területet, mivel az a környék egyetlen, nagyterjedésű, magánkézben lévő beépíthető foghíjtelke.

Az FRSZ 2021-ben az adott területfelhasználási egység területére meghatározott beépítési sűrűség érték (Bs) **4,25 (3,25+1,0)**, mely 4,25 általánosan beépíthető szintterületet (Bsá) és 1,0 parkolásra felhasználható szintterületet (Bsp) jelent az egész Ln-1 jelű területfelhasználáson belül.

A teljes kerületre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítésekor az FRSZ-nek való megfelelés igazolása a JÓKÉSZ-ben meghatározott szintterületi mutatók és az FRSZ Bs értékeinek tekintetében elkészült, minden területfelhasználás esetében megfeleltek a mutatók a magasabb szintű jogszabályban meghatározott kereteknek.

A fejlesztési területet tartalmazó területfelhasználási egység esetén az igazoló számítás 6.048 m² szintterületi tartalékot mutatott ki, melynek terhére tovább lehet(ne) növelni a területfelhasználási egységen belül kijelölt övezetek szintterületi mutatóit.

Ez abból a szempontból fontos, hogy jelen dokumentáció a 3,5 m²/m² szintterületi mutató 10%-os emelését irányozza elő, melyre a fentiek okán lehetőség (az FRSZ mellett is) van.

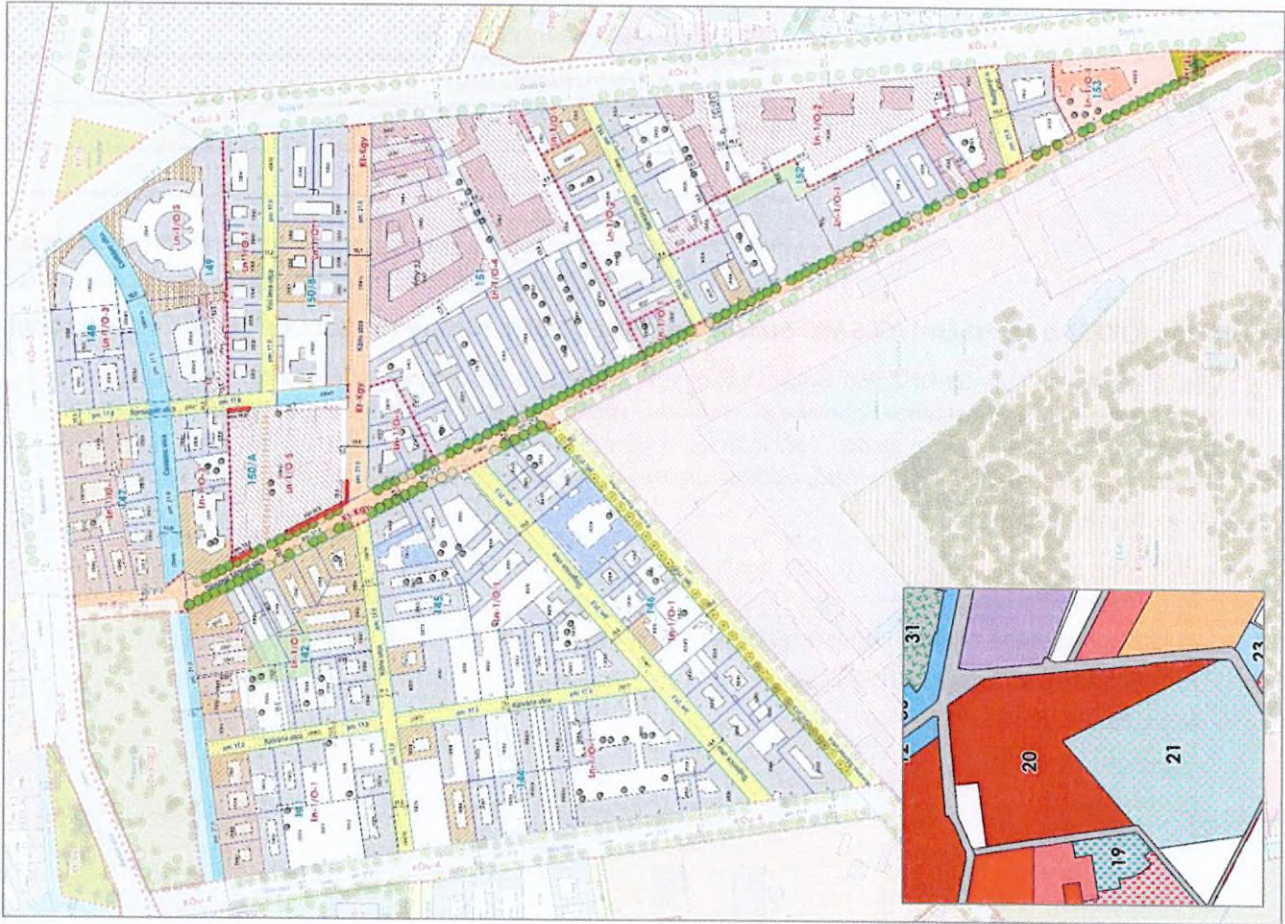


Handwritten signature and the number 8.

JÓKÉSZ FRSZ igazolásának vonatkozó részlete
(Forrás: JÓKÉSZ 2023-as felülvizsgálat – Alátámasztó munkarész)

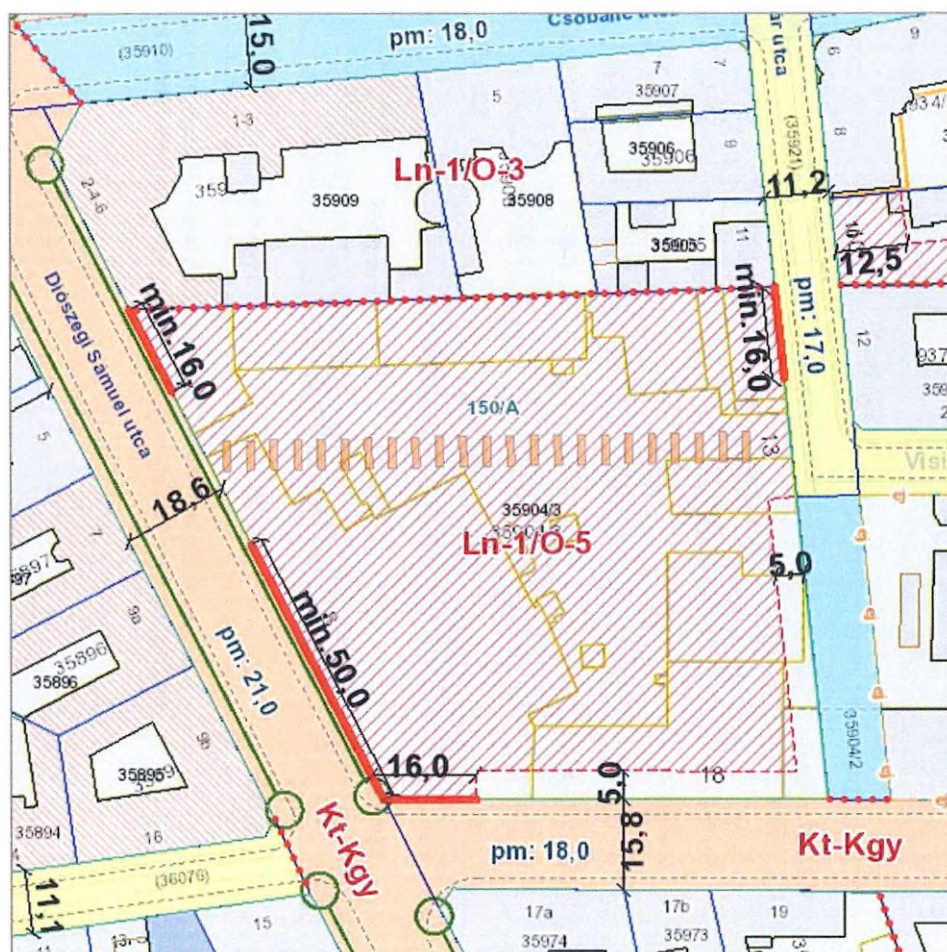
20. sz. terület	FRSZ 2021	Ln-1			
Sűrűség	Területfelhasználási egység össz. Brutto területe	Építhető szintterület (m²)			
Bsa	Bsp	m²	Általános	Parkoló	
3,25	1,00	273 723	889 600	273 723	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m²)	Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/O-1	139 144	4,00	1,00	556 577	139 144
Ln-1/O-2	23 024	3,50	1,00	80 585	23 024
Ln-1/O-3	23 163	4,00	1,00	92 650	23 163
Ln-1/O-4	35 579	3,50	0,80	124 526	28 463
Ln-1/O-5	8 347	3,50	1,00	29 214	8 347
Összesen		229 257		883 552	222 141
Bsa Szma					
889 600	>	883 552	megfelel	Tartalék (m²)	6 048 *
Bsp Szmp					
273 723	>	222 141	megfelel	Tartalék (m²)	51 582

* A telekre készült építési engedélyezési tervdokumentáció jelen változata nem használja ki a szintterületi mutató kedvezményével járó teljes többletet (~ 3000 m²).



Handwritten signature: Mike

2.1.3 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat vonatkozó rendelkezései (JÓKÉSZ)



JÓKÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény
kivágata a fejlesztéssel érintett,
35904/3 hrsz.-ú telekre
vonatkozóan

KÖu-2 Építési övezet / övezet jele

	Kötelező megszüntetés
	Építési vonal
	Általános előírásoktól eltérő építési hely
	Gyalogos ájárhatóság biztosítandó
Pm: 17,0	Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m)
	→ I. pm kategória II. pm kategória III. pm kategória

A hatályos JÓKÉSZ a telket Ln-1/O-5 jelű építési övezetbe sorolja, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

„36. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpontokhoz kapcsolódó, jellegzetes zártkörű beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros beépítésű, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- lakás,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális és közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű, munkásszállás,
- igazgatási, iroda,
- vendéglátó,
- sport,

i) önálló parkolóház, mélygarázs

j) a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tárolóépület, valamint fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m² beépített területű hulladéktárolót.

37. § (2) Új építés esetén

a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,

b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább

ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,

bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,

bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,

bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter

lehet.

(3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:

a) kereskedelmi rendeltetés esetén,

b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.

(4) A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

(5) Az építési övezetek területén új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1 m²/telekm² lehet.

(6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni."

„83. § (4) Az Ln-1/O-5 jelű építési övezetben az építési helyet az **SZT határozza meg**. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat – a beépítés szabadon alakítható ki."

Az érintett építési övezetben alkalmazott övezeti határértékek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány- magassá- ga	Az épületmagasság	
		legkiseb b területe	legki- sebb széles- sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki- sebb zöld- felület e	általá- nos	parko- lási célú		legfeljebb	legalább
				felett	alatt		szmá	szmp			
		m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m			
Ln-1/O-5	Z	5000	50	60	85	35	3,5	1,0	1. melléklet szerint	-	-
Z	zárt sorú beépítési mód										

A jelen dokumentáció alapját képező előírás, mely alapján az építető szintterületi mutató kedvezménnyel élhet az alábbi:

„25. § (6) **Szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha**

- a) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,
- b) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül, vagy
- c) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés – átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(7) A kedvezmény mértéke

- a) a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet,
- b) a (6) bekezdés b) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a **közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében** –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb **szintterületi mutató 10 %-kal** növelt értékénél,
- c) a (6) bekezdés c) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – **az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében** –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb **szintterületi mutató 10 %-kal** növelt értékénél.”

Egyéb, vonatkozó előírások:

„31. § (1) **Zárt sorú beépítési módú építési övezetben** az építmény beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A **telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része abban az esetben vehető igénybe**, ha együttesen megfelel az alábbi feltételeknek:

- a) a telken az SZT-n nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész,
- b) a hátsó telekhatáron álló épület tűzfalal csatlakozik,
- c) **a megoldás a főépítési konzultáció során támogatott.**

(2) Az **utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál**, amely, ha nem kerül külön feltüntetésre az SZT-n, akkor

- a) megegyezik
- aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
- ab) az SZT-n feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
- b) az épület közterületi telekhatár felőli homlokzati síkjának legalább 50%-ban az építési vonalra állított függőleges síkra kell illeszkednie.

(3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható

- a) épületház vagy épülethézag létesítése,
- b) épület hátraléptetése,
- c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.

(4) **Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.**

(5) **Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza**, legalább az egymással szemközt alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de **legalább 10,0 méter- közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 méter-távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat**, kivéve a (9) bekezdés alapján utólagosan létesített liftet és hozzávezető folyosót. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

(6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának az 5 métert el kell érnie, amelybe épületrész nem nyúlhat. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

A gépjárműtárolásra az alábbi előírások vonatkoznak:

„13. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások

16. § (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység, terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a 3. melléklet tartalmazza, mely előírásokat a (2)-(7) bekezdés figyelembevételével kell teljesíteni.

(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(3) Az **Ln-1**, a **Ln-2**, a **Vt-V** és a **Vi-1/K-1** jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtér-beépítést – **a személygépjármű tárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani**, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható. [...]

14. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások

17. § (1) A lakóépületet kivéve, új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához **minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani** az alábbi esetekben:

- a) az **50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél**,
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,
- c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(3) Az autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető

- a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy
- b) amennyiben az építési telken az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.”

A tervezett fejlesztés szállásjellegű rendeltetést – kollégiumot – is tartalmaz, melynek okán a jelenlegi szabályok szerint autóbusz elhelyezési kötelezettség keletkezik a telken belül. Érdemes megjegyezni, hogy ez az előírás nincs egészen összhangban a magasabb szintű építési kormányrendeletben (OTÉK) foglaltakkal, mely az alábbiakat írja elő az autóbusz megállóhely létesítési kötelezettség kapcsán:

„Járművek elhelyezése

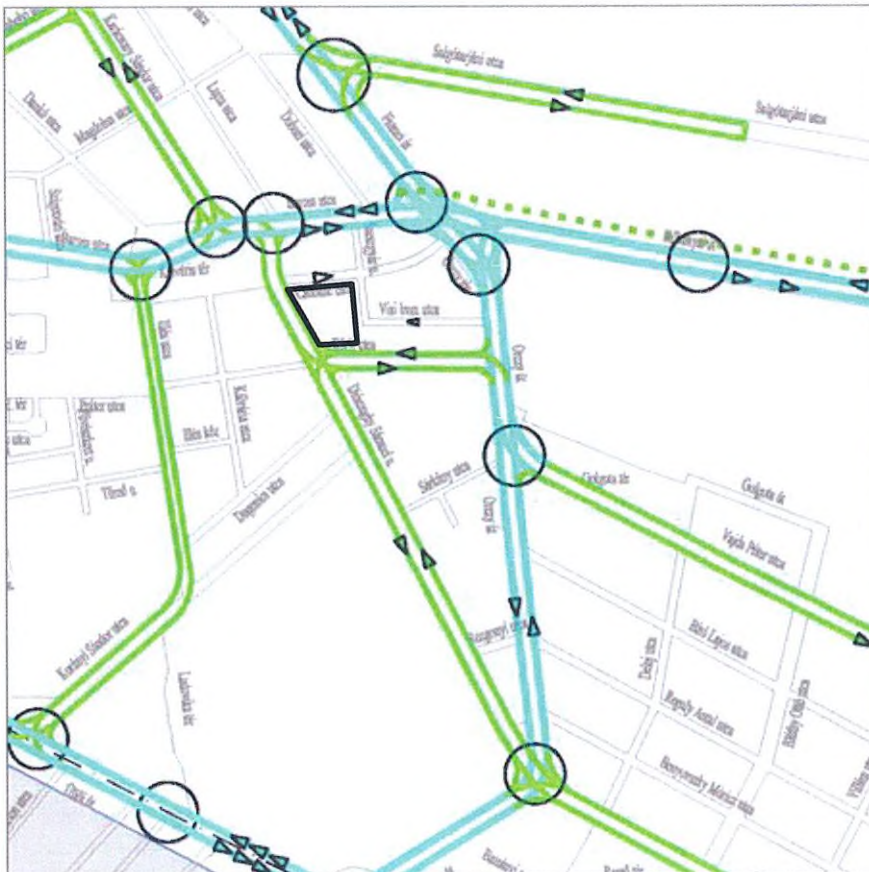
42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani. [...]

(4) **Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni** – a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően –

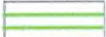
- a) minden olyan építményhez **200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell**; [...]

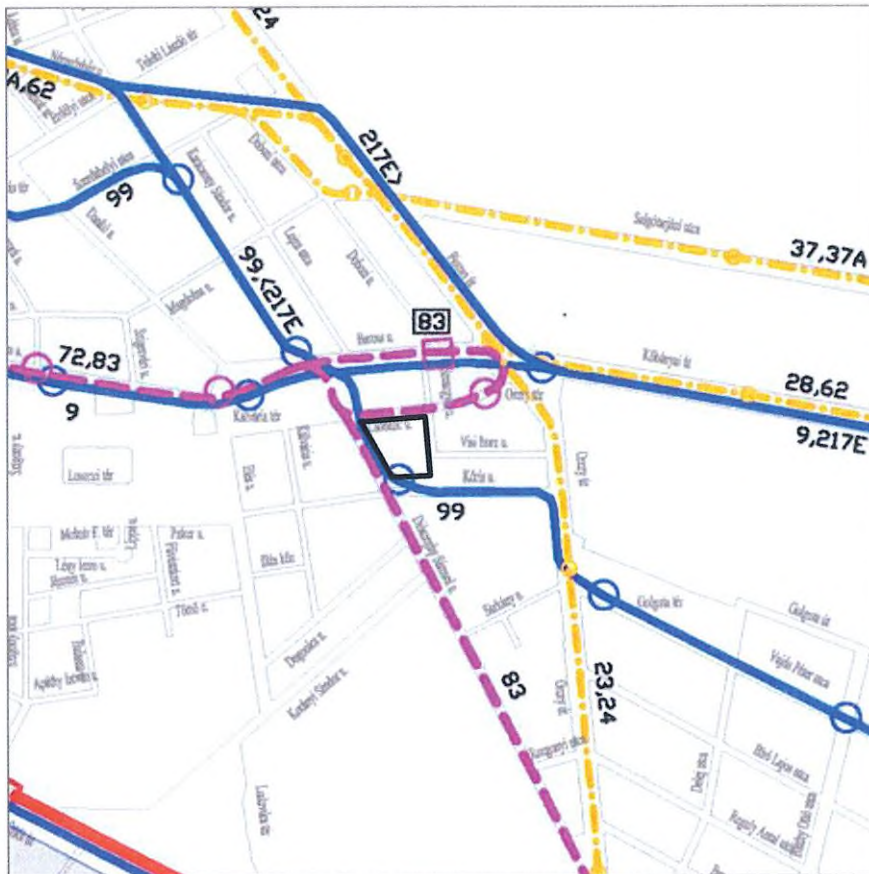
Mivel a kollégium funkció esetében nem kell ilyen jellegű forgalomra számítani, a JÓKÉSZ azonban a szállás jellegű rendeltetések mindegyikét egyben, tipizálás nélkül szabályozza a kérdésben, a szabály módosítását tervezi az Önkormányzat jogharmonizáció keretén belül. Fontos megjegyezni, hogy 2025. június 30. után indított építéshatósági eljárásokban már az új kormányrendelet, a TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) lesz érvényben, mely felülír minden, vele ellentétes helyi szintű szabályozást a parkolás kérdésében. A TÉKA az autóbusz elhelyezést tekintve az OTÉK-kal azonos előírásokat tartalmaz, így a JÓKÉSZ jogharmonizációját mindenképpen szükséges és érdemes elvégezni rövid eljárásban.

2.2 Közlekedési adottságok



Az ingatlant déli és nyugati irányból kétirányú forgalmat bonyolító gyűjtőutak határolják. A környező utcacsatlakozásokban jelzőlámpás kereszteződés jelenleg nincs.

-  másodrendű főút
-  gyűjtő út
-  jelzőlámpás csp.
-  kerékpáros útvonal



A fejlesztési telek nyugati és déli határán húzódó utcákon közlekedik a 99-es autóbuszjárat, melynek megállója a Kőrös utca – Diószegi S. utca kereszteződésében található. A Diószegi S. utcán halad továbbá a 83-as jelzésű trolibusz járat is, melynek megállói gyalogos távolságra helyezkednek el a telektől. A legközelebbi metrómegálló az Üllői úton található Klinikák M3 megálló, mely nagyjából 1 km távolságra van a telektől.

-  BKV metró vonal
-  BKV HÉV vonal
-  BKV autóbusz vonal
-  BKV trolibusz vonal
-  BKV villamos vonal

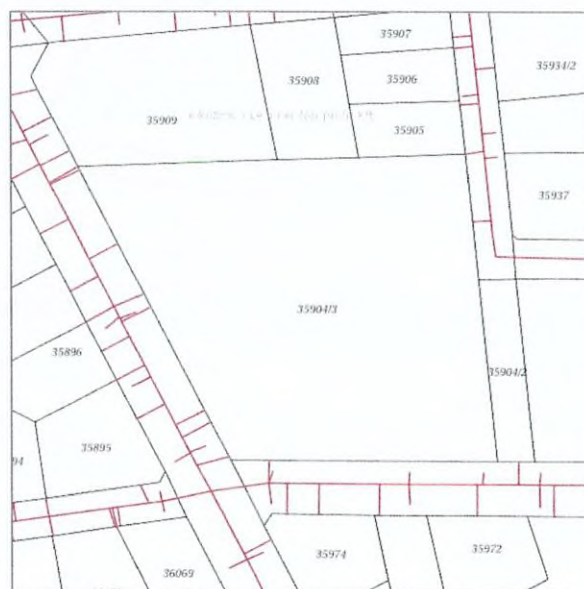
2.3 Közművesítettség

A terület a főváros régen beépített területe, így közműellátása ennek megfelelően szintén régebben épült ki, a terület döntő hányada a múlt század eleje óta teljes közműellátással rendelkezik. Már akkoriban is biztosított volt a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz, valamint a közcatornás vízelvezetés is, emellett az energiaellátást szolgáló a városi gázellátás. Távhővezeték a környéken nem található.

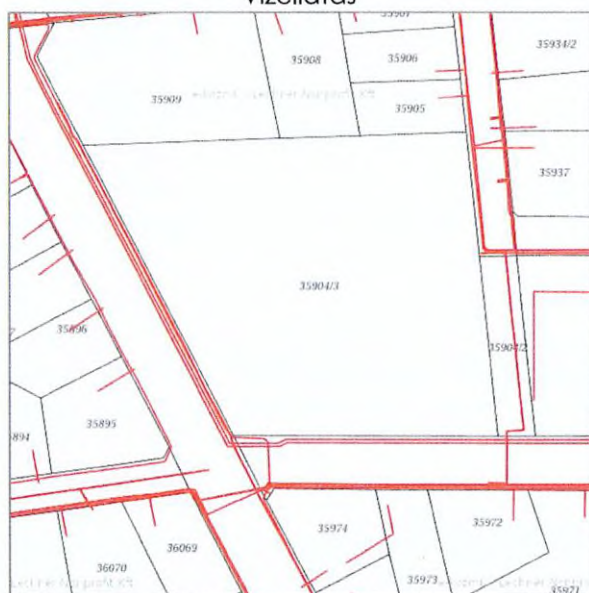
A tervezési terület **teljes közműellátással** rendelkezik, a korábbi és a jelenlegi rendeltetése miatt is valószínűsíthetően jelentős közműkontingensekkel rendelkezik.



Vízellátás



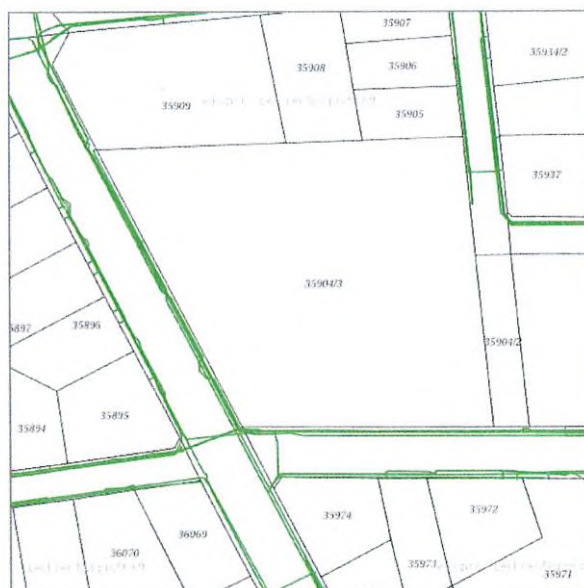
Szennyvízelvezetés



Villamosenergia ellátás



Gázellátás



Hírközlési hálózat

3 A FEJLESZTÉSI CÉL ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV („DIÓ 8” projekt)

Megbízói szándék

A fejlesztési telek tulajdonosának szándéka, hogy a hosszú ideje tulajdonában lévő, kihasználatlan telek területére ingatlanfejlesztő és építész tervező bevonásával olyan komplett tervdokumentációt készíttessen, mely az ingatlan lakó- és szállás jellegű épületekkel történő beépítését irányozza elő.

Az elkészült – és az alábbiakban bemutatott – tervdokumentáció eredményeként, figyelembe véve a környéken tervezett és megépült oktatási (NKE) és kutatási beruházásokat (SOTE), ezek részbeni kiszolgálása érdekében egy **269 szobás kollégium** és az első, vagy kislakást keresők számára **236** modern, energiatakarékos **lakás** létesülhet a telken. A projekt megvalósítója nem a jelenlegi tulajdonos, a telek a terv engedélyeztetését követően értékesítésre kerül egy olyan ingatlanfejlesztőnek, aki annak megfelelően a beruházást megvalósítja majd. Az ingatlanfejlesztő jelenleg még nem ismert, azonban több potenciális céggel folynak tárgyalások. A beruházás várhatóan az építési engedély megszerzését követő 4 éven belül tud megépülni.

A beruházás megvalósulásával a beépítés egyrészt illeszkedne a környéken elindult közterületi- és magáncélú fejlesztésekhez, valamint a környéken folyamatosan zajló megújulási folyamatokhoz, másrészt a projekt megvalósulása csökkenteni tudná a kollégiumi férőhelyek, illetve az újépítésű lakóingatlanok jelenlegi hiányát. A főrendeltetésekén kívül (lakó, kollégium) az épületek **földszintjein** – a mindenkor piaci igényeknek megfelelő – **egyéb szolgáltató funkciók** is megjelenhetnek, melyek a környék lakosságának kiszolgálásában játszhatnak fontos szerepet.

A Szeszgyár közben kialakított Szeszgyár park mentén, valamint a Kőrös utca egy szakaszán, a szabályozási tervben előírtakhoz igazodva rendezett, **magas színvonalú előkeri zöldfelület (park)** kerül kialakításra a beruházás keretén belül, mely közvetlen kapcsolatban áll majd a csatlakozó Önkormányzati közterületekkel, melyeket a Dió 8 telken kiszabályozott előkert példájára a szemközti tömbök mentén is szélesíteni lehetne a jövőben, minőségi közösségi tereket létrehozva.

Szabályozási előírások

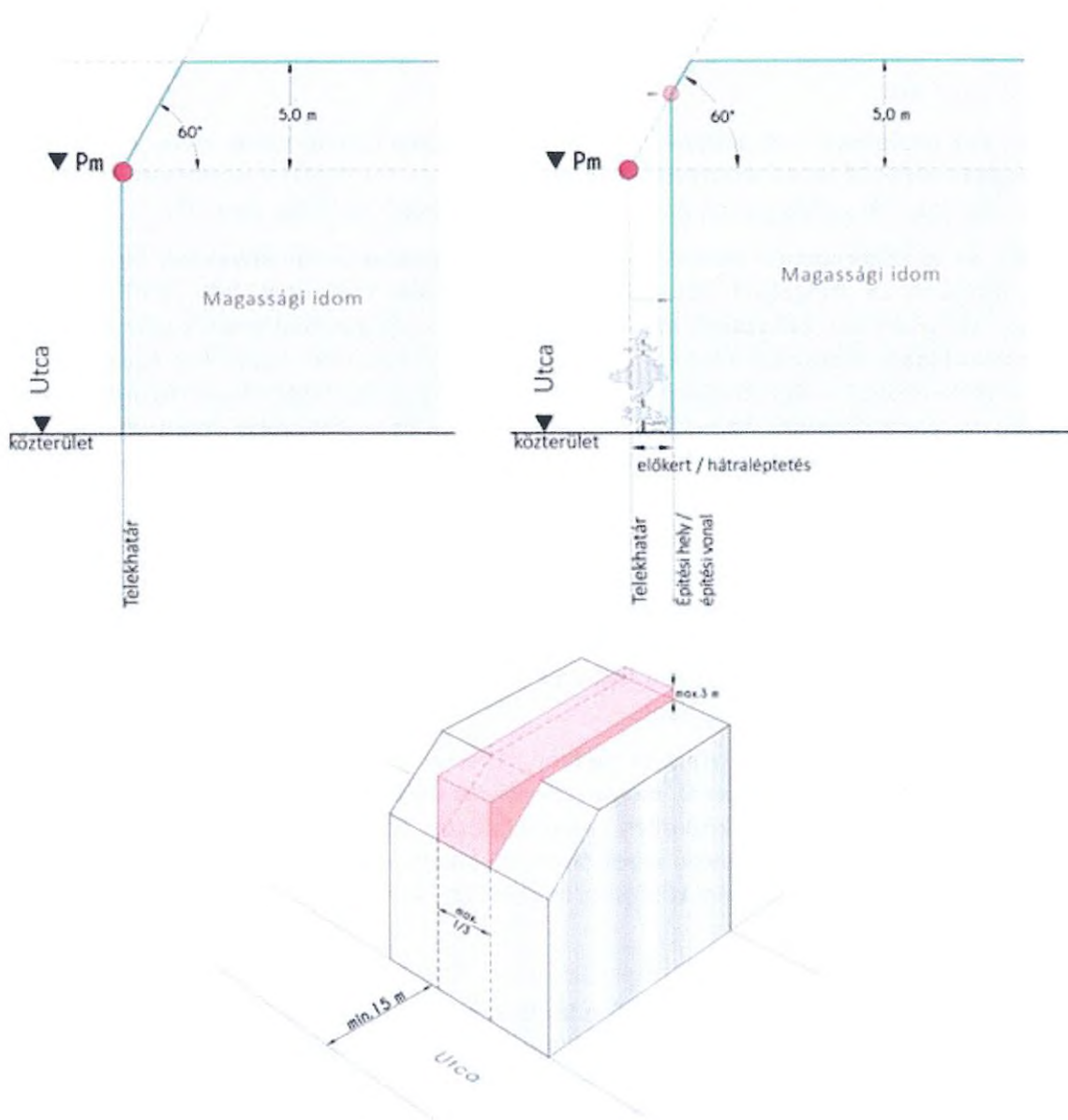
Az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a terepszint felett 60%-os beépíthetőséget, 3,5 m²/telek m² általános célú szintterületi mutatót, valamint a környező utcák jelenlegi beépítéseit, illetve a közterületi szélességeket is figyelembe vevő eltérő, 17,0, 18,0 és 21,0 m-es utcai párkánymagassági értékeket írnak elő. Ezt egészíti ki a terepszint alatti 80%-os beépíthetőség, illetve az 1,0 m²/telek m² parkolási célú szintterület és a 35%-os minimálisan előírt zöldfelületi arány.

A Szabályozási Terv a Diószegi Sámuel utcán, annak a Kőrös utcára beforduló szakaszán, valamint a Szeszgyár utcában kötelező telekhatáron álló építési vonalat határoz meg, a Kőrös utca többi része és a Szeszgyár köz 'előkeres' telepítéssel építhető be. További kötelezően megvalósítandó elem a gyalogos átközlekedés biztosítása a telken kelet-nyugati irányban.

Mindezen előírások maradéktalanul figyelembevételre kerültek a beépítés tervezése kapcsán, emellett a tervező élni kíván a JÓKÉSZ 25. §-a adta **szintterületi mutató növelés lehetőségével, 10% erejéig**, mellyel a jelenlegi 3,5 helyett **3,85 m²/telek m² szintterülettel** tervezte az épületeket. Az előírásoknak megfelelően a tulajdonos a növelésért cserébe helyiséget, valamint (korlátozottan) közhasználatra bocsátott területeket kíván az önkormányzat számára átadni, melyről bővebben az 5. fejezetben olvashatnak.

Beépítési terv, tömegformálás

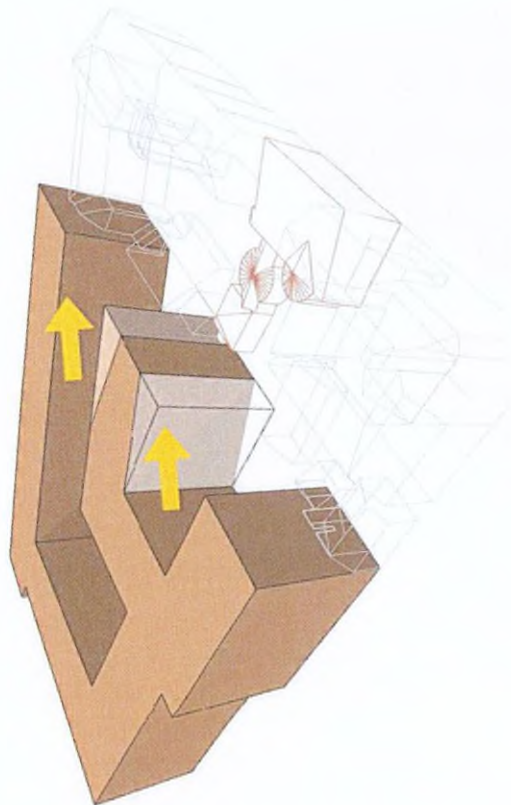
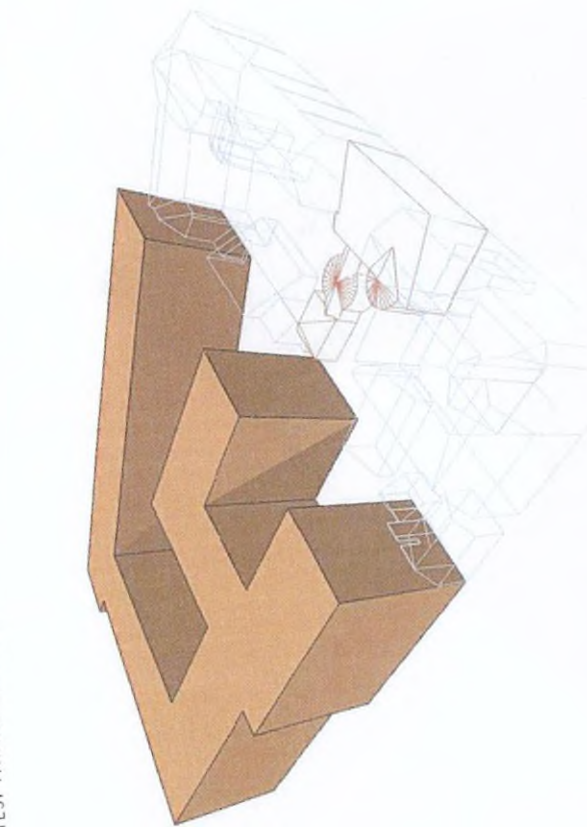
Az épületszárnyak kialakítása során figyelembevételre került a kötelezően előírt 'zártisorú', telekhatárra telepített és az 'előkeres' beépítési mód, valamint a megengedett legnagyobb utcai párkánymagassági szabályozás értékei is, kiegészítve a **párkánymagassági részletszabályozásból** adódó tetőemelet-képzéssel.



JÓKÉSZ – párkánymagassági részletszabályok

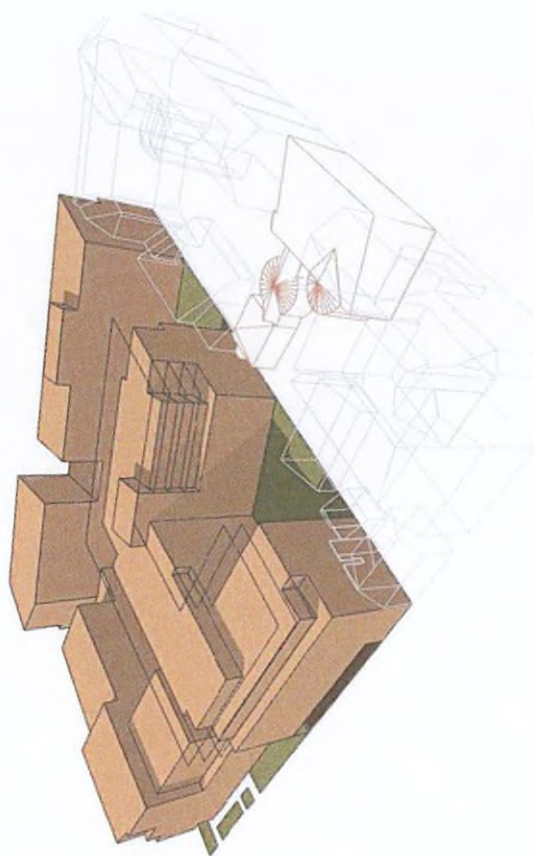
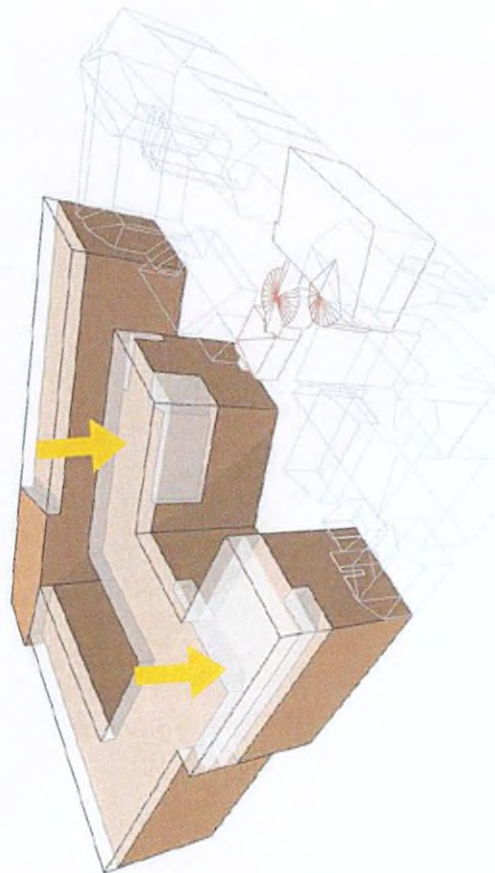
A kedvezőbb **benapozás** és a belső udvarok megnyitása miatt mindhárom utca irányába egy-egy 'átvágás' került betervezésre a felsőbb szinteken. Ezek a megnyitások lehetővé teszik, hogy az utcai közterületek vizuálisan összekapcsolódjanak a belső kertek zöldfelületeivel.

A tömbbelsőben elhelyezett belső épületszárny U-alakban összeolvad a Szeszgyár utcai épületszárnyal és egy zárt udvart hoz létre. Mivel ez az udvar kapcsolatban van a szomszédos telken lévő, Csobánc utcai Mesevár **óvoda kertjével**, így a belső épületszárnyat elfordítottuk nyugat felé, hogy az óvoda – nagyméretű lombos fákkal sűrűn benőtt – udvara a lehető **legjobb benapozással rendelkezzen**.



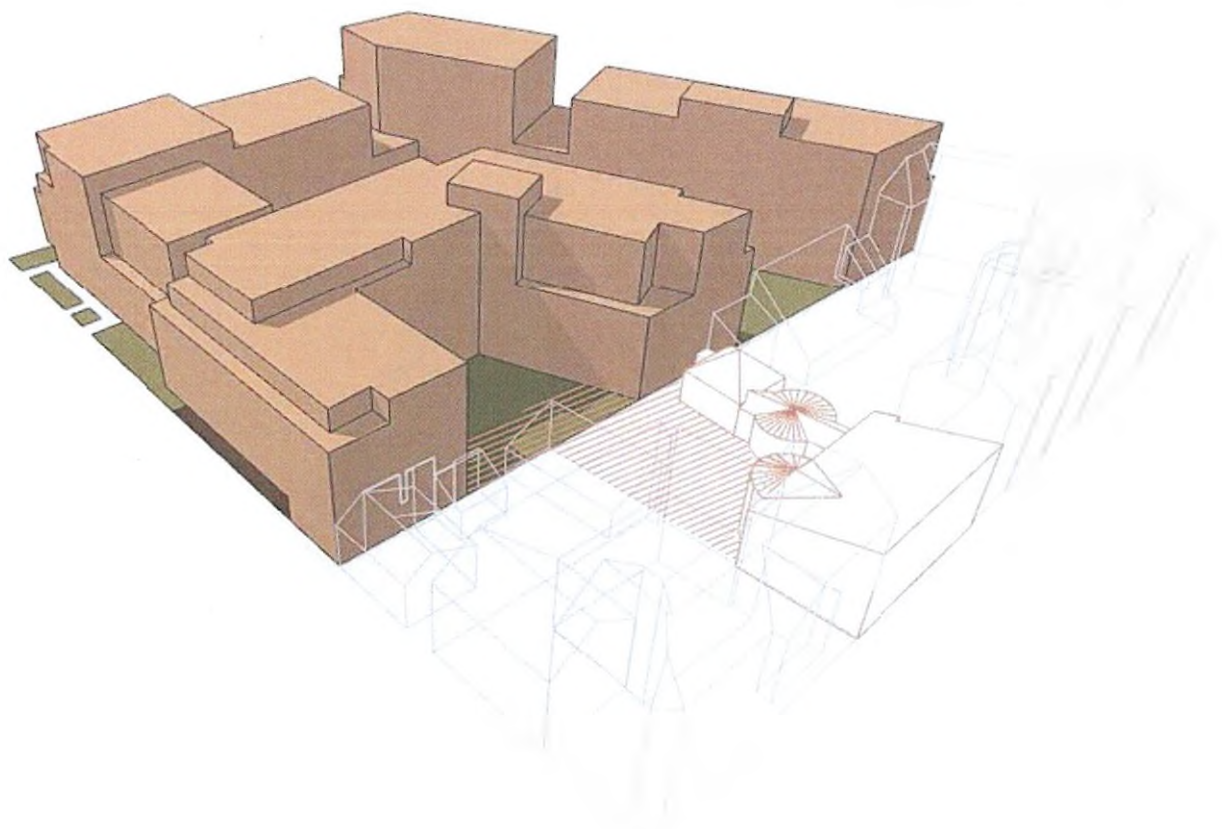
zárt sorú csatlakozás

belső udvar megnyitása

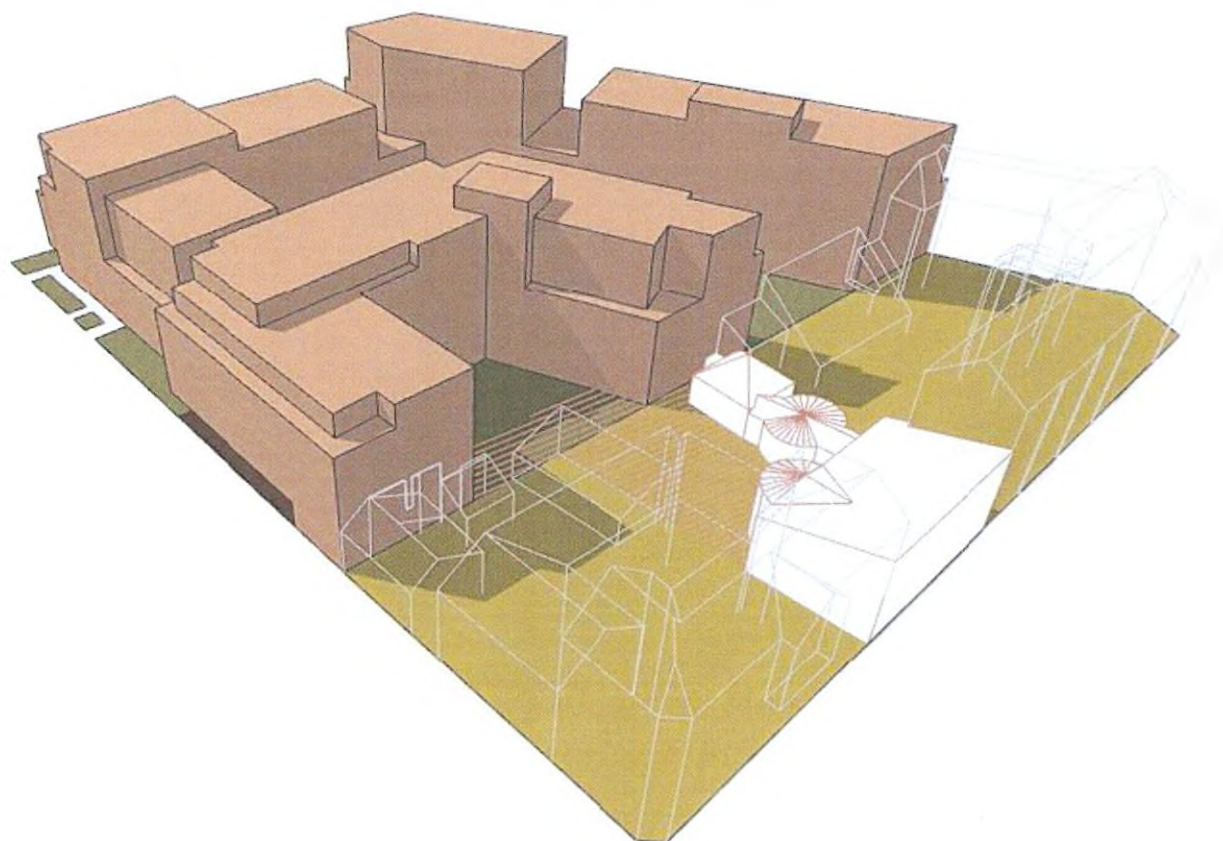


magasság visszaéptetése

magassági illeszkedés



Óvodaudvar kertkapcsolata



Óvodaudvar benapozása délelőtt

A két különböző főrendeltetés egymástól szétválasztva jelenik meg a terven: a Diószegi Sámuel úttal párhuzamos épületszárnyban a kollégiumi férőhelyeket biztosító szobaegység került elhelyezésre, melyek többféle elrendezésben és méretben igazodnak az igényekhez. A telek keleti részére, két belső udvar köré szerveződve, 236 db lakóegységet tartalmazó lakófunkció került.

A pinceszinti parkolók (nagyjából 230) megközelítése egy darab, kétirányú be- és kihajtást lehetővé tevő rámpán keresztül biztosított az észak-nyugati oldalon, a Diószegi Sámuel utcáról nyílóan. A földszinten további 30 parkolóhely kerül kialakításra a szükséges számú kerékpártárolóval együtt, melyek megközelítése a Kőrös utca felől történik kétirányú gépjárműbehajtón keresztül.

A telken belüli, a JÓKÉSZ szerint kötelező autóbuszparkoló kialakításával kapcsolatban az önkormányzattal történt egyeztetéseknek megfelelően várható a vonatkozó előírás magasabb szintű jogszabályhoz való igazítása, mely során az ilyen jellegű kötelezettség várhatóan megszűnik.

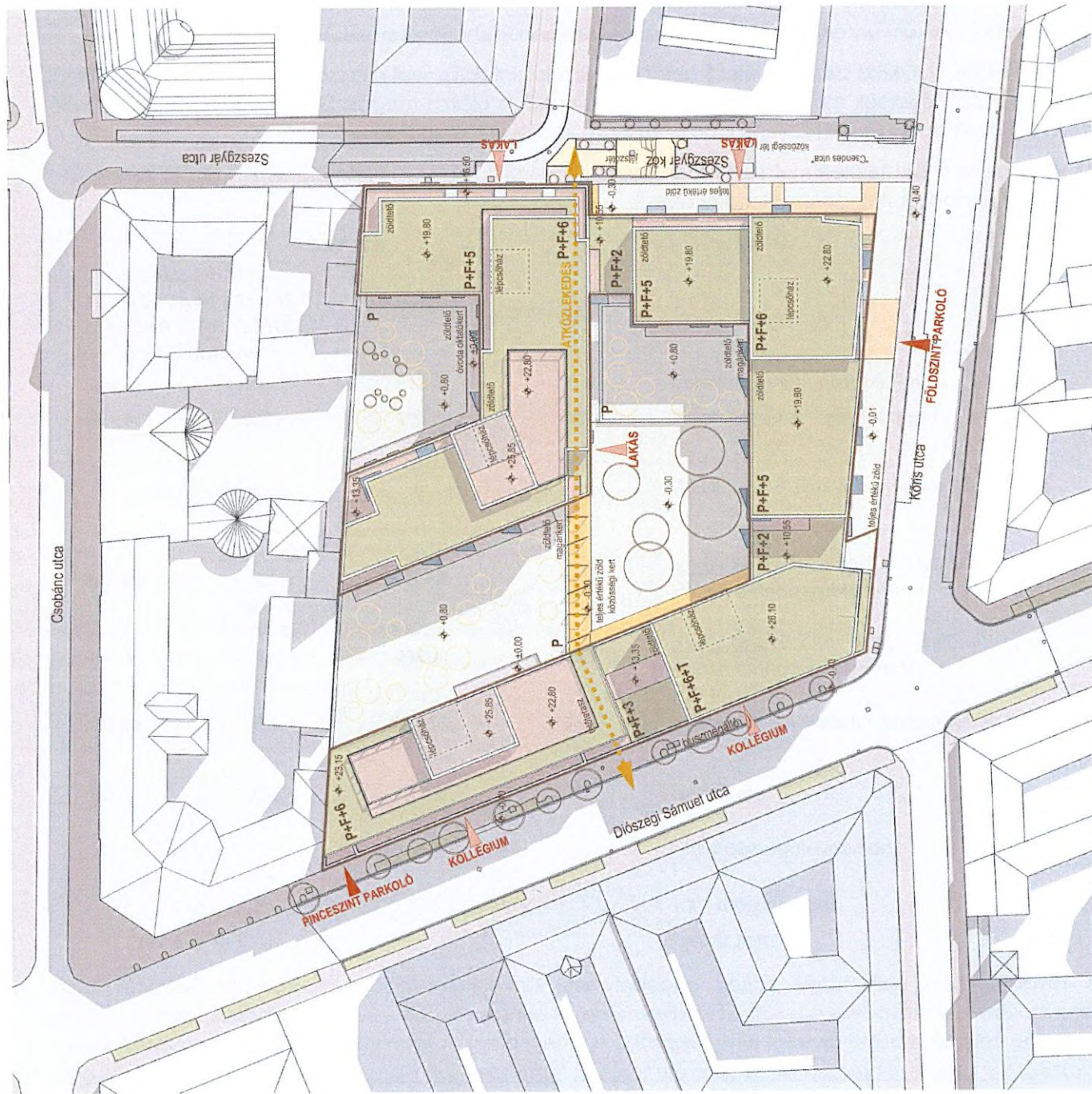
Az igénybe vett szintterületi mutató kedvezménnyel a projekt kapcsán létesülő összes bruttó szintterület (valamint a többi építési paraméter) így alakul:

telek területe	8 345 m ²			
	HATÁLYOS ELŐÍRÁS		KEDVEZMÉNY FELHASZNÁLÁSÁVAL LÉTESÍTEHTŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	
beépítettség - terepszint alatt	85%	7 093	83%	6 930
beépítettség - terepszint felett	60%	5 007	59%	4 913
szintterületi kedvezmény mértéke (JÓKÉSZ)	10% (= 0,45)		3 755 m ²	
szintterületi mutató változás <u>általános</u> rendeltetésre bontva (szmá)	3,50	29 208	3,50 + 0,35 (10%) = = 3,85	32 128
szintterületi mutató változás <u>parkolásra</u> rendeltetésre bontva (szmp)	1,00	8 345	1,00 + 0,10 (10%) = = 1,10	9 180
össz. szintterület kedvezménnyel (szmá + szmp)	4,50	37 553	4,95	41 308
zöldfelület	35%	2 920	37%	3 055
párkánymagasság (Pm.)	21m 18m 17m		21m 18m 17m	
parkolószám (db)	236+11		247	
szintek száma			P+F+5-6-7+T	

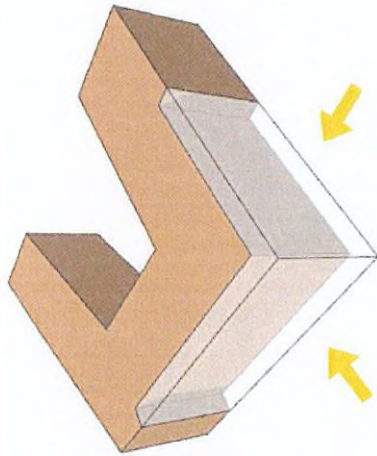
A továbbiakban bemutatott építési engedélyezési tervdokumentációban szereplő beépítés jelen (munkaközi) változata sem a – 10%-os kedvezménnyel felhasználható – 3,85-ös általános, sem az 1,10-es parkolási célú **szintterületi mutatót nem használja ki**, a terv alapján számított szintterület az alábbiak szerint alakul (ezek az értékek még a további tervezés során természetesen változhatnak, pl. a tervtanácsok által javasolt módosítások átvezetése okán.):

Felhasznált <u>általános</u> szintterület (szmá)	3,58	29 856 m ²
Felhasznált <u>parkolásra</u> szintterület (szmp)	0,87	7 270 m ²
össz. felhasznált szintterület (szmá + szmp)	4,45	37 126 m ²

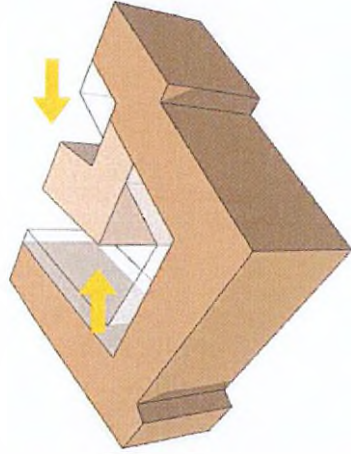
Az építészeti tervdokumentáció részleteit az alábbi tervlapok mutatják be:



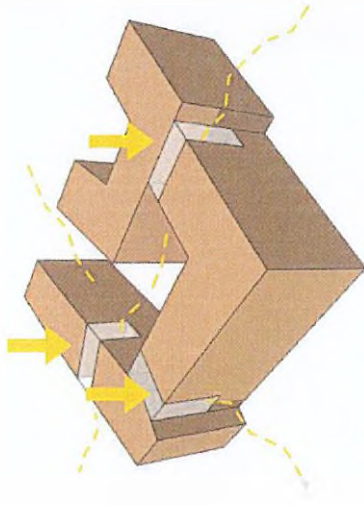
39



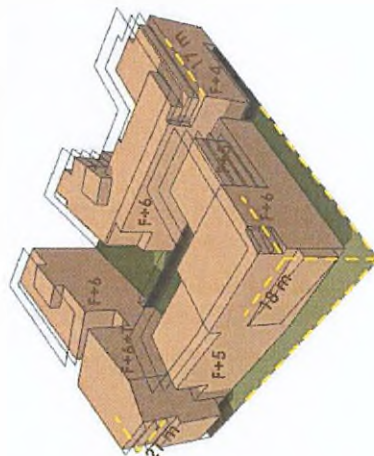
tömegalakítás - építési hely



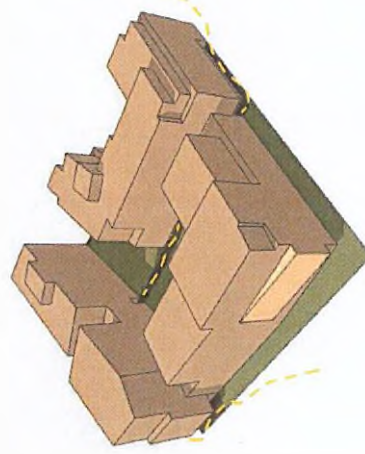
tömegalakítás - beépíthető terület



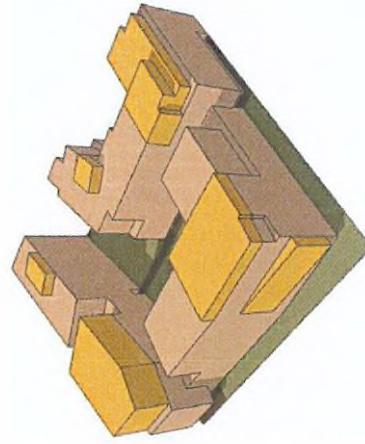
tömegformálás - átvágások



párkánymagasság - szintszám

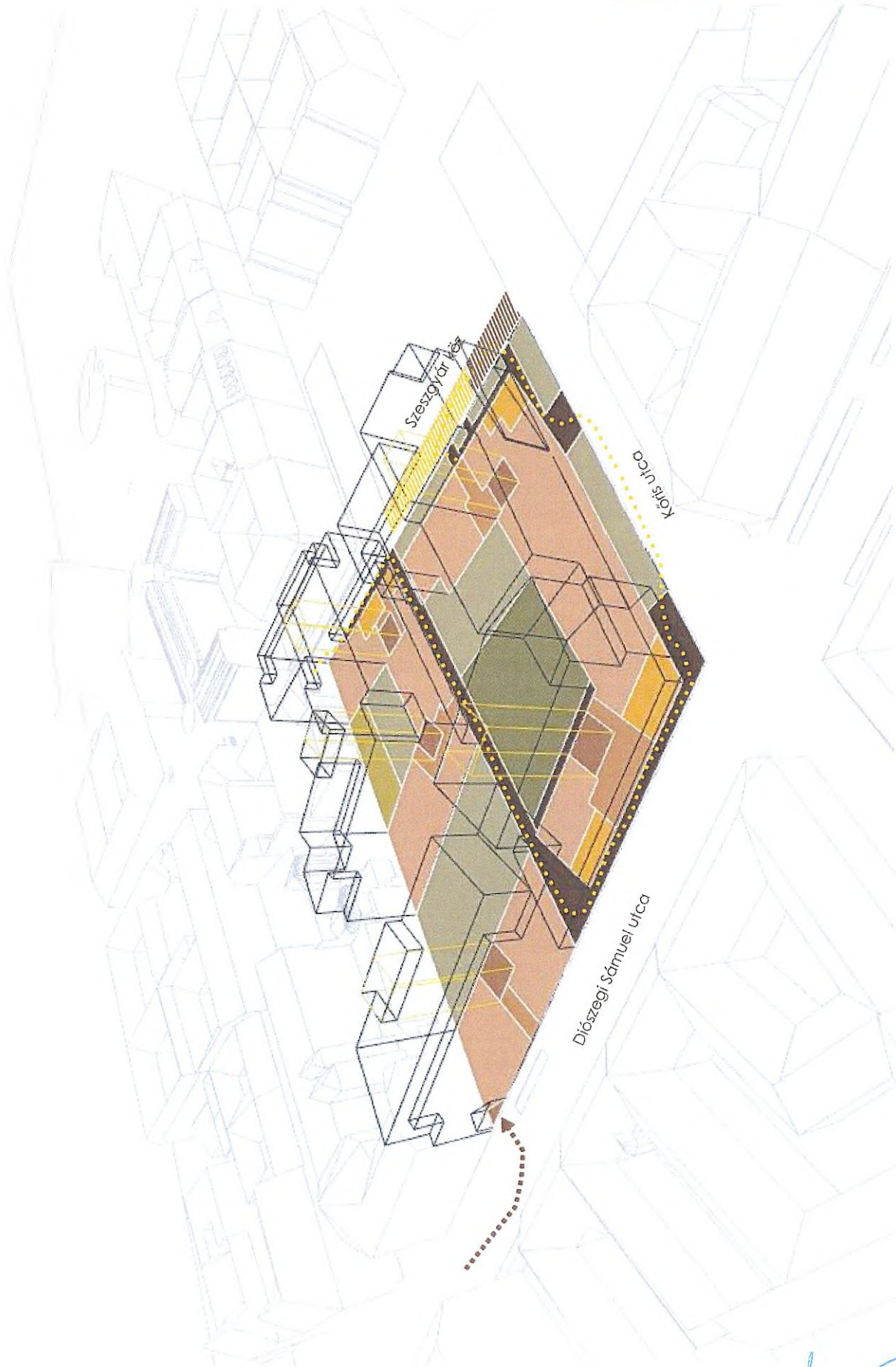


átköszlekedés - passzázs és árkád



tömegformálás - +10%-os szintterület

35



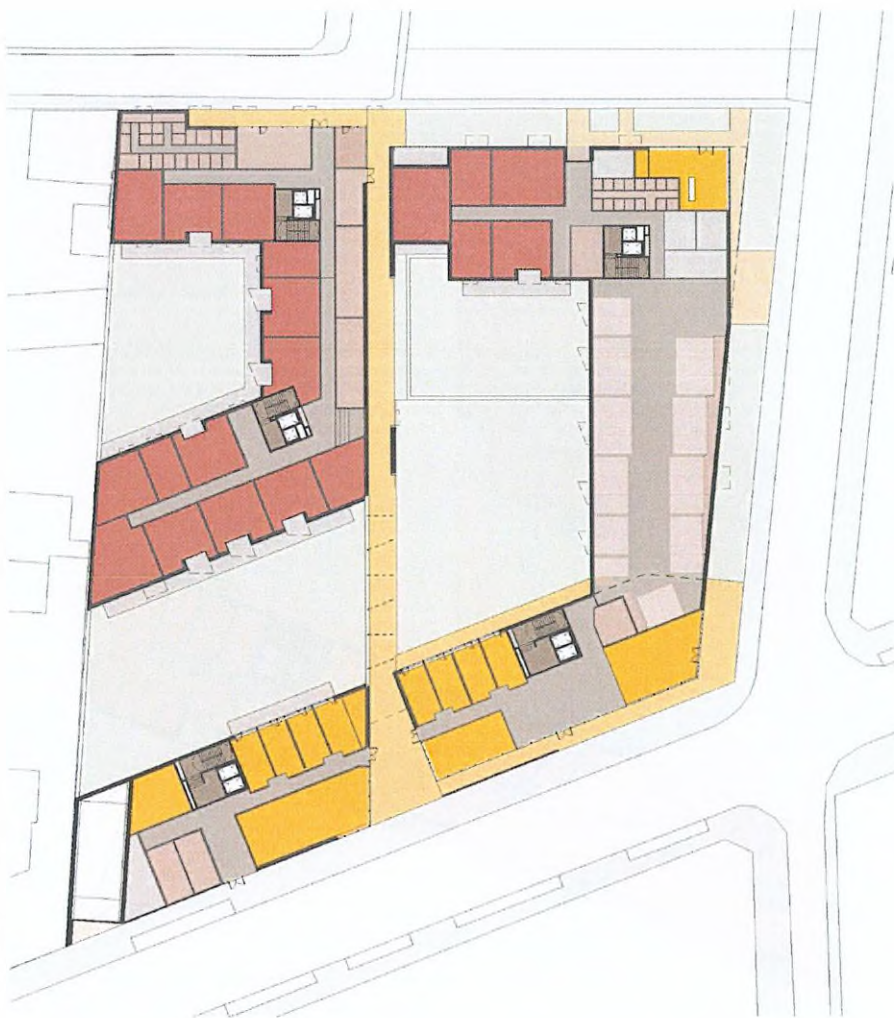
- tervezett beépítés
- horizontális közlekedés
- vertikális közlekedés
- passzázs
- közösségi tér
- közösségi kert
- óvoda oktatókert
- magánkert
- autós közlekedés
- közös használatú út
- gyalogos közlekedés
- játszóter



PINCESZINT



FÖLDSZINT



passzív
kollegium
lakás

közlekedő mag
közlekedő
egyéb terület

szolgáltatás
láncolat
parcél



loggia/terasz
erkély
zöldfelület



Handwritten signature and date: 37

ÁLTALÁNOS EMELET



TETŐSZINT



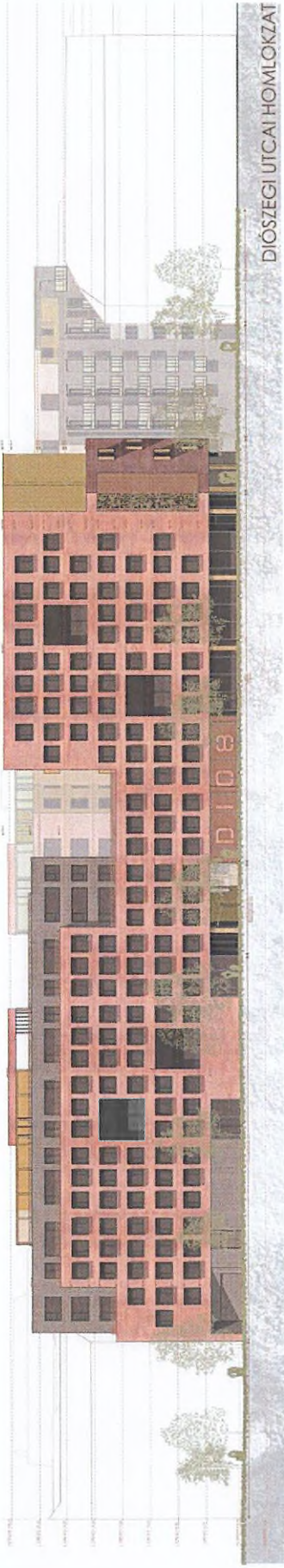
passzív
kollegium
lakás

közlekedő mag
közlekedő
egyéb terület

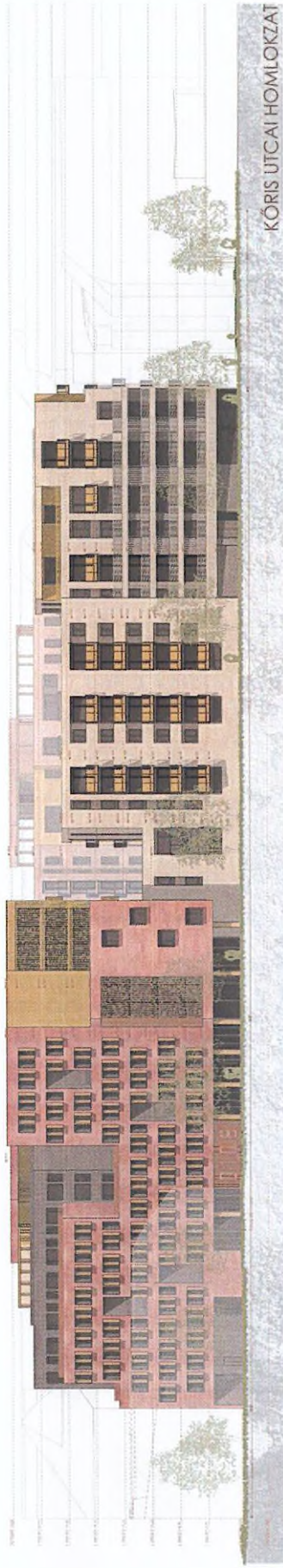
szolgáltatás
tároló
parkoló

loggia/terasz
erkély
zöldfelület

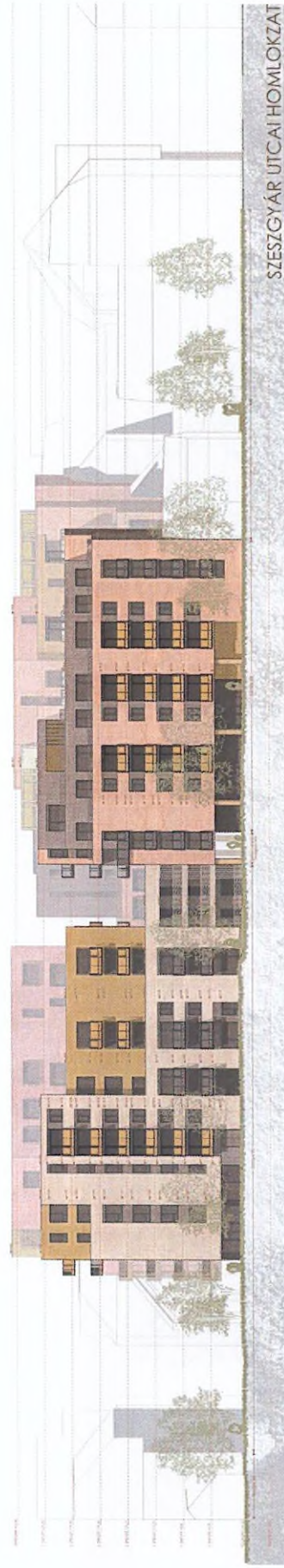




DIÓSZEGI UTCAI HOMLOKZAT

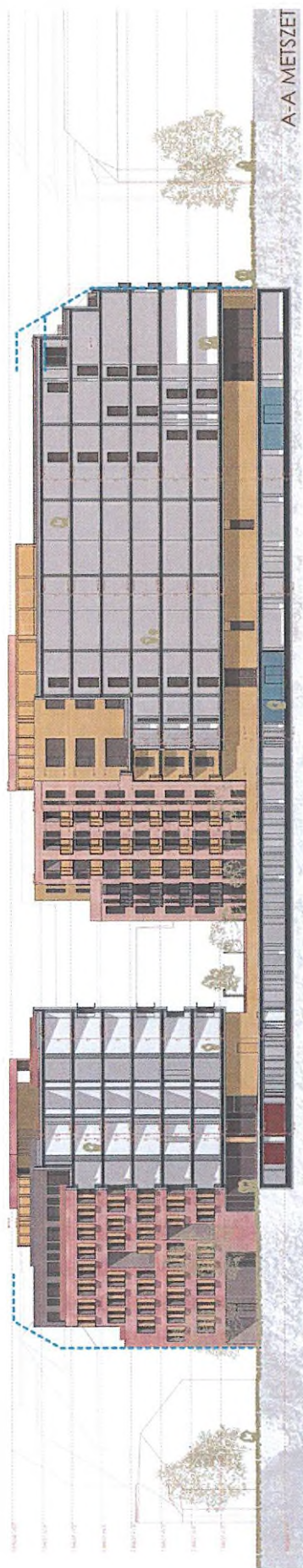


KÖRIS UTCAI HOMLOKZAT

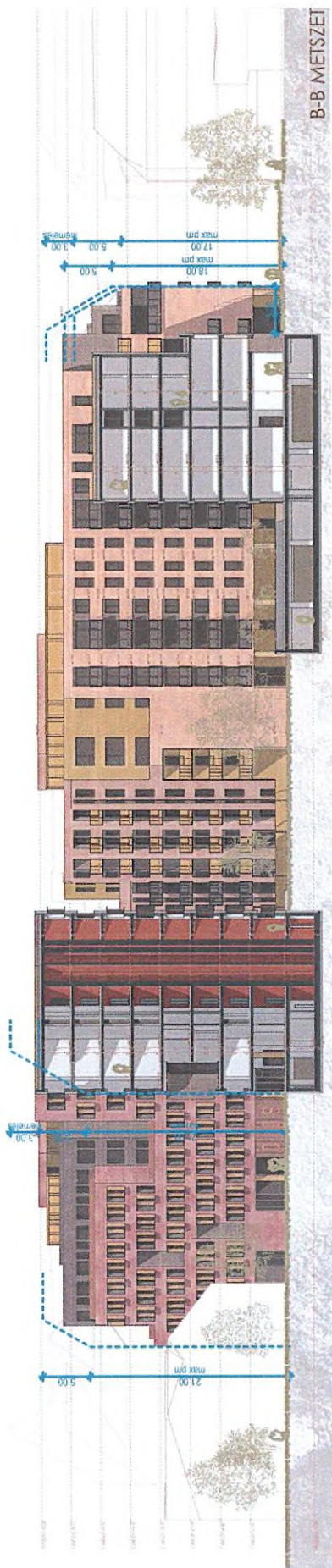


SZESZGYÁR UTCAI HOMLOKZAT

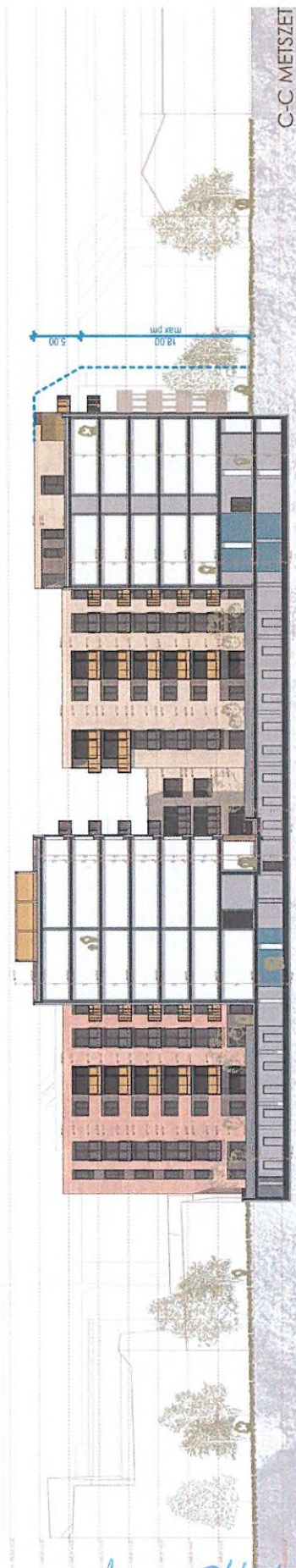
ArtOne 30



A-A METSZET



B-B METSZET

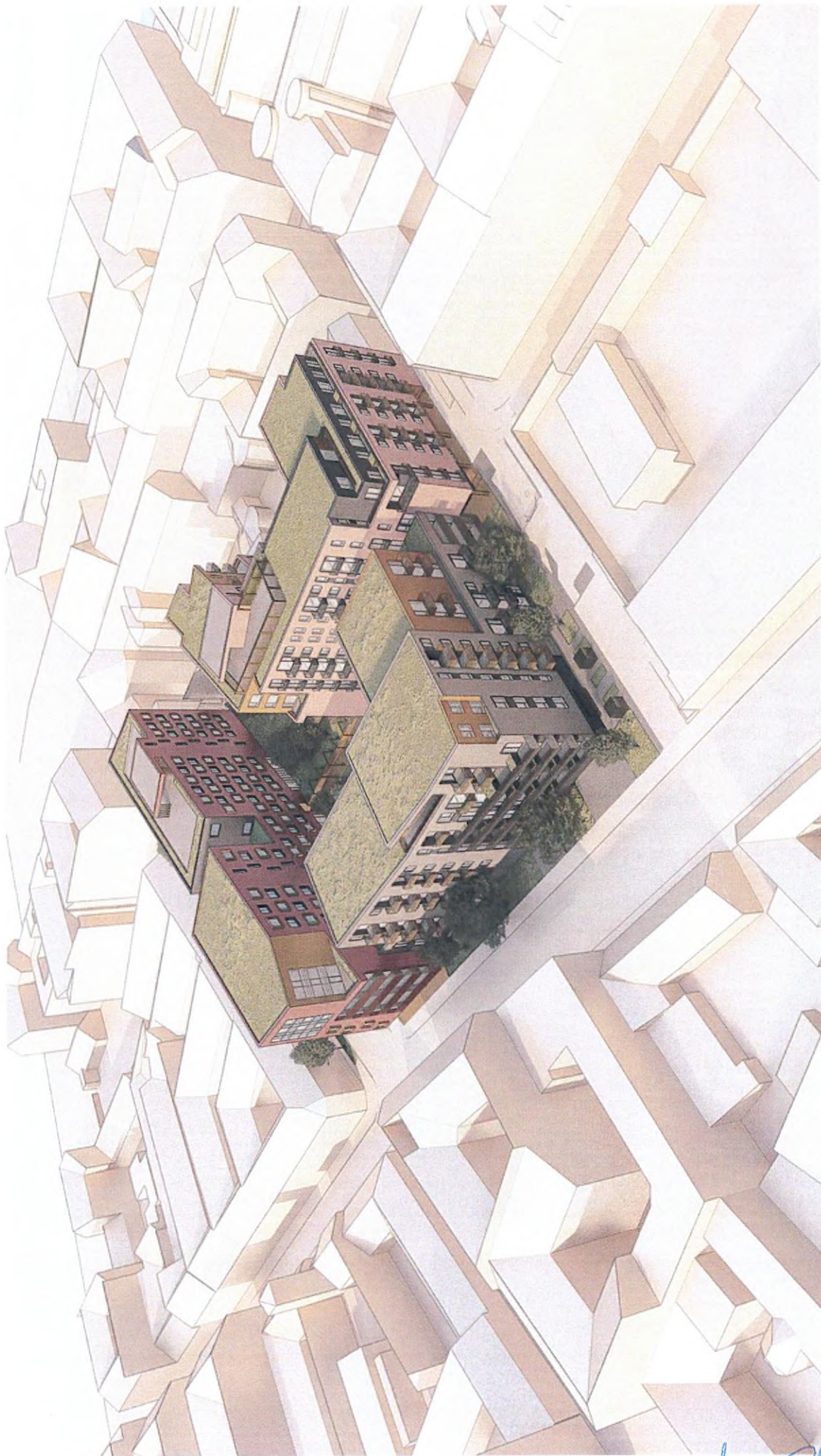


C-C METSZET

Handwritten signature and number 40



ArtOne
ARCHITECTS



Handwritten signature





44



12



ArtOne 46



1. sz. 47



1. melléklet 48

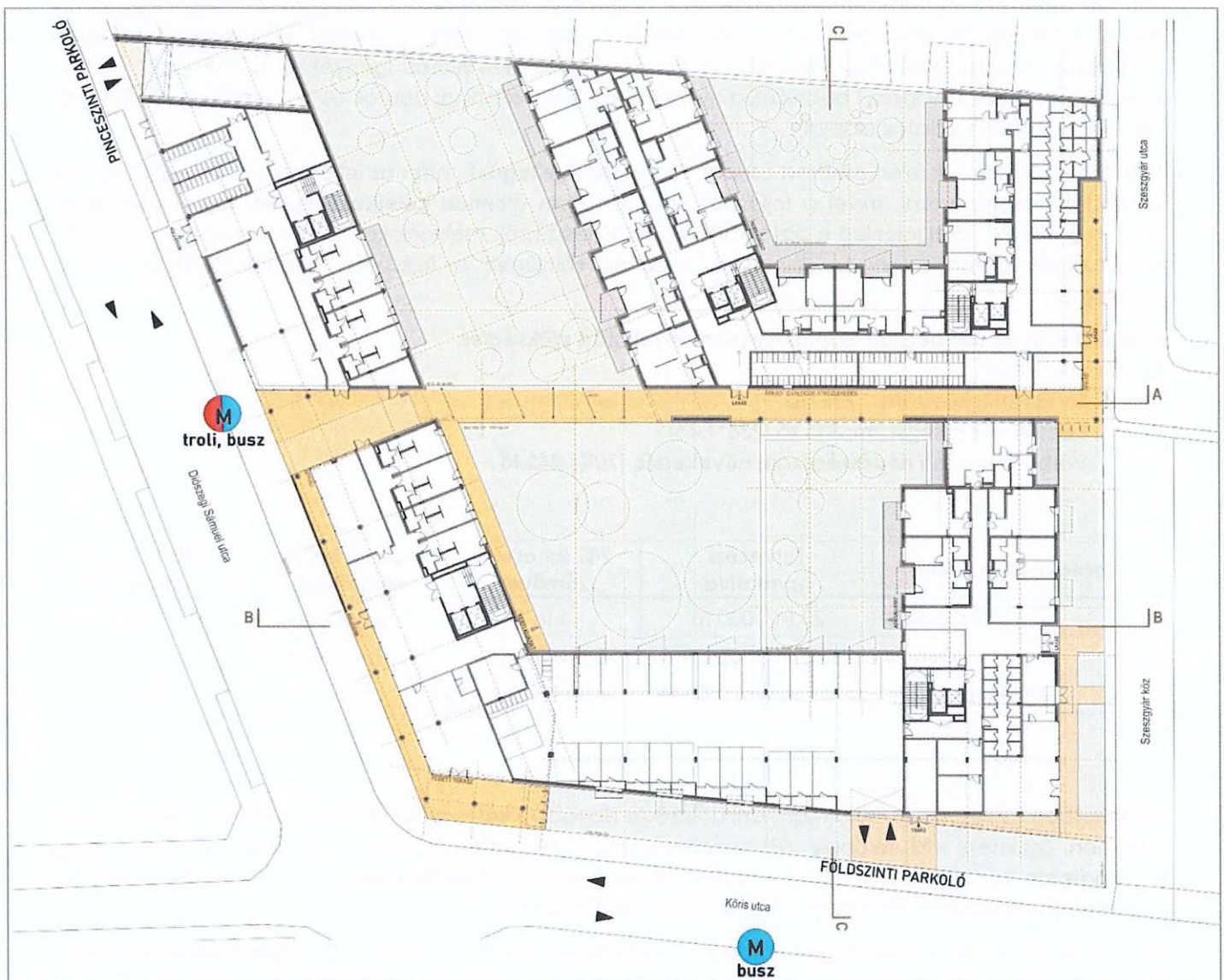
4 TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

4.1 Közlekedés

A fejlesztési telek úthálózati kapcsolatai, valamint a kialakult forgalmi rend a fejlesztés következtében nem változnak. A környék közösségi közlekedési kapcsolatai kielégítőnek mondhatók, a telek beépítése kapcsán kapacitásbővítésre nincs szükség.

A beépítési terven szereplő földszinti alaprajzon az alábbi kétirányú ki- és behajtást lehetővé tevő gépjármű bejáratok létesülnek majd a telken:

- a telek dél-keleti sarkánál a Kőrös utca felől,
- a telek észak-nyugati részén, a Diószegi Sámuel utcáról nyílóan.



4.2 Humán infrastruktúra

(A fejezet a TFK 2019., valamint a JÓKÉSZ 2023 felülvizsgálat megalapozó vizsgálatának felhasználásával készült.
Tervező: URBANITAS Kft. és HÉTFÁ Kft.)

A KSH Helységnévtár adatai alapján, 2024. 01.01. napján a terület népességszáma: 70.309 fő, a lakások száma: 48.204 db volt, mely lakosságszám adat ugyan a 2022. évi mélyponthoz képest enyhe emelkedést mutat, de még mindig 5-6000 fővel kevesebb, mint a 2010-es években volt.

A kerületi lakások száma 3-4000 darabban növekedett ebben az időszakban, az egy lakásra jutó népességszám: **1,46 fő/lakás** volt 2024-ben, így a népességszám-növekedés kapcsán várható népességszámnövekedésnél ezzel az értékkel számolhatunk.

A tervek szerint a területen kb. **236 db lakás** épül majd, amely a fenti adatok alapján kb. 700 fő lakosságot jelent. A lakosszám növekedés várhatóan ennél kisebb lesz, mert a lakások egy részét várhatóan józsefvárosi lakosok vásárolják meg. Ennek alapfokú intézményellátási igényét és a szükséges humán infrastruktúra-fejlesztési igényt becsüljük a meglévő kerületi statisztikai adatok és a tervezési gyakorlatban használt normatíva adatok alapján.

A lenti becsült adatok jelen esetben csupán **tájékoztató jellegűek**, nem az infrastruktúra-fejlesztési igényt hivatottak meghatározni, mivel a fejlesztés kapcsán **nem újonnan keletkező építési jogról beszélünk**, hanem a JÓKÉSZ által jelenleg is biztosított vegyes fejlesztésről, melynek kapcsán olyan többlet szociális infrastruktúra igényről nem beszélhetünk, melynek költségeit a fejlesztés megvalósítója kell, hogy átvállaljon.

A fejlesztés kapcsán becsült alapfokú intézményellátási szükséglet:

Kiindulási adatok:

- Tervezett lakásszám: 236 db
- Becsült népességszám: 345 fő (236*1,46)
- Várható kerületi **népességszám növekedés** (70%) **242 fő**

Alapfokú intézmény:	Tervezési normatíva	242 lakosra számítva	Meglévő kerületi ellátottság	242 lakosra számítva
Bölcsőde	20 fh/1000 fő	5 fh	7 fh/1000 fő	2 fh
Óvoda	40 fh/1000 fő	10 fh	17 fh/1000 fő	4 fh
Általános iskola	4 tanterem/1000 fő	1 tanterem	na.	na.

A területben összesen hét önkormányzati bölcsőde (továbbá két családi bölcsőde) üzemel, előbbiekben 2021-ben összesen 492 férőhely állt rendelkezésre, mely érték 2012 óta stagnál, a kihasználtság folyamatosan közelítette a 100%-ot. A fejlesztési telekhez legközelebbi bölcsőde a 75 férőhelyes Baross utcai Babóca Bölcsőde, mely nagyjából 300 méterre található.

A területben az óvodai férőhelyek száma 2023.októberében 1205 férőhely volt, a gyermek-létszám 1058 fő, amely 88%-os kihasználtságot mutat. A fejlesztési telek **közvetlen szomszédjában** helyezkedik el a **Józsefvárosi Óvodák Mackóvár Tagóvodája**, melynek ellátási körzete az alábbi területre terjed ki (lila színnel):



Az óvodába beiratott gyermekek száma 2013 óta lassú, folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. A területi lefedettséget illetően sem a bölcsődék, sem az óvodák terén nem tapasztalhatók jelentősebb hiányok.

Az általános iskolai oktatásban részesülő gyermekek száma a kerületben hosszabb távon csökkenő tendenciát mutat, 2011-2021 között 746 fővel csökkent az oktatásban részesülő gyermekek száma.

A kerületben tanulók 5%-a nem helyi lakos, másik kerületből, településről jár be. 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. A kerületi térinformatikai adatszolgáltatás alapján az Orczy negyedben jelenleg nem található általános iskola, a legközelebbi intézmény a (jelenleg 17 osztállyal működő) Losonci Téri Általános Iskola, mely nagyjából 700 méterre található a fejlesztési telektől.

5 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZERINT FELHASZNÁLHATÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ-KEDVEZMÉNY KAPCSÁN KÖTENDŐ TRSZ TARTALMA

A hatályos JÓKÉSZ lehetővé teszi, hogy az Önkormányzattal való településrendezési szerződés megkötése esetén az egyes építési övezetek területére megállapított szintterületi mutató 10%-kal megnövelhető legyen, amennyiben az ezt kérvényező a TRSZ-ben valamilyen területet, vagy létrejövő helyiséget közcélra átad.

A projekt tervezése kapcsán a tervező és a megbízója élni kívántak ezzel a lehetőséggel, hogy ezáltal a kialakuló épülettömegek – az elhelyezhető plusz lakásszámon túl – hozzájárulhassanak ahhoz, hogy a közterületek felé nézően egy kevésbé monoton, eltérő magasságokkal, megnyitásokkal és tagolt tömegképzéssel rendelkező sziluett rajzolódjon ki.

Fontos megjegyezni, hogy a beruházás a szintterületi mutató kedvezmény nélkül is megvalósítható a hatályos 3,5-ös szintterületi mutatóval.

A 10%-os többlet szintterületért cserébe, az önkormányzattal történt tárgyalások során a tulajdonos az alábbi közcélú hozzájárulásokat teszi:

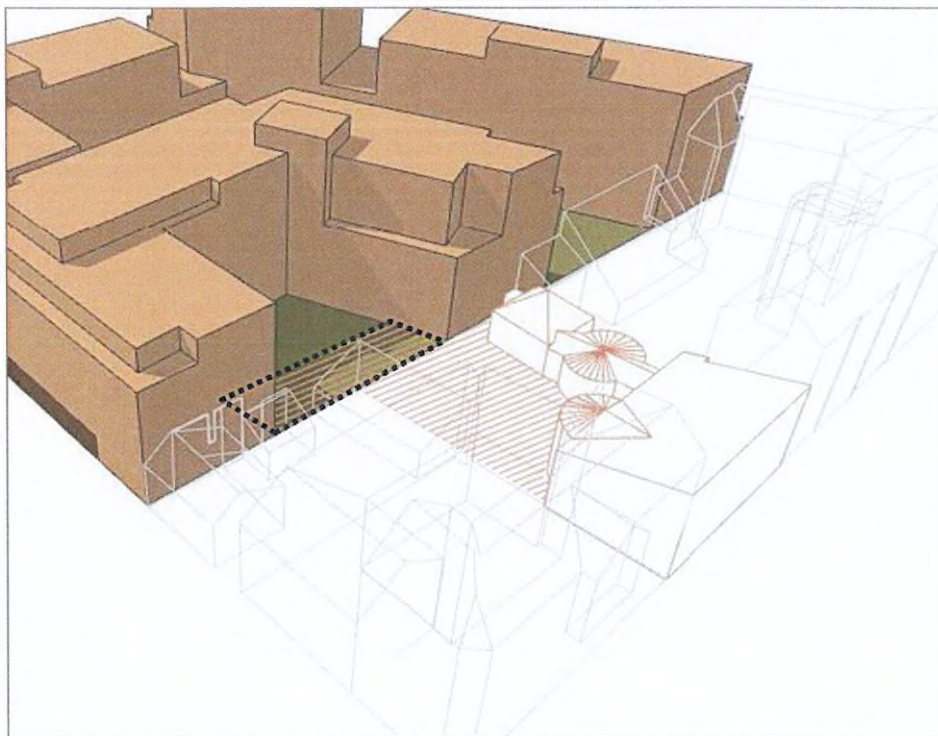
Közösségi kert, passzázs

A szabályozási előírásokban is szereplő, gyalogos forgalom számára történő megnyitás (passzázs) kerül kialakításra a Szeszgyár utca és a Diószegi Sámuel utca között, amelyhez a közterületek felé árkádokat alakítanak majd ki. A passzázs reggel **8:00 és este 22:00 óra között szabadon átjárható lesz**, ezt követően kapuval elzárásra kerül a jövőbeni lakók nyugalma és biztonsága érdekében.

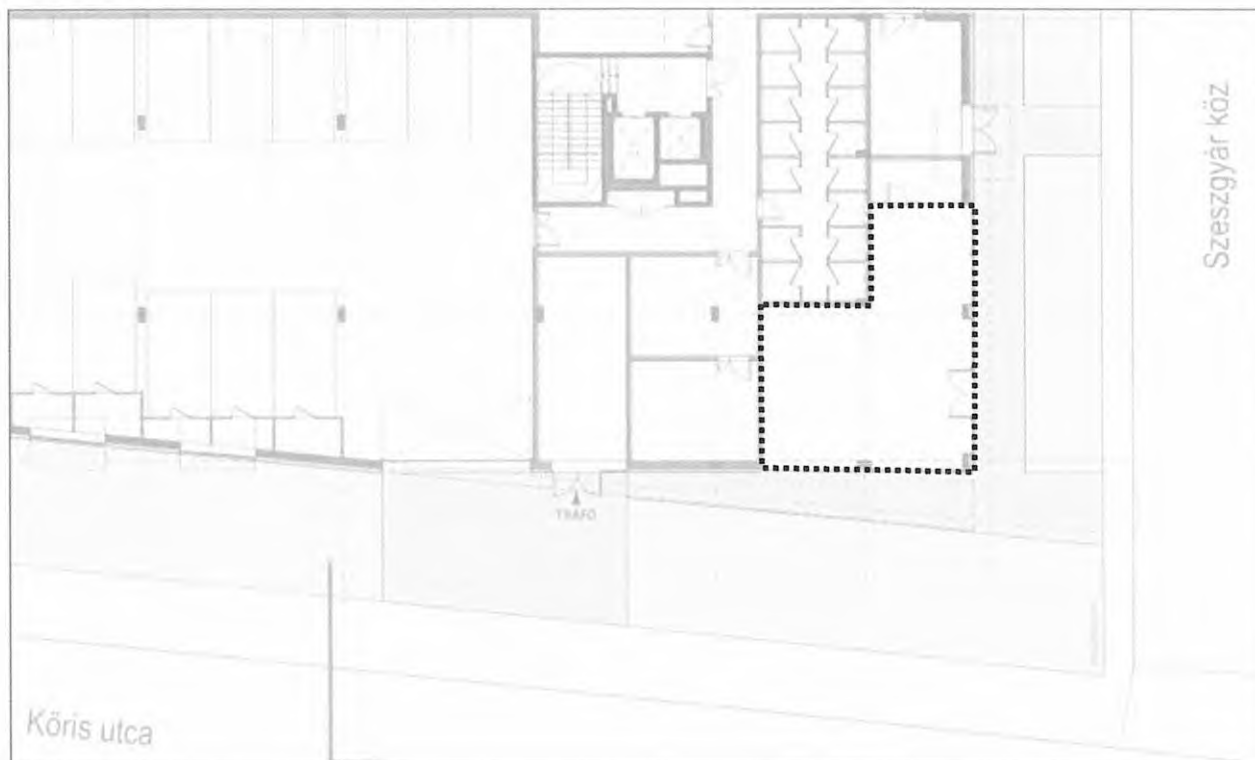


Gyalogos passzázs látványképe (készítette: ArtOne Architects Kft.)

A belső udvarok zöldfelületei részben magánkertként, részben közösségi kertként kerültek megtervezésre. A **belső zárt udvar egy része** a projekt megvalósulását követően **megnyitásra kerül a szomszédos Mackóvár tagóvoda részére**, a napközbeni oktató jellegű kerthasználat céljából.



Amennyiben az Önkormányzattal való egyeztetéseknek megfelelően a buszparkolási kötelezettség megszüntethető a telken, úgy a kerületszám Önkormányzati képviselőjének kérésére alapján, a Kőrös utca – Szeszgyár utca sarkon a **földszinti helyiséget** a Tulajdonos az **Önkormányzat tulajdonába adja**, melyet az Önkormányzat később kiadhat, vagy más módon hasznosíthat.



Partnerségi vélemények összefoglalója

A Dószegi Sámuel utca 8. szám alatt tervezett ingatlanfejlesztésről szóló telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
Véleményem szerint mást kellene kérni a beruházótól, mint ami a cikkben és a csatolt dokumentumban szerepel. A most megépült épületek nagy valószerűséggel 100 évig itt lesznek, ha nem tovább, ezért most kell jó épületeket építeni. A beruházó nem a kislakást keresőket akarja kiszolgálni, hanem a kislakás építésből lehet a legtöbb profitot kihozni. Az önkormányzatnak azt kellene kérnie, hogy több nagyobb, több szobás lakás épüljön (nem Penthouse célból) ezáltal növelve a kerület lakosság megtartó erejét. Ne kelljen elköltöztetnie a leendő családoknak azért, ha nem 12nm-en akarják a gyerekeiket felnevelni. Szóval kevesebb garzon, stúdió lakás, nagyobb élettér, több szoba. Hiányzik az ilyen kínálat a kerületből. Adjunk ezért cserébe nagyobb beépíthető magasságot (kivéve azon részeket, ami csökkentené az óvoda benapozottságát).	A lakásmix és a tervezői program összeállítása beruházói döntés, nem tervezői kompetencia.	<i>Elfogadásra nem javasolt</i>
Ne nevezzük már parknak egy akkora kis zöld részt, amin elfér egy fa. Ezt a „előkert közcélú megnyitása” gondolatot csak azért mondja a beruházó, mert így olyan mintha adna valamit. Ez akkor is így lenne, ha nem kérné az önkormányzat. Semmit nem lehet ott majd csinálni, csupán jól néz ki, és zöld. Ami jó, de ne áltassuk már magunkat azzal, hogy ez egy park, meg bármi is át van adva a köznek. Mit csinál majd ott a köz? Ez ugyan úgy egy fa lesz mit a Dióban jelenleg is. Ott piknikeznek majd az emberek? Ne hagyjuk megvezetni magunkat, hogy ez bármi plusz jelent egy faültetéshez képest. Ha igazán adni akarna valami a beruházó, akkor körben mindenhol nem a telekhatárig építene, így a járdát arrébb lehetne tenni így szélesebb helyet biztosítani a már jelenlegi zöldterületnek is. Ez szolgálná a közt.	A Kerületi Szabályozási Terv által meghatározott minimális zöldfelületi mutatót teljesítettük. A passzázs napközbeni és az előkertek állandó jellegű megnyitása lehetővé teszi a zöldfelületek közösségi használatát.	<i>Döntést nem igényel</i>
Túl sok parkoló épül. Nem kellene ennyit engedélyezni. Több parkoló = több autó. Több autó = nagyobb forgalom. Csakis akkor kellene ennyire sok parkolót engedni, ha nyitva lenne a köz számára bármiféle regisztráció meg minden nélküli és ezért a jelenlegi földfelszíni parkolást meg lehetne szüntetni. A környék jól ellátott közösségi közlekedéssel, felesleges a lakásonkénti 1,13 parkoló. Amúgy a látványtervek hazudnak. A telek nagy része alatt parkoló lenne, csak középen nem. Viszont ahol mélygarázs lesz ott nem lesz igazi fa. Max virágok, bokrok, amik az egyre melegező nyarakon nem fog árnyékolással segíteni. A 34/35/36. o. látványtervek emiatt kamuk. Rajz	A parkolómennyiséget próbáltuk a szükséges minimum mértékig csökkentetni. Igénybe kívánjuk venni a lakáscélú parkolók 20%-os mértékig történő megváltását is.	<i>Döntést nem igényel</i>

S. a. 52. melléklet

[Handwritten signature]

55
Emm

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
alapján, ha csak a zöldre tervezett részek alá nem engednék akkor is kb. 200-205 parkoló lenne, ami még így is 85%-os arány, ami még lehet így is sok, de legalább igazi zöldterület jöhetne létre. Kerékpártárolós is csak egy helyen van emlíve, míg parkolás két irányból is megvalósulna. Ezzel is az autózást támogatnák a forgalom nem növelő közlekedési módokkal szemben (gyaloglás, kerékpározás, közösségi közlekedés)		
Javaslom, hogy a kollégium épülete se legyen fszt. + 6 emeletnél magasabb. Már a látványtervek alapján is rátelepedne a környékre a tervezett magassággal.	A kollégium (és természetesen az egész épületegyüttes) vonatkozásában betartottuk a szabályozási előírásokat, jelen esetben a pátkánymagasságokat és a hozzájuk tartozó magassági idomot.	Elfogadásra nem javasolt
Úgy vélem, hogy a tervezett beépítés – mely kollégiumi férőhelyeket és közel 240 új lakást tartalmaz – nem szolgálja a környék valós igényeit. Józsefváros ezen része már most is túlépített, és számos meglévő lakóépület – különösen az Orczy-negyvedben – jelenleg is üresen áll vagy kihasználatlan. A közeli Dankó utcában például 2024-ben épült új társasházak, amelyek lakásait még mindig nem sikerült értékesíteni, azok máig üresen állnak. Miért lenne szükségünk még több ilyen épületre, amikor a meglévők sincsenek kihasználva?		
A VIII. kerület zöldterületeinek aránya mindössze 17,8%, ami az egyik legalacsonyabb Budapesten. Ezzel szemben például a XII. kerület 75,2%-os aránnyal rendelkezik. Ráadásul a VIII. kerületben egy főre jutó zöldterület csak 15,8 m ² , míg a XXIII. kerületben ez 806,2 m ² – a különbség drámai. Ezek a számok világosan mutatják, mire lenne valójában szükség a környéken: zöldterületre, levegőre, közösségi térre. A közeli Kálvária park mindezt tökéletesen illusztrálja: bármelyik melegebb napon zsúfolásig megtelik, a padokon ülnek az emberek, a gyerekek játszanak, az idősek beszélgetnek – itt valódi közösségi élet zajlik. Ez az, amit a lakók használnak és értékelnek, nem pedig új, üres lakótömbök.	A Kerületi Szabályozási Terv által meghatározott minimális zöldfelületi mutatót teljesítettük. A passzázs napközbeni és az előkertek állandó jellegű megnyitása lehetővé teszi a zöldfelületek közösségi használatát.	Döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
A beépítésre szánt telek adottságai – a mérete, elhelyezkedése, zártsága – kiváló lehetőséget kínálnak egy nyitott, funkcionális közösségi tér kialakítására. Elképzelhető lenne például egy pumpapálya kerékpárosoknak, labdajátékokra alkalmas pályák, szabadtéri pihenőterek, közösségi kert vagy egy kis rendezvényudvar. Ez nemcsak a lakók életminőségét javítaná, de hosszabb távon gazdaságilag is fenntarthatóbb lenne. Új lakóingatlanokra jelenleg nincs szükség: Józsefváros már most is változatos és elérhető ingatlanállománnyal rendelkezik, különféle árszinteken. A további lakóépületek csak tovább növelnék az üresen álló ingatlanok számát és feleslegesen terhelnék az infrastruktúrát. Amennyiben a befektető mindenképp lakóházat szeretne építeni, erre a célra a Szeszgyár utca 10. szám alatt található üres terület jóval megfelelőbb lenne. Tisztelettel kérem az Önkormányzatot, hogy döntéseik során vegyék figyelembe a helyi lakosok érdekeit és a kerület hosszú távú jólétét, és ne engedélyezzék lakóépületek építését ezen a területen. Helyi lakosként én is örülnék, ha ezen az üres telken új házak épülnek. Itt lakóként én személy szerint nagyon örülnék egy nagyobb élelmiszerüzlet is helyet kapna mivel a közvetlen környéken csak kis magán üzletek vannak nagyobb üzlet csak több száz méterre van legközelebb a Corvin negyed és Teleki tér felé. A sarok telek beépítésével hatalmas gépiármű forgalom zúdulna a kőrís utcára, a parkolásra nem is beszélve a környéken, ami most is szinte lehetetlen, ezért nem javasolom. Maradjon esetleg zöldterület. Borozó Kft. Üzemeltetője, szeretnék kéréssel fordulni Önökhöz, vendégeinknek és az utca idős lakóinak nehézséget jelentenek Posta, Bank automata, Telefon szolgálatok távolságai, Hentes, Zöldséges, olcsóbb kisboltok nem Multi, amennyiben az épülő épületek aljában terveznek üzleteket kérjük, vegyék figyelembe az utcában lakó kisebb pénztárcájú lakosok álmait, hogy a VIII. kerület ezen része jobban lakhatóbb legyen.	A lakásmix és a tervezői program összeállítás beruházói döntés, nem tervezői kompetencia. A belső kertet igyekszünk a lehető legnagyobb mértékben elérhetővé tenni a közösség számára.	<i>Döntést nem igényel</i>
	Egyelőre nem volt a tervezési programban ilyen méretű élelmiszerüzlet elhelyezése. Az épületet igyekeztünk flexibilisen kialakítani, hogy a jövőben további (igény szerinti) földszinti funkciók is megjelenhessenek.	<i>Döntést nem igényel</i>
	A mélygarázs feltárása a Diószegi Sámuel utca 10. felőli telekhatárnál történik. Megnövekedett gépkocsiforgalomra így nem kell számítani a Kőrís utca ezen szakaszán.	<i>Döntést nem igényel</i>
	A földszinten helyet kaptak különböző méretű és elhelyezkedésű bérbeadható utcai üzlethelyiségek, amelyek ezen funkciók befogadására is alkalmasak lehetnek a jövőben.	<i>Elfogadása javasolt</i>

Emm 56

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
Elsőként egy kritikát szeretnék adni az épületről. Sajnos a JÓKÉSZ nem kellő figyelemmel készült el, így a házunk lakásom (Szeszgyár 12.) várhatóan értékcsökkenést fog elszenvedni. A th előtt sosem volt ekkora tömeg, mint a tervekben szereplő épület, így indokolatlanul magasra lett szabva a pátkány magassága, amit a mostani terv jogosan ki is használ. Az társasház-ban lakók még csak kompenzációt sem kaphatnak (bár ennek még utánaírok!). Megértem, hogy a zártoros elrendezés a fővárosi hagyomány, így viszont a pátkány magasságán keresztül lehetett volna megtartani a korábbi térérzetet, hiszen a terület más pontján még lehetett volna emelni a tervezett épületet. Mint az utcóban elő, első körben NEM támogatom, hogy apró engedelményekért cserében plusz majdnem 3000 nm épüljön meg. Egyyszerűen nem jön ki a matek számomra, hogy hogyan érné meg ez az önkormányzat számára. - Az óvoda beengedése az udvarba kedves, viszont 1-2 év után a társasház el fog állni ettől és a kerítés zárva marad. Milyen megállapodás lenne, hogy mondjuk 5 évig minimum működjön a tankert? Erről semmi nem lehetett megtudni. - A passzázs kötelező eleme a projektnek, miért is kell elzárni, mint egy közparkot? Szintén 1-2 év alatt a társasház a belső udvarrészt (nagyobbat) el fogja szeparálni, hogy nehogy a környékbeliek ott "pihenjenek" a friss pázsin. A fórumon nem esett szó róla, de milyen megállapodás és finanszírozás mellett maradna nyitott, elérhető az a zöld felület? Milyen időtávon marad elérhető? - Üzlethelyiség a sarkon. Üzlethelyiségből rengeteg van a környéken, kiadatlan, alulhasznosított. Közösségi térként funkcionálna, ami bevételt sem nagyon termelne, költséget viszont igen. Átadás mit jelentene? Tulajdonszerzést, vagy kizárólagos önkormányzati használatot? Ha utóbbi, az mennyi időre? - Előre megnyitása kapcsán, végül is csak a kerítést spórolja meg a beruházó. Megértem a társadalmi hasznát, viszont a környéken tapasztalt közösségi együttélési problémák okán, vajon mennyi idő múlva építi ki a kerítést a társasház?	A Szabályozási és egyéb szakmai előírásokat teljes mértékben figyelembe vettük a tervezés során. A jelenlegi beépítetlen állapothoz képest a Szeszgyár utca 12. szám alatti ingatlan benapozása valóban változni fog, mivel a beépítésre tervezett foghíj építési joggal rendelkező ingatlan, így elkerülhetetlen a beépítése a jövőben.	<i>Döntést nem igényel</i>
	Az igénybe vehető max. 10% többlet szinterületi mutatóból nagyjából 4,5-5,0%-ot kívánunk igénybe venni.	<i>Döntést nem igényel</i>

57

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
Ha már javaslatokat várnak, írok is párat. - 2 kis lakás, egyet szociális alapon kiadni, másikat szolgálati viszony keretében, mondjuk az egyik óvodai dolgozónak. - A Szeszgyár közben lévő hinta alatt és környékén lévő apró kavicsburkolat cseréjének a vállalása. A jelenlegi burkolat nem megfelelő, nem tartható könnyen tisztán és sok szemét gyűlik össze benne, amit nehéz kezelni. - Szeszgyár köz fejlesztése, közösségi alapon. Pl. napvitorla állítása a mászófal fölé, vagy a dobogó/firkafalhoz. - Térfelhasználó kamerák kihelyezésének a támogatása. - Kerékpáros közlekedés támogatását szolgáló tároló kiépítésének támogatása. Majd 500 diák közlekedésének fenntartható támogatása lenne. - MOL BUBI pont létrehozásának támogatása. - Parkolási témában. Kicsit komplikáltabb, de érdekes lehet. Ha a környéken élő (kb. 300m távolság) lakos úgy döntene, hogy bérelne parkolót a házban, az kaphasson az önkormányzattól annyi kompenzációt, mint amennyibe a közterületi parkolás került volna számára éves alapon. Természetesen ez a parkoló megvásárlásakor is járna. Itt lehetne egy kísérletet csinálni, hogy mennyien állnának be így mélygarázsba.	E-mobilitási pontok, közösségi kerékpár tároló helyek elhelyezését lehetővé tesszük a telken belül, az utcai közterületeken.	<i>Döntést nem igényel</i>
Ha passzív a társasház közös képviselője a tervtanácsi ülésekkel kapcsolatban, akkor érdemes lenne egy plakátot kitenni az érintett társasházba, hogy a lakóknak/tulajdonosoknak esélyük legyen delegáltat küldeni. Gondolom nem 1-2 napos határidővel dől el az ülés időpontja. Így már az elején szóba kerülhetne 1-2 tényleges lakossági igény, vélemény. Ha az időpont megvan és passzív a KK, akkor a részvételi iroda hatékonyan ki tudja tenni a plakátot. Vagy az önkormányzati társasháznak szóló hírlapban is el lehet érni az érintett házakat.	Az Önkormányzat felülvizsgálja a Tervtanács társadalmasításával kapcsolatos gyakorlatot.	<i>Elfogadásra javasolt</i>
8. kerületi lakosként kötelességemnek érzem, hogy megírom a gondolataimat Önöknek. Ahogy a tegnapi fórumon is elének tarták a terveket, ha megvalósul a beruházás, ki tudja hány éven keresztül fog folyni az építkezés a fent említett területen, hiszen több alvállalkozó fogja kivitelezni a Szeszgyár utcai gigaprojektet. 3 éve lakom a kerületben és a Diószegi utcában. Ha a Ludovikán valamilyen sportrendezvény van - öttusa, lovas, vagy valamilyen belépőjegyes rendszerű rendezvény -, többedik alkalommal fordul elő, hogy a civilek elől lezárják a bejáratot kapukat és akár heteken keresztül ellehetetlenítik a parkba való belépést és annak használatát. A közelben megszűnik a sportolási, pihenési lehetőség. Ezt az előző két évben is megcsinálták nyáron, amikor a dög	Az érintett telek magántulajdonú építési telek, a jövőbeni sorsáról dönteni nem önkormányzati kompetencia. A tervezés során betartottuk a Kerületi Építési szabályzatban előírt zöldfelületi mutatót, a passzázsok keresztüli a zöldfelületek a környékbeliek számára is elérhetőek lesznek.	<i>Döntést nem igényel</i>

[Handwritten signature] 58

55 Emma

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
meleg elől az emberek szívesen ki akartak szabadulni a zöldsévezetbe. Pontosan ezen okból jobban örünek neki, ha egy közparkot hoznának létre, sportpályával, szabadtéri kondi parkkal, szociális kerttel, netalán szabadtéri színpaddal, amit a helyi lakosok is birtokukba tudnának venni és kulturált körülmények között tudnánk létezni ebben a betonöszungelben. 8000 négyzetméteren bőven meg lehetne őrizni a hársfákat is, és egy tavat is ki lehetne alakítani, ami csökkentené a nyári hőséget ebben a városrészben. Úgy gondolom, hogy hosszútávon csak profitálni lehet a zöld felületekből, különösen manapság, amikor a nyári hőség elviselhetetlenné teszi a városi létezést. Bizom benne, hogy ezzel a levéllel egy lehetetlen ötlet fog gazdára lelni ebben a profitéhes világban. A Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete fontosnak tartja a kertiletek fejlődését, alapelvei mentén a hátrányos helyzetű emberek támogatását, és a szociálisan rászoruló csoportok segítségét. Nappali Szociális Központunk (1089 Budapest, Diószegi utca 5.) 2007 óta segíti a Budapestben élő hajléktalan emberek mindennapi életét. Szolgáltatásaink: • Nappali melegedő (120 fő fogadása munkanapokon 8:00-16:00 között) • Időszakos éjjeli menedékhely (19 fő fogadása minden év november 1-től április 30-ig) A szolgáltatásainkat nemcsak hajléktalan emberek veszik igénybe, hanem azok a nehéz sorsú kertileti lakosok is, akik nálunk kérnek segítséget. (pl., étel, mosási lehetőség, stb) Melegedőnket 2024-ben összesen 494 fő vette igénybe, ebből 381 férfi és 113 nő, melyből 144-en új ügyfélként jelentek meg intézményünkben. Az időszakos éjjeli menedékhelyünket összesen 31 fő vette igénybe. (21 férfi és 10 nő) Szervezetünk régóta gondolkodik azon, hogy a szolgáltatásainkat más helyszínen folytathatná, amire ráértít a szomszédos telék várható beépítésével kapcsolatos tervezés is. Annemélyben lának arra esélyt, hogy szervezetünk munkájá bele tud illeszkedni valamilyen módon az Önök által elképzelt városkép tervezésébe, akkor örömmel állunk rendelkezésükre. Budapest, 2025. 05. 21.  Buncsik-Habó budapesti igazgató	Véleményünk szerint a hajléktalan melegedő működését a szomszédban tervezett fejlesztés nem veszélyezteti / zavarja, így emiatt nem szükséges annak áthelyezése. Köszönjük a felajánlást, a beruházást magán szereplő fogja végezni saját tulajdonú telkén, így az Önkormányzat jelen helyzetben nem tud állást foglalni egy jövőbeni együttműködéssel kapcsolatban.	Döntést nem igényel

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
A Szeszgyár utca 12. sz. alatti lakosként szeretném véleményezni az Önkormányzat felhívásának eleget téve a volt Szeszgyár telkére tervezett beruházást. Annak ellenére, hogy a mai (05.20.) utcafórumon a beruházó képviselője arra utalt, hogy az, ami a telepítési tanulmánytervben áll, meg fog valósulni. Itt szeretném megjegyezni, hogy amennyiben valóban kíváncsiak a lakosság véleményére, és azzal számolni is kívánnak a döntés során, érdemes lenne a tervtanács ülés előttre szervezni az ehhez hasonló programokat. Ma kiderült számunkra, hogy az ülésre meghívást kaptak az érintett házak közös képviselői, mint a társasházak érdekelt szem előtt tartó és közvetítő személyek – ám legjobb tudomásunk szerint ezen a mi közös képviselőnk nem vett részt, illetve, ha részt is vett volna, nem is merfe meg előbb a lakók véleményét. Arra biztatnám az Önkormányzat illetékes szerveit, hogy amennyiben a jövőben meghívának közös képviselőket, az érintett házakban legalább a faliújságra függeszzenek ki erről egy tájékoztatót, hogy a lakók közösség presszionálni és ellenőrizni tudja a képviselőt. Ne egy, a munkáját esetleg kevésbé lelkiismeretesen végző közös képviselőn múljon a lakók közösség érdekképviselete! Most pedig megválaszolnám az Önkormányzat által feltett kérdéseket, habár tisztában vagyok vele, hogy magántelekéről van szó, és a tervek megfelelnek a hatályos szabályozásoknak.	Az Önkormányzat felülvizsgálja a Tervtanács társadalmasításával kapcsolatos gyakorlatot.	<i>Eljögadásra javasolt.</i>
Mit gondol a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztésről? Túlzór, barzalmasan sűrű, nincs tekintettel a környezetére, a környéken élők életminőségének, mindennapjainak a befolyásolására, a környéken zajló további építkezésekre. Stílusában nem illeszkedik a környék épületeihez – illetve arról még semmit nem tudni, hogy hogyan is fog kinézni a Kőrös utcában épülő új társasház (a Szeszgyár köz magasságában). Illenek-e majd egymáshoz? Valóban szükség van még egy kollégiumra és két társasházra a negyedben? Az Orczy negyedben jelenleg is számos hasonló fejlesztés zajlik (NKE, Orczy fórum funkcióváltás, Dugonics u., Korányi Sándor u...), miközben a régi lakók ki vagy teljesen háttérbe szorúlnak. Illó volna, hogy az új épület alkalmazkodjon a már meglévőkhöz, itt azonban arról szó sincs. A szűk Szeszgyár utcát agyon fogja nyomni a robusztus épület, érthetetlen, hogy a helyi építési szabályzat miért ragaszkodott a telekhatáron történő, zárt sorú építkezéshez. Mondhatjuk, hogy ez a megszokott, de az igazság az, hogy a korábban a telken álló gyár épülete földszintes volt, itt sosem állt ilyen magas és ekkora tömegű épület, ami falként magasodik a szemben álló 100+ éves társasházra. A Szeszgyár 12-ben élők életminőségét várhatóan tovább rontja	A tervezés során minden, az országos és a kerületi építész jogszabályokba rögzített előírás betartásra került, a telek szerzett építési joggal rendelkezik, eszerint épül be magánberuházás keretén belül. A településképi illeszkedés biztosítása érdekében kerületi és országos tervtanács is tárgyalja az épület engedélyezési terveit, így a legmagasabb szinten is szakmai hozzájárulást fog szerezni a megvalósulása előtt.	<i>Döntést nem igényel</i>

6
Emlékeztető

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
majd az erkélyeken folyó, szükségserűen zajjal járó élet is – megjegyezném, hogy az erkélynek sincs előképe az utcában – hogyan lehet engedélyezni egy ilyen szűk köztérre? Ez nem a belváros, ahol megszokott, hogy egymás szájában állnak a 100 éves bérházak, illetve ez a 21. század, ahol az építési tradíciókon és a hagyományos városképen túl figyelembe lehetne venni az emberek jólétét, benapozottsághoz, intimizáshoz, nyugalomhoz való jogát is, ha már a tűzolt beépítés és a globális felmelegedés kapcsolatra fittyet hánynak. Érzésem szerint az Önkormányzat, aki az ingatlanra vonatkozó szabályozást, ami lehetővé tesz egy ilyen monumentális, érzéketlen beruházást, kidolgozta/elfogadta, cserben hagyta a Szeszyár 12. és a Szeszyár 11. sz. alatt élőket. A Szeszyár 12. számú ház gyakorlatilag elsötétedik az építkezés hatására, és légmozgásra sem nagyon lesz esélye. Az ingatlanjaink leértékelődnek, az életünk beszűkül, a nyugalomunk sérül, ablakot a továbbiakban nem nagyon tudunk majd nyitni. És szerezném hangsúlyozni, hogy tisztában vagyok vele, hogy ez egy építési telek, és előbb-utóbb beépül, nem vágytam „örök panorámára”, ugyanakkor ez a lépték, és a mi érdekeink teljes figyelmen kívül hagyása valóban megdöbbentő. Mit gondol a szinterületi mutató kedvezményéről? Mit gondol a beruházó által vállalt közösségi célú beruházásokról? Azt, hogy túl nagy árat fizetünk apró-cseprő fejlesztésekért cserébe, amelyek ráadásul nem a projekt által legvárhatóbban érintettek, tehát a szomszédos házakban élők kárának enyhítését szolgálják. Ellenzem a szerződés kötést. A közösségi célú fejlesztések közül egyedül az előkertnek látom létjogosultságát, azonban nem tiszta, hogy ez egyébként is megvalósulna-e a szabályzatban foglaltak miatt, vagy sem. A Szeszyár és Díószei utcákat összekötő passzázs szerintem a Szeszyár köz megnyitása óta nem hiánypótló jelentőségű, illetve a szabályzat előírja, hogy biztosítani is kell itt az áthaladás lehetőségét. Az alku tárgya a hosszított nyitvatartás? Az nem derül ki a dokumentumból, hogy egyébként meddig kéne nyitva tartania az átjárónak. Az önkormányzati üzemeltetés szerintem felesleges a környéken, az ovásokat célzó fejlesztés kedves, de nem nevezném közcélúnak, és mérlegelve a beépíthetőség növelését, azt gondolom, hogy elhagyható.	Az építési vonal a hatályos szabályozási terven úgy került kijelölésre, hogy a szomszédos épületekhez való csatlakozást biztosítsa. Minden hatályos szabály esetleges módosítása a szabályzat módosítási eljárását vonná maga után, mely jelenleg nem volt célja a beruházónak, sem az önkormányzatnak. Az igénybe vehető max. 10% többlet szinterületi mutatóból nagyjából 4,5-5,0%-ot vesz igénybe (0,08 m²/telekm²) a terv. Az igénymagasság felett visszahúzott szintek a környék benapozására nincsenek érdemi hatással, a tervezés során benapozás vizsgálat készült. Településrendezési szerződés megkötése nélkül a passzázs nyitvatartása nem kerülne rögzítésre, így ennek megkötése ennek a szempontjából önkormányzati érdek.	<i>Döntést nem igényel</i>

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
Milyen további szempontra hívná fel a figyelmet a tervek és az építkezés kapcsán? A már említettekre: Ne lehessen erkélyeket kialakítani a Szeszgyár utcában, ezzel sérve a szemben élők intimitáshoz való jogát! A Szeszgyár utcában is kerüjön kialakításra előkert, az építési vonal ne a telekhatár legyen! A megengedett maximális párkánymagasság felett ne hozhassanak létre még két, lépcsőzetesen elfolt, teraszos szintet a Szeszgyár utcában! Vizsgálják meg, hogy mennyiben sérül a projekt szomszédságában lévő lakások benapozottsága! Vizsgálják meg, hogy mindez milyen mértékű értéksökkenést eredményez! A kötelezően előírt zöldfelületek ne belső udvarok formájában valósuljanak meg, vegyék körül az épületeket! A telken álló 50 éves fák megtartása legyen szempont. Ne lehessen elintézni a kivágásukat a leendő tulajdonos számára aprópénznek számító kompenzációval, illetve facsemeték ültetésével, amelyeknek újabb súlyos évtizedekre lesz szükségük ahhoz, hogy megnőjenek. Készüljön ütemterv a negyedben zajló gigaberuházásokkal (SOTE, NKE, Szeszgyár...) kapcsolatban, jelenjen meg szempontként a környéken élők tiszta levegőhöz, nyugalomhoz, pihenéshez való joga. Az Önkormányzat ne csak akkor küzdjön a környéken élő lakók jogaiért (pl. benapozottság), ha országos jelentőségű, állam kontra Józsefváros ügyről van szó (l. Pázmány Campus).	Szabályozási Tervtől nem térhetünk el az engedélyezni kívánt épületnél, azaz a kötelező telepítési vonalakat, előkert kialakítását be kell tartani. Az utcai szélesség 5%-ának mértékéig kinyúlhatunk az épületből erkélyekkel. Az épületek körül két utcaszakaszon előkert kerül kialakításra, melyek közhasználatra megnyitásra kerülnek. Az ennél szélesebb zöldfelületek utcák felé történő elhelyezése a beépítés paraméterek kihasználása mellett nem megoldható.	<i>Elfogadásra nem javasolt</i>
Kiemelt problémaként szeretném felhívni a figyelmet arra, hogy a tervezett beépítés rettenetesen túlzó parkolási kapacitás létesítésével számol. Ez nem csupán azért aggasztó, mert az ilyen mennyiségű mélygarázs forgalomgeneráló hatású lesz, amely ellentétes Józsefváros forgalomcsillapítási és közterület-humanizálási szándékaival; hanem szociális szempontból is kockázatosakat hordoz. A létesített 260 parkolóhely ára ugyanis be fog épülni a lakások és kollégiumi szobák árába, így minden jószándék ellenére az ingatlanfejlesztésből a megcélózni kívánt vásárlói csoportok kiárazódnak, és az első lakást keresők és kollegisták helyett a magasabb áron ingatlanpekulánsok fogják felvásárolni azokat, az Önkormányzat szociális céljaival ellentétes módon (pl. rövidtávú lakáskiadás) hasznosítva azokat.	A parkolómennyiséget próbáltuk a szükséges minimum mértékig csökkentetni. Igénybe kívánjuk venni a lakáscélú parkolók 20%-os mértékig történő megváltását is.	<i>Döntést nem igényel</i>

Handwritten signature

Észrevételek, javaslatok	Tervezői válaszok	Javaslat döntésre
A létesíteni tervezett parkolószám értelemszerűen a TÉKA előírásait tükrözi, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a lehetőséget biztosítja – a kerületi építési szabályzat által megadapozás esetén - az állami főépítész támogató szakmai véleménye mellett – az abban foglaltaktól eltérő parkolási előírások megtételére: az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a kialakítandó személygépjármű várakozóhelyek száma akár 100%-kal csökkenthető. (TÉKA 4.§ (6)) Fontos kiemelni, hogy a TÉKA alapján az állami főépítész szakmai véleményét nem mérlegelési jogkörében, hanem objektív feltételek mentén kell, hogy kialakítsa, és egy olyan telek esetében, amely tözsomzsdógdódban áll meg a 83-as troli és a 99-es busz, valamint gyalogtávon belül van a 9-es busz, a 23-as, 24-es 28-as villamos és a 72-es troli, a parkolási elvárások jelentős (pl. 50...75%-os) csökkentése mindenképpen megadapozott lehet. Természetesen ezt a beruházási költségekben is forintra váltható kedvezményt nem kell a beruházónak ingyen adni. Tekintve, hogy a parkolóhely-kedvezmény ugyanúgy a JÓKÉSZ módosítását teszi szükségessé, mint a 10%-os beépítési többlet, a kedvezmény ellentételezését szintén településrendezési szerződésben lehet kezelni. Javasoltunk, hogy a beruházó a parkolóhely-kedvezményért cserébe a 83-as troli felsővezetékének viszdáépítésének finanszírozásához járuljon hozzá, amely egy, a BKK által kivitelezésre előkészített beruházás, megvalósulását jelenleg egyedül a forráshány akadályozza, és megvalósulása esetén hozzájárulna ahhoz, hogy (a jelenlegi ideiglenes önjáró üzemmel ellentétben) mind a fellestett saroktelek, mind a teljes Diószegi utca tartósan környezetbarát és csendes trolibusszal legyen kiszolgálva.	A parkolómenyiséget próbáltuk a szükséges minimum mértékig csökkenteni. Igénybe kívánjuk venni a lakáscélú parkolók 20%-os mértékig történő megvdítását is. A parkolóhelyek magánberuházó általi megváltása nem köthető össze a fővárosi üzemmelésben lévő troli felsővezeték cseréjének finanszírozásával, ennek díja ezt a felújítást nem is fedezné.	<i>Elfogadva nem javasolt</i>

Lakossági fórum a DIO8 beruházásról

Időpont: 2025.05.20. 18:00-20:00

Helyszín: Gólya presszó

Jelen voltak: Rádai Dániel alpolgármester, Camara-Bereczki Ferenc Miklós képviselő, Barta Ferenc főépítész, Gresó György a tulajdonos képviselője, Menyhárt Gergő építész tervező

Videofelvétel: <https://facebook.com/jozsefvaros.hu/videos/719528473882931/>

A beruházás bemutatása

Gresó György, a tulajdonos képviselője ismertette a projekt céljait:

- A tulajdonos maga nem építkezik, de olyan beruházást szeretne, amely nem csak a gyakorlati igényeknek felel meg, de valamennyire ki is elégíti a helyi társadalmi igényeket.
- A tervezett épületegyüttes kollégiumi funkciót is ellát
- Családalapítást tervező nem magas jövedelmű fiataloknak is megfizethető legyen a lakás – a lakások mérete erre legyen optimális - 1-2 nagyobb lakás, de a nagyrészüket max 60-62 négyzetméter
- Hosszú távon fenntarthatóságra törekvés, de megfizethetőség az anyagok minőségével
- A földszinti területek variálhatók, jövőbeli átalakításra alkalmasak (pl. parkolók, üzletek, közösségi terek), a társasház lakóközössége tud róla később dönteni – a környező lakosság számára is használhatók
- A parkolás egy szinten lesz kialakítva (Kőrös utca felől) – a parkolóhelyek száma a jogszabályok alapján lett meghatározva - Kétszintes mélygarázs nem készül – ez nagyon megemelné a lakások árát
- A kialakítandó zöldfelület összesen kb. 3500 m² lesz, – normál méretű fákat lehet oda ültetni, ahol nincs mélygarázs
- Az óvoda irányába megnyitnák a kertet, nekik most kis udvarrész áll rendelkezésre – magaságysok telepítése, oktatás-nevelési tevékenység támogatása
- Keresztbe passzázs a telken előírásoknak megfelelően – biztonsági okból várhatóan reggel 8 és este 10 között szabadon átjárható – a passzázs a buszmegállóhoz közel kezdődne



- Előkert Kőrös és Szeszgyár utca felől épület 5 méteren előkert – a beruházó vállalta, hogy ezt közcélra megnyitja
- A cél egy nagyobb zöldterület kialakítása, amely figyelembe veszi a közműveket és egyéb adottságokat.
- Létrejönne egy fasor, amely – remények szerint – a Kőrös utcán át az Orczy út felé is folytatható lenne. Jelenleg a Kőrös utcában nincs növényzet, ezért a fasor létrehozása jelentős környezeti javulást hozna. Zöldítést terveznek a Szeszgyár utcában is.
- A környéken található ugyan játszótér és burkolt felület, de ezek jelenleg vegyes használatúak, a közösségi funkció korlátozott. A terület további fejlesztését gátolja például a szemközti telek teherautó-bejárata.
- Egy helység térítésmentesen kerül az önkormányzat tulajdonába közösségi funkciókra. Az önkormányzat dönti majd el, hogy ezt pályáztatja, megtartja saját magának, mit fog vele csinálni. Létre tud jönni egy olyan közösségi tér, amit ki lehet nyitni a Szeszgyár köz felé.
- Zöldfelület csökkenti a városi hősziget hatást, javítva a mikroklimát. Nyáron az aszfalt hőmérséklete akár 60 fokról 35 fokra is csökkenhet, ami jelentősen jobb hőérzetet eredményez.

2. Lakossági hozzászólások, észrevételek

Lakossági kérdés – [REDACTED]:

- Kétfarkú Kutypárt által kihelyezett buszmegálló védelme az építkezés idején
- Közvilágítás fejlesztése
- Gyalogátkelőhelyek hiánya – a széles utak balesetveszélyesek
- Építkezés idején forgalomkorlátozás kezelése gyalogosbarát módon.

Válasz – önkormányzat:

- A buszmegállók megőrzése fontos szempont, kulturált és biztonságos formában.
- A Diószegi utcában megújult a közvilágítás, látványos eredménnyel; a Kőrös utcára most tervezik a fejlesztést.
- A Diószegi utca gyalogos-kerékpáros tengely előkészítése régóta zajlik, itt ideje lenne előrelépni.

[Handwritten signature] 65

- A beruházás még korai fázisban van, a kivitelezés pontos részletei (pl. kivitelező, tulajdonos) nem ismertek. Az önkormányzat célja a gyalogosok és védtelen közlekedők biztonságának megőrzése a munkálatok során.
- Visi Imre utca közvilágítási tervezése folyamatban van. Már utolsó simítások kellenek csak hozzá.

Lakossági kérdések - Lakók a Szeszgyár utca 12-ből (4 felszólaló):

- Aggodalmak a benapozottság csökkenése miatt. Korábban sosem volt ekkora épület ezen a telken. A hatemeletes épület közelsége negatív hatással lehet az életminőségre. A lakás értéke csökkenni fog. Nincs másfelé ablakuk, vizesedni fog, sötét lesz. Nem szellőzik az utca.
- Át lehetne terveztetni, hogy ezt a bevágást a telek sarkára lehetne áttenni? Ez által segít a Szeszgyár u. 12-nek a naphoz jutását.
- Van-e arra lehetőség, hogy egy picit beljebb legyen tolva, és előtte legyen zöldterület, tehát csak, hogy legalább valamennyi napfény bejőjön a jövőben. Ha egy öt méterrel beljebb van a frontvonala, és esetleg egy emelettel csökkenne, már lényegesen jobb lenne a körülmény.
- Tíz és fél méteres az utca, de ezért ez egy keskeny utcának számít és még erkélyeket is kívánnak kialakítani.
- A közösségi célú fejlesztések, amik az önkormányzat szeretne kérni, aránytalanok ahhoz képest, hogy még tízszázalékos beépítés megvalósulhat, illetve nem kifejezetten a környéken élőknek a szempontjait veszik figyelembe. Például ez az átjáró, a Diószegi és a Szeszgyár utca között, ez kötelező elem is.

Válaszok – tulajdonos képviselője:

- A lakók aggodalmát a benapozás hiányáról és vizesedésről megértik, de az épület nem fog vizesedést okozni, mert nem alkalmaznak résfalazást, így a talajvíz szabadon áramolhat. Egy szint mélygarázst terveznek, pont a vízproblémák elkerülése érdekében.
- Az építési paramétereket a 2023-ban elfogadott szabályozási terv határozza meg, ezen már nem tudnak változtatni. Akkor lett volna lehetőség jelezni az önkormányzatnak, hogy ne engedjen a telekre ekkora házat építeni. A tulajdonos betartja a jelenlegi szabályozást.
- A fejlesztő betartja a szabályozási előírásokat, és nem használja ki a maximálisan kérhető +10% beépítést; a plusz beépítés csak kis mértékű és csak a sarkokon


64

jelenik meg. Jelzi, hogy ha nem kérték volna ehhez a településrendezési szerződés megkötését, bármilyen egyeztetés nélkül építési engedélyt kaphatna a beruházás.

- A fejlesztő tudatosan vállalta az egyeztetéseket, mert egy élhető, szabályos, jól illeszkedő házat szeretnének építeni.
- A 10,5 méteres utca valóban szűk, és a jelenlegi alacsonyabb épületek mellett az új ház karakteresebb lesz.
- Három szomszédos telek várhatóan a következő 10 évben szintén be lesz építve, és akkor hasonló magasságú épületek jelenhetnek meg.
- Felvetették, hogy a zöldterület akár 5 méterrel előrébb is kerülhetne, azonban ezt nem tudják megvalósítani, mert egy kötelező építési vonal (kivetített építési szabályzaton vastag piros vonal) van meghatározva a szabályozási tervben, ettől nem térhetnek el. Visszatekintve lehet, hogy az önkormányzat hibázott, amikor ezt a kötelező építési vonalat kijelölte. Eltérés csak szabályozási terv módosítással lenne lehetséges, de ez időben és költségben kockázatos, főleg a jelenlegi kedvezőtlen irányba változó országos szabályozási környezetben. Ez kellemetlen helyzet, de jogi kötöttségek miatt nincs mozgástere a tulajdonosnak.

Önkormányzat válasza:

- A telken építkezés mindig is várható volt, mivel az építési teleknek számít – tehát nem garantált az "örök panoráma". A telek nagyon nagy (8300 m²), így még alacsonyabb beépítési szintmutató mellett is nagy épület jön létre – ez alapvető arányossági kérdés minden hasonló fejlesztésnél.
- Ha az önkormányzat korábban jelentősen csökkentette volna a beépítési paramétereket, a beruházó pert is indíthatott volna ellene.
- A bemutatott tervek már tartalmazzák a plusz 10% beépítést, nem lesz újabb ráépítés.
- A szabályozási terv magyarázata: a homlokzati síkok illesztése, a városszövet egységes megjelenése és a csatlakozások esztétikus kialakítása. Az Országos Tervtanács konzultációján ennél is drasztikusabb, teljes keretes beépítést javasoltak. Ehhez képest végül szabadabb lett a tömegképzés.
- A magassági szabályozás az utca szélessége és a párkánymagasság arányán alapul, amit a fővárosi szabályozás határoz meg. A párkánymagasságot az utcaképhez igazították.
- A beépítés lazább, áttörtebb, mint egy korábbi, elvetett terv (420 lakásos tömb). Így elkerülték a túlzott beépítést és megmozgatottabb tömegalakítást hoztak létre.



- A benapozás kérdését is figyelembe vették a Szeszgyár köz kapcsán is: a homlokzat kialakításánál igyekeztek úgy tervezni, hogy minél több fény jusson be. Ezek még lezáratlan kérdések.

Lakossági kérdések:

- Milyen ütemezés szerint fognak zajlani az alábbi építkezések: a Semmelweis Egyetem új kutatóközpontja, a most tárgyalt beruházás, a Kőrös utcai fejlesztés, lesz-e összehangolás ezek között a fejlesztések között az időzítés és a kivitelezés során?
- Milyen időtartamra kell számítani a környéken élőknek az építkezések miatti kellemetlenségekre?
- Mely utcákon keresztül történik majd az egyes beruházásokhoz kapcsolódó: nehézgépjármű-forgalom, anyagszállítás, esetleges lezárások vagy korlátozások?
- Lesz-e forgalomtechnikai terv vagy intézkedéscsomag az építkezési időszak forgalmi terhelésének csökkentésére?
- Biztosítják-e, hogy a beruházások nem befolyásolják negatívan a talajvíz természetes mozgását (pl. nem lesz talajvízblokkolás)?
- Kapnak-e a lakók rendszeres tájékoztatást a munkálatok előrehaladásáról, ütemezéséről és a várható hatásokról?
- Elhangzott egy olyan mondat, hogy hogy lesz beépítve ez a telek, az három évvel ezelőtt dőlt el, és akkor kellett volna szólni. A szomszédterületekkel kapcsolatban mikor kell szólniuk a lakóknak, hogyha nem szeretnék, hogy ugyanígy legyen beépítve?
- Készült-e előzetes kalkuláció a beruházás költségeiről? Van-e már becslés arról, hogy mekkora összegbe fog kerülni a fejlesztés? Mekkora az esélye jelenleg annak, hogy lesz vevő a telekre, lesz kivitelező, aki vállalja a projekt megvalósítását?
- Felmérte-e az önkormányzat, hogy a megnövekedő lakásszám miatt: milyen szociális infrastruktúrára (pl. óvoda, iskola, bölcsőde) lesz szükség? Hogyan lehet ezeket biztosítani a környéken élő új lakók számára?
- Van-e az önkormányzatnak beleszólása vagy javaslatlétéle abba, hogy milyen típusú üzletek vagy szolgáltatások legyenek a földszinti kereskedelmi egységekben? Ezek hogyan szolgálhatják ki az új lakók igényeit?

Tulajdonos képviselője:

 67

- Több ingatlanbefektető és alap érdeklődik a telek iránt. Aláírt adásvételi szerződés még nincs, de ez rövid időn belül megtörténhet. Azt, hogy az új tulajdonos mikor kezdi el a beruházást, jelenleg nem lehet pontosan megmondani. A telek több mint 30 éve van a jelenlegi tulajdonos birtokában. A telek piaci értéke azóta jelentősen megnőtt, ahogyan a környező ingatlanoké is.
- Az önkormányzat nem vonhat el építési jogokat egyoldalúan, mert akkor perelhetővé válik, ezért a szabályozás módosítása csak egyeztetéssel lehetséges. A döntéseket a tulajdonos és az önkormányzat együtt kell, hogy meghozza – a lakók nyomásgyakorlása ezen nem segít.
- A tervezett épület a teljes tömbön belül a legalacsonyabb magasságú (17 m), például a Diószegi úti épületekhez képest (21 m).
- Egy telepítési tanulmány készült, melyben: felmérték az óvodák, iskolák kapacitását, kihasználtságát, és figyelembe vették a demográfiai trendeket (Budapest népessége csökken). Cél, hogy olyan fiataloknak épüljenek lakások, akik Budapesten belül szeretnének maradni, elkerülve az agglomerációba való kiköltözést.
- A projekt részeként két üzlethelyiség: 1, Egy kávézó a Diószegi és Kőrös utca sarkán, amely a kollégiumot és a környékelieket is kiszolgálja. 2, Egy helyiség, amit az önkormányzat kap meg, és amelynek hasznosításáról az önkormányzat dönthet. További üzletek csak akkor lesznek, ha a valós piaci igény ezt indokolja – ez a jövőbeli tulajdonos döntése lesz.

Önkormányzat válasza:

- Visi utcai ipari terület is idővel beépülhet, ez is várható. Cél, hogy minél korábban tájékoztassák a lakosokat a készülő beruházásokról, hogy ügyfélként beleszólhassanak. Eddig jellemzően csak a közvetlen szomszédokat vonták be ([Tervtanácsra](#) meghívjuk a közös képviselőket), de most próbálunk tömbszinten gondolkodni. Információt tudunk adni, de az építhetőség nem az önkormányzatnál van.
- Kiemelt probléma a túlszűfolt fejlesztések okozta logisztikai kihívás. A Semmelweis Egyetemmel például egyeztettek a beruházások időzítéséről, hogy ne torlódjanak. Dilemma, hogy egyszerre történjen meg sok fejlesztés rövid idő alatt, vagy elhúzódva, hosszú távon.
- A szabályozási tervek módosításához kötelező társadalmi egyeztetések fontosak lennének, de sajnos alacsony a részvétel. Az emberek sokszor nem értik az építési szabályozások részleteit, még szakértők sem értenek mindig egyet. Ezért szükséges lenne közérthetőbb tájékoztatás és aktívabb lakossági bevonás.



Lakossági kérdések:

- A tervezett 3000 m²-es zöldfelület jelentősen kevesebb, mint a korábban meglévő kb. 8000 m²-es, részben zöld terület a telken. Ez a zöldfelület korábban jelentős hőmérséklet-csökkentő hatással bírt a környéken.
- A telken található három nagy, évtizedes hársfa megóvása fontos lenne.
- A korábban kiásott tó integrálható-e a tervezett zöldfelületbe?
- Van-e lehetőség az építési terv módosítására, különösen a Visi Imre utcai nyílás beépítésének elhagyására, valamint az utcaszéli zárt homlokzatú épületrész magasságának csökkentésére.

Tulajdonos képviselője:

- Nem fogják áttervezni, átment egy országos építészeti zsűrin is, gyakorlatilag építési engedély előtt vannak a tervek.

Lakossági kérdések:

- Milyen garancia van a beruházási indítás előtt, hogy ne torzókba fussunk bele?
- Az átjáró fölött van egy rész, amit be lehet építeni, hogyha úgy át van tervezve. Tehát az épüljön be, és ott a Szeszgyár 12-vel szemközti részén legyen alacsonyabb a homlokzat.
- Sose találni itt parkolót. És ha megépül az épület, és jönnek a lakók például ide, akkor hol fognak parkolni?

Válaszok:

- Hársfák megfelelő méretben pótolva lesznek. A zöldítés pontos kialakítása nyilván majd a vevő döntése lesz. (Önkormányzat: zöldfelületi alap hozzájárulás várható miattuk, amiből lehet zöldfelületeket fejleszteni)
- Parkolók, ha nem telítettek, nyitott lesz a lehetőség környező lakosok számára is. Parkolás a térszint alatt lesz kialakítva, egyszintes mélygarázs formájában.
- Középen zöldfelületet hagynak meg – nem épül rá semmi, ott rendes fák tudnak majd nőni, mert nincsenek alatta pinceépületek. A három hársfa kivágásra kerül, de megfelelő méretű pótlás ígérete elhangzott.
- A tó megtartása (vízarchitektúra) a majdani társasház lakóinak döntésén múlik – jó mikroklimát biztosítana, de nem kötelező elem.
- Felmerült a lehetőség, hogy a környéken élők kedvezményesen használhassák a garázshelyeket ideiglenesen – ez fejlesztői és önkormányzati megállapodás



kérdése lenne. (Önkormányzati válasz: 2023 óta új lakásokhoz nem jár parkolási kedvezmény, így nem valószínű, hogy a lakók közterületen akarnak majd parkolni. A közterületi parkolás havi díja kb. 13 ezer Ft, míg a mélygarázsé 20–30 ezer Ft körül alakulhat, ezért valószínűleg a mélygarázs használata fog terjedni.)

- Garancia arra, hogy nem marad félbe a projekt, nincs, de a projekt tudatosan lett felépítve. A beruházás illeszkedik a Nemzeti Lakhatási Tőkeprogramba (fiataloknak és kollégistáknak kis lakások): 30% önerő, 70% állami támogatás. Már vannak nyertesek és tárgyalások folynak.
- Az építkezés kollégiumi és lakófunkciót is tartalmaz, a kollégiumhoz kevésbé várható autós forgalom.
- Kőrös utca fásítása: egy párizsi utca példájára meg tudna valósulni

Lakossági kérdés:

- Hány darab kollégiumi szoba kerül majd kialakításra?
- Pontosan hány darab parkolóhelyről beszélünk erre a közel ötszáz fős terhelésre?
- Többször említették, hogy az alacsonyabb jövedelmű fiatalok számára építenék ezt az épületet. Mire alapozzák leginkább, azt lehet tudni?
- Kizárnak-e esetleg nagyobb beruházókat ebből a projektből, hogy ne vehessenek meg 10 lakást?

Válaszok:

- 269 kollégiumi szoba
- 250 parkolót az, amit ki kellett alakítani, az is van alakítva. A kollégiumi férőhelynél tömbösítve van meghatározva.
- Úgy van összerakva a háznak a szerkezete, az anyaghasználata, a lakásnagyság, hogy ez elérhető legyen. Például nincs résfal.
- Nem zárnak ki senkit a lakásvásárlásból. Reméljük, hogy nem veszik meg beruházók befektetési célból.
- Néhány nagyobb lakás is lesz – diákok külön szobákat ki tudnak venni megosztott konyhával, fürdőszobával.
- Az áraknak nagyjából ilyen 1.250.000 és 1.350.000 között négyzetméterenként maximum meg kéne állnia.


71

- Ha meg lenne határozva a nyerteseknek, hogy mi az az összeg, aminél nem lehet drágábbat építeni ebben az államilag támogatott programban, az ideális lenne, de sajnos ezt kihagyták a jogszabályból

Lakossági kérdések:

- Kőrös utca forgalomcsillapításának lehetősége, mivel jelenleg is nagy a forgalom, sok a gyorsajtó autó és busz, ami különösen veszélyes a gyerekekkel közlekedő családok számára. Javaslat: a 99-es busz másik útvonalra terelése vagy elektromos buszra cserélése, a gyalogosbarát sétálóutca létrehozása, a Kőrös utca teljes fásítása
- Szeszgyár utca 11. sorsa bizonytalan, de mivel az épület alacsony, és a 9. számhoz kapcsolódik, elképzelhető lenne, hogy a projekt során – ha az épület eladásra kerül – ott szélesítik az utcaszakaszt kb. 5 méterrel. Így kulturáltabb előtér, homlokzati rész valósulhatna meg, és eltűnhetne a jelenlegi csúnya tűzfal.
- Alternatív javaslat: csökkentsék a tervezett épület magasságát egy szinttel, ami szintén javítaná az utcakép arányait és hangulatát.
- Diószegi utca sebességkorlátozása egyelőre nem hatékony
- Az utcába behajtó autósok rögtön gyorsítani kezdenek, mivel semmi sem korlátozza a sebességüket. A gyalogosok – különösen a szülők gyerekekkel – szalamozni kénytelenek a zebrán, mert az autók nem állnak meg, hiába van felfestés vagy jelzés.
- Míg más környező utcákban van lámpa vagy egyéb forgalomcsökkentő eszköz, itt a Kálvária térig semmi ilyen nincs. Különösen problémás szakasz: Az Orczy út és a Diószegi utca sarkától egészen a Kálvária térig.
- Igények: Forgalomcsillapító eszközök kihelyezése az utcában. Zebrák újrafestése, hogy jól láthatóak legyenek, és javuljon a gyalogosbiztonság.

Válaszok:

- Potenciálisan lehetőség arra, hogy a Szeszgyár utca is hasonló fejlesztésen menjen keresztül, mint a Kőrös utca egyes szakaszai – akár sétálóutca vagy piazza jelleggel.
- Zöldítés egyelőre közművek miatt nehezebb a Kőrös utcán, közműfelújításokhoz kapcsolódóan lehet zöldíteni.

[Handwritten signature] 72

- Buzdítjuk a lakókat a részvételi költségvetésen az ötletbeadásra.
- A Diószegi utca speciális helyzetben van, mert ott közlekedik a BKV, ezért nem lehet hivatalosan része a 30-as zónának, csak „vonalmonti sebességkorlátozás” vonatkozik rá. Ennek ellenére a két végében kint vannak a 30-as táblák, és a sebességcsökkentés továbbra is cél.
- A 30-as zónák kialakítása lehetővé teszi, hogy később hatékonyabb sebességcsillapító eszközöket is ki lehessen helyezni. Jelenleg egy folyamat elején vagyunk, tárgyalunk a Budapest Közúttal.



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

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

A Diószegi Sámuel utca – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt, 35904/3 helyrajzi számú fejlesztési terület kapcsán benyújtott telepítési tanulmányterv és a kerület településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjáról

Az DIO 8 Kft. által benyújtott, a hatályos Kerületi Építési Szabályzat 25. § (6) és (7) bekezdése alapján kérvényezett szintterületi mutató kedvezmény felhasználásához kötendő településrendezési szerződés mellékletét képző telepítési tanulmánytervben szereplők nem ellentétesek a Fővárosi Rendezési Szabályzattal, valamint a hatályos helyi településfejlesztési és településrendezési dokumentumokkal.

A kérvényezett +10%-os, összesen $0,35 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ szintterületi mutató többlet (melyből a tanulmánytervben szereplő építészeti koncepció szerint a tervező csak 0,08-at használt csak fel) az érintett tömb beépítési sűrűségét érdemben 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 a JÓKÉSZ 25. § (6) bekezdés értelmében 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. április 29.



[Handwritten signature]
24

DIÓ 8 INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT

1044 BUDAPEST, IPARI PARK U. 9.

Tel: +36 1 272 2050

E-mail: budapest@gonczy.com

Pikó András Úr

Polgármester részére

Budapest, VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

Polgármesteri Hivatal

1082 Budapest, Baross u 63-67.

Budapest, 2025. február 19.

Tárgy: Kérelem Budapest VIII ker. Diószegi Sámuel utca 8. szintterület növekmény

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Gönczi Imre a Dió 8 Kft.(1044 Bp., Ipari park utca 9.) ügyvezetője és tulajdonosa, mint a Budapest, VIII kerület Diószegi Sámuel utca 8 (hrsz:35904/3) alatti ingatlan tulajdonosa azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok a Józsefvárosi Önkormányzathoz, hogy a tulajdonomat képező ingatlanra vonatkozó szabályozási paramétereket a hatályos településrendezési tervekben (Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete) megadott lehetőséget kihasználva módosítani szíveskedjenek.

Az előzetes egyeztetések alapján TRSZ megállapodás kötelve mellett kérjük a szintterület +10%-os növelését, illetve legyen olyan kedves megküldeni a módosításhoz szükséges tanulmány tartalmi követelményeit és a TRSZ szövegszerű tervezetét.

Segítő együttműködését előre is köszönöm, válaszát várva,

Üdvözlettel,

Gönczi Imre
ügyvezető, tulajdonos
Dió 8 Kft.



ADÓSZÁM: 13625823-2-41

:::

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-865002

