

PÓTKÉZBESÍTÉS

26/142 - 1/2026

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály -
Városépítészeti Iroda

3... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság
2026. március 09-i ülésére

**Tárgy: Javaslat döntések meghozatalára a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023.
(XII.14.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) 2. számú eseti módosításával
kapcsolatos véleményezési eljárásban**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: Könczöl Dávid önkormányzati képviselő
Készítette: Ágói Attila - Városépítészeti Iroda irodavezető
A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.
Mellékletek:

Érkezett:	Szám:	
2026.03.05	02/62-4/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
5 db		cc

1. számú melléklet: Partnerségi véleményeket összefoglaló táblázat
2. számú melléklet: Jegyzőkönyvek a lakossági fórumról
3. melléklet: Lakossági petíciós ívek
4. számú melléklet: SKVr. szerinti környezeti nyilatkozatok
5. számú melléklet: Négyoldalú tervezői szerződés

Tisztelt Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 68/2025. (III.27.) és 97/2025. (IV.24.) számú határozataival döntött a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: JÓKÉSZ) módosításáról **két részterületre** vonatkozóan:

- Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb (továbbiakban: Hungária Greens tömb)
- Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb (továbbiakban: Bláthy tömb)

Mindkét részterület esetében a módosítás célja, hogy a jelenleg a tömbök területén kijelölt Vi-1/Sz-1 és Vi-1/T-2 jelű intézményi vegyes övezetekben **lakórendeltetésű épületet is el lehessen helyezni**, így a módosítások szorosan összefüggenek egymással. A módosításokat kérelmező cégek azokat önállóan, telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezték 2025. tavaszán, a JÓKÉSZ módosítási eljárás viszont – a fentiekre tekintettel – a két részterületre vonatkozóan – hivatalosan az E-TÉR felületen – egy eljárásban indult meg 2025. 08. 28-án.

ÉRKEZETT

2026. MÁRC 05. 15:26

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás 62. § szerinti véleményezési szakaszát Budapest Főváros VIII kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) – a hivatalos E-TÉR felületen kívül – média felületein (josefvaros.hu; újság, social media) hirdette meg, emellett külön-külön lakossági fórumokat is tartott a részterületekkel érintett városnegyedekben.

A Hungária Greens tömbbel kapcsolatos partnerségi egyeztetést 2025. november 10-én zárta le a 910/2025. (XI.10.) sz. bizottsági határozat.

A Bláthy tömbbel kapcsolatban a lakossági egyeztetés a beérkezett vélemények tartalmára való tekintettel meghosszabbításra került, mely idő alatt több személyes egyeztetés (fórum) történt az Önkormányzat képviselői, a tervezők, és az építető részvételével. A lakossági fórumok jegyzőkönyvei a 2. mellékletben olvashatók.

A lakossági fórumok közül az első kettő, a **2025 október 9-ei** és a **november 18-ai** lakossági fórumok hivatalosan a partnerségi egyeztetési folyamat részét képezték, a második alkalom végén pedig a jelenlévő építető és a lakosok között **konszenzus született az alábbiak szerint:**

A beruházó vállalásai:

- vállalja a szomszéd házak statikai vizsgálatát,
- a szomszédokkal való konzultációt a tervezett épülettel kapcsolatosan
- a benapozási vizsgálat elkészítését a tervezett épület és a szomszédos házak kapcsán,
- az épületmagasság 24,0 méterben való korlátozását és
- a szomszédok felőli oldalkert méretének minimum 6,0 méterben való rögzítését.

Az Önkormányzat ígéretet tesz az Elnök utca forgalmának szabályozására.

Az Önkormányzat és az építető között a Bláthy Ottó utcai építési beruházás kapcsán tavasszal kötött Településrendezési szerződésben rögzített egyéb, az épület magasságával kapcsolatos szabályozás (35 fokos szög alatti kubatúra) természetesen szintén életben marad. A többi vállalás a TRSZ módosításával kerül rögzítésre.

A második lakossági fórumot követően, a hivatalos partnerségi egyeztetési határidő meghosszabbított határideje előtt újabb kifogásoló lakossági vélemény érkezett, melyet követően annak írója **lakossági petíciót** nyújtott be az Önkormányzathoz (3/a. melléklet). A petíció kezdeményezőit a Polgármester annak átvételét követően személyesen is fogadta, hogy meghallgassa kétélyeiket és egyeztessen velük igényeikről.

Az Önkormányzat illetékeseinek döntése alapján a polgármesteri fogadóórát követően **újabb – utolsó – lakossági fórum került megtartásra 2026. 01. 28-án** a lakossági aggályok további egyeztetése érdekében, de már a partnerségi egyeztetés lezárását követően. A 3. fórum jegyzőkönyvét is tartalmazza az előterjesztés melléklete. Ennek során lényegében a petíció tartalma és a korábban már több ízben elhangzott lakossági aggódalmak kerültek ismertetésre, melyre az önkormányzat és a tervet készítő(k), valamint az építető részéről a korábbiakhoz hasonló válaszok érkeztek (ld. 1-2. melléklet).

E fórumon többek között elhangzott, hogy az Önkormányzatnak jelenleg nem áll módjában a Bláthy tömb fejlesztőjének tulajdonában álló telken megakadályozni egy, a hatályos szabályok szerint megengedett, 28,0 m épületmagasságú épülettömeg felépülését, illetve

csökkenteni a fejlesztő meglévő építési jogát, mivel az 2023. évben keletkezett, 7 éven belüli csökkentése pedig kártalanítási kötelezettséget vonhat maga után, melynek megfizetése az Önkormányzat működését veszélyeztetné. A fejlesztő a fórumon ezzel kapcsolatban megismételte a korábban megszületett kompromisszumokat, melyeket továbbra is vállal. A fórumot követően, 2026. februárjában a korábbihoz hasonló tartalmú, újabb petíció érkezett az Önkormányzathoz (3/b. melléklet).

Tekintettel arra, hogy a partnerségi eljárás keretében a lakossági ellenvélemények már nem hozhatók közelebb, a partnerségi egyeztetést mindezeket követően célszerű lezárni, hogy a módosítási eljárás a következő, államigazgatási egyeztetési fázisba léphessen, melynek során az államigazgatási szervek – többek közt illetékes örökségvédelmi hatóság – is elmondhatják véleményüket a dokumentációval és az épület paramétereivel kapcsolatban. Ezt követően az Önkormányzat vezetése továbbra is mérlegelheti, hogy egy további lakossági konzultációra bocsátja-e az épület kérdéseit azért, hogy az eljárás végén szükséges képviselőtestületi előterjesztés minél megalapozottabb lehessen.

Jelen bizottsági döntés és a partnerségi véleményezés lezárása után a **Bláthy tömbre vonatkozó jóváhagyandó munkarészekkel kiegészített záró véleményezési dokumentáció hivatali kapun** kerül megküldésre az állami főépítésznek (korábban a Hungária Greens tömbre vonatkozó záró véleményezési anyag már kiküldésre került az E-TÉR felületen), mely az eljárás következő szakasza.

A Bláthy tömbre vonatkozó partnerségi véleményeket összesítő táblázatot az előterjesztés *1. melléklete* tartalmazza az önkormányzati és tervezői válaszokkal együtt.

A Tr. Korm. Rendelet 60. § (3) bekezdésének megfelelően a JÓKÉSZ eseti módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek nyilatkoznak, hogy szükséges-e környezeti értékelést készíteni. Az előterjesztés *4. mellékletében* olvasható nyilatkozatok alapján a módosítás (egyben a két tömb) kapcsán környezeti vizsgálat készítésére nincs szükség.

Javasoljuk, hogy a Bizottság hozzon döntést a JÓKÉSZ 2. számú eseti módosításával kapcsolatos véleményezési eljárásban lezajlott véleményezési szakasz lezárásáról Bláthy tömb (Tisztviselőtelep) tekintetében.

II. A döntés pénzügyi hatása

A módosítási tervdokumentáció elkészítését a vonatkozó négyoldalú tervezési szerződés (*5. melléklet*) alapján a kérelmezők fizetik. A döntés következtében az önkormányzat számára fizetési kötelezettség nem keletkezik.

III. Jogszabályi környezet

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

készítése vagy módosítása esetén a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények elfogadásáról és a környezeti értékelés vagy a környezeti vizsgálat szükségességéről.

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

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

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

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

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

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

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságának

.../2026. (III.09.) számú határozata

a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) 2. sz. eseti módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás lezárásáról a Tisztviselőtelepen található tervezési terület tekintetében

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy

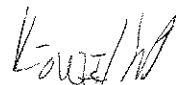
1. az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 6. §-a szerinti környezeti vizsgálat elkészítése a JÓKÉSZ 2. számú eseti módosítása esetében az SKVr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján nem szükséges;
2. az 1. mellékletben található partnerségi véleményeket tartalmazó összefoglaló táblázat alapján, az abban szereplő válaszokkal egyetértve lezárja a JÓKÉSZ 2. számú eseti módosítási dokumentációjával kapcsolatos véleményezési szakaszt az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb tekintetében;
3. felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontnak megfelelően javított tervdokumentáció elküldésével kezdeményezze az Állami Főépítésznél az eljárás záró szakmai szakaszba léptetését az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömbre vonatkozóan hivatali kapun keresztül.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében 2026. március 9., 3. pont esetében 2026. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály - Városépítészeti Iroda

Budapest, 2026. március 5.



Könczöl Dávid

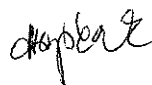
önkormányzati képviselő

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI
ÜGYOSZTÁLY - VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: ÁGÓI ATTILA IRODAVEZETŐ



PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL



JOGI KONTROLL:



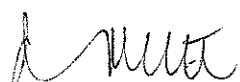
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



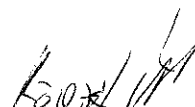
DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:



DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ



KÖNCZÖL DÁVID
VÁROSFEJLESZTÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

A. n. v. elvétel

Lakos I.	Vélemény, hozzászólás összefoglalása	Tervezői válasz	Önkormányzati válasz	Döntési javaslat
	Van jónéhány szakmai érv, ami a főmbről vonatkozó építési szabályzat megváltoztatását a Tiszviselőtelep építési környezetének védelme szempontjából elvetheti. Kérem, tekintse át újra a Tiszviselőtelep Önkormányzat Egyeztetési a tárgyakon írt javaslát. Én most nem az építési szakmai szempontok, hanem az önkormányzatosság és az emberek képviselői demokratikus szempontjából érvelnék az engedélyezés ellen. Legfőképpen azért, mert a Tiszviselőtelep védelme mindentől fontosabb, és mert a pénz befolyása ellen az engedélyezés vedonati a pénzügyi érvet néha rangsoroló demokratikus döntéshozatal. Kérem, ne engedélyezze semmilyen a telep régi süllyedését és épületek hagyományos magasságát megőrző épület emelését, különösen ne azért, mert ez valószínű, néha magának az Önkormányzatnak hasznol hoz. Hallgatom azt az érvet az egyeztetési fórumon, hogy ha elvesznek valakitől egy magas építési jogot, akkor annak kártérítést kell fizetni. Valóban. De eleve nem kellett volna kiadni a magas építési jogot, már az is az Önkormányzat pénzvédelme miatt történt, amikor megpróbált a semmiből úgy emelni a tetejét, hogy nem volt tekintettel a környékbeli emberek és az építési környezeti védelmére. Igazgatólanul persze, ha ezt a mai önkormányzat fizeti meg egy régi önkormányzat károsítása miatt. De ez a helyes út. Különben csak a pénz befolyását növeljük az emberek képviselőivel szemben. És újabb hibákat terheljük meg az utókat.	A Bláthy Ottó utca 4-8. sz. alatt állati ingatlan a Tiszviselőtelep legszelén helyezkedik el, az egyetlen olyan útján út menti főúton, amit az örökségvédelem a műemléki jelentőségű terület (MUT) részeként tart számon. Ennek oka, hogy a telep védett része felé két db villapépület állt. A pozíciója tehát nem a "legfektvéstől" műemlékvédelmi szempontból, azonban a védett terület részeként megilleti a főúti védő előírások, melyeket minden építészeti tervezés során be fog tartani az illetékes hatóság. A lakóépület meg nem valószínűsít eseten a beruházói szándék nem ismert. A rendezési terv egyeztetési fázisban tart, tehát a koncepció még változtatható ennek eredményeként. Jelen koncepció a módosítással érintett terület szűkebb környezetére koncentrált, de a településterv készítése során átfogóan átgondoljuk a Tiszviselőtelep szabályozási műemlékvédelmi szakértői bevonásával.	Az Önkormányzat jelen helyzetben korlátozott mozgókörrel rendelkezik a fennálló építési jogok módosítása tekintetében, mivel az ilyen jellegű intézkedések esetleges kártérítési kötelezettséget vonhatnak maguk után, amelynek költségvetési hatását várakozás nélkül mérlegelni szükséges. A lakossági fórumon született konszenzus, amely a TÖE javaslata alapján jött létre, tudja javítani a tervezett fejlesztés a Tiszviselőtelephez való illeszkedését.	Részben elfogadható javaslat (A 2. lakossági fórumon elhangzott konszenzus szerint módosul az anyag és a településrendezési szerződés)
Lakos II.	A legfontosabb, hogy meg kell állítani a Tiszviselőtelep sajátos arcúját, lefektetést. Ez szigorú nem zárja ki, hogy az telep területén részeként ne épülhessenek irodák, szálloda vagy kávéház angyan az Allianz, a MÁV székház vagy a Vajda Péter utcában jelenleg épülő, korábbi evangélikus templom tanyát magában foglaló épület is. Azonban a telepen belül nincs helye ilyen épületeknek. A beruházó, tulajdonos szállodára és irodákra kapott engedélyt, aminek látszólagos törvény megváltoztatásához kell az Önkormányzat támogatását. Aminek fejében 80M forintot el is utalt az önkormányzatnak. Az ilyen "alkukat" nem lehetnek tartom. Az itt élek nyugodtan nem képezheti semmilyen alku, megengedési tárgyát. Amennyiben nem kap támogatást lakópark építésre, biztosan nem fog szállodát építeni és az út túloldalán közben megépíti a Tribe Budapest Stadium 332. szobával. Irodaházat sem, hiszen jelenleg is irodaházaként üzemel az ingatlan és a telepen valószínű - korábban MÁV székházaként működő - irodaház is részben lakásokkal tervez kialakítani az irodaházban. Nagyon kérem, hogy felelős döntés elkövetésüként, döntéshozatéként ne járuljanak hozzá a Tiszviselőtelep főúti megvesztéséhez, irodákhoz, szállodákhoz történő további bővítéséhez. Remélem, hogy az építési terv meg egyeztet meg a módosításokról, amit csak azt tartalmazza, hogy a felken lehet lakóépületet is építeni, és csak a lépcsőzetes csatlakozás a felület, cserébe a 80 millós támogatást (persze, hogy támogatja a jótésőrel, hiszen neki is érdeke, hogy az oda költöző családok gyermekeinek legyen játszótér a közelben). Minden egyéb paraméterrel, tehát a 28 m-es épületmagasságot, beépítettségét is megnevezve, és nem figyelembe véve korábbi javaslatokat, amit januárban a TÖE nevében beklóztunk. Illetve ezek közül csak a lépcsőzetesség került bele a szerződésbe. Úgy érzem, hogy a jogszabályi előírást, hogy társadalmi egyeztetést kell folytatni ebben az ügyben, gyakorlatilag utólag, a megengedési, szerződésesítés után tartották meg. Remélem tévedek! Remélem, hogy lehet változtatni a rendezési terven úgy, hogy az a telep szempontjából kedvezőbb legyen. Azt kellene elérni, hogy a hibás szabályozást módosítsák. Mert az a rendezési terv hibája, hogy a Réz só tér szélén 28 m magas épületek épülhettek. Tehát el kellene érni, hogy az épületmagasság 28 helyett 22-23 m legyen. Ebből, és a lépcsőzetes csatlakozásba bele lehetne nyugodni. Vízom! nem kellene ennél a főmbről megállni, mert a Gárdi Mária utca-Delej utca közötti főmbről ugyanez. Azon kívül a Bláthy Pénzverde felől áldala is problémás, mert ott a Réz só tér felől az útját útját 24 m a párhánymagasság, ami 28 m magas épületet jelent. Ezt is le kellene venni 16 m-re, ahogy a Gyárfalvi a tér széléig van.	A lakossági fórumon született konszenzus tudja javítani a tervezett fejlesztés a Tiszviselőtelephez való illeszkedését. A lakossági fórumon született konszenzus tudja javítani a tervezett fejlesztés a Tiszviselőtelephez való illeszkedését.	A Bláthy Ottó utca tervezési terület kapcsán az Önkormányzat a partnerségi egyeztetési időszakot meghosszabbította és további fórumokat hirdetett a lakosok körében. A másik (százados negyedik) tervezési területre vonatkozóan a módosítási eljárás lezárult, a terület hatálybalépített. A lakossági fórumon létrejött konszenzus a TÖE véleményét beépítve jött létre, a TÖE egyetértésével.	Részben elfogadható javaslat (A 2. lakossági fórumon elhangzott konszenzus szerint módosul az anyag és a településrendezési szerződés)
Lakos III.	A Bláthy 4-8 főmbről kapcsolódó egyeztetés aktív rész vett a szabályzat átálátási folyamatában, hogy a telep építési örökség védelmében hatékonyan tevékenykedjen. Sajnos a javaslatoktól - amiket főként Reiner Gábor választmányi tagunk kutató és szakmai munkájának köszönhetünk - igen kevésbé volték figyelembe, bár azt se mondhatjuk, hogy egyáltalán nem. Rész vettünk az október 9-én tartott főmbről kötelező önkormányzati lakossági egyeztetésen is. A jelenlévő civilek egyike sem támogatja a lakóház építésének engedélyezését, a felajánlott, az önkormányzat által kiadott építési engedélynek ellenére sem. Úgy látjuk, hogy a Tiszviselőtelep építési örökségének megőrzését nem szolgálja, ha magas lakókörm épül a Bláthy utca 4-8-ban.			Részben elfogadható javaslat (A 2. lakossági fórumon elhangzott konszenzus szerint módosul az anyag és a településrendezési szerződés)

10ikos IV.	Mestsermenőn korrupció gyanús ügyeiről van szó. Tudomásom szerint a fidesz éra főépítész engedélyezte ezt a Nonszensz fűrmedvényl, aki jelenleg a kivitelezésnek a vezető tervezője. A naiv és laikus önkormányzatot és a képviselői profi módon megvezeli. Kiháználja az engedélyezés folyamatában lévő jogi részeket, jogszabályi hiányosságokat. Az itt élők bevondás nélkül és az építészeti szabályozás módosításával, amely nem szolgálja az itt lakók érdekeit, módosították a korábbi építészeti besorolást. A telep védeltségét semmibe veszik, miközben a már itt lakóknak bármiféle homlokzati módosításhoz, kezdve a nyílászárók cseréjétől a teljes módosításon át kocsaszől kell járnia. Természetesen helyesen, hisz védeni kell a telep jelenlegi kinézetét, családias jellegét. A szabad forgó fűrmedvénnyel ezt áthúrná, figyelmen kívül hagyván. Az engedélyezett 29 méteres magasság teljes mértékben nonszensz és ellene a környezetiélési. A jelenleg ott létező tornáczokban fél száz cég üzemel, fírel adóit az önkormányzatnak. Ezek a cégek több száz emberrel foglalkoztatnak. Maga az irodaház egy nagyon speciális szubkultúrának ad otthont. A jelenlegi önkormányzatot megvezették, átá beleszaladt a csapdába. Az új irodaház megépítése soha meg nem történő beruházás lett volna. Ámde, hogy a korábbi abszurd 29 méter magasság mellé idén engedélyezték, hogy lakó ingatlannak is épülhessenek, így valószínűleg a beruházás el fog indulni, mivel a várható 2-5 millió forintos profit csábító. A felátlatolt 80 millió forintos látványberuházás egy vicc (egy lakás ára a vártatottan 250 épülő lakásból). Véleményem szerint a lakók időbeli és korrekciójátoktatása mellett nem történhet volna semmiféle változtatás és így a beruházás sem valószínű meg, békében élénk még 100 évig és az örökség védelem megvalósulna.	A beruházás építészete Femezei György valóban Józsefváros főépítésze volt 2011-2017 között. A településrendezési szerződés megkötése előtt az önkormányzat külön partnereségi eljárást folytatott le a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban, viszont ebben a körben valóban nem volt lakossági fórum. A tárgyi módosítási eljárás egyeztetési fázisban összesen 3 hivatalos személys lakossági egyeztetés történt, melyek közül egy végén a megjelent lakosok és az építési közti konszenzus született a tervezett épület méretét tekintve. Az építési tervnek megélő építési joga van, jelen eljárásban kizárólag a lakórendelkezés engedélyezéséről van szó, nem konkrét épülettervről. A lakossági fórumon létrejött konszenzus alapján a tervezett épület mérete csökkenteni fog, így javulni fog az illeszkedése a fizikális telepp környezetéhez. A korrupciógyanú az önkormányzat vizuálisailja.	Döntés nem igényel
10ikos V.	Családunk 1936 óta él a Tiszviselőtelepen, és ezúton szeretnénk jelezni, hogy nem támogatjuk a Bláthy Ottó utca 4-8. szám alól tervezett, nagyméretű társasház építését, valamint az ezzel összefüggő építési szabályzat módosítását. Úgy gondoljuk – sok tiszviselőtelepi lakóársunkkal együtt –, hogy a jelenlegi Józsefvárosi Kertületi Építési Szabályzat (JOKÉSZ) több ponton is elhibázott, és radikális, és melábbi átölgözésére szükség van. Meggyőződésünk, hogy egy aktára volumenű beruházás teljesen megváltoztatná a telep nyugodt, békés hangulatát, túlzott forgalmat, zajterhelést, valamint súlyos parkolási gondokat okozna. A környék kervárosítás jellege már most is jelentős mértékben sérült az utóbbi években megvalósult örítáberuházások következtében: az Allianz-ház, a MÁV-ház, a Telekom székház, az FIC stadion, az MVM Dome többfunkciós épülettömbje, illetve az MVM Dome-hoz kapcsolódó parkolók sem képesek elnyelni az idevonzott forgalmat. Ugyanígy problémátok a Tiszviselőtelepen, de esetilekileg oda nem illó társasházi fejlesztések is – például az Orszá út és Elnök utca sarkán, a Bíró Lajos és Villám utca sarkán, valamint a Vajda Péter és Bláthy Ottó utca sarkán emelt többszintes házak. Tovább nehezíti az itt élők helyzetét a városban átmernő forgalom növekedése, az új épületek aránytalan mérete és tömege, valamint a Népliget, Nagyvárad tér, Orszá út és környékének forgalmi problémái, amik még a Közszolgáltatási Egyetem területén állandóan szervezett rendezvényei is teléznek. Különösen zavaró, hogy a Népligeti buszpályaudvar járművei rendszeresen az Elnök utcán keresztül haladnak át a Tiszviselőtelepen, hogy a Gólgata tértől. Mi, és sok más itt élő család, évek óta jelentős időt, energiát és anyagi forrást fordítunk arra, hogy századfordulós házainkat karbantartsuk, kertjenket gondozzuk, és megőrizzük a környezet eredeti arculatát – mindezt azért, hogy az a különleges, egyre kevésbé elérhető, de még mindig értékes városrész temmaradhatson. Ezért kizárólagosul kérjük, hogy segítse elő ennek az egyedülálló kulturális örökségnek és zóld szíglének a megőrzését, hogy azt a jövő generációk is láthassák és élvezhassák. A döntés során kérjük, vegyék figyelembe a századfordulós telep értékét és az itt élők véleményét. Nem támogatjuk a nagy, többszintes, soklakos társasház megépítését!	A hatályos Kertületi Építési Szabályzat 2027. év közepén veszi hatályát a jelenlegi jogszabályok alapján, ezt követően új szabályozást lép majd hatályba. Ennek elfogadása előtt műemlékvédelmi hatástanulmány készült majd, szakértő bevonásával. Az önkormányzat jelen helyzetben korlátozott mozgásterrel rendelkezik a fennálló építési jogok módosítása tekintetében, mivel az ilyen jellegű intézkedések eszeleges kártalanítási kötelezettséget vonhatnak maguk után, ameklynek költségvetési hatásait kárüklekíróan mérlegelni szükséges. Az Elnök utca forgalomcsillapítására az önkormányzat nyíltat a jövőben, amennyiben lakossági támogatást élvez.	Részben elfogadásra javasolt (A lakossági fórumon elhangzott konszenzus szerint módosul az anyag és a településrendezési szerződés)

BÁTHY4-B. LAKOSSÁGI FÓRUM II. (TISZVISÉLTŐLETP)					
K. G. fontosnak tartja, hogy a Tiszviselőtelepet egyben megőrizték, hogy az megtartsa a karakterét. Kéri, hogy az Önkormányzat a lakók, és ne a vállalkozók érdekeit képviselje.					
R. G. szerint nem egyértelmű, hogy az anyagi kör kimutatható a bírósági tárgyalás során. Szerinte a tulajdonos el akarta adni a jövőben az ingatlan, szállodasíplítés, vagy irodasíplítés, pedig nem lenne, mert nem támogatja jelenleg a piac.		A kármentés mértéke ilyen porreválások során valóban nehezen átlátható meg, általában ezek elhúzódnak bírósági ügyek. Mindezek ellenére a kármentés szükségességének tényét a hatályos törvények egyértelműen meghatározzák abban az esetben, ha az építési jog a kármentésértől számított 7 éven belül csökken.			
A lakosok részéről felmerült egy olyan fórum igénye, amelyen Olasz Attila tulajdonos is részt vesz. A lakosság szeretne olyan terveket látni, ami kézzelfogható és megvalósítható.					
Lakó kérdezi, hogy mindenképpen meg kell látogatnia a beruházásnak? Véleménye szerint 500 család illik rá, ha megvárja, mi épül a szomszédban?					
Lakó kérdezi, hogy a beruházó megfizeti a lakóközösséget a jelenlétével.					
Lakos nem tudott részt venni a korábbi fórumon. Kérdezi, hogy mekkora épületek vannak? Fervezelyi Gergely építési mondia, hogy 28 méteres max. parkányomosság szabályozás vonatkozik a telekre, ami a szomszéd területén valamivel magasabb épületek jelen. Arra a kérdésre, hogy hány parkolót kell építeni, Rádai Dániel szerint lakóknaként 1 parkolót kell építeni, ennek 20%-a ingyenesen kiváltható, de maximum 10 darab, amelyben az erre vonatkozó jelenlegi előterjesztést a képviselő-testület megszavazza. A beruházó szerint 100 db lakás tűnik reálisnak.					
Lakos kérdése, hogy be fognak-e létni az autók a mélygarázsba. Olasz Attila elmondja, hogy jogszabályok írják elő a parkoló méretét.					
Szomszéd lakó kérdezi, hogy lehet-e olyan házát tervezni, ami nem lóg ki a környezetiéből. Felmerül-e probléma, hogy a szomszéd épület értéke mennyiben változik az építkezés során? Olasz Attila elmondja, hogy még nem készültek tervek, de valószínű, hogy szívesen megmutatja majd a szomszédoknak. Statikai problémák kapcsán elmondja, hogy az építkezés kötelező része az állagfelmérés, több beruházást is végig csináltak már. A posztmodernizációt igényeznek minimalizálni, de azt nem tudja mondani, hogy semmilyen szennyezés nem lesz.					
Elnök utcai lakos támogatja a fejlesztéseket, viszont szeretne minden beruházás háttérnyos a szomszédaira. Kérdezi, hogy az intézmények fel vannak-e készítve az új lakosok fogadására, és fél, hogy még fog növekedni a forgalom. Gulyás Zsuzsa elmondja, hogy az intézményekben van bőven szabad kapacitás, várják a gyerekeket, a forgalom pedig elsősorban az űllői utat, vagy az Elnök utcát terheli. Olasz Attila elmondja, hogy jelenleg is 100 autó jár az irodaházba, ami az utcán parkol. Berényi Mária hozzáfűzi, hogy a környék támogatásának érdekében eladott. Rádai Dániel elmondja, hogy az önkormányzat bármilyen forgalomszabályozásnak partner tud lenni, viszont a korábbi tapasztalatok kapcsán úgy érzi, hogy nem fognak tudni konszenzusra jutni.					
Elnök utcai lakó elmondja, hogy reggelente állni szokott a sor az Elnök utcában, és félő, hogy a navigációs rendszerek a kis utcákba terelik az autókat. Szerinte rossz tendencia, hogy átadják a Tiszviselőtelep hangulata.					
Fejlesztési szomszédos terlen lakót az zavarja, hogy a 35 fókos szabályt csak akkor kell tartani, ha lakóház épül. Kéri, hogy a mélygarázsba ne az ő házuk mellé legyen a behajtás. Szerintem a 35 fókos korlátozás nem segít a benapozáson.					
Szomszéd lakó szerint egy átfogó koncepciót kellene készíteni a Tiszviselőtelepre, nem telekintékt szabályozni.					
Rádai Dániel: Ha most nem kerül elfogadásra a szabályozási terv módosítás, akkor a hatályos szabályzat alapján a tulajdonos akkor is építhet egy nagy méretű irodaházat, amibe az önkormányzat viszont nem tud majd beleszólni.					
A Bálthy ÖH-10 utcai tervezési terület kapcsán az Önkormányzat a partnerségi egyeztetési időszakot meghosszabbítja és további fórumokat hirdet a lakosok körében. A másik (századot negyedik) tervezési területre vonatkozóan a módosítási eljárás záróvéleményezési szakaszba léphet.					
Olasz Attila (beruházó) elmondja, hogy az irodaház 1994-ben vették meg, azóta folyamatosan javították a házat, de mára elavult. Elmondja, hogy ez a szabályozási előírás 20 éves, a paraméterei most sem változtak, csak a lakófunkció lenne megengedett, ami most népszerű. Nem tudja, mikor fervez épíkezni, de a lehetőséget szeretné biztosítani. Ha nem lesz megengedve a lakófunkció, akkor is fog valamit itt építeni a jelenlegi avult épület helyett, csak másként.					
Berényi Mária (tervező) bemutatja a településrendezési szerződésben költött gazdasági szabályozást. Elmondja, hogy az ábrán lévő szabályozás a minimum, de az országos tervlanács és a művelési hatóság ezen szigorítják.					
Fervezelyi Gergely (építész tervező): a kérdésre elmondja, hogy a jelenlegi településrendezési megállapodás szerint a beruházó lakóépület építhetne, cserébe 35 fókos szög felett nem építhet a szomszéd parkányhoz képest. Rádai Dániel elmondja, hogy a beruházóval kötött megállapodás csak akkor lép életbe, ha a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítása elfogadásra kerül.					
Rádai Dániel: A beruházónak eddig is megvoltak az építési jogai, de a településrendezési szerződés biztosított lehetőséget arra, hogy tárgyaljanak a beruházóval. Ennek keretében sikerült megállapodni az illesztési szabályról, és a jászter, és a sportpálya fejlesztéséről. Amennyiben a KÉSZ módosítás leírja, minden funkcióra igaz lesz a 35 fókos illesztés. Emellett a tervet az országos és a helyi tervlanácsnak is tárgyalnia kell, ami további korlátozást szabhat. Szerinte három lehetőség áll fenn: 1. a lakosság, az önkormányzat és a beruházó megállapodik egy kompromisszumban, ami mindenkinek megfelel. 2. konszenzus hiányában a felek felbonlítják a településrendezési szerződést. 3. Az önkormányzat a lakók véleményét ignorálja, és elfogadja a szabályozást, utóbbi lehetőséget ő személy szerint kizárja.					
Olasz Attila (beruházó) igéretet tesz, hogy a kapubejárat a szálloda felé fog kerülni. Kérdésre elmondja, hogy a beruházás előkészítése 4-5 év, ami sokkal több, mint maga a kivitelezés.					
Fervezelyi Gergely (építész tervező): elmondja, hogy a lakások parkoló szükséglete a felek belüli köréne elhelyezése.					
Rádai Dániel: elmondja, hogy 2027-re lesz átfogó koncepció a területi szabályozásra. A korábbi fórumon már beszélték arról, hogy a kerület megőrzi a szabályozást, ami alapvetően a korábbi városvezetéseket terhel, de mindenkinek van felelőssége, mert nem vizsgálják felül, mivel nem volt olyan ügy, mai indokoltá tette volna.					
Részben elfogadásra javasolt					
(A lakossági fórumon elhangzott konszenzus szerinti módosul az anyag és a településrendezési szerződés)					

Merényi Miklós (KR) Kérdés: hogy milyen kompromisszumot tud tenni a beruházó?

Jakos eredetileg azt gondolta, hogy épüljön hotei, azt javasolja, hogy vájjon a terület az átfogó szabályozás elkészültéig.

TÖE fog elmondja, hogy még 2025 februárban a települési tanulmányterv kapcsán megfogalmaztak egy javaslatcsomagot. Szerinte egyik kritikus kérdés az épületmagasság kérdése, amivel kölgnek a környezetből. Szerinte nem szabad megengedni, hogy ez a magasság följön be a Rézszó tere. Szerinte a jelenlegi szabályozás rossz, mert magas épületek engedne még a szomszéd telken is. Azt kéri, hogy az épület ne legyen magasabb 22 méternél. A lépésközleltséget a TÖE részéről támogatják, viszont kéri, hogy a telekhatártól induljon. Emellett azt kéri, hogy a klvárosias övezet előírása szerint tartsonak 8 méteres oldalkertet.

Kérdés érkezik a lakótól arra vonatkozóan, hogy a Tisztviselőtelep koncepcionális szabályozása megírtnék-e?

Az egyeztetés konszenzuson alapuló vállalásai:

Olasz Attila: elmondja, hogy nem szeretne magas házat építeni, viszont nek fontos, hogy az alapterületet be tudja építeni. Kérdésre Olasz Attila elmondja, mivel a jelenlegi ház elavult, mindenképpen kell építenie helyette valami újat.

Rádai Dániel szerint ezt a beruházó nem szeretné.

Olasz Attila ezt megerősíti, mert szerinte 2-3 év múlva is ez a vita folytatódna.

Feherezy Gergely elmondja, hogy ez a telek nem a Tisztviselőtelep közepe, hanem közel van az űllői úthoz, ahol magas házak állnak, és az a kérdés, hogy hol van lépték váltás.

Merényi Miklós azt kéri, hogy a jelenlévők fogalmazzák meg, mit tudnak elfogadni.

Berényi Mária elmondja, hogy a szabályozás 10 méteres épületeket ír elő, amiből 5 méternek kell legalább egy telekre esni.

Olasz Attila arra lesz ígéretei, hogy meg fogják vizsgálni a benapozást, azt kéri, hogy legyen 24 méter a magasság, mert az ad ki egy teljes szintet.

Jegyzőkönyv

JÓKÉSZ módosítás - Bláthy Ottó utca 8 lakossági fórum

2025.10.09. 18:15 óra, TÖE

Rádai Dániel alpolgármester köszöntötte a résztvevőket:

- örömet fejezte ki, hogy sok lakost érdekel, mi épül a Tisztviselőtelepen
- a fórum témája a Bláthy Ottó utca 4-8 funkcióváltása, ahol az iroda funkció lakófunkcióvá váló átalakítása
- az Önkormányzat és a tulajdonos településrendezési szerződést (TRSZ) kötött arra vonatkozóan, hogy a szabályozási terv módosításáért cserébe 80 millió forintot ad át az önkormányzatnak a Szenes Iván téri játszótér és sportpálya felújításra
- ez a szerződés a módosítás lezárultát követően lép életbe
- bemutatta a kerület új főépítészt, Perényi Lászlót, aki korábban a Civilek a Palotanegyedért Egyesület elnökeként aktív részese volt Józsefváros közéletének

Berényi Mária tervező (Urbanitás kft.)

- ismertette a JÓKÉSZ módosítás előzményeit, a telekre először telepítési tanulmányterv készült, annak partnerségi véleményezését, majd a TRSZ testületi elfogadását
- a fórumon, valamint az interneten beérkezett véleményeket a tervező fogja szakmai szempontból véleményezni,
- ezt követően a beérkező lakossági és államigazgatási vélemények alapján véglegesedik a módosítás, ezt követően kerülhet testület elé jóváhagyásra
- a tervezési terület heterogén, közpark, lakóterület, irodaház, főút is megtalálható
- a szomszédos épület fővárosi védelem alatt áll
- a javaslat szerint új építési övezet kerülne kijelölésre, a beépítési paraméterek nem változnak, viszont a lakófunkció megengedetté válna
- a szabályozási terv utal arra, hogy műemlékvédelmi terület miatt a tervet műemlékvédelmi hatóság is véleményezi magasabb rendű jogszabály alapján
- a telek beépítése zárt sorú, de a szomszéd épülettől telepítési távolságot kell tartani
- a TRSZ-ben szerepel egy passzus a szomszédos villaépülethez való illeszkedéssel kapcsolatban, mely szerint a szomszéd épület párkányához képest 35°-os szög alatt épülhet új épület

Rádai Dániel aláhúzta, hogy a jelenlegi építési jogok nélkül is építhetne nagy épületet a beruházó, ehhez képest a szerződés korlátokat szab.

Szegedi Katalin, 906-os épület lakója:

- furcsállja a sorrendet, hogy először köttetett meg a TRSZ, mint a lakossági fórum

- a telepítési tanulmányterv az orvosi kollégium épületéhez hasonlítja a beépítést, ezért félő, hogy az egész tömb átalakulhat
- véleménye szerint nem csak beépítettségi értékeket kell nézni, hanem szükséges lenne benapozási tervet is készíteni az épülethez és környékéhez.

Az irodaház bérlője azt panaszolta, hogy az irodaház nem tudott tájékoztatást adni a bérleti szerződésre vonatkozóan. Elmondták, hogy 130 vállalkozás fizet adót a kerületnek, 600-800 munkahelyet ad az embereknek.

Rádai Dániel elmondta, hogy az önkormányzatnak nincs befolyása az irodaház és a bérlők közötti kommunikációt lefolytatni.

Rádai Dániel elmondta, hogy a TRSZ kötés előtt is volt partnerségi egyeztetés, de önkritikus azzal kapcsolatban, hogy megfelelő volt-e a bevonás mértéke, emiatt a jövőben átalakítják a partnerségi egyeztetések szabályait.

Szaló Péter elmondta, hogy a szerződés csak akkor teljesül, ha a szabályozási tervet elfogadják. Amennyiben ez például a lakossági vélemények miatt meghiúsul, a településfejlesztési hozzájárulást az önkormányzat visszafizeti.

Gutjahr Zsuzsanna elmondta, hogy a tárgyalás során képviselte a lakossági észrevételeket, például a párkánymagassági szabályozás során.

Reiner Gábor, TÖE szerint megnyugtatóbb a helyzet, amennyiben az önkormányzat még dönthet másként.

Az év elején levelet írtak a főépítésznek azzal kapcsolatban, hogyan lehetne élhetőbbé tenni a beépítést. Véleménye szerint a szabályozás hibás, mert 28 méter magas beépítést is megenged. Javasolják, hogy a két családi ház kerüljön lakóterületbe, az épületmagasság ne legyen több 23 méternél, valamint támogatják a lépcsőzetes illeszkedést a szomszéd épülethez. Egyedül ez utóbbi teljesül.

További javaslata, hogy a Pénzverde épülete 24 méteres párkánymagasságot enged meg a Rezső tér szélén, ez kerüljön csökkentése (16 méterre).

Horváth Tamás lakos nehezményezi, hogy csak 10 lakos jött el a fórumra, szerinte későn lett meghirdetve a fórum. Javasolja, hogy amennyiben lakóövezetet szeretne az önkormányzat, a lakóépületek beépítési szabályait is vegyék át.

Rádai Dániel elmondta, hogy a terület beépítési szabályai 20 éve változatlanok, eddig egy vezetés sem változtatta. Az önkormányzat 2027 közepéig új településtervet készít, a belső döntés már megszületett arról, hogy a terület beépítési paramétereit csökkentik. Viszont amennyiben a paraméterek csökkentése túl drasztikus, az Önkormányzatnak több tíz- vagy száz milliós kártalanítást kellhet fizetnie az ingatlantulajdonosoknak.

Merényi Miklós, a Közösségi Részvételi Iroda vezetője elmondta, hogy szívesen fogad tanácsot arra vonatkozóan, hogy nagyobb érdeklődést váltson ki a fórum.

Bláthy utcai lakos javasolja, hogy védjék meg a Bláthy utcában található 2 db nagy fát. Úgy érzi, hogy ebben a városban drasztikusan változik a beépítés, és nagyon változni fog a lokális hangulat. Az építészeket kérdezi, hogy tud az épület illeszkedni a szomszédokhoz?

Szegedi Ferenc lakos kérdezi, hogy változik a háza benapozása? Kérdezi, hogy a terület, valamint a játszótér miért nem tartozik lakó-pihenő övezetbe? Emellett aggódik a terület megnövekedett forgalma miatt, különösen a Fradi meccs idején.

Fernezeyi Gergely (tervező) elmondja, hogy a bemutatott rajzok nem tekinthetők építészeti terveknek, hanem illusztrációi a magassági szabályozásnak. Konkrét építészeti tervezésre csak később kerülhet sor. Amennyiben nincs szabályozási terv módosítás, a beruházó most is építhetne egy nagyobb irodaházat, vagy szállodát, ahol a 35 fokos szabályt sem kell betartani.

Perényi László főépítész elmondja, hogy mint civil, sokszor ült a másik oldalon, ezért érti a lakosok problémáit. Jelenleg a tervezés kezdeti fázisban jár, ezért nem lehet részletesebb építészeti terveket bemutatni. Megemlíti a Puskin utcai szabályozás történetét, ahol az építési jogok csökkentése milliárdos kárt okozott, ezért az önkormányzatnak vissza kellett lépnie. Ez évekkel ezelőtt történt, viszont azóta sem történt építés, a helyi és országos tervtanácsok még sokáig fogja tárgyalni a tervet.

Szegedi Katalin lakos kérdezi, hogy miért nem készül előbb koncepció a területre.

Perényi László válaszol, miszerint most készül új településterv a Fővárosi terv elfogadását követően. Műemléki védettség kapcsán pedig aláhúzza, hogy a műemléki terület miatt több építészeti testület is vizsgálni fogja a beépítést.

Gutjahr Zsuzsa elmondja, hogy a döntéshozóknak ellensúlyoznia kell a beruházók jogai és a közérdek között, utalva a korábbi kártalanítási ügyekre. Véleménye szerint a módosítás kapcsán csak az a kérdés, hogy lakófunkció lehet-e, vagy sem. Szerinte a mostani lehetőség arra is jó, hogy lehessen tárgyalni a beruházóval a lehetséges korlátokról, amely lehetőség egyébként nem állna fent.

Horváth Tamás kérdezi, hogy miért kell a helyieknek elviselni, hogy született egy rossz szabályozás a múltban? Rádai Dániel válasza szerintem az önkormányzat olyan keretrendszerben működik, ami korlátokat jelent az önkormányzat számára, a helyi védelem is csak korlátozottan tud védelmet adni az épületeknek.

Kullai Gábor fontosnak tartja, hogy a Tisztviselőtelepet egyben megőrizték, hogy az megtartsa a karakterét. Kéri, hogy az Önkormányzat a lakók, és ne a vállalkozók érdekeit képviselje. Rádai Dániel szerint amennyiben nem kerül elfogadásra a szabályozási terv módosítás, a tulajdonos akkor is építhet egy nagy méretű irodaházat, amibe az önkormányzat viszont nem tud majd beleszólni.

Reiner Gábor szerint nem egyértelmű, hogy az anyagi kár kimutatható a bírósági tárgyalás során. Szerinte a tulajdonos el akarja adni a jövőben az ingatlan, szállodaépítés, vagy irodaépítés pedig nem fenyeget, mert nem támogatja jelenleg a piac.

A lakosok részéről felmerült egy olyan fórum igénye, amelyen Olasz Attila tulajdonos is részt vesz.

Rádai Dániel megkérdezte az egybegyűlteket, hogy változott-e a véleménye a fórum során? A lakosság szeretne olyan terveket látni, ami kézzelfogható és megítélhető.

Rádai Dániel kéri az egybegyűlteket, hogy írásban is fejezzék ki a véleményüket a megadott felületen október 22-ig.

Jegyzőkönyv

JÓKÉSZ módosítás - Bláthy Ottó utca 8 lakossági fórum

2025.11.18. 18 óra, TÖE

Merényi Miklós moderátor köszöntötte a résztvevőket, elmondta, hogy a korábbi alkalommal a lakók és a döntéshozók tudtak beszélgetni, ezúttal pedig Olasz Attila tulajdonos is részt vesz a fórumon.

Rádai Dániel elmondta, hogy magántelken lévő beruházásnak ennyire alapos kitárgyalása még nem volt a kerület életében. Ez is alátámasztja, hogy a kerület szerint az építészet közügy. A legutóbbi fórumon, valamint Gutjahr Zsuzsa képviselő fórumán nem jutottak konklúzióra. Nem szeretne határidőt szabni arra vonatkozóan, hogy a mai nap végén megoldásra jussanak.

Fernezeyi Gergely szerint nehezzé teszi a beszélgetést, mivel nincs még projekt, csak távoli fejlesztői elképzelések. A beruházó jelenleg építhet egy 400 fős irodaházat, vagy egy 250 fős szállodát, de szeretne lehetőséget arra, hogy lakóépületet is építhessen.

1.lakó kérdezi, hogy mindenképpen meg kell történnie a beruházásnak? Véleménye szerint 500 család tiltakozna, ha megtudná, mi épül a szomszédban?

Egy másik lakó szerint becsülendő, hogy a beruházó megtiszteli a lakóközösséget a jelenlétével.

Olasz Attila (beruházó) elmondta, hogy az irodaházat 1994-ben vették meg, azóta folyamatosan javították a házat, de mára elavult. Elmondta, hogy ez a szabályozási előírás 20 éves, a paraméterei most sem változnának, csak a lakófunkció lenne megengedett, ami most népszerű. Nem tudja, mikor tervez építkezni, de a lehetőségét szeretné biztosítani. Ha nem lesz megengedve a lakófunkció, akkor is fog valamit itt építeni a jelenlegi avult épület helyett, csak másfajta.

Menyhárt Richárd lakos nem tudott részt venni a korábbi fórumon, kérdezi, hogy mekkora épületről van szó? Fernezeyi Gergely építés mondja, hogy 28 méteres max. párkánymagasság szabályozás vonatkozik a telekre, ami a szomszéd hotelnél valamivel magasabb épületet jelent. Arra a kérdésre, hogy hány parkolót kell építeni, Rádai Dániel szerint lakásonként 1 parkolót kell építeni, ennek 20%-a ingyenesen kiváltható, de maximum 10 darab, amennyiben az erre vonatkozó jelenlegi előterjesztést a képviselő-testület megszavazza. A beruházó szerint 100 db lakás tűnik reálisnak.

Berényi Mária bemutatja a településrendezési szerződésben kötött magasági szabályozást. Elmondja, hogy az ábrán lévő szabályozás a minimum, de az országos tervtanács és a műemléki hatóság ezen szigoríthat.

Fernezeyi Gergely kérdésre elmondja, hogy a jelenlegi településrendezési megállapodás szerint a beruházó lakóépületet építhetne, cserébe 35 fokos szög felett nem építhet a

szomszéd párkányához képest. Rádai Dániel elmondja, hogy a beruházóval kötött megállapodás csak akkor lép életbe, ha a Kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítása elfogadásra kerül.

Lakos kérdése, hogy be fognak-e férni az autók a mélygarázsba. Olasz Attila elmondja, hogy jogszabályok írják elő a parkoló méretét.

Szomszéd lakó kérdezi, hogy lehet-e olyan házat tervezni, ami nem lóg ki a környezetéből. Felmerül-e probléma, hogy a szomszéd épület értéke mennyiben változik az építkezés során? Olasz Attila elmondja, hogy még nem készültek tervek, de vállalja, hogy szívesen megmutatja majd a szomszédoknak. Statikai problémák kapcsán elmondja, hogy az építkezés kötelező része az állagfelmérés, több beruházást is végig csináltak már. A porszenyezést igyekeznek minimalizálni, de azt nem tudja mondani, hogy semmilyen szennyezés nem lesz.

Pelikán András Elnök utcai lakos támogatja a fejlesztéseket, viszont szerint minden beruházás hátrányos a szomszédaira. Kérdezi, hogy az intézmények fel vannak-e készítve az új lakosok fogadására, és fél, hogy meg fog növekedni a forgalom. Gutjahr Zsuzsa elmondja, hogy az intézményekben van bőven szabad kapacitás, várják a gyerekeket, a forgalom pedig elsősorban az Üllői utat, vagy az Elnök utcát terheli. Olasz Attila elmondja, hogy jelenleg is 100 autó jár az irodaházba, ami az utcán parkol. Berényi Mária hozzáteszi, hogy a környék tömegközlekedéssel jól ellátott. Rádai Dániel elmondja, hogy az önkormányzat bármilyen forgalomszabályozásban partner tud lenni, viszont a korábbi tapasztalatok kapcsán úgy érzi, hogy nem fognak tudni konszenzusra jutni.

Elnök utcai lakó elmondja, hogy reggelente állni szokott a sor az Elnök utcában, és félő, hogy a navigációs rendszerek a kis utcákba terelik az autókat. Szerinte rossz tendencia, hogy átalakul a Tisztviselőtelep hangulata.

Szegedi Ferencet (szomszéd) az zavarja, hogy a 35 fokos szabályt csak akkor kell tartani, ha lakóház épül. Kéri, hogy a mélygarázsba ne az ő házuk mellől legyen a behajtás. Szerintem a 35 fokos korlátozás nem segít a benapozáson.

Rádai Dániel elmondja, hogy a beruházónak eddig is megvoltak az építési jogai, de a településrendezési szerződés biztosított lehetőséget arra, hogy tárgyaljanak a beruházóval. Ennek keretében sikerült megállapodni az illeszkedési szabályról, és a játszótér, és a sportpálya fejlesztéséről. Amennyiben a KÉSZ módosítás létrejön, minden funkcióra igaz lesz a 35 fokos illeszkedés. Emellett a tervet az országos és a helyi tervtanácsnak is tárgyalnia kell, ami további korlátokat szabhat. Szerinte három lehetőség áll fenn: 1. a lakosság, az Önkormányzat és a beruházó megállapodik egy kompromisszumban, ami mindenkinek megfelel. 2. konszenzus hiányában a felek felbontják a településrendezési szerződést. 3. Az Önkormányzat a lakók véleményét ignorálja, és elfogadja a szabályozást. Utóbbi lehetőséget ő személy szerint kizárja.

Olasz Attila ígéretet tesz, hogy a kapubehajtó a szálloda felé fog kerülni. Kérdésre elmondja, hogy a beruházás előkészítése 4-5 év, ami sokkal több, mint maga a kivitelezés. Fernezelyi Gergely elmondja, hogy a lakások parkoló szükséglete a telken belül kerülne elhelyezésre.

Szomszéd lakó szerint egy átfogó koncepciót kellene készíteni a Tisztviselőtelepre, nem telkenként szabályozni. Rádai Dániel elmondja, hogy 2027-re lesz átfogó koncepció a terület szabályozására. A korábbi fórumon már beszéltek arról, hogy a kerület megörökölte a szabályozást, ami alapvetően a korábbi városvezetéseket terheli, de mindenkinek van felelőssége, mert nem vizsgálták felül, mivel nem volt olyan ügy, mai indokoltá tette volna.

Merényi Miklós kérdezi, hogy milyen kompromisszumot tud tenni a beruházó? Olasz Attila elmondja, hogy nem szeretne magas házat építeni, viszont neki fontos, hogy az alapterületet be tudja építeni. Kérdésre Olasz Attila elmondja, mivel a jelenlegi ház elavult, mindenképpen kell építenie helyette valami újat.

Szenes Andrea lakos eredetileg azt gondolta, hogy épüljön hotel, azt javasolja, hogy várjon a kerület az átfogó szabályozás elkészültéig. Rádai Dániel szerint ezt a beruházó nem szeretné, aki ezt megerősíti, mert szerinte 2-3 év múlva is ez a vita folytatódna. Fernezelyi Gergely elmondja, hogy ez a telek nem a Tisztviselőtelep közepe, hanem közel van az Üllői úthoz, ahol magas házak állnak, és az a kérdés, hogy hol van lépték váltás.

Merényi Miklós azt kéri, hogy a jelenlévők fogalmazzák meg, mit tudnak elfogadni.

Reiner Gábor TÖE tag elmondja, hogy februárban a telepítési tanulmányterv kapcsán megfogalmaztak egy javaslatcsomagot. Szerinte egyik kritikus kérdés az épületmagasság kérdése, amivel kilógnak a környezetből. Szerinte nem szabad megengedni, hogy ez a magasság jöjjön be a Rezső térre. Szerinte a jelenlegi szabályozás rossz, mert magas épületet engedne meg a szomszéd telken is. Azt kéri, hogy az épület ne legyen magasabb 22 méternél. A lépcsőzetességet a TÖE részéről támogatják, viszont kéri, hogy a telekhatárról induljon. Emellett azt kéri, hogy a kisvárosias övezet előírása szerint tartsanak 8 méteres oldalkertet. Berényi Mária elmondja, hogy a szabályozás 10 méteres épületközt ír elő, amiből 5 méternek kell legalább egy telekre esni. Olasz Attila arra tesz ígéretet, hogy meg fogják vizsgálni a benapozást. Olasz Attila azt kéri, hogy legyen 24 méter a magasság, mert az ad ki egy teljes szintet.

Kérdés érkezik a lakótól arra vonatkozóan, hogy a Tisztviselőtelep koncepcionális szabályozása megtörténik-e? Rádai Dániel elmondja, hogy a településterv készítése során kerül erre sor, ami konzultatív módon lesz elkészítve.

Az egyeztetés konszenzuson alapuló vállalásai:

A Beruházó

- vállalja a szomszéd házak előzetes állagvizsgálatát

- konzultációt vállal a szomszédokkal
- benapozás vizsgálatra ígéretet tesz
- a 35 fokos illeszkedés a szomszéd épülethez képest továbbra is megmarad
- a legnagyobb épületmagasságra 24 métert kér a beruházó
- az oldalkert mérete a hatályos szabályozás szerinti mérték, de minimum 6 méter

Az Alpolgármester

- ígéretet tett az Elnök utca forgalmának szabályozására.

Rádai Dániel elmondta, hogy az építészeti tervek készítése és a tervtanácsi véleményezés során sokat fog még részleteiben alakulni az épület. Merényi Miklós lezárta a fórumot, és ígéretet tett a jegyzőkönyv kiküldésére.

JEGYZŐKÖNYV

Bláthy Ottó utcai fórum

2026. 01. 28. 18 óra

TÖE székház

Rádai Dániel köszöntötte az egybegyűlteket, és ismertette a Bláthy Ottó utcai telekkel kapcsolatos eddigi ügy folyamatát. Első körben a beruházó kereste meg az Önkormányzatot abból a célból, hogy lakófunkció is építhető legyen a telken. Ezt követően tárgyalások zajlottak a településrendezési szerződés megkötéséről, aminek eredményeképpen a településrendezési szerződésben az a megállapodás született, hogy 80 millió Ft fejlesztéssel járul hozzá a beruházó a Szenes Iván téri játszótér és sportpálya fejlesztéséhez, cserébe az Önkormányzat lehetővé teszi a lakófunkció létesítését. Ennek a megállapodásnak volt társadalmasítási folyamata, azonban azt az Önkormányzat korábban is elismerte, hogy ez nem volt teljes körű. Azóta a folyamat az Építési Szabályzat módosításával folytatódott, ennek társadalmasítása keretében pedig a 4. fórum zajlik éppem. A mostani fórumot követően az Önkormányzat lezárja a társadalmasítást, azonban az még nem eldöntött, mi lesz a döntés.

A teljes Tisztviselőtelep építési szabályzatának felülvizsgálata 2027-ben fog megtörténni.

A telek a jelenlegi szabályozás szerint Intézményi területbe tartozik, ami a lakó funkciót nem engedi meg, irodát, szállodát, kollégiumot azonban építeni lehet 29 méter magasságig.

A legutóbbi fórumon kompromisszum született, mely tartalmazta az épület magasságának 24 méterben való korlátozását, az alacsonyabb szomszéd épülethez való rézsűs csatlakozását, valamint a fák védelmét. Ezt követően azonban petíció indult, amit a közmeghallgatás során adtak át a lakók. A petíció kezdeményezőit azóta a Polgármester is fogadta.

Rádai Dániel kitért a petíció annak a pontjára, hogy a játszótér fejlesztése során a zöldfelületek ne csökkenjenek, majd ismertette a játszótér felújítás terveit, ami kimondottan ügyel a zöldfelületek védelmére, és csak olyan elemeket tartalmaz, melyre valódi igény van.

Gutjahr Zsuzsanna is köszöntötte az egybegyűlteket, és kérte a résztvevőket, hogy válasszák szét a játszótér és az építkezés kérdését, amelyre külön közösségi tervezés zajlik.

Olasz Attila beruházó is köszöntötte a résztvevőket, és ígérte, hogy megpróbál minden kérdésre válaszolni. Elmondta, hogy szeretne lakásokat építeni, mert a mostani irodaházat nem érdemes megtartani, amennyiben lakóépületet nem építhet, akkor más funkciót keres neki.

Szenes Andrea felolvasta és átadta a petíció újabb részét. Arra kéri az Önkormányzatot, hogy ne módosítsa az építési szabályzatot a beruházás érdekében, hanem csökkentse az épületek magasságát a teljes Tisztviselőtelepen.

... lakos kérdezi, hogy mikor lett aláírva a szerződés, mert talált egy hasonló témájú Újbudai szerződést, amiben rögzítve van, hogy meddig kell felépülnie a lakóparknak, és abból hány lakás jár az Önkormányzatnak. Rádai Dániel megerősítette, hogy a településrendezési szerződés a kizárólag játszótér és sportpálya fejlesztésére vonatkozik.

Lakossági kérdés vonatkozott a zöldhulladék tárolásával kapcsolatban, valamint a sportpálya állapotára vonatkozóan érkezett kifogás.

Játszótér fejlesztésének kérdései:

Reiner Gábor elmondta, hogy támogatja a játszótér fejlesztését akár a játszótér kárára is, és nem támogatja a játszótér körbekerítését. Rádai Dániel megerősítette, hogy a játszótér a jelenlegi kerítésen belül marad. Zikkert Zoltán (Rév8 vezérigazgató) elmondta, hogy a fórumok végére az a konklúzió született, hogy a játszótér a kerítésen belül marad, zöldfelület nem lesz leburkolva, a természetközelség érdekében rönk asztalok, bútorok kerülnének kihelyezésre, a játszótéren kívül csak növénytelepítésre kerülne sor.

Kecskés Gábor helyi lakos elmondja, hogy alapvetően egyetért a játszótér fejlesztésével. A lakás és az iroda között nem akar állást foglalni.

... lakos kertészmérnökként arra hívja fel a figyelmet, hogy a meleg időszakban a piknikasztalokat a hajléktalanok fogják használni.

Deák... (?) lakos elmondja, hogy több társasház épült a környéken, ami nem döntötte be a játszótér használatát, és szükség van játszótér fejlesztésére.

Szövényi Eszter városfejlesztő megköszönte, hogy a tervek ismertetése megtörtént, és kérte a fejlesztés támogatását.

Szenes Andrea Reiner Gábornak válaszul elmondta, hogy a petíció a zöldfelület védelméről szól.

... Lakos szerint a petíció nem a tervben jelölt dolgokra reagál. Szerinte is a kihelyezett padok a hajléktalanokat és a fiatalokat fogja használni.

... Lakos elmondja, hogy ő nem írta alá a petíciót, és szerinte szükséges a játszótérrel foglalkozni.

Rádai Dániel megkérdezte az egybegyűlteket, hogy szeretnék-e piknikpadokat, a többség amellet szavazott, hogy ne legyenek piknikpadok. Pikó András polgármester elmondta, hogy az egész területben dilemma a padok kihelyezésének kérdése. Polgármester úr elmondta, hogy a Tisztviselőtelep a terület legjobb állapotú negyede, a játszótér megérett a felújításra, de ha a megállapodás meghíúsul, akkor várhatóan az Önkormányzatnak

nem lesz forrása a felújításra. A játszótér fejlesztését a piknikasztalok és a zöldfelületek károsítása nélkül mindenki támogatta.

Közlekedés

Rádai Dániel elmondta, hogy az irodafunkcióra sokkal szigorúbb előírások vonatkoznak, mert a lakófunkcióhoz képest háromszor annyi parkolóhely biztosítása van előírva. Az Elnök utcai torlódások kezelésére az Önkormányzat tervez kisebb beavatkozásokat.

Rithmayer Nándor nehezményezi, hogy kizárólag erre az egyetlen épületre koncentrálnak. Szerinte prémium lakások fognak teljesülni, ahol egy lakásra több autó fog jutni. Hasonló veszély leselkedik a Pénzverde területére, és a Május 1. telekre.

Garam Katalin szerint az Önkormányzatnak élharcosává kellene lennie annak, hogy úthálózat bővítés nélkül ne lehessen épületet emelni. Rádai Dániel szerint a modern városfejlesztési trendek a 15 perces városról szólnak, melynek célja, hogy az emberek a város belső területein lakjanak. Utak szélesítése nem támogatott, mert az csak további forgalmat generál. A közterületi parkolást az Önkormányzat parkolási rendelete korlátozza, hogy ne foglalják el az autók a közterületet.

Lakó vagy irodafunkció?

Pikó András szerint a kérdés arról szól, hogy a Tisztviselőtelepiek nem szeretnék új szomszédokat, amit el lehet fogadni, mint legitim véleményt. Viszont a kerület azt nem tudja megtiltani, hogy a kerület környékén lakások, munkásszállók épüljenek. Elmondta, hogy ha a helyiek nem szeretnék, akkor elálnak a megállapodástól. Jelenleg az építészhatalom feladatai a Kormányhivataloknál vannak, az Önkormányzatnak nincs beleszólása az engedélyek kiadásának.

... Katalin lakos azt hiányolja, hogy az egész Tisztviselőtelepre kellene koncepciót készíteni, és csak utána egy-egy telekkel foglalkozni. Ő személy szerint nincs új szomszédok beköltözése ellen. Fél, hogy a szabályozás rossz precedenst teremthet. Amennyiben új lakosok költöznek a telepre, a helyiek könnyen kisebbségbe kerülhetnek. Gutjahr Zsuzsanna elmondta, hogy az Önkormányzathoz kérelem érkezett, amire az Önkormányzatnak reagálnia kell. Rádai Dániel megismételte, hogy a kerületi településtervezési átfogó felülvizsgálatára jövőre kerül sor.

Arra a kérdésre vonatkozóan, hogy lehet-e a teljes Tisztviselőtelepen 14 méter magas a szabályozás, de erre az Önkormányzat nem tud garanciát vállalni, mert kártalanítással jár, ami az Önkormányzatot anyagilag ellehetetlenítené.

... Lakos szerint a legutóbbi egyeztetésen jó kompromisszum született, azt kérdezi, hogy a petíció megakadályozza-e az építkezést, vagy csak az időhúzásra elég? Pikó András szerint ennyi aláírást egy demokratikus vezetőnek figyelembe kell vennie. Ha nagy ellenállás lesz az építkezés nélkül, akkor a településtervezési felülvizsgálatáig ezt az ügyet leállítják.

Kérdésre vonatkozóan Perényi László főépítész elmondja, hogy a templom tornya jelenleg 43 méter magas.

Szegedi Ferenc szomszéd lakos elmondja, hogy a beruházó a mostani szabály szerint is építhet egy nagyobb szállodát, kollégiumot vagy irodaházat, akik nem a sajátjuknak éreznék a környéket. Furcsállja, hogy pont őket, szomszédokat nem keresték meg a petíció kapcsán.

... Lakos elmondja, hogy az Önkormányzat lakóépület esetén építményadóról mondana le, véleménye szerint a Tisztviselőtelepi lakók a saját erejükből fel tudják újítani a játszóteret. Pikó András elmondja, hogy ha nincs megállapodás, akkor a befektető a jelenlegi szabályok alapján bármikor építhet épületet. Olasz Attila beruházó elmondja, hogy nem szeretné megvárni, amíg az Önkormányzat vitatkozik az épület magasságáról, inkább megrendeli a tervezést a jelenlegi szabályok szerint.

Lakos szerint az önkormányzatnak a közeli szomszédok véleményét súlyozottan kell figyelembe vennie.

Reiner Gábor szerint a petíciót aláírók nem voltak tisztában azzal a ténnyel, hogy amennyiben nincs megállapodás, az Önkormányzat semennyire nem tud beleszólni abba, mi épülhet később. Szerinte ha az építkezést nem lehet megakadályozni, akkor célszerűbb azt elérni, hogy kisebb legyen. Szerinte kérdés, hogy a petíciót aláírók miért nem jöttek el.

... Lakos szerint hiba lenne elutasítani a beruházót, aki hajlandó szóba állni a helyiekkel és hajlandó korlátozni a beruházást.

Garam Katalin elmondja, hogy ő is gyűjtötte a petíciót. Szerinte is az épület tömege a kérdés, és ez alapján egy monstrum épülne. Szerinte az irodaházat a beruházó nem tudná jelenleg kiadni. Olasz Attila elmondja, hogy 120 ezer m² irodaházzal rendelkeznek, és 95%-ban ki vannak adva. Irodaházat nem építene, de apartmanházat például építhetne.

Pikó András elmondja, hogy a kormányhivatal sem utasíthatja el az építési engedély kérelmet, amennyiben teljesíti a szabályokat, tehát nem lehet azt remélni, hogy a beruházó nem építhet majd épületet.

... Lakos szerint két döntés közül választhatnak, és azt javasolja, hogy a kisebbik rosszat válasszák.

A felek tisztázzák, hogy jelen módosítás csupán egy darab telekre vonatkozik. ... Lakos szerint ez nem jelent akkora veszélyt, mint korábban gondolta.

Pikó András elkészönt a lakosoktól, és elmondta, hogy az Önkormányzat nem fogja kockáztatni, hogy a kártalanítási perek az Önkormányzat működését veszélyeztessék, tehát nem lehet azt várni, hogy a jövőben a tulajdonos építési jogait drasztikusan korlátozzák.

Kérdésre vonatkozóan Olasz Attila elmondja, hogy az eddigi kompromisszumnál nem akar kisebb épületet építeni.

Reiner Gábor javasolja, hogy a 35 fokos síkot a lejjebből, a szomszéd épület párkányának magasságában, az új épület kontúrjától indítsák. Olasz Attila válaszában azt mondja, hogy szeretné a legutóbbi megállapodásnál maradni.

Rádai Dániel összefoglalásként azzal zárja le a fórumot, hogy a képviselő-testület mérlegelni fogja a petícióban foglaltakat és a fórumon elhangzottakat. Annak ellenére, hogy vita volt, örül annak, hogy tudtak konstruktívan beszélgetni.

A fórum véget ért.

LAKOSSÁGI BEADVÁNY

A TISZTVISELŐTELEPI 100 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ MIATTI JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁS ÉS MAGYAROK NAGYASSZONYA -SZENES IVÁN TÉRI ZÖLD TERÜLET BEÉPÍTÉSE ELLEN

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület !

Alulírott lakosok az alábbi beadvány tartalmával egyetértünk, azt támogatjuk, és kérjük az Önkormányzatot, hogy a benne foglaltak szerint járjon el.

1. Partnerségi állampolgári jogunkkal élve kifogást emelünk a "Bláthy Ottó utcai irodaház helyett lakóház" ellen.

Kérjük Önkormányzatot **ne módosítsa a kerületi építési szabályzatot a beruházás érdekében**, mert az lakossági érdeksérellemmel járna. A beruházóval kötött még nem érvénybe lépett szerződését bontsa fel ! A tervezett épület a 100-110 lakásával, 100 autójával, 3-400 új lakójával az itt élők életkörülményeit súlyosan rontaná, többek között közlekedési terheléssel, parkolási problémával , megnövekedett fogalommal -levegő szennyezettség növelésével, az ingatlanok értékcsökkenésének veszélyével , tömeg dominancia emelkedéssel, lakóhelyünk jellegének alapvető változtatásával járna. (már így is nehezen viselhető forgalom van a területen) Ilyen nagy mértékű változtatás nem volt a Tisztviselőtelepen alakulása óta. Életminőségünk romlását eredményezné .

2. Ugyancsak kifogást emelünk a Magyarok Nagyasszonya- Szenes Iván tér ösfás ösfüves területének tervezett bármínemű beépítése ellen. A zöld fű bármivel történő, akár asztalokkal, székekkel , dombbal történő lefedése vagy elkerítése ellen. Zöld területet növelünk, nem csökkentünk, másrészt a templom és a tér híres település képének megváltoztatását vonná maga után örökségvédelmi kockázattal , de legfőképp mi lakosok és kutyások egész évben napi szinten használjuk a füves területeket . A környező és távolabbi utcák lakói és kutyái is idejárnak. Kérjük, hogy a Magyarok Nagyasszonya – Szenes Iván tér zöldterületének bármilyen beépítése, bármivel történő lefedése vagy elkerítése végleg kerüljön le a napirendről, és a terület zöldfelületi státusza tartós védelem alatt maradjon.

Szeretnénk jelezni, hogy amennyiben szükséges helyi népszavazás kezdeményezésére készén állunk fenti kérdésekben . És kérjük beadványunkat csatolják az ügy dokumentumaihoz!

Budapest , 2026 január

Tisztelt Önkormányzat, tisztelt Polgármester Úr,

Hozzászólási és észrevételezési jogunkkal élve az alábbi kifogást emeljük a "Bláthy Ottó utcai irodaház helyett lakóház" tervezet megvalósítása ellen:

A tervezet nem részletezi, hogy hány lakást kívánnak felépíteni a Bláthy Ottó utca 4-8 szám alatti telekre, de a parkolást taglaló rész, valamint a 27 méteres maximum magasság miatt az építendő legalább 100 új lakást kíván kialakítani. A tervezet lakásonként 1 autóval számol, és azt írja, hogy ehhez mélygarázs szükséges, ami ésszerű következtetés, mert az utcán napközben már ma sem tud a jelenleginél lényegesen több autó parkolni. A mi problémánk általános jellegű, az egész országra, így tehát erre a területre is vonatkozik. A gépjárműveknek nemcsak parkolóhely kell, hanem úthálózat is, hiszen a tulajdonosok nyilván használni is akarják autóikat. Kérdés, hogy hol?

Az Tisztviselőtelepnek a tervezet létesítésével különösen érintett határai a Könyves Kálmán körút, Üllői út, az Orczy út, valamint az Elnök utca (és a közepén a Magyarok Nagyasszonya/Szenes Iván tér). A határos utakon állandó a nagy forgalom, a reggeli és délutáni órákban pedig a közlekedési dugók miatt állnak a járművek. Az Elnök utcán például a délutáni csúcsforgalomban szinte az Orczy-Üllői áll a gépkocsisor – trolibusszal és 100E repülőtéri buszjáratral súlyosbítva – a Könyves Kálmán körút lámpáig. Az Orczy út szintén használhatatlan, sokszor már a délelőtti folyamán dugó van az Elnök utcától a Nagyvárad térig.

Lehet levegőmérésekkel is azt elátamasztani, hogy mit jelent ez az állandósult dugó-helyzet már most is az itt lakók számára, ám az idő rövidsége miatt erre még nem került sor, de az világos, hogy a korábbi tisztviselőtelepi forgalomcsökkentési kísérlet ezen a területen nemhogy nem sikerült, de ellenkező előjellel, romlott a helyzet, amit a fenti tervezet megvalósítása súlyosbítana.

További problémát látok a közművesítés miatt: Az előző években nyáron hetente egy vagy több esetben is volt áramkimaradás épp a Tisztviselőtelepnek ezen a részén. Nyilvánvaló, hogy a meglévő rendszer kapacitása nem bírta el a megnövekedett áramhasználatot (klímaberendezések felszerelése a lakásokban). Hogyan fogja ez a rendszer még több lakás áramigényét kielégíteni?

Zöldfelület veszteségével is járna 3-400 ember betelepülése, ami mellesleg a jelenlegi Tisztviselőtelepi lakás-állományt minden eddiginél jobban megemelné. A templom melletti játszótér bővítése az ősfás-fűves terület rovására, több szempontból is elfogadhatatlan, a zöld felületeket növelni és nem csökkenteni törekszünk. Másrészt a Magyarok Nagyasszonya templomot és környezetét Lechner Ödön tervezte, és ezt azóta is mindenki tisztelőben tartja. Harmadrészt a kerületben köztudottan sok kutya él, távolabbi utcákból is idejárnak, és napi szinten használják a beépíteni kívánt területeket.

Az internetre feltett javaslat még gondolati szinten sem foglalkozik azzal a kérdéssel, hogy a minimum 100 többet autó megjelenése mit fog jelenteni a területre és a környező főútvonalak letelhettségére nézve, sem azzal, hogy a mellékutcákban (Bláthy Ottó, Györfy István) mekkora forgalomműködéssel, valamint levegő- és életminőség romlással fog ez együttjárni, továbbá hogy az ittélők és kutyáik által jelenleg használt zöld felületek vesztenének el.

Az említett problémák miatt

Kérjük, hogy a tervezetet – élıtelőségünk helyrehozhatatlan romlása miatt – az önkormányzat utasítsa el

LAKOSSÁGI BEADVÁNY

A TISZTVISELŐTELEPI 100 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ MIATTI JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁS ÉS MAGYAROK NAGYASSZONYA -SZENES IVÁN TÉRI ZÖLD TERÜLET BEÉPÍTÉSE ELLEN

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott lakosok és bérlők az alábbi beadvány tartalmával egyetértünk, azt támogatjuk, és kérjük az Önkormányzatot, hogy a benne foglaltak szerint járjon el.

1. Állampolgári jogunkkal élve kifogást emelünk a "Bláthy Ottó utcai irodaház helyett lakóház" ellen. Kérjük az Önkormányzatot **ne módosítsa a kerületi építési szabályzatot a beruházás érdekében**, mert az lakossági érdeksérelemmel járna. A beruházóval kötött még nem érvénybe lépett szerződését bontsa fel! A területen álló irodaháznak köszönhetően hétköznapi délután 4-től és hétvégén teljesen csendes, autós forgalomtól mentes, nyugodt a környék. A tervezett épület a 100-110 lakásával, 100 autójával, 3-400 új lakójával az itt élők életkörülményeit súlyosan rontaná, többek között közlekedési terheléssel, parkolási problémával, megnövekedett fogalommal -levegő szennyezettség növelésével, az ingatlanok értékcsökkenésének veszélyével, tömeg dominancia emelkedéssel, lakóhelyünk jellegének alapvető változtatásával járna. Ilyen nagy mértékű változtatás nem volt a Tisztviselőtelepen alakulása óta. Életminőségünk romlását eredményezné.

2. Ugyancsak kifogást emelünk a Magyarok Nagyasszonya- Szenes Iván tér ösfás ösfüves területének. tervezett bármimű beépítése ellen. A zöld fű bármivel történő, akár asztalokkal, székekkel, dombbal történő lefedése vagy elkerítése ellen. Zöld területet növelünk, nem csökkentünk, másrészt a templom és a tér híres település képének megváltoztatását vonná maga után örökségvédelmi kockázattal, de legfőképp mi lakosok és kutyások egész évben napi szinten használjuk a füves területeket. A környező és távolabbi utcák lakói és kutyái is idejárnak. Kérjük, hogy a Magyarok Nagyasszonya – Szenes Iván tér zöldterületének bármilyen beépítése, bármivel történő lefedése vagy elkerítése végleg kerüljön le a napirendről, és a terület zöldfelületi státusza tartós védelem alatt maradjon.

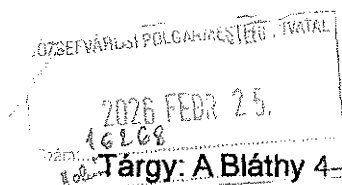
3. A területen lévő irodaházak bérlőinek munkáját teljesen ellehetetleníti a beruházás. A Nemesfém Vizsgáló és Hitelesítő Intézet egy országos intézmény ami köré több évtizede a komplett nemesfém nagykereskedés összpontosult, ők a bérlők 98%-a. Az irodaház lebontása nem csak a bérlők hanem az ország minden területéről érkező kereskedők életét is befolyásolja.

Szeretnénk jelezni, hogy amennyiben szükséges helyi népszavazás kezdeményezésére készen állunk fenti kérdésekben. És kérjük beadványunkat csatolják az ügy dokumentumaihoz!

Budapest, 2026 február

Név

Lakcím



Tárgy: A Bláthy 4-8. szám alatti beruházás elleni petíció kiegészítése további 87 aláírással

Kedves Polgármester Úr, Kedves Alpolgármester Úr!

A Bláthy 4-8. szám alatti irodaház lakóházzá történő átminősítése ellen indított lakossági véleményezéshez újabb 87 aláírás érkezett, így az aláírók száma megközelíti a 450 főt.

A közmeghallgatáson 91 aláírást tartalmazó petíciót nyújtottunk be. Ebben egy szomszédos ház kivételével az összes közvetlen érintett lakó tiltakozott a térről és a környező közeli utcákból. Későbbiekben az egész Tisztviselőtelepről csatlakoztak.

Mi egységesen nem támogatjuk a 14 métert meghaladó, 110 lakásos magas társasház megvalósítását.

Álláspontunk szerint a kérdés nem két rossz közötti választás. Nem arról kell dönten, hogy irodaház vagy lakótorony épüljön. A beruházó korábban sem valósított meg a jelenleginél magasabb irodaházat vagy apartmanházat, noha erre lehetősége lett volna. Megítélésünk szerint egy ilyen fejlesztés gazdaságilag nem életszerű, ezért a „még magasabb irodaház” lehetősége nem reális alternatíva, hanem feltételezés. A tényleges kérdés az, hogy megvalósuljon-e egy 110 lakásos társasház a területen, amit a lakók nem támogatnak. És miként lehetséges egyöntetű szabályozás 14 méterig.

Kérjük annak vizsgálatát, hogy a 2007-es és a 2023-as JOKESZ módosítások során történt-e szabályos lakossági egyeztetés, és amennyiben nem, eljárás hiba-e, ez érinti-e a módosítás érvényességét, illetve fennáll-e kártérítési kötelezettség beruházóval amennyiben bevezetjük a 14 méteres max magasságot mindenre. És kérjük a szerződés felbontásának megvizsgálását.

A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Kulturális Egyesület (TÖKE) a lakók – 450 aláírással megerősített – véleményét az Önkormányzat részére átadta, ezzel feladatát teljesítette és lezártnak tekinti.

A Tisztviselőtelep jövője a lakók álláspontjának ismeretében innen Polgármester Úr és az Önkormányzat döntésén múlik.

Bízunk benne, hogy a döntésben figyelembe fogják venni a lakosság véleményét.

2026 február 24.

Tisztviselőtelepi Önkormányzati Kulturális Egyesület (TÖKE)

Dr. Szenes Andrea

Dr. Szenes Andrea elnök
Király Tamás elnökhelyettes



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Pikó András polgármester úr
részére

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzata
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Iktatószám: BP/1701/00455-2/2025
Ügyintéző: Daróczy Máttyás
Telefonszám: 06-1/896-61-69
E-mail: daroczy.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest VIII. Kerület Józsefváros
45/2023.(XII.14.) ök. rendeletének eseti
módosítása két tömb területére
**Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről**
Hiv. szám: 26/176-16/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023.(XII.14.) számú önkormányzati rendeletének

- a Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területére (1. tömb), valamint
 - az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb területére (2. tömb) vonatkozó módosításához kapcsolódó
- egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti – környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A 2. tömb területén lévő 38691, 38692, 38693/1, 38693/2, 38693/3 hrsz-ú (műemléki jelentőségű területnek minősülő) ingatlanokat (ún. „Tisztviselőtelep”) érintő tervezett beruházás eshetőségére tekintettel – **a környezeti vizsgálat elkészítését az építészeti örökség tekintetében nem tartom szükségesnek**, ugyanakkor kérem, hogy:

- a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze részletesen térjen ki a tervezett módosítás védett területre, annak környezetében lévő épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására, a hatások értékelésére. Ehhez csatoltan megküldöm a

<https://ivo.lechnerkozpont.hu/> szerinti nyilvántartásban szereplő adatokat a műemléki védettséggel kapcsolatban.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Képviselő-testület (vagy az általa átruházott hatáskörrel rendelkező szerv) által – dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi

Gyöngyvér

Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2025.09.08
16:45:20 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 30414/12302-3/2025.ált
Ügyintéző: Darmos Friderika
Telefon: +36 (1) 459-2476
Email: darmos.friderika@pest.gov.hu

Tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által és Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyaros Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt terület KÉSZ módosítása ügyében - **tájékoztatás**
Hiv. szám: 26/176-16/2025.
Melléklet:-

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Beleznai Teodóra részére
mb. főépítész

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztályára (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) 2025. szeptember 3. napján érkezett megkeresésére hivatkozva tárgyi ügyben az alábbiak szerint tájékoztatom:

Budapest Főváros X. Kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által és Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyaros Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása ellen kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

A módosítással érintett területek a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt **vízbázis védőterületet**, valamint a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, továbbá a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot** nem érintenek.

Tájékoztatom, hogy a Vízügyi Hatóság az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakkérdésbe állásfoglalást ad ki. Az állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Tárgyi területre vonatkozóan értesítem továbbá, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdésében foglaltak értelmében vízügyi és vízügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, amely környezeti vizsgálat készítését indokolná.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi, és Vízügyi Osztály
1081 Budapest, Dologház u. 1.
Telefon: 06 1 459 2476 ; KRID: 676308743
E-mail: vizugy.hatosag@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét *avízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint.*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Ádámné Juhász Emese
osztályvezető

Terjedelem: 2 oldal
Továbbítva: (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján - Hivatali kapu)
Kapja: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2025.09.30 11:27:08
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Ádámné Juhász Emese



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Beleznai Teodóra mb. főépítész
részére

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály
Városépítészeti Iroda

KRID azonosító: 106 192 327

Iktatószám:	15157/1/2025
Ügyintéző:	Biró Ádám földügyi szakügyintéző
Telefonszám:	354-2976
E-mail:	biro.adam@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Vélemény környezeti vizsgálattal kapcsolatban

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

A 26/176-16/2025. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete döntött Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatáról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletének módosításáról a Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt területre, valamint az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt területre vonatkozóan. Ezzel egyidejűleg kérte a Kormányhivatal véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.)* és az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi véleményt adja.

A településrendezési eszköz módosítása Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet beépítését nem eredményezi. Környezeti vizsgálat lefolytatását a Tfvt. nem írja elő.

A földvédelmi vélemény a Tfvt. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfvt. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2976
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

A földvédelmi vélemény kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 228.3. pontja* alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Biró Ádám
főtanácsos



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00697-2/2025
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin
Király Judit

Tárgy: Budapest VIII. kerület település-
rendezési eszközeinek részterületekre (2
tömbre) vonatkozó módosítása –
örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meg-
határozásáról

Telefon: 061/795-9032, 061/795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: 26/176-16/2025

Ügyintézőjük: Beleznai Teodóra

Beleznai Teodóra mb. főépítész

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzata

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, valamint a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

környezeti értékelés elkészítését.

A módosítási területen – 1. Hungária krt. – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb, valamint a 2. Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb – az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhely nem ismert, azonban megállapítottam, hogy a 2. Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegevedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

utca által határolt tömb része a 16226 törzsszáma, 11994 azonosítója *Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területének*. A hivatkozott területi védettség tényét a megkeresés nem említi.

Fenti érintettségre tekintettel a tervezett módosítás kapcsán (a *Vi-1 jelű intézményi besorolású területen és ennek megfelelő intézményi építési övezetekben a korábbi irodai rendeltetés helyett vagy mellett lakórendeltetés létesítésének lehetővé tétele*) felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályi előírásokra:

- **Műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. A kulturális örökség védelméről szóló LXIV. törvény (Kötv.) műemlékvédelemre vonatkozó előírásai és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatálytalanok 2024. október 01-től. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van.**
- A Méptv. 109. § (6) bekezdése előírja: **A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.**
- A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: **(1) Műemléki sajátos helyszín** a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) **a műemléki terület, amely lehet** ca) történeti táj, cb) **műemléki jelentőségű terület**, cc) műemléki környezet. **(2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.**
- A Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: **Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.**
- Műemléki értéket illetően a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak: **A MŰEMLÉKI ÉRTÉK VÉDELME (56-81. §§).**
- Fentiekén túl a Méptv. 74. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b), c) pontjai előírják az alábbiakat: **(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében** a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. **(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni** b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.

A további hatósági eljárások során – így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján – biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.09.09
14:29:31 +02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Pikó András polgármester
részére

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: BP/FNEF/04793-3/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Kerületi Építési Szabályzatának módosítása –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről környezet- és
település-egészségügyre kiterjedően
Hiv. szám: 26/176-16/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldéssel

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Budapest VIII. kerület – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal – Hivatali kapu
2. Irattár

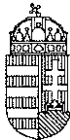
Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

8



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Pikó András polgármester
részére

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: BP/FNEF/04793-4/2024.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Kerületi Építési Szabályzatának módosítása
– véleményezés környezeti értékelés
készítésének szükségességéről természetes
gyógytényező érintettsége szempontjából
Hiv. szám: 26/176-16/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyvel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapítást teszi.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

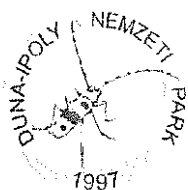
1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4998-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
kerületi építési szabályzatának módosítása –
környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Hiv.sz.: 26/176-16/2025.

Pikó András
polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

B u d a p e s t

Baross u. 63-67.
1082

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 45/2023. (XII. 14.) rendeletének módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítása célja:

A Hungária krt. – Hős u. – Százados u. – Stróbl A. u., valamint az Üllői út – Gaál M. u. – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy O. u. által határolt tömbökben a Vi-1 jelű intézményi besorolású területen és intézményi építési övezetben a korábbi iroda rendeltetés helyett vagy mellett lakó rendeltetés létesítésének lehetővé tétele.

A tervezett módosítás táj- és /vagy természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet, értéket nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. szeptember 12.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.09.16 12:40:20
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtyéi Henriette



Kapják: 1. Címzett (HKP – JPH, KRID: 106192327)

2. Irattár:

ho



FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ



Tárgy: Környezeti vizsgálat szükségessége
ügyében benyújtott dokumentum áttétele.
Ügyintéző: Csepregi Csilla tű. fhdgy.
Telefon: +36 1 459 23 00 / 92925
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

VÉGZÉS

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály Városépítészeti Iroda által benyújtott dokumentumot átteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

INDOKOLÁS

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály Városépítészeti Iroda 26/176-16/2025. számon dokumentumot nyújtott be a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz (a továbbiakban: Igazgatóság).

2024. október 1-től hatályba lépnek az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerülnek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért a benyújtott dokumentumot a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz áttettem, melyről az ügyfelet értesítettem.

Ad

A végzést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt: Budapest elektronikus dátumbélyegző szerint

**Lipták Attila tű. dandártábornok
igazgató**

Egy példány: 2 oldal

Kapja: 1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
2. Ügyfél

Cím: 1081 Budapest, Dologház utca 1. ☒: 1443 Budapest Pf.: 154

Telefon: +36 (1) 459-2300

E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Hivatali kapu azonosító: 313504758

MF

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35100/3168-1/2025.ált.



NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
2025.09.03. 15:42:07



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/65885-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 26/176-16/2025.

Ügyintézőjük: Beleznai Teodóra

Melléklet: -

Beleznai Teodóra

főépítész részére

Budapest Főváros VIII. kerület Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Budapest Főváros VIII. kerület településrendezési eszközeinek nevezett területen lakórendeltetés létesíthetősége miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

ht



NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
2025.09.03. 15:42:07



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/65885-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 26/176-16/2025.

Ügyintézőjük: Beleznai Teodóra

Melléklet: -

Beleznai Teodóra

főépítész részére

Budapest Főváros VIII. kerület Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Budapest Főváros VIII. kerület településrendezési eszközeinek nevezett területen lakórendeltetés létesíthetősége miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

45

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: **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
bankszámlaszám: 11784009-15508009-00000000
képviselő: Pikó András polgármester

mint megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),

másodrészről

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1112 Budapest, Brassó út 63.
cégjegyzékszám: 01-09-067788
statisztikai számjel: 10368688-7111-113-01
adószám: 10368688-2-43
bankszámlaszám: 11711041-20758516
képviselő: Berényi Mária ügyvezető

mint vállalkozó tervező (továbbiakban: **Vállalkozó**)

harmadrészről:

Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.
cégjegyzékszám: 01-09-302530
statisztikai számjel: 26111863-4110-113-01
adószám: 26111863-2-41
bankszámlaszám: 10404027-50527082-55721007
képviselő: Schömer Norbert és Alexander Hodac ügyvezetők együttesen,

mint Költségviselő (továbbiakban: **Költségviselő1**)

negyedrésről:

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a
cégjegyzékszám: 01-09-973613
statisztikai számjel: 23689262-6820-113-01
adószám: 23689262-2-41
bankszámlaszám: MBH Bank: 18203332-06013151-40010017
képviselő: Olasz Attila Imre ügyvezető

mint Költségviselő (továbbiakban: **Költségviselő2**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között alulírott napon és feltételek mellett:

Előzmények:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat területén jelenleg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **JÓKÉSZ**) van hatályban.

Költségviselők önállóan, telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezték a hatályos **JÓKÉSZ** módosítását Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatánál a kerület két részterületére:

Handwritten signatures and initials: *[Signature]*, *[Initials]*, *[Initials]*, *HG.*

- Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb
- 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti ingatlant (hrsz. 38693/3) magában foglaló Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 97/2025. (IV.24.) és 68/2025. (III.27.) számú határozataival elfogadta a telepítési tanulmánytervek tartalmát és a szükséges Településrendezési szerződések megkötése mellett döntött a JÓKÉSZ eseti módosításának megindításáról.

1. Jelen szerződés tárgya:

1.1. Megrendelő a jelen Szerződés aláírásával megrendeli, a Vállalkozó pedig elvállalja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete módosításához szükséges dokumentációk elkészítését a Képviselő-testület által támogatott Telepítési tanulmánytervekkel érintett két tömbre vonatkozóan a Költségviselők által elfogadott árajánlat alapján:

- a) Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb
- b) Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb.

1.2. Jelen szerződés szerinti szolgáltatások magukban foglalnak minden olyan munkát, illetve feladatot is, amelyek a Szerződésben és a mellékleteiben nincsenek részletesen meghatározva, de a Vállalkozó feladataihoz a szakmai szokások alapján rendszerint hozzátartozik.

2. Vállalkozó részletes feladatai

2.1. A tervek elkészítése és a kapcsolódó vizsgálatok dokumentálása:

- a) a partnerségi véleményezési szakaszhoz szükséges dokumentáció digitális formában (.pdf kiterjesztésben) történő benyújtása
- b) vélemények és tervezői válaszok Képviselő-testület előtti bemutatása digitális formában (.pdf és .doc/.docx vagy .xls kiterjesztésben)
- c) a záró szakasz állami főépítésznél történő kezdeményezéséhez szükséges dokumentáció benyújtása digitális formában (.pdf kiterjesztésben)
- d) a záró szakmai vélemény alapján jóváhagyásra való előkészítés, a végleges dokumentáció benyújtása digitális formában (.pdf kiterjesztésben), szerkeszthető digitális – jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – formátumban (szabályzat: .doc vagy .docx kiterjesztésben; szabályozási terv a VIII. kerület térinformatikai rendszerébe importálható formátumban).
- e) Költségviselők minden tervezési szakaszban .pdf formátumú dokumentumokat kapnak.

3. Teljesítés helye, módja és határideje

3.1. A (rész) teljesítés helye: a Megrendelő székhelye (1082 Budapest Baross u. 63-67.).

3.2. A Vállalkozó köteles az 1.1. pont szerinti feladatot a 2. számú mellékletben részletezettek szerinti módon és ütemezésben teljesíteni.

3.3. A Vállalkozó előteljesítésre jogosult.

3.4. A Vállalkozó (rész) teljesítését a Megrendelő igazolja. A teljesítés igazolására Megrendelő képviselője jogosult. Vállalkozó a (rész)számláját az aláírt teljesítésigazolás kézhezvételét követően állíthatja ki és küldi meg Költségviselők részére.

Handwritten signature and initials, likely of the representative of the Commissioning Authority (Megrendelő).

4. Vállalkozói díj, részteljesítés, pénzügyi ütemezés

4.1. A településtervezés költségeit Költségviselők a 2. számú mellékletben foglaltak szerinti megosztásban finanszírozzák.

4.2. A Vállalkozót megillető vállalkozói díj: **4.200.000 Ft + ÁFA**, azaz **négymillió- kettőszázezer forint + Áfa**. Az általános forgalmi adó a teljesítéskor hatályos, az általános forgalmi adóról szólótörvény rendelkezései szerint kerül felszámításra.

4.3. Részteljesítésekhez, teljesítéshez kapcsolódó vállalkozói díj fizetés pénzügyi ütemezését a jelen szerződés 2. számú melléklete a „Tervszállítási és Számlázási ütemterv” tartalmazza.

4.4. A vállalkozói díj a Költségviselők között az alábbiak szerint oszlik meg:

- a) **Költségviselő1: 2.400.000 Ft + ÁFA**, azaz **kettőmillió- ötszázezer forint + Áfa**,
- b) **Költségviselő2 1.800.000 Ft + ÁFA**, azaz **egymillió- nyolcszázezer forint + Áfa**

összeget fizet a Vállalkozónak.

5. Fizetési feltételek

5.1. A pénzügyi ütemezés szerinti számlát a Költségviselők nevére és székhelyének címére kell kiállítani.

5.2. A számlakibocsátó minden esetben a Vállalkozó.

5.3. A Vállalkozó számláját csak a Megrendelő által megküldött teljesítésigazolás kézhezvétele után állíthatja ki, és a számlához mellékelnie kell annak kinyomtatott példányát, de fizetési kötelezettség Megrendelőt nem terheli.

5.4. A Vállalkozó a számláját – a hatályos jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – a Megrendelő által igazolt teljesítéstől számított legkésőbb **8 naptári napon belül köteles kiállítani**. A kiállított számlán feltüntetett teljesítési időpont meg kell, hogy egyezzen a teljesítésigazoláson feltüntetett teljesítési időponttal.

5.5. A megfelelő tartalommal kiállított számla ellenértéke a számla Költségviselők általi kézhezvételétől számított 21 napos fizetési esedékességgel, átutalással kerül kiegyenlítésre a Vállalkozó számlájában megjelölt bankszámlára.

5.6. Vállalkozó számlája azon a napon számít pénzügyileg teljesítettnek, amikor a Költségviselő fizetési számláját a Vállalkozó számlavezető pénzintézete a Vállalkozó számlájának összegével megterhelte.

5.7. Késedelmes fizetés esetén a Vállalkozó a fizetési esedékességet követő naptól a pénzügyi teljesítés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján irányadó jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt összegének megfelelő mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott feltételekkel.

6. Adatszolgáltatás, együttműködés az adatszolgáltatás során

6.1. A Megrendelő és Költségviselők az 1.1. pontban foglalt tervezési feladat elvégzéséhez adatszolgáltatásként a Vállalkozónak átadják a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletében felsoroltakat, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, melyek átvételét a Vállalkozó aláírásával nyugtázza.

6.2. Amennyiben Vállalkozó részéről olyan további adatszolgáltatás, egyeztetés igénye merül fel, mely a terv elkészítéséhez a Megrendelő álláspontja alapján is szükséges és jelen szerződés megkötésekor még nem ismert, úgy Megrendelő és Költségviselők a Vállalkozó ez irányú felhívásának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül kötelesek az adatokat szolgáltatni. Ha a kiegészítő adatszolgáltatáshoz ennél hosszabb idő szükséges, úgy a Szerződő Felek megállapodhatnak, hogy a határidők ezzel meghosszabbodnak.

7. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Megrendelő részéről:

Név: Beleznai Teodóra
Cím: 1082 Budapest, Baross u. 63-67
Telefon: 459-2-526
e-mail: beleznai.teodora@jozsefvaros.hu

Vállalkozó részéről:

Név: Berényi Mária
Cím: 1092 Bp. Kinizsi u. 21-25. I/3.
Telefon: 466-2018
e-mail: berenyi@urbanitas.hu

Költségviselő1 részéről:

Név: Schömer Norbert és Oláh Attila
Cím: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84
Telefon: +3620 318 5556
e-mail: schomer@atenor.eu; olah@atenor.eu

Költségviselő 2 részéről:

Név: Olasz Attila Imre
Cím: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a.
Telefon: +3630 932 0042
e-mail: olasz.attila@proform.hu

8. A Megrendelő kötelezettségei

8.1. A Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete a 97/2025. (IV.24.) és 68/2025. (III.27.) számú határozataival elfogadta jelen szerződés alapját képező tervi előzményeket és határozott a hatályos településrendezési tervek módosításának megindításáról. A határozatban foglaltak és a tervek a rendezés alá vont területre vonatkozó fejlesztési koncepciónak tekintendők. A Megrendelő vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül elindítja a településrendezési eljárást.

8.2. A Megrendelő köteles a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül a szerződés 1. mellékletében felsorolt dokumentumokat a Vállalkozónak átadni. Amennyiben a tervdokumentáció elkészítéséhez a szerződésben foglaltak szerinti adatszolgáltatáson túlmenően további adat(ok)ra van szükség, a Vállalkozó ez irányú kérelmére azokat a Megrendelő 8 napon belül a Tervező rendelkezésére bocsátja.

8.3. A jogszabályok, hatósági előírások stb. tervezés idején történő megváltozása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Vállalkozó a tervdokumentációt az új előírások rendelkezéseinek megfelelően módosítsa. Ebben az esetben a Vállalkozó a felek megállapodása alapján jogosult a változtatásból eredő indokolt többletmunka díjára és a teljesítési határidő módosítására, ide nem értve a tervezés idején bekövetkező, de már a tervezés megkezdésekor előre látható jogszabály- és előírás változásokat, amelyeket a Vállalkozó köteles figyelembe venni. A szerződő felek e szerződést ebben az esetben írásban módosítják.

9. A Költségviselők kötelezettségei

9.1. Költségviselők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükre finanszírozzák a településrendezési eszközök módosításának, a településrendezési eljárás jogszabályi kereteinek és a jelen szerződés által meghatározottaknak megfelelő, képviselő-testületi előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozását a Felek által egyeztetett program és szakmai tartalom alapján.

9.2. A Költségviselők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítását szakmailag megalapozó tervdokumentáció elkészítésének érdekében településtervezési jogosultságú munkatárssal rendelkező tervező céget, a jelen szerződésben megjelölt Vállalkozót veszik igénybe. Vállalják, hogy a Vállalkozóval jelen szerződés szerinti tervezői kötelezettségeket és feladatokat jelen szerződéssel összhangban határozzák meg.

9.3. A szerződés Vállalkozó érdekkörén kívülálló okból történő megszüntetése esetén a Megrendelő által kiadott, az elvégzett munkával arányos teljesítési igazolása alapján Költségviselők megtérítik a Vállalkozónak az addig elvégzett munka díját a készültségi fok alapján.

10. Vállalkozó kötelezettségei

10.1. A Vállalkozó a szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy a szerződésben foglalt feladat elvégzésére képes és alkalmas, valamint tevékenységi körében a szerződés tárgyát képező feladat elvégzésével kapcsolatos tevékenységek szerepelnek.

10.2. Vállalkozó köteles az elvállalt tervezési munkát Megrendelő utasításai szerint és a Preambulumban meghatározott cél érdekében, a jelen szerződés teljesítésekor érvényes és hatályos építésügyi jogszabályok, szakmai szabályok, szabványok, kötelező műszaki-, illetve hatósági előírások, országos és helyi építési szabályzatok betartása mellett teljesíteni. A teljesítés érdekében a Szerződő Felek a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban kölcsönös tájékoztatási kötelezettséggel tartoznak egymásnak, az esetleges akadályok, károk elhárítása érdekében együttműködnek. A Vállalkozó utasítást csak a szerződést aláíró Megrendelőtől és/vagy annak hivatalos megbízottjától fogadhat el.

10.3. Vállalkozó jogosult az 1.1. pontban meghatározott tervezési munkához alvállalkozó(ka)t igénybe venni, de az általa (általuk) végzett szolgáltatásokért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna.

10.4. A Vállalkozó köteles részt venni a terv szolgáltatását követően a terv egyeztetési és jóváhagyási folyamatában, amennyiben azt a Megrendelő igényli (lakossági fórumon, bizottsági üléseken, a Képviselő-testületi ülésen).

11. Szerzői jogi kikötések

11.1. Megrendelő a rendelkezési jogát kiköti, ezért a szerződéssel kapcsolatban a Vállalkozó által rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotás tekintetében azzal a továbbiakban szabadon rendelkezik, az adott munkarész ellenértékének Vállalkozó felé történő megfizetését követően.

11.2. Vállalkozó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Megrendelő a szellemi alkotást nem csak saját belső tevékenységéhez, illetve nem csak saját üzemi tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át-, illetőleg tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható.

11.3. Vállalkozó kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján a Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá a Vállalkozó kifejezett engedélyt ad arra, hogy Megrendelő a mű felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon.

11.4. Vállalkozó kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:

- a) a mű átdolgozására és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
- b) a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére.

11.5. Vállalkozó kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, áttervezését, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.

11.6. Vállalkozó csak a Megrendelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább a dokumentáció bármely munkarészét harmadik félnek vagy adhat nyilatkozatot a szerződés alapján nyújtott szolgáltatásról.

11.7. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok díját is – a vállalkozói díj tartalmazza.

11.8. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a tervek személyhez fűződő jogai Vállalkozót illeti meg.

12. Vállalkozói szerződésszegés következményei

12.1. Késedelmes (rész)teljesítés esetén Vállalkozó a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett részteljesítés nettó vállalkozói díja alapján számított napi 0,5 % kötbért köteles fizetni a Megrendelőnek. Az egyes késedelmes részteljesítések esetén számított késedelmi kötbér összege külön-külön azonban nem lehet több, mint az adott részteljesítés nettó vállalkozói díjának 10%-a.

12.2. Amennyiben a Vállalkozó késedelme a 30 napot meghaladja, úgy a Megrendelő a szerződéstől nyilatkozatban elállhat vagy azt azonnali hatállyal felmondhatja.

12.3. Vállalkozó hibásan teljesít, ha az általa szolgáltatott tervek a teljesítés időpontjában nem felelnek meg a szerződésben vagy a jogszabályban foglaltaknak (Ptk. 6:157. §). Hibás teljesítés esetén a Megrendelő a hibajegyzék megküldésével egyidejűleg felszólítja a Vállalkozót a hibák kijavítására, hiányosságok pótlására a kijavítás elvégzéséhez szükséges határidő tűzésével, amely nem lehet több, mint 20 nap.

12.4. A hibajegyzék alapján kijavított munkarészeket a Megrendelő további legfeljebb 15 napon belül megvizsgálja és a 3.4. pontban leírt módon dönt a teljesítés-igazolás kiadásáról.

12.5. A Ptk. 6:180. § (2) bekezdés értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a Vállalkozó felelős, a Megrendelőt a teljesítés elmaradása miatt a nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbér illeti meg.

12.6. Vállalkozó mentesül a szerződésszegésért való felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény (vis maior) okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

12.7. Vállalkozó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan:

- a) Ha a Vállalkozó nem tesz eleget a titoktartási kötelezettségének;
- b) Vállalkozó fizetéseképtelenné válik, kényszersztörlési, felszámolási, végelszámolási eljárás indul vele szemben, felfüggeszti gazdasági tevékenységét, beszünteti kifizetéseit;
- c) jogerős elmarasztaló határozatot hoznak a Vállalkozó szakmai tevékenységét érintő szabálysértés vagy bűncselekmény miatt;
- d) más beszerzési vagy közbeszerzési eljárásban a Vállalkozó hamis adatokat közölt vagy az eljárás nyerteseként szerződéses kötelezettségeinek nem tett eleget.
- e) A kötbér számviteli bizonylata a terhelő levél. A Vállalkozó köteles minden kötbérfizetési kötelezettségét 30 napon belül teljesíteni. A Megrendelőnek – a vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülése esetén – jogában áll kötbérigényét a Vállalkozónak jelen Szerződés alapján fizetendő díjazás kifizetésekor beszámítani.

13. Vállalkozó jótállási, szavatossági felelőssége

13.1. A Vállalkozó a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.

13.2. A Vállalkozó az esetleges tervezési hibákért a Megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a Megrendelő a terveket elfogadta. A Vállalkozó jótállását, szavatosságát nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a feladat elvégzése során, illetőleg a tervek átadásakor a Megrendelő nem tesz kifogást a Vállalkozó szerződéses kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatban.

13.3. A Vállalkozó 3 éves jótállást vállal az általa jelen szerződés alapján elkészített tervmódosítás vonatkozásában, kivéve a jogszabályváltozás esetét.

14. Üzleti titokra vonatkozó rendelkezések

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információkat bizalmasan kezelik. Ez értelemszerűen nem vonatkozik azokra az információkra, amelyek titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.

15. Adatvédelmi rendelkezések

15.1. A Felek rögzítik, hogy kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679. számú rendelete („GDPR”) rendelkezéseit.

15.2. A Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik a jelen szerződés alapján a másik fél rendelkezésére bocsátott személyes adatoknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben megadott adatok a valóságnak megfelelnek, illetve harmadik személy személyéhez fűződő vagy egyéb jogait, illetve jogszabály által védett érdekeit nem sértik.

15.3. A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a Megrendelő az Infotv. 26.§ (2) bekezdése alapján, az abban foglalt tartalommal köteles adatot szolgáltatni jelen szerződés vonatkozásában.

16. Egyéb rendelkezések

16.1. A jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.

16.2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályok [építésügyi jogszabályok, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), illetve a Trk. hatályos előírásai] az irányadóak.

16.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt 6 (hat) példányban írták alá.

16.4. A szerződés 14 (tizennégy) számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből Megrendelőt 3 példány, Vállalkozót és Költségviselőket 1-1 példány illeti meg.

16.5. Jelen szerződés az utoljára aláíró Szerződő Fél aláírásának napjával lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.

16.6. A szerződés elválaszthatatlan részét képezik a mellékletek.

Mellékletek: 4 db

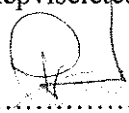
- 1.: Adatszolgáltatási kötelezettség
- 2.: Tervszállítási és számlázási ütemterv
- 3.: A főépítész által meghatározott tartalmi követelmények
- 4./ a) b) c): Átláthatósági nyilatkozatok

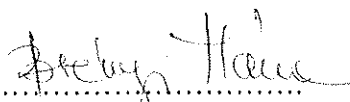
Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025. 08.13.

Megrendelő
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében

Vállalkozó
URBANITAS Tervező és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében


.....
Pikó András
polgármester

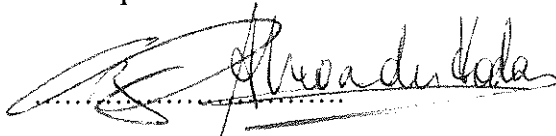

.....
Berényi Mária
ügyvezető

Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025. 08.13.

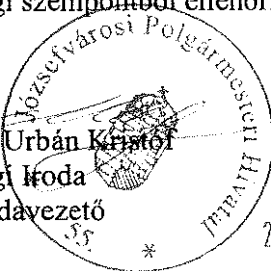
Költségviselő1
Hungária Greens Kft.
képviselésében

Költségviselő2
Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.
képviselésében


.....
ügyvezető

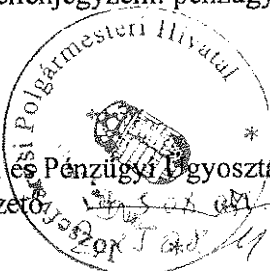

.....
ügyvezető

Jogi szempontból ellenőrizte:


dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodafelelős

2025 AUG 11

Pénzügyileg ellenjegyzem: pénzügyi fedezetet Megrendelő részéről nem igényel


Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Igazgatóság vezetője,
gazdasági vezető

1. számú melléklet – ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉG

Megrendelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatja az alábbi adatokat, iratokat, szakvéleményeket, előzmény-iratokat, dokumentációkat:

- a jelen tervezési szerződés megkötésekor hatályos településrendezési eszközök és valamennyi alátámasztó munkarésze (digitális formátumban is, amennyiben rendelkezésre áll).
- a tervezési terület digitális földhivatali alaptérképe a Trk. 61. § szerinti E-TÉR adatszolgáltatás
- A Megrendelő által lényegesnek tartott további információk és fejlesztési szándékok.

Költségviselők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatják az alábbi adatokat, iratokat, szakvéleményeket, előzmény-iratokat, dokumentációkat:

- az Önkormányzat által támogatott telepítési tanulmányterv dokumentációja szerkeszthető formában
- minden olyan dokumentumot (pl. közmünyilatkozatokat, egyéb hatsági egyeztetések terviratait), amit a tervezési feladat megoldásánál figyelembe kell venni.

Az átadott adatok hitelességét Vállalkozó nem vizsgálja.

Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025.

Megrendelő
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
képviselőtében:

Vállalkozó
URBANITAS Tervező és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselőtében:

.....
Pikó András
polgármester

.....
Berényi Mária
ügyvezető

Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025. 08.13.

Költségviselő1
Hungária Greens Kft.
képviselőtében:

Költségviselő2
Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.
képviselőtében:

.....
Schömer Norbert és Alexander Hodac
ügyvezető

.....
Olasz Attila Imre
ügyvezető

TERVSZÁLLÍTÁSI ÉS SZÁMLÁZÁSI ÜTEMTERV

(Rész) teljesítés sorszáma	Teljesítendő feladat	Számla megnevezése	Tervszállítási ütemezés (határidő)	Számlázható összeg a nettó vállalkozói díj %-ában	Feltétel
1.	A Trk. 68.§ szerinti partnerségi véleményezési szakaszhoz szükséges dokumentáció elkészítése	1. részszámla	a tervezési szerződés aláírását követően 60 nap	70% (Költségviselő1 által fizetendő: 1.680.000 Költségviselő2 által fizetendő: 1.260.000)	A 3. mellékletben részletezett tartalmú dokumentáció elkészítése és átadása az Önkormányzatnak.
2.	A Trk. 68.§ (2) bekezdés c) pont szerinti záró szakaszhoz szükséges dokumentáció elkészítése	2. részszámla	a vélemények és tervezői válaszok képviselő-testületi elfogadást követő (döntéstől számított) 14 nap	20% (Költségviselő1 által fizetendő: 480.000 Költségviselő2 által fizetendő: 360.000)	A partnerségi véleményezési szakaszban beérkezett vélemények alapján a dokumentáció szükség szerinti módosítása és átadása az Önkormányzatnak.
3.	Jóváhagyásra való előkészítés és a végleges dokumentáció elkészítése	Végyszámla	a végső szakmai vélemény megérkezését követő 7 nap és az elfogadó képviselő-testületi döntéstől számított 10 nap	10% (Költségviselő1 által fizetendő: 240.000 Költségviselő2 által fizetendő: 180.000)	Jóváhagyásra való előkészítés és a végleges dokumentáció elkészítése és átadása az Önkormányzatnak, valamint a hatályos JÖKÉSZ egységes szerkezetű dokumentálása

3. számú melléklet – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSEK TARTALMA A DOKUMENTÁCIÓTARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

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

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

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

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

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

A jogszabály ezentúl az alábbiakra is lehetőséget ad:

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

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

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

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

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

(3) **Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indoklását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy (főépítész) feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.**”

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

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

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

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

56.

4.a számú melléklet – ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT (Hungária Greens Kft.)

Alulírott **Schömer Norbert**, mint a **Hungária Greens Kft.** (1034 Budapest, Bécsi út 68-84., cégjegyzékszám: 01-09-302530, adószám: 26111863-2-41) **ügyvezetője** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tudomásul veszi, hogy ezen nyilatkozat változásáról köteles a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** haladéktalanul tájékoztatni.

A **Hungária Greens Kft.** tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján megkötött szerződés semmis. A **Hungária Greens Kft.** fentiekén túl tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen Szerződés megkötését követően beállt körülmény folytán már nem felel meg az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági követelményeknek és nem minősül átlátható szervezetnek, és ezt a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** felhívására sem orvosolja, a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** a Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult.

Nvtv. 3. § (1) E törvény alkalmazásában:

1. átlátható szervezet:

a)^[1] az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba)^[2] tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

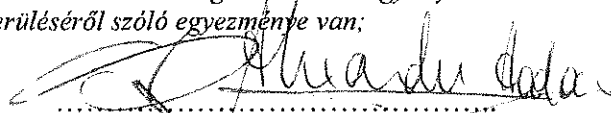
bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;



Költségviselői

Schömer Norbert ügyvezető, Hungária Greens Kft.

^[1] Megállapította: 2013. évi CXXXIII. törvény 142. § (1). Hatályos: 2013. VIII. 1-től.

^[2] Megállapította: 2012. évi LXXXIV. törvény 2. § (2). Hatályos: 2012. VI. 30-tól.

4.b számú melléklet – ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT (Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.)

Alulírott **Olasz Attila Imre**, mint a **Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a, cégjegyzékszám: 01-09-973613, adószám: 23689262-2-41) **ügyvezetője** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tudomásul veszi, hogy ezen nyilatkozat változásáról köteles a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** haladéktalanul tájékoztatni.

A **Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.** tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján megkötött szerződés semmis. A **Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.** fentiekben túl tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen Szerződés megkötését követően beállt körülmény folytán már nem felel meg az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági követelményeknek és nem minősül átlátható szervezetnek, és ezt a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** felhívására sem orvosolja, a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** a Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult.

Nvtv. 3. § (1) E törvény alkalmazásában:

1. átlátható szervezet:

a)^[1] az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacra bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba)^[2] tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vizitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

.....
Költségviselő2
Olasz Attila ügyvezető, Bláthy utcai
Ingatlanhasznosító Kft.

^[1] Megállapította: 2013. évi CXXXIII. törvény 142. § (1). Hatályos: 2013. VIII. 1-től.

^[2] Megállapította: 2012. évi LXXXIV. törvény 2. § (2). Hatályos: 2012. VI. 30-tól.

4.c számú melléklet – ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT (URBANITAS Kft.)

Alulírott **Berényi Mária**, mint az **URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1112 Budapest, Brassó út 63., adószám: 10368688-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-067788) **ügyvezetője** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tudomásul veszi, hogy ezen nyilatkozat változásáról köteles a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot haladéktalanul tájékoztatni.

Az **URBANITAS Kft.** tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján megkötött szerződés semmis. Az **URBANITAS Kft.** fentiekén túl tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen Szerződés megkötését követően beállt körülmény folytán már nem felel meg az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági követelményeknek és nem minősül átlátható szervezetnek, és ezt a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** felhívására sem orvosolja, a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** a Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult.

Nvtv. 3. § (1) E törvény alkalmazásában:

1. átlátható szervezet:

a)¹⁾ az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba)²⁾ tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

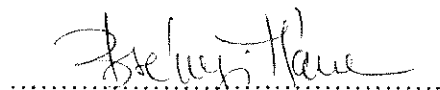
c) az a civil szervezet és a víztársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a víztársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

Kelt: Budapest, 2025. július ...



Vállalkozó

Berényi Mária ügyvezető, URBANITAS Kft.

¹⁾ Megállapította: 2013. évi CXXXIII. törvény 142. § (1). Hatályos: 2013. VIII. 1-től.

²⁾ Megállapította: 2012. évi LXXXIV. törvény 2. § (2). Hatályos: 2012. VI. 30-tól.

2 59