



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. június 25.

12. sz. napirend

Tárgy: Javaslat a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletnek az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb területére vonatkozó módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

KÉSZÍTETTE: DR. LÁNYI KRISZTINA JOGI REFERENS

VASTAG EMESE TERÜLETRENDEZÉSI KOORDINÁTOR

Érkezett: 2026.06.17.	Szám: 02/173-13/2026
Melléklet: 5db	Ügyintéző: J.A.
	Előzmény: ea

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETE **RENDELKEZÉSRE ÁLL**

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. URBÁN KRISTÓF

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

-

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) megalkotta a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: JÓKÉSZ).

A Képviselő-testület a 68/2025. (III. 27.) és 97/2025. (IV. 24.) számú határozataival döntött a JÓKÉSZ 2. számú eseti módosítására irányuló eljárás megindításáról 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

ÉRKEZETT

1

2026 JÚN 17.

16:08/161

lehesen 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.**

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 – a média felületein (josefvaros.hu; újság, social media) hirdette meg, emellett külön-külön lakossági fórumokat is tartott a részterületekkel érintett városnegyedekben. A Hungária Greens tömbre vonatkozó módosítási eljárás 2025. decemberében lezárult, a módosítást a Képviselő-testület 31/2025. (XII. 11.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyta.

A **Bláthy tömb** esetében a beruházó a Budapest VIII. kerület Bláthy Ottó utca 4-8. (hrsz.: 38693/3) szám alatti ingatlanon lakórendeltetésű épület elhelyezését tervezte. A fejlesztéssel kapcsolatban a Képviselő-testület 97/2025. (IV. 24.) számú határozatában döntött a telepítési tanulmányterv elfogadásáról, településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) megkötéséről, illetve a JÓKÉSZ módosításának elindításáról. A TRSZ 2025. május 29. napján mindkét Fél által aláírásra került.

A TRSZ-ben (*1. sz. melléklet*) a beruházó a JÓKÉSZ módosítására tekintettel az alábbiakat vállalta:

- A JÓKÉSZ megállapodás szerinti módosításához szükséges településtervezés költségeit finanszírozza;
- Közérdekű kötelezettségvállalásként – külön megállapodásban foglaltak alapján – megfizet az Önkormányzat részére bruttó 80.000.000.- Ft összeget, melyet az Önkormányzat a Szenes Iván téren játszótér és sportpálya fejlesztésére használ fel a módosítás kapcsán megnövekedett lakosság kiszolgálása céljából (*2. sz. melléklet*);
- a tervezett épület magassági értelemben is illeszkedni fog a szomszédos épületekhez.

Emellett a TRSZ-ben foglaltak alapján az Önkormányzat köteles a hatályos **JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást lefolytatni** (egyszerűsített eljárás keretében).

A tömbre vonatkozó módosítással kapcsolatban kiterjesztett lakossági véleményezés zajlott, mely során több lakossági fórum is megtartásra került az Önkormányzat képviselői, a tervezők és a beruházó részvételével. 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 a jelenlévő beruházó és a lakosok között konszenzus született, a beruházó vállalásai a TRSZ módosításával kerültek volna rögzítésre. Ennek részeként a beruházó vállalta, hogy a JÓKÉSZ-ben megengedett 28 méteres épületmagasság helyett csak 24 méter magas épületet épít, a szomszéd épület irányába 30 fok lejtéssel lépcsőzetesen alakítja ki az épületmagasságot a lakóépülethez igazodva és a telek irányába minimum 6 méteres oldalkertet biztosít.

A második lakossági fórumot követően a tisztviselőtelepi lakosok aláírásait tartalmazó petíció (*3/a. melléklet*) került benyújtásra az Önkormányzat részére, melyben a lakosok többek közt a Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti ingatlanon tervezett többlakásos társasház megépítésének mellőzését, illetve a Magyarok Nagyasszonya - Szenes Iván tér zöldfelületének tartós védelmét kérték. A petíció kezdeményezőit a polgármester annak átvételét követően személyesen is fogadta, majd a polgármesteri fogadóórát követően újabb lakossági fórum

került megtartásra 2026. január 28-án, ahol a petíció tartalma és a korábban már több ízben elhangzott lakossági aggodalmak kerültek ismertetésre. A beruházó a fórumon ezzel kapcsolatban megismételte a korábban megszületett kompromisszumokat, melyeket továbbra is vállalt. Emellett a résztvevők egyhangúan elfogadták, hogy a játszótér fejlesztés nem jár a zöldfelületek csökkentésével. A fórumot követően, 2026. februárjában a korábbihoz hasonló tartalmú, újabb petíció érkezett az Önkormányzathoz (3/b. sz. melléklet).

A partnerségi egyeztetési szakaszt végül a Képviselő-testület Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: VKKB) a **95/2026. (III. 09.) számú határozattal lezárta**. A partnerségi véleményezési, valamint környezeti értékelési szakasz lezárása után a Tr. Korm. Rendelet 67. §-a szerinti záró szakaszban az állami főépítész 2026. március 31-én egyeztető tárgyalást tartott. Az államigazgatási szervek részéről – néhány hibajavítási kérésen kívül, melyek a tárgyalást követően javításra kerültek – releváns vélemény a tárgyaláson nem hangzott el. A záró véleményezési szakaszt az Állami Főépítész BP/1701/00223-25/2026. ikt. számú záró szakmai véleménye (4. sz. melléklet) zárta le, melynek kiadását követően a rendelettervezet 6 hónapig fogadható el.

A záró vélemény kézhezvétele után az Önkormányzat végső partnerségi egyeztetést tartott. Az Önkormányzat 2026. május 11-én a honlapján közzétett egy tájékoztatót, ami részletesen bemutatta az előzményeket, az ügy közérthető összefoglalóját, a korábban beérkezett véleményeket, a beruházó vállalásait. Ehhez a tájékoztatóhoz kapcsolódóan egy online kitölthető kérdőív kitöltésével az érintett városrész lakosai véleményt nyilváníthattak az építési szabályok módosításával kapcsolatban. Összesen 157 érvényes vélemény érkezett konzultációra.

A beérkezett lakossági vélemények alapján a válaszadók 73%-a a jelenleg hatályos szabályozás fenntartását támogatta, míg 23%-uk a szabályozás módosításával lehetővé tenné lakófunkció kialakítását az érintett ingatlanon.

Az elmúlt időszak többkörös társadalmi egyeztetéseinek eredménye alapján megállapítható, hogy a lakófunkció megjelenése a helyi lakosság körében jelentős elutasítást élvez annak ellenére, hogy a szabályozás módosítása után kialakítható épület mérete lényegesen kisebb válna, mint a jelenleg hatályos szabályozásban megengedett funkciók esetén. A véleményezés eredményére tekintettel a hatályos szabályozás fenntartása indokolt, amelynek következtében az ingatlanon lakóépület nem helyezhető el.

Fentiekre tekintettel szükséges, hogy az Önkormányzat döntsön a megindított JÓKÉSZ módosítási folyamatának lezárásáról azzal, hogy – bár a jogszabály szerint szükséges egyeztetések, véleményezések megtörténtek, az Állami Főépítész a záró szakmai véleményt kiadta – a rendelet módosítására végül nem kerül sor. Ez a döntés lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat az eljárást az ún. E-TÉR rendszerben is lezárja.

A JÓKÉSZ módosítása érdekében megindított eljárás lezárásával szükséges a megkötött TRSZ és a közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás felülvizsgálata is.

A TRSZ keretében a beruházó az Önkormányzattal és a tervezővel a tervezési szerződést megkötötte, a településrendezés költségeit finanszírozta, az Önkormányzat a JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást lefolytatta.

Beruházó közérdekű kötelezettségvállalás keretében, a 2025. május 29-én aláírt megállapodás alapján a tervezett lakóterületi fejlesztésre tekintettel, játszótér és sportpálya fejlesztés céljára átutalt az önkormányzat részére 80.000.000 Ft vagyoni szolgáltatást. A megállapodás szerint a felújítás célja a „tervezett lakócélu ingatlanfejlesztés kapcsán megnövekedő lakosság kiszolgálása”.

Tekintettel arra, hogy a JÓKÉSZ módosításának elmaradásával a tervezett ingatlanfejlesztés megvalósítása is elmarad, szükséges a megkötött TRSZ és a közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás megszüntetése, valamint a korábban átutalt összeg visszautalása a Beruházó részére

II. A döntés pénzügyi hatása

A közérdekű kötelezettségvállalás keretében beruházó részéről az Önkormányzatnak 2025. nyarán átutalt 80.000.000 azaz nyolcvanmillió forintot a szerződés megszüntetésével vissza kell utalni a beruházó részére. Tekintettel arra, hogy a megállapodásban megjelölt cél (játsszótér, sportpálya felújítás) nem valósult meg, ezért az összeg rendelkezésre áll.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötvtv.) 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 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 68. §-a szerint a kerületi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

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

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.5. alpontja szerint a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 15 millió forint vagy ezt meghaladó értékhatár esetén az önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről, ide nem értve a polgármesteri, más bizottsági vagy a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört.

Az SZMSZ 6. melléklet 1. pont 1.6. alpontja értelmében a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt 100 millió forintig a közérdekű kötelezettségvállalás elfogadásáról, a szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

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

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

Melléletek:

1. sz. melléklet: Településrendezési szerződés
2. sz. melléklet: Megállapodás közérdekű kötelezettségvállalásról
- 3/a. és 3/b. sz. melléklet: Lakossági petíciók
4. sz. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye
5. sz. melléklet: Megállapodás településrendezési szerződés és közérdekű kötelezettségvállalás megszüntetéséről

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2026. (.....) számú határozata
a kerületi építési szabályzat módosítási eljárásának lezárásáról, valamint
településrendezési szerződés és
közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás megszüntetéséről**

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

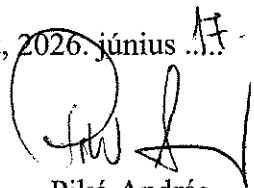
1. a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása nélkül lezárja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 97/2025. (IV.24.) számú határozatával indított, a kerületi építési szabályzat módosítására irányuló eljárást;
2. a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.5. alpontja és 1.6. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján magához vonja és az előterjesztés 5. sz. melléklete szerinti tartalommal a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-973613, székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/A., adószám: 23689262-2-41, képviseli: Olasz Attila ügyvezető) között
 - a) 2025. május 29-én létrejött településrendezési szerződést és
 - b) a 2025. május 29-én létrejött közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodást megszünteti;
3. felkéri a polgármestert az előterjesztés 5. sz. melléklete szerinti megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. és 2. pont esetében: 2026. június 25., a 3. pont esetében: 2026. augusztus 31.

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

Budapest, 2026. június 17.



Pikó András
polgármester



Rádai Dániel
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bone Edit
dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

törzskönyvi azonosító: 735715

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

adószám: 15735715-2-42

törzskönyvi nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár

bankszámlaszám:

képviselő: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a.

cégbiztosítási szám: 01 09 973613

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

adószám: 23689262-2-41

bankszámlaszám:

képviselő: Olasz Attila Imre ügyvezető

a továbbiakban: **Beruházó**

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

1. Előzmények

- 1.1. Beruházó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a természetben Budapest, VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyen lakó rendeltetésű ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó saját fejlesztésében kívánja megvalósítani az 1. számú mellékletként csatolt telepítési tanulmányterv szerinti beruházást (a továbbiakban: **Beruházás**).
- 1.3. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területére vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat (45/2023. [XII. 14.] sz. Önk. rendelet) (továbbiakban: **JÓKÉSZ / Szabályzat**) az ingatlant **VI-IT-2** jelű építési övezetbe sorolja, amely nem engedi meg az övezetben a lakórendeltetés létesítését, így a tervezett fejlesztés megvalósításához a **JÓKÉSZ** módosítása szükséges.
- 1.4. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 97/2025. (IV.24.) számú **KT. határozatával** döntött a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények megválaszolásáról, és ezzel egyidejűleg a **JÓKÉSZ** módosítás megindításáról.
- 1.5. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 97/2025. (IV.24.) számú **KT. határozatával** döntött arról, hogy a Budapest, VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán településrendezési szerződést kíván kötni a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.-vel, mint az ingatlanon beruházni szándékozóval az alábbi szabályok figyelembevételével.

z. d

- 1.6. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.
- 1.7. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalása, amelyek a beruházásnak előfeltételei vagy következményei, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- 1.8. Méptv. 92. § (5) bekezdés meghatározza, hogy az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 1.9. A Méptv. 92. § (6) bekezdésének megfelelően szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési, vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzője az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontjában megjelöltek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti, a JÓKÉSZ módosításának hatályba lépését követő 30 napon belül. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

2. Szerződés tárgya

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

3. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. Beruházó kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti kezdeményezése a saját érdekét képezi, mely az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétes.
- 3.2. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó finanszírozásában megvalósuló 1.1. pontban megjelölt építési beruházás megvalósítása érdekében, az ahhoz szükséges

településrendezési terv kidolgozását lefolytatja a Korm. rendelet VIII. fejezetében foglaltak szerint.

- 3.3. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési eljárás a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján a 68. § (2) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.
- 3.4. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési terv véleményezési eljárása során a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési terven végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja. Amennyiben a beruházó által tervezett beruházás kapcsán lényeges változtatás válik szükségessé, vagy járulékos beruházási igény merül fel, úgy jelen szerződést a felek módosítják.
- 3.5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy mint költségviselő az 2.1.2. pont alapján az Önkormányzattal és a módosítási dokumentációt készítő településtervezővel szerződést köt.
- 3.6. Beruházó a 2.1.2. pont alapján a módosítási tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatos költségek viselésére köteles.
- 3.7. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen településrendezési szerződés tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 3.8. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a szerződés tárgyával kapcsolatos valamennyi információt, a véleményezési eljárás során beérkező valamennyi véleményt egymással haladéktalanul megismertetik, egymással szakmai konzultációkat tartanak.
- 3.9. Beruházó jelen szerződés aláírásával lemond arról, hogy a JÓKÉSZ jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelkezéseivel összefüggésben bármilyen kárigényt érvényesítsen az Önkormányzattal szemben.
- 3.10. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlan a jelen Módosításban meghatározott, az adott ingatlant érintő kötelezettségvállalás teljesítését megelőzően elidegeníti, akkor a Településrendezési Szerződés és jelen Módosítás fennállásáról az új tulajdonost írásban értesíti, azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a Településrendezési Szerződésben és a jelen Módosításban meghatározott, az adott ingatlan tekintetében a Beruházót érintő kötelezettségek az ingatlan(ok) új tulajdonosát fogják terhelni és az új tulajdonos a Településrendezési Szerződésben és a jelen Módosításban az adott ingatlanok tekintetében a Beruházó helyébe lép, amely Ptk. szerinti szerződésátruházáshoz, illetve jog- és kötelezettségátruházáshoz az Önkormányzat jelen Módosítás aláírásával előzetesen hozzájárul. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó tekintetében bekövetkezett bármely társasági átalakulás következtében a jelent szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében a Beruházó jogutódja válik tulajdonossá, az adott új tulajdonos automatikusan, további jogcselekmény nélkül belép a Településrendezési Szerződésbe és annak jelen Módosításába az adott ingatlan tekintetében jogutódként.
- 3.11. A rendes felmondás lehetőségét a Felek kizárják.

4. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Önkormányzat részéről: Barta Ferenc főépítész

email: foepitesz@jozsefvaros.hu

telefon: 061-459-2-279

Beruházó részéről: Olasz Attila Imre ügyvezető

e-mail: olasz.attila@proform.hu

telefon: +36 30 932 0042



g.

Felek a kapcsolattartó személyének megváltozását haladéktalanul kötelesek egymással írásban közölni.

5. Egyéb rendelkezések

- 5.1. A jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.
- 5.2. Jelen szerződés teljesítése során Szerződő Felek kötelesek jogait és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást írásban a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.
- 5.3. Szerződő Felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 5.4. Beruházó az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1/a) bekezdésének megfelelően akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Beruházó a fenti nyilatkozatában foglaltak változása esetén ennek tényéről haladéktalanul köteles az önkormányzatot tájékoztatni.
- 5.5. Jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket a Felek igyekeznek egyeztetés útján rendezni, ennek sikertelensége esetén az Önkormányzat székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.
- 5.6. Jelen szerződés szövege a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. április 24-én tartott ülésén szóban elhangzott módosításokat is tartalmazza egységes szerkezetben. A módosítások az 2.1.1. és a 2.1.3. pontot érintik, a szövegszerű módosítást *félkövér dőlt* betűtípus jelzi.

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

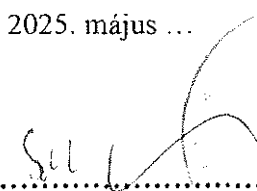
A szerződés 5 számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből szerződő feleket 3-3 eredeti példány illeti meg.

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

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


Melléklet: 1. sz.: Telepítési tanulmányterv

Budapest, 2025. május ...



Pikó András
polgármester
Budapest Főváros
VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat

Budapest, 2025. május ...

29.


Olasz Attila Imre
ügyvezető
Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

No.

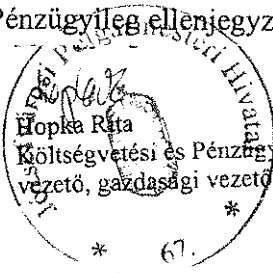
Jogi szempontból ellenőrizte:

~~dr. Urbán Károly~~

Jogi iroda
irodavezető

2025 APR 30.

Pénzügyileg ellenjegyzem: pénzügyi fedezetet nem igényel



Hopka Rata
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály
vezető, gazdasági vezető

2025 Máj 15.


M.

MEGÁLLAPODÁS

Közérdekű kötelezettségvállalás keretében történő közcélú vagyoni szolgáltatásról

amely létrejött
egyrészt a

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a.

adószám: 23689262-2-41

cégjegyzékszám: 01 09 973613

képviseli: **Olasz Attila Imre** ügyvezető

mint **Kötelezettségvállaló,**

másrésztől

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

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

adószám: 15735715-2-42

számlaszám: 11784009-15508009

törzsszám: 735715

képviseli: **Pikó András** polgármester

mint **Kedvezményezett**

a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

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



II. A megállapodás tárgya

1. Kötelezettségvállaló jelen megállapodás aláírásával vállalja, hogy a Budapest VIII. kerület *Magyarok Nagyasszonya téri (hrsz: 38689/8) játszótér és Szenes Iván téri (hrsz: 38689/8) sportpálya* felújításához összesen 80.000.000.- Forint, azaz Nyolcvanmillió Forint összegű vagyoni szolgáltatást teljesít a Kedvezményezett jelen szerződésben meghatározott bankszámla számára történő átutalással a köz érdekét szolgáló kötelezettségvállalásként.
2. A Kedvezményezett Képviselő-testületének 97/2025. (IV.24.) határozatában foglaltak szerint a Kedvezményezett a felajánlott közérdekű kötelezettségvállalást jelen megállapodásban meghatározott feltételekkel elfogadja, és kötelezettséget vállal arra, hogy a vagyoni szolgáltatást kizárólag a II.1. pontban meghatározott célokra használja fel.
3. Kötelezettségvállaló jelen megállapodás aláírásával vállalja, hogy a kötelezettségvállalás keretében nyújtandó közérdekű célú vagyoni szolgáltatás összegét a Kedvezményezett Képviselő-testületének 97/2025. (IV.24.) határozatával megindított, a hatályos kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) sz. Önk. rendelet módosítását célzó eljárás záró szakaszában keletkező, az illetékes Állami Főépítész által kiadott, támogató záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított 30 napon belül a Kedvezményezett OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009 számú bankszámlájára egy összegben átutalja.
4. Kedvezményezett vállalja, hogy a Kötelezettségvállaló által teljesített befizetésről az adóalap megállapítása céljából igazolást ad ki Kötelezettségvállaló részére legkésőbb a tárgyévet követő év január 31-ig.
5. Kedvezményezett köteles a II.1. pont szerint rendelkezésére bocsátott összeg megjelölt célra történő felhasználását nyilatkozat megtételével igazolni a Kötelezettségvállaló felé legkésőbb a tárgyévet követő év január 31-ig.
6. A megállapodás teljesítése során a Szerződő Felek az írásbeliséget kötik ki. Erre tekintettel a megállapodások, értesítések, nyilatkozatok, kiegészítések, módosítások csak annyiban hatályosak, amennyiben azokat a Szerződő Felek írásban teszik meg.
7. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződő Felek adatkezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Infotv. szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért a Kedvezményezettnek lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltak az irányadóak.
8. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszereiből finanszírozott beszerzéseket és az

államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a Szerződő Felek kötelesek közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.

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

A Kedvezményezett részéről:

név: Barta Ferenc Főépítész
e-mail: foepitesz@jozsefvaros.hu
telefon: +36-1-459-2-279

A Kötelezettségvállaló részéről:

név: Olasz Attila Imre ügyvezető
e-mail: olasz.attila@proform.hu
telefon: +36 30 932 0042


III. Egyéb rendelkezések

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

érvényes új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a Szerződő Felek a megállapodást az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.

4. A Szerződő Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni, ennek sikertelensége esetén a Kedvezményezett székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.
5. A jelen megállapodással kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet, a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával.
6. Mindegyik fél maga viseli a megállapodás előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
7. A megállapodás kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A megállapodásban szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
8. A jelen megállapodásban foglalt és az e szerződéssel összefüggő információk, valamint a megállapodással kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek – üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelmében, kivéve a közérdekből nyilvános adatokat és azon információkat, amelyek közzétételére bármelyik Felet jogszabály kötelezi.
9. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
10. Jelen megállapodás az azt utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.
11. Ezen megállapodást a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 5 egyező példányban jóváhagyólag aláírták, melyből 2 példány a Kötelezettségvállalóé, 3 példány a Kedvezményezetté.
12. Jelen szerződés szövege a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. április 24-én tartott ülésén szóban elhangzott módosításokat is tartalmazza egységes szerkezetben. A módosítások az I/2., I/3. és II/1. pontot érintik, a szövegszerű módosítást *félkövér dőlt* betűtípus jelzi.

Budapest, 2025. május ...

Budapest, 2025. május 

C. N. L.
Kedvezményezett
képviselésében 2025. MÁJ 21.
Pikó András polgármester
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Önkormányzata

[Signature]
Kötelezettségvállaló
képviselésében
Olasz Attila Imre ügyvezető
Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

Dátum: Budapest, 2025.
Pénzügyileg ellenjegyzem



[Signature]
Hopka Rita
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály
vezető, gazdasági vezető.

Jogi szempontból ellenőrizte: Budapest, 2025. 2025. APR 30.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző nevében és megbízásából:

[Signature]
dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodavezető

Tisztelt Önkormányzat, tisztelt Polgármester Úr,

Hozzászólási és észrevételezési jogunkkal élve az alábbi kifogást emeljük a "Bláthy Ottó utcai irodához helyetti 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 lagióló rész, valamint a 27 méteres maximum magasság miatt az építendő legalább 100 új lakást kíván kialakítani. A tervezet lakásonként 1 autótól számol, és azt írja, hogy ehhez mélygarázs szükséges, ami észzerü 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 létesítései különösen érintett határai a Konyves Kálmán körút, Üböi 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 úttól áll a gépkocsisor – trolibuszsal és 100E repülőten buszjáráttal súlyosbítva – a Konyves Kálmán körüti lámpáig. Az Orczy út szintén használhatatlan, sokszor már a délelőtti folyamán dugó van az Elnök utastól a Nagyváradi téig

Lehet levegőmérésekkel is azt alátámasztani, 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 idétek 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 veszítésével is járna 3-400 ember betelepülése, ami mellesleg a jelenlegi Tisztviselőtelepi lakás-állományt minden eddiginél jobban megemelné. A templom melletti játszótér bővítése az ösfás-fóves terület rovására, több szempontból is elfogadhatatlan, a zöld felületeket növelni és nem csökkenteni törekszünk. Másrészt a Magyarok Nagyasszonya templomot és környezetet Lechner Ödön tervezte, és ezt azóta is mindenki tiszteltben tartja. Hátradrészti a kerületben köztudottan sok kutyá ői, 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 többlet autó megjelenése mit fog jelenteni a területre és a környező főútvonalak letelhetőségére nézve, sém azzal, hogy a mellékutcákban (Bláthy Ottó, Gyórfy István) mekkora forgalomnövekedéssel, valamint levegő- és életminőség romlással fog ez együttjárni, továbbá hogy az itélők és kutyák által jelenleg használt zöld felületek vesznenek el.

Az emeltt problémák miatt

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

LAKOSSÁGI BEADVÁNY

A TISZTIVISELŐTELEPI 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 "Eláthy Ottó utcai irodaház helyett lakóház" ellen.

Kérjük 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 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 -lévegő 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 báminemű 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 kerüjön le a napirendről, és a terület zöldfelületi státusza tartós védelem alatt maradjon.

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

Budapest , 2026 január



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Pikó András
polgármester úr részére

**Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat**
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Iktatószám: **BP/1701/00223-25/2026**
Ügyintéző: **Daróczi Mátyás**
Telefonszám: **06-1/896-6169**
E-mail: **daroczi.matyas@bfkh.gov.hu**
Tárgy: **Budapest VIII. kerület Józsefváros
45/2023.(XII.14.) önkormányzati rendelet
eseti módosítása a „Bláthy tömb” területére
Egyszerűsített eljárás, záró szakmai
vélemény**

Hiv.szám: **26/142-10/2026**

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatáról szóló 45/2023.(XII.14.) önkormányzati rendeletének az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb területére vonatkozó módosítása kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó követelmények és észrevételek

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete fgyelembevételével készíti el.”

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat hivatali kapun keresztül 2026. március 16-án kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a záró szakmai véleményezés lefolytatását a JÓKÉSZ módosítása vonatkozásában.

A hivatali kapun megküldésre kerültek az alábbiak:

- A környezeti értékelés eljárásában beérkezett vélemények;
- A partnerségi eljárásában beérkezett vélemények kivonata és azokra adott válaszok;
- A településrendezési eszköz tervezete.

BP/1701/00223-2/2026. iktatószámon 2026. március 18-án hiánypótlási felhívás került kiküldésre az IJR LocLex által generált záradékkal ellátott jóváhagyandó munkarészre, a beérkezett véleményekről, és a környezeti értékelési és véleményezési szakasz lezárásáról szóló 95/2026.(III.09.) számú önkormányzati döntésre, a módosítás megindításáról szóló 97/2025.(IV.24.) számú képviselő-testületi döntésre, valamint a 419Kr. 7.§ (7) szerint aláírt főépítési feljegyzésre vonatkozóan. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2026. március 25-én a hiánypótlást teljesítette.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán beérkezett partnerségi véleményekre adott válaszokkal, a partnerségi véleményezési eljárás a 95/2026.(III.09.) számú önkormányzati bizottsági határozattal lezárult.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szervezetet és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a 419Kr. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2026. március 31-én megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 26/142-8/2026. iktatószámú levelében foglalt kérésére – az egyszerűsített eljárásban – a véleményezési dokumentumban szükséges átdolgozások átvezetésének határidejét 2026. április 22-én kiadott BP/1701/00223-23/2026. iktatószámú levelemben további 20 nappal meghosszabbítottam.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a javított, végleges dokumentációt (a továbbiakban: Dokumentáció) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2026. április 24-én részemre elektronikus levél útján küldte meg, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek erre nem adottak.

II. Szakmai észrevételek

A Dokumentációval kapcsolatban az alábbiak megfontolását kérem:

1. Az „1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV Átnézeti ábra, jelmagyarázat” tervlapot javaslom 2026. évre aktualizálni.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek.

Felhívom továbbá szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

Amennyiben az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a 419.Kr. 74.§ (1) bekezdés alapján a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül lehet kezdeményezni a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz nyilvánosságáról a Polgármesternek a 419Kr. 72.§ szerint kell gondoskodnia.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

**MEGÁLLAPODÁS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ÉS
KÖZÉRDEKŰ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS MEGSZÜNTETÉSÉRŐL**

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

törzskönyvi azonosító: 735715

adószám: 15735715-2-42

képviseli: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft.

székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/a.

cégjegyzékszám: 01 09 973613

adószám: 23689262-2-41

képviseli: Olasz Attila Imre ügyvezető

a továbbiakban: **Beruházó**

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

1. Előzmények

- 1.1. Beruházó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a természetben Budapest, VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyen Beruházó lakó rendeltetésű ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.
- 1.2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területére vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat [45/2023. (XII. 14.) sz. Önk. rendelet] (továbbiakban: JÓKÉSZ) az ingatlant VI-IT-2 jelű építési övezetbe sorolja, amely nem engedi meg az övezetben a lakórendeltetés létesítését, így a tervezett fejlesztés megvalósításához a JÓKÉSZ módosítása szükséges.
- 1.3. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 97/2025. (IV. 24.) számú KT. határozatával döntött a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó utca 4-8. szám alatti, 38693/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények megválaszolásáról, és ezzel egyidejűleg a JÓKÉSZ módosítás megindításáról, valamint arról, hogy Beruházóval az 1.1. pont szerinti fejlesztés megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kívánt kötni.
- 1.4. Felek között **2025. május 29-én létrejött a településrendezési szerződés**, ennek értelmében
 - a) Önkormányzat köteles a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást lefolytatni a Budapest VIII. kerület 38693/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán,
 - b) a JÓKÉSZ módosítás településtervezési költségeit Beruházó finanszírozza az Önkormányzattal és a településtervezővel kötött szerződés alapján,
 - c) Beruházó közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodásban kötelezettséget vállal arra, hogy a VIII. kerületi Magyarok Nagyasszonya téren játszótér és a Szenes Iván téren sportpálya fejlesztése, felújítása céljára 80.000.000.- Ft, azaz Nyolcvanmillió Forint összeget utal át az Önkormányzat erre a célra fenntartott bankszámlájára a JÓKÉSZ módosítási eljárásában az illetékes Állami Főépítész által kiadott, támogató záró szakmai vélemény kiadását követő 30 napon belül közérdekű kötelezettségvállalás jogcímén.
 - d) Beruházó tudomásul veszi, hogy a településrendezési szerződés tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörében tartozik.

- 1.5. Felek között **2025. május 29-én megállapodás jött létre közérdekű kötelezettségvállalás keretében történő közcélú vagyoni szolgáltatásról.** Ennek értelmében
- a) az Önkormányzat, mint Kedvezményezett a feladatellátása körében a Budapest VIII. kerület Magyarok Nagyasszonya téren játszótér, a Szenes Iván téren sportpálya felújítását tervezi a Beruházó, mint Kötelezettségvállaló által tervezett lakócélú ingatlanfejlesztés kapcsán megnövekedett lakosság kiszolgálása céljából
 - b) Beruházó, mint Kötelezettségvállaló vállalja, hogy a Budapest VIII. Magyarok Nagyasszonya téri játszótér és a Szenes Iván téri sportpálya felújításához összesen 80.000.000 Ft, azaz nyolcvanmillió forint összegű vagyoni szolgáltatást teljesít az Önkormányzat, mint Kedvezményezett részére a köz érdekét szolgáló kötelezettségvállalásként az Önkormányzat Képviselő-testületének 97/2025. (IV. 24.) határozatával megindított JÓKÉSZ módosítását célzó eljárás záró szakaszában az Állami Főépítész által kiadott záró szakmai vélemény kézhezvételét követő 30 napon belül
 - c) az Önkormányzat, mint Kedvezményezett a felajánlott közérdekű kötelezettségvállalást a megállapodásban foglalt feltételekkel elfogadja, és kötelezettséget vállal arra, hogy a vagyoni szolgáltatást kizárólag az a) pontban meghatározott célokra használja.
- 1.6. Önkormányzat a JÓKÉSZ módosítására irányuló eljárást – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján, a 68. § (2) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében – lefolytatta.
- 1.7. Beruházó, mint költségviselő a módosítási dokumentációt készítő településtervezővel a szerződést megkötötte.
- 1.8. A JÓKÉSZ módosítására irányuló eljárásban az Állami Főépítész a támogató záró szakmai véleményét kiadta. A módosítás egyeztetése során több alkalommal került sor társadalmi véleményezésre, amelyek eredménye szerint a Beruházás megvalósítása érdekében történő módosítást a véleményező lakosság nem támogatja, erre tekintettel Önkormányzat Képviselő-testülete a JÓKÉSZ módosítását nem fogadta el.
- 1.9. Beruházó az Állami Főépítész záró szakmai véleményének kiadását megelőzően átutalta Önkormányzat részére a közérdekű kötelezettségvállalás keretében vállalt vagyoni szolgáltatást.

2. A szerződés tárgya

- 2.1. Felek megállapítják, hogy Önkormányzat Képviselő-testületének a 97/2025. (IV. 24.) számú *KT. határozatával* megindított JÓKÉSZ módosítására irányuló eljárásban az Állami Főépítész a támogató záró szakmai véleményt kiadta, azonban a lakossági támogatás hiányára tekintettel az Önkormányzat Képviselő-testülete az 1.1. és 1.2. pontban meghatározott cél érdekében történő JÓKÉSZ módosítást nem fogadta el, ezért Beruházónak nem áll módjában megvalósítani az 1.1. pont szerinti lakócélú ingatlanfejlesztést.
- 2.2. Felek a körülményeknek a 2.1. pont szerinti megváltozására tekintettel az 1.4. pont szerinti **településrendezési szerződést** közös megegyezéssel **megszüntetik.**
- 2.3. Az ingatlanfejlesztés elmaradása miatt szükségtelemmé vált az Önkormányzat által tervezett játszótér és sportpálya fejlesztés, ezért Szerződő Felek az 1.5. pont szerinti **közérdekű kötelezettségvállalás keretében történő közcélú vagyoni szolgáltatásról szóló megállapodást** közös megegyezéssel **megszüntetik**
- 2.4. Az Önkormányzat a 2.3. pont szerinti megszüntetésre tekintettel a részére átutalt **80.000.000** azaz **nyolcvanmillió forintot** Beruházó részére a számú bankszámlájára a jelen megállapodás hatályba lépését követő 30 napon belül **átutalással visszatéríti.**

3. Egyéb rendelkezések

- 3.1. Jelen szerződés teljesítése során Felek kötelesek jogaikat és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Felek megállapodnak továbbá, hogy

haladéktalanul tájékoztatják egymást írásban a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.

- 3.2. Felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 3.3. Beruházó az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1/a) bekezdésének megfelelően akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Beruházó a fenti nyilatkozatában foglaltak változása esetén ennek tényéről haladéktalanul köteles az önkormányzatot tájékoztatni.
- 3.4. Jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket a Felek igyekeznek egyeztetés útján rendezni, ennek sikertelensége esetén az Önkormányzat székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.
- 3.5. Feleknek a jelen megállapodással érintett jogviszonyok tekintetében egymással szemben további követelésük – így különösen kamat, elmaradt haszon, költség, kártérítés vagy sérelemdíj jogcímen – nincs.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal egyezőt írják alá.

A szerződés 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből Feleket 3-3 eredeti példány illeti meg.

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

Budapest, 2026. ...

Budapest, 2026. ...

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

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

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Varga Luca
Jogi iroda
irodavezető

Pénzügyi ellenjegyzés:

Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője, gazdasági vezető