



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

**JAVASLAT**

Csepel-Gyártelepen lévő ingatlanokon munkásszállók létesítéséhez, illetve korszerűsítéséhez, felújításához kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésére

Készítette: **Gyulai István**  
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
**Dr. Vincze Anikó**  
jegyző

Az előterjesztés leadva:  
2023. április 18.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. évi.....57.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2023. 04. 24.

Testületi ülés időpontja:  
2023. április 24.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2023. (II.1.) önkormányzati rendeletével megteremtette annak lehetőségét, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: CSÉSZ) „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület/Gyártelep (Gksz- 2/Gy)”-ként meghatározott építési övezetekben lehetővé váljon a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott „munkásszállás” rendeltetés létesítése. A CSÉSZ a munkásszállók létesítését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Építési törvény) 30/A. § alatt szabályozott településrendezési szerződés megkötéséhez köti a 49.§ I) pont és 8. sz. melléklet bc) pontja értelmében.

A munkásszállók magas színvonalának garantálása érdekében a Képviselő-testület a 2/2023.(I.26.) számú határozattal a létesítés feltételeként rögzítette az Önkormányzat és a cél megvalósítója között kötendő településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) két alapelvét.

A KEP-2 Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: KEP-2 Kft.), mint a cél megvalósítója, mint az Indotek Cégcsoport tagja az alábbi helyszínekre vonatkozóan kezdeményezte a TRSZ megkötését:

- 1211 Budapest, XXI Kerület, Központi út 18. szám alatti, 210146/58 hrsz-ú ingatlanon üzemelő „Zászlós-szálló” munkásszállón jelentős felújítási, illetve energetikai korszerűsítési beruházást szeretne végrehajtani, illetve a
- 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 1-21. szám alatti, 210146/83 hrsz-ú ingatlanon álló volt Csőgyár csarnok déli fejpületét,
- 1211 Budapest, Dézsa u. 14. szám alatti, 210146/51/A/51 hrsz-ú társasházi ingatlan 3. és 4. emeletét,
- 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 4-22. szám alatti, 210146/181 hrsz-ú ingatlanon álló, volt Gazdasági igazgatósági épületét,
- 1211 Budapest, Színesfém utca 8. szám alatti, 210146/176 hrsz-ú ingatlanon álló, volt Eurental épületét,
- 1211 Budapest, XXI Kerület, Színesfém u. 7. szám alatt lévő (Hrsz: 210146/171) volt Gastroyal épületét,
- 1211 Budapest, Fémformaöntő utca 3-19. szám alatti, 210146/182 hrsz-ú ingatlanon álló 9. blokk fejpületét,
- 1211 Budapest, Színesfém u. 4. szám alatti (Rézműraktár utcai) 210146/174 hrsz-ú ingatlanon álló, volt Elektrolízis tömb fejpületét

kívánja munkásszállóvá alakítani.

A TRSZ megalapozására, annak megkötése előtt az Építési törvény 30/A. § (2) szerint képviselő-testületi döntés szükséges a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A tervtanácsi rendelet értelmében a telepítési tanulmánytervet a Tervtanács véleményezi. A Tervtanács ülését április 13-én lebonyolítottuk. A Tervtanács a Telepítési Tanulmánytervet támogatta a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező jegyzőkönyvben szereplő elvek figyelembevételével, amelyeket a szerződéstervezetben figyelembe vettünk.

A tervtanács az alábbi fontos véleményeket fogalmazta meg, amelyek közül a relevánsak a szerződésben is szerepelnek.

- 1.) tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszállások többsége egy épületkomplexum részeként kerülnek kialakításra fontos, hogy a beavatkozások ne változtassák meg az egységes arculatot és illeszkedjenek a meglévő kubatúrához és anyaghasználathoz. Ennek érdekében pl. a meglévő téгла homlokzat megtartása indokolt,
- 2.) a volt Csepel Művek területén helyi védettséget élvező épületek is vannak, amelyek felújítása során az értékvédelmi előírásokat be kell tartani, A Tulajdonos által végrehajtott energetikai fejlesztéseket az értékvédelmi előírásokkal összhangban kell elvégezni,
- 3.) Az OTÉK 42.§. (11) bekezdése értelmében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) -a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül más, a Tulajdonos telkén térszíni parkolóban, parkolóházban is elhelyezhető,
- 4.) A tervezett munkásszállásokban magasabb státuszú mérnökök, menedzserek részére kialakított egységek kialakítása is javasolható a szlömösödés megelőzése érdekében, (erre jópélda a Weisz Manfréd által alapított belső lakótelep)
- 5.) a volt Csepel Művek területén környezetvédelmi intézkedések megtételére is sor kerülhet,
- 6.) fontos a volt Csepel Művek területén közösségi terek, parkok kialakítása az élhetőség javítása
- 7.) a leromlott állapotú úthálózat felújítása közös érdek és a terület felértékelésével járna, amelyet a Tervtanács támogat,

A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt szerződéstervezet megfelel a 2/2023.(I.26.) számú határozatban rögzített elveknek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Telepítési tanulmányterv elfogadásáról, és a Településrendezési Szerződés megkötését támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2023. április „20”.

**Borbély Lénárd**  
polgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: A Tervtanács jegyzőkönyve a telepítési tanulmánytervről
2. sz. melléklet: „Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként” című telepítési tanulmányterv
3. sz. melléklet: TRSZ tervezet
4. sz. melléklet: egyeztető lap
5. sz. melléklet: 2/2023. (II.1.) önk. rendelet CSÉSZ módosításáról
6. sz. melléklet: 2/2023.(I.26.) Kt. határozat

## 1. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező, az „Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként” című Telepítési Tanulmánytervet elfogadja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Borbély Lénárd, polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István, főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

## 2. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a szerint a 210146/83, 210146/51/A/, 210146/181, 210146/176, 210146/58, a 210146/182, a 210146/174 hrsz-ú és a 210146/171 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési szerződéstervezetet elfogadja jelen előterjesztés 3. számú melléklete szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására, valamint az önkormányzat érdekeit nem sértő, nem érdemi módosítására is.

**Határidő:** azonnal  
a településrendezési szerződés aláírására:  
2023. május 31.

**Felelős:** Borbély Lénárd, polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István, főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET  
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: ALT/4392-3/2023  
tervszám: 2/2023  
Ügyintéző: Bodnár Emőke

Hivatkozási szám:  
Tárgy: Tervtanácsi vélemény Ipari épületek  
hasznosítása munkásszállóként c. Telepítési  
tanulmánytervről a Csepel Művek területén

### KIVONAT

#### **a Csepeli Tervtanács 2023. április 13-án megtartott elektronikus üléséről készült jegyzőkönyvből**

##### **Napirend 1. pontja:**

**Budapest XXI. Csepel Művek területén 8 db ipari épület munkásszállóként történő hasznosításáról szóló telepítési tanulmányterv véleményezése a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) szerinti tervtanácsi ülés**

A tervtanács Microsoft Teams alkalmazáson keresztül, elektronikus úton ülésezett.

**Megrendelő:** Magyar Ingatlanberuházó Zrt. 1148 Budapest, Kerepesi út 52.

**Felelős tervező:** Róth János TT1 01-0004 Botos András Dénes (É01-6534), Törös Ágnes (É/BÉ05-0506) Qvarta Design Kft.1011 Budapest, Székely u. 2-4.

**Kérelmező:** Megrendelő

##### **Részvevők:**

Gyulai István főépítész (a tervtanács elnöke), Fülöp Gyula, Tóth Csaba, Vékony Péter, Zombor József, Berényi Mária (tervtanács tagjai), Hollainé Fekete Anna, Gaál Kinga, Bodnár Emőke (Főépítészeti Iroda munkatársai), Szeles Béla, Reskó Péter, Kovács Krisztina (Megrendelő képviselőjében), Botos András Dénes tervező

A tervtanács határozatképes 6 fővel.

##### **Előzmények:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) módosítását a Csepel Művek területén magas színvonalú munkásszállók létesítésének lehetővé tétele érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. január 26-i ülésén elfogadta. A módosított CSÉSZ 2023. február 2-án lépett hatályba.

##### **Tervtanácsi véleménye:**

**A Tervtanács az ülésen elhangzottak alapján – egyhangúlag – elfogadta a telepítési tanulmányterv szerinti munkásszálló kialakításokat a tárgyi területen az alábbi elvek figyelembevételével.**

##### **Az ülésen elhangzott főbb megállapítások általánosságban:**

- 1.) tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszállások többsége egy épületkomplexum részeként kerülnek kialakításra fontos, hogy a beavatkozások ne változtassák meg az egységes arculatot és illeszkedjenek a meglévő kubatúrához és anyaghasználathoz. Ennek érdekében pl. a meglévő téglahomlokzat megtartása indokolt,
- 2.) a volt Csepel Művek területén helyi védettséget élvező épületek is vannak, amelyek felújítása során az értékvédelmi előírásokat be kell tartani. A Tulajdonos által végrehajtott energetikai fejlesztéseket az értékvédelmi előírásokkal összhangban kell elvégezni,
- 3.) Az OTÉK 42.§. (11) bekezdése értelmében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) -a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül más, a Tulajdonos telkén térszíni parkolóban, parkolóházban is elhelyezhető,
- 4.) az OTÉK 42.§ (9) bekezdés szerint huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél közelebb nem lehet

- 5.) A tervezett munkásszálásokban magasabb státuszú mérnökök, menedzserek részére kialakított egységek kialakítása is javasolható a szlömösödés megelőzése érdekében, (erre jó példa a Weisz Manfréd által alapított belső lakótelep)
- 6.) a volt Csepel Művek területén környezetvédelmi intézkedések megtételére is sor kerülhet.
- 7.) fontos a volt Csepel Művek területén közösségi terek, parkok kialakítása az élhetőség javítása
- 8.) a leromlott állapotú úthálózat felújítása közös érdek és a terület felértékelésével járna, amelyet a Tervtanács támogat,
- 9.) a településképi bejelentési eljárás keretein belül a fenti elvek iránymutatásul szolgálnak a Főépítési Iroda részére.

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/83 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Értékes, műemléknek javasolható épület, a téгла homlokzat megtartása üdvözlendő

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/51/A/51-52 hrsz-u ingatlanok vonatkozásában:**

- 1.) A parkoló részben közterületre lóg, ami problémás. Parkoló közterületen nem lehet.
- 2.) Vizsgálendő, hogy az alsóbb szinteken lévő funkciók kiszolgálására hol biztosított a parkolás
- 3.) Parkoló lehet épületen belül is
- 4.) A régi és új funkciók épületgépészeti kiszolgálása legyen összehangolt, strangok lehetőleg egymás alatt legyenek
- 5.) Az épületet külső megjelenésében is egységesen kell kezelni, a 3. és 4. emelet mellett az alsó szinteket is javasolt felújítani

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/181 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Az eredeti téгла homlokzat megőrzendő,

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/176 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Az általános megállapításokat nem ismételve a tervezett átalakítás megfelelő.

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/58 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Az eredeti téгла homlokzat megőrzendő, a sérült elemeket az eredeti állapotnak megfelelően kell visszaállítani.
- 2.) A homlokzati erkély bontását a Tervtanács ellenzi azt eredeti állapotában fel kell újítani.
- 3.) A tervet egyeztetni kell a Fővárosi Önkormányzat illetékes szervével.
- 4.) a régi és új funkciók épületgépészeti kiszolgálása legyen összehangolt, strangok lehetőleg egymás alatt legyenek
- 5.) az épületet külső megjelenésében is egységesen kell kezelni, a 3. és 4. emelet mellett az alsó szinteket is javasolt felújítani,

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/171 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Az eredeti téгла homlokzat megőrzendő, a sérült elemeket az eredeti állapotnak megfelelően kell visszaállítani.
- 2.) Ha mód van rá a nyílászárókat ez eredeti állapotban kell visszaépíteni.

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/182 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Az eredeti téгла homlokzat megőrzendő.

**Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/174 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:**

- 1.) Az eredeti tagozatokkal jobb arányú az épület, érdemes átgondolni a felújítás során a homlokzat tagolását.
- 2.) A parkolás kérdése vizsgálendő.

**A tervtanács a külön jogszabályokban meghatározott hatáskörében foglal állást, az eljárás során az egyéb jogszabályokban előírt teljesülését vizsgálni szükséges.**

A jegyzőkönyv a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) kormányrendelet 16. §-a, és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 13/2013. (V.2.) Kt. rendelet szerint, a tervtanácsi ülésen elhangzottak alapján készült.

A tervtanács az alábbi jogszabályokban előírt szempontok szerint alakította ki véleményét:

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 50.§ (2);

2. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 5. § (5);  
3. a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.)  
kormányrendelet 15.§ (2).

Budapest, dátum elektronikus aláírás szerint

**Gyulai  
István Tibor**

Digitálisan aláírta:  
Gyulai István Tibor  
Dátum: 2023.04.19  
09:09:20 +02'00'

Gyulai István  
főépítész



„Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként” című telepítési tanulmányterv  
**mérete miatt külön mellékletben**

Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**Qvarta**



# Tartalomjegyzék

- Bevezetés
- Csőgyár - déli fejpülete
- KEP-1
- Gazdasági igazgatóság épülete
- Volt Eurental épület
- Volt Gastroyal irodaház
- KEP-2 munkásszálló
- 9. blokk 500 nm körüli fejpülete
- Elektrolízis fejpület
- Számítások
- Branding

## Megrendelő:

**Magyar Ingatlanberuházó Zrt.**

Székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52.

## Tervező:

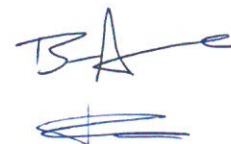
**Qvarta Design Kft.**

1011 Budapest, Székely u. 2-4.

Felelős tervező:

Botos András Dénes É01-6534

Törös Ágnes É/BÉ05-0506



A tanulmányterv összeállításában részt vett:

Roth János É1 01-0004 TT1 01-0004



A tanulmány 2023 áprilisban készült, az akkori jogszabályi környezetet tükrözi.

# Bevezetés



Csőgyár - déli fejépület



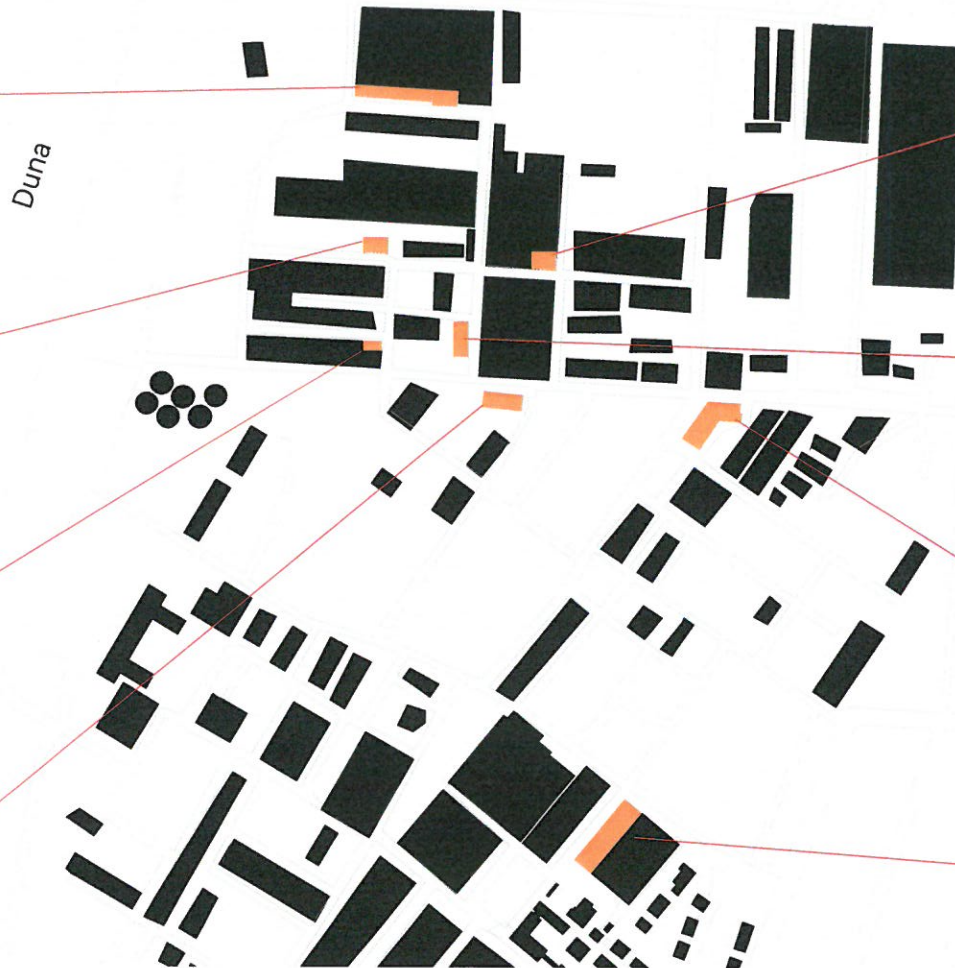
Gazdasági igazgatóság épülete



Elektrolízis fejépület



Volt Gastroyal irodaház



9. blokk 500 m<sup>2</sup> körüli fejépülete



Volt Eurental épület



KEP-2 munkásszálló



KEP-1

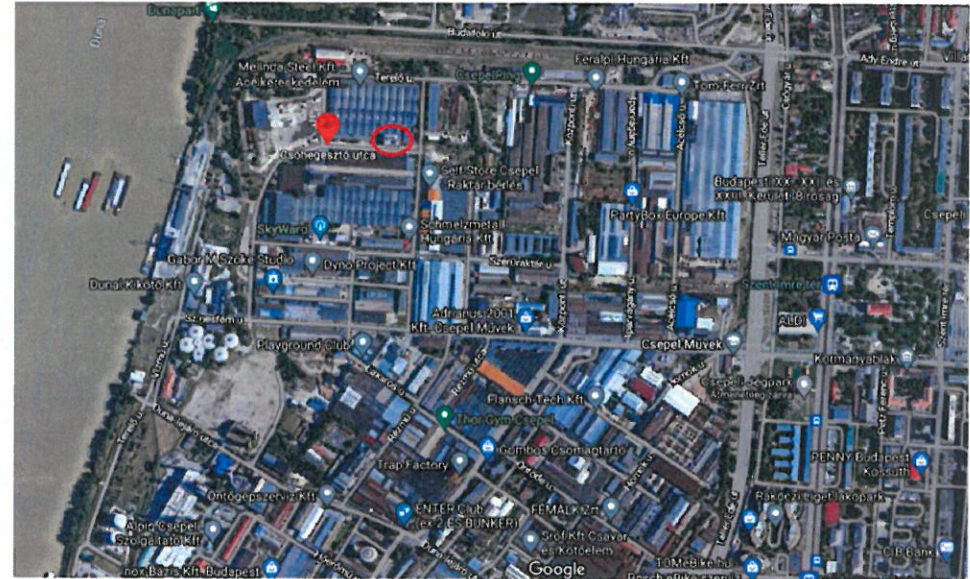


# Csőgyár - déli fejépülete

# Alapadatok

Ingtalan címe: 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 1-21.  
Ingtalan hrsz: 210146/83  
Ingtalantulajdonos: Central European Ingatlanalap  
Építés éve: 1960-as évek

A 210146/83 hrsz. egy közel 7 hektáros ingatlan, mely a gyártelep észak-nyugati szélénél fekszik. A területre a tulajdonosok közötti használati megállapodás készül. A szabálytalan alakú sík felszínű telekrészen két épület található. Az egyik egy 4 hajós csarnok fejpületekkel (a képen a déli fejpület látható), illetve egy önálló csarnoképület, a szalaghasító üzem. A déli fejpület alapincézett földszint+emeletek szerkezetű, felújítandó állapotú.



# Jelenlegi állapot



## Külső képek

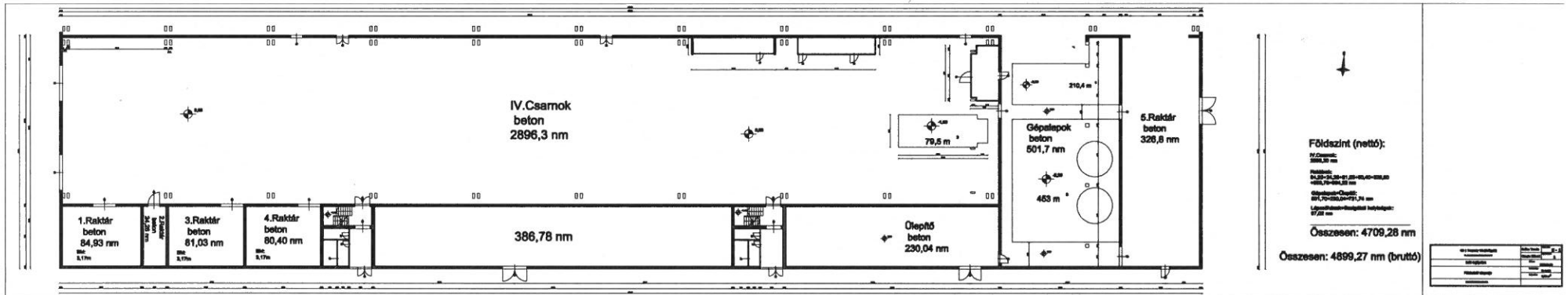
# Jelenlegi állapot



## Belső képek

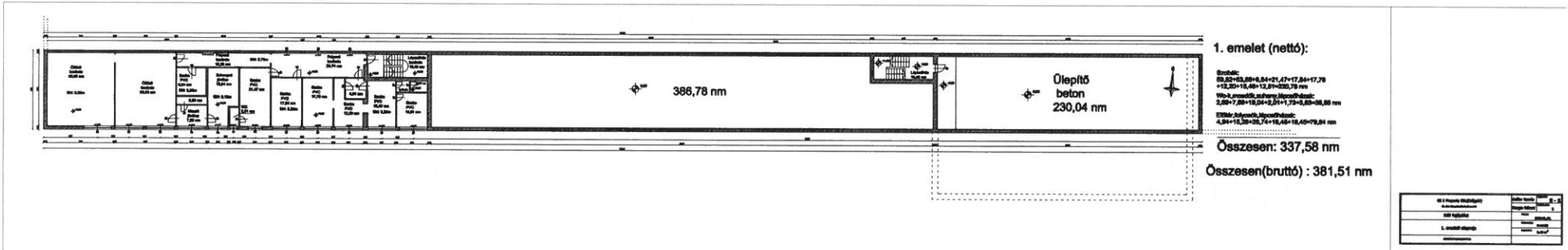


# Alaprajz



## Meglévő állapot

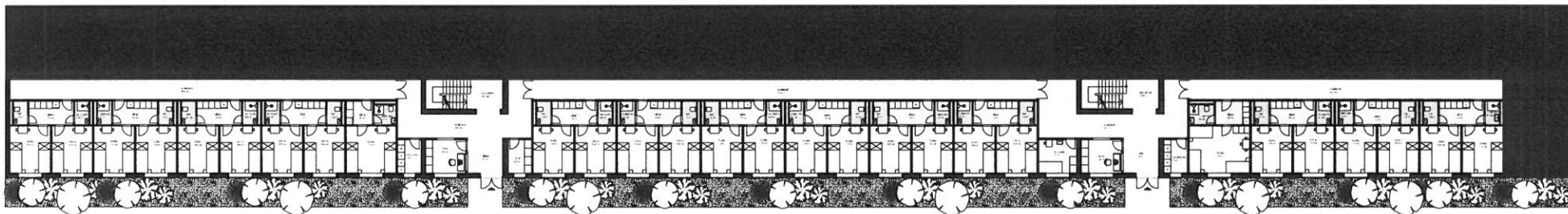
# Alaprajz



## Meglévő állapot

# Alaprajz

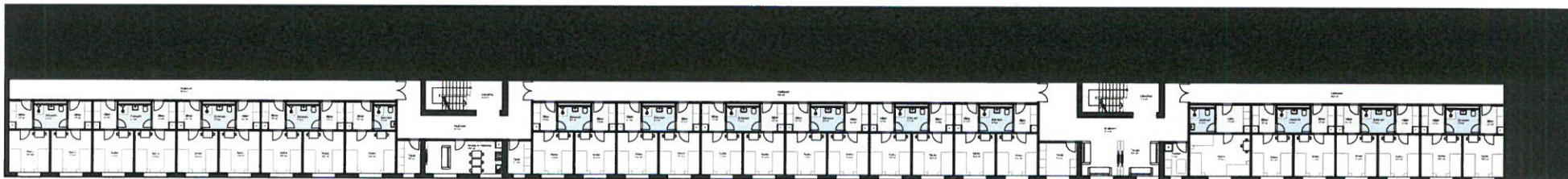
Földszint



## Tervezett állapot

# Alaprajz

I. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	28 db	1 db 3 ágyas, 27 db 2 ágyas	57 fő
1. emelet	28 db	1 db 3 ágyas, 27 db 2 ágyas	57 fő
összesen			114 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	359,1 nm	216,6 nm	346,2 nm	921,9 nm
1. emelet	359,1 nm	216,6 nm	347,2 nm	922,9 nm
összesen				1844,8 nm

# Leíró adatlap

## Ingatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2023.02.09				
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/83 helyrajzi szám</b>			Szektor: 34 Térképszelvény:	
1211 BUDAPEST XXI.KER. Szinesfém utca 2. 1211 BUDAPEST XXI.KER. Csőhegesztő utca 1-21. 1211 BUDAPEST XXI.KER. Tere16 utca 20-40.				
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/				
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
- Kivett ipartelep	0	6.8984	0.00	
1. bejegyző határozat: 157125/1/2001/01.06.19 Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog				

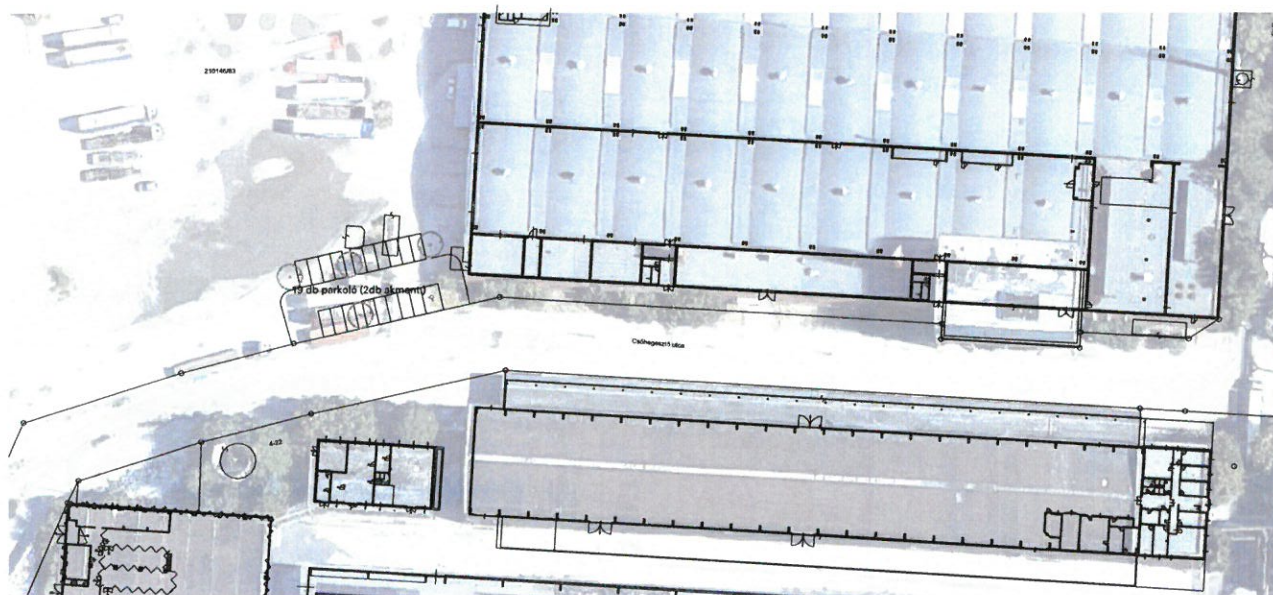
# Parkolás

férőhelyszám: 114 fő

Építési szabályzat szerinti parkolószám: 19 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás telken belül megoldható



# Látvány



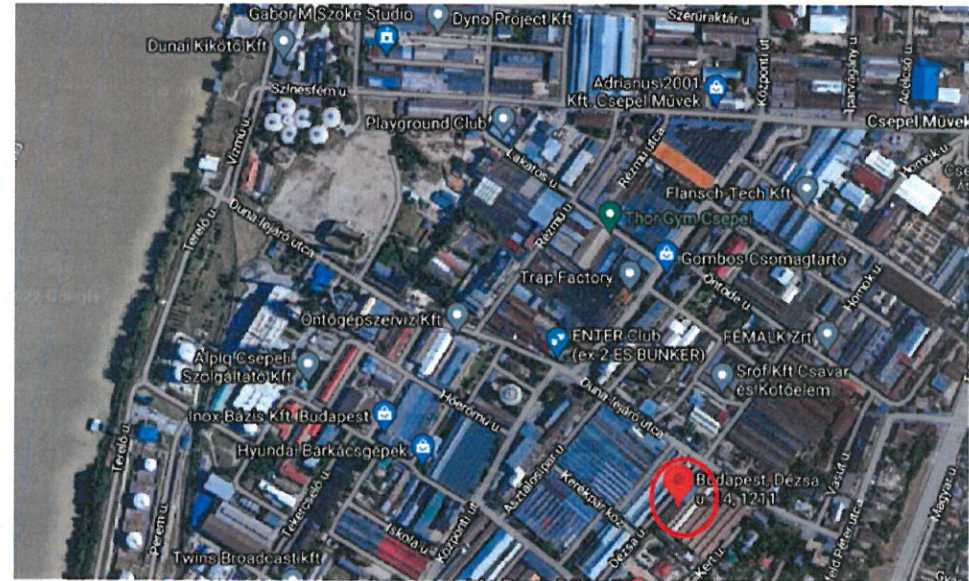


# KEP-1

# Alapadatok

Ingatlan címe: 1211 Budapest, Dézsa utca 14.  
Ingatlan hrsz: 210146/51/A/51-82 hrsz-ek  
Ingatlantulajdonos: Kep-1 Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.  
Építés éve: 1950-60-as évek  
Közművesítettség: Összközműves  
Felépítmény területe: 1838 m<sup>2</sup>

Társasházi ingatlan, melynek a 3. és 4. emeletei vannak a Kep-1 Kft. tulajdonában. A helyiségek önálló helyrajzi számokkal rendelkeznek. Vasbeton szerkezetű, téglá kitöltő falazatú, lapostetős épület. Műszaki állapota korának megfelelő.



# Jelenlegi állapot



## Külső képek

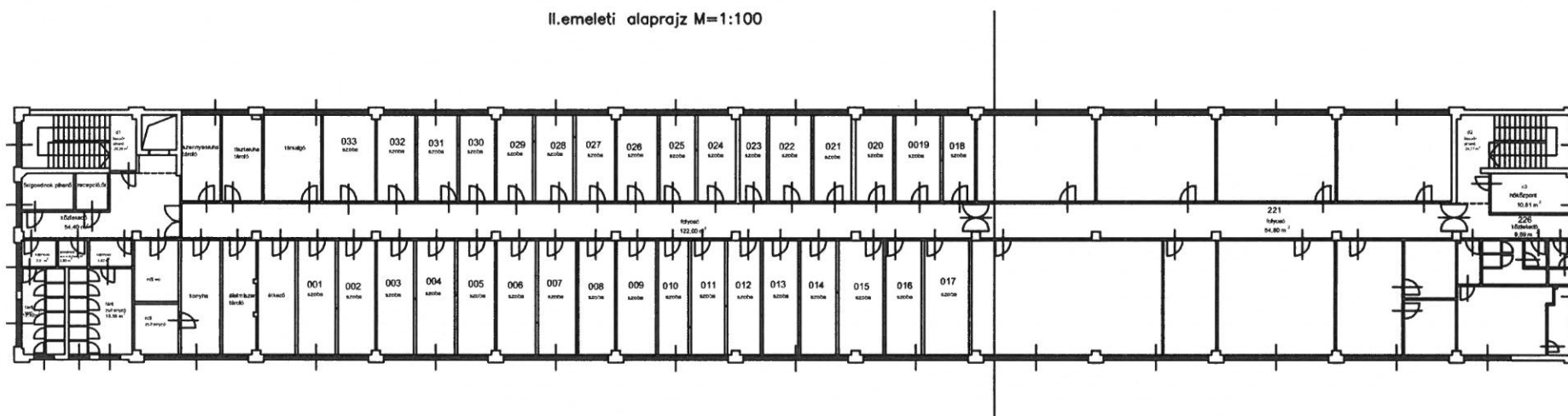
# Jelenlegi állapot



## Belső képek

# Alaprajz

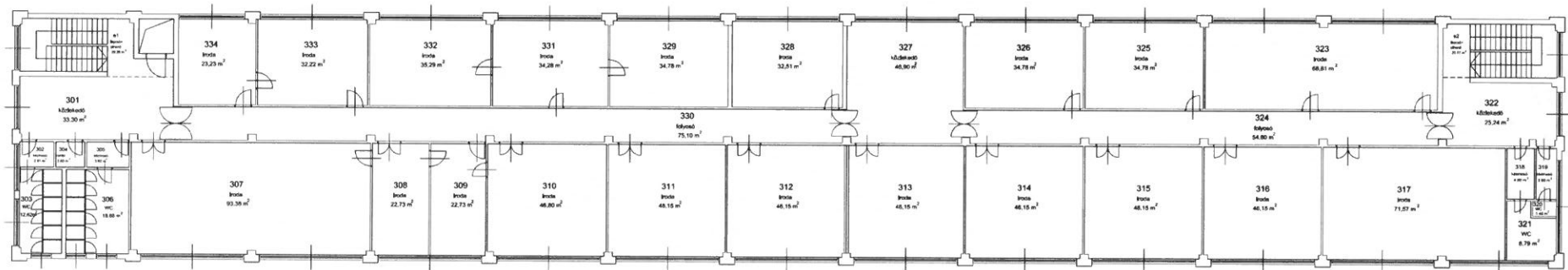
II.emeleti alaprajz M=1:100



## Meglévő állapot

# Alaprajz

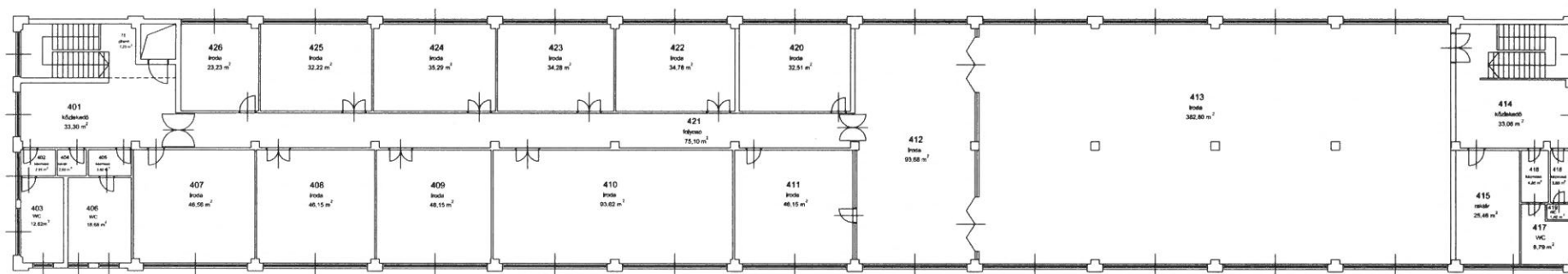
III.emeleti alaprajz M=1:100



## Meglévő állapot

# Alaprajz

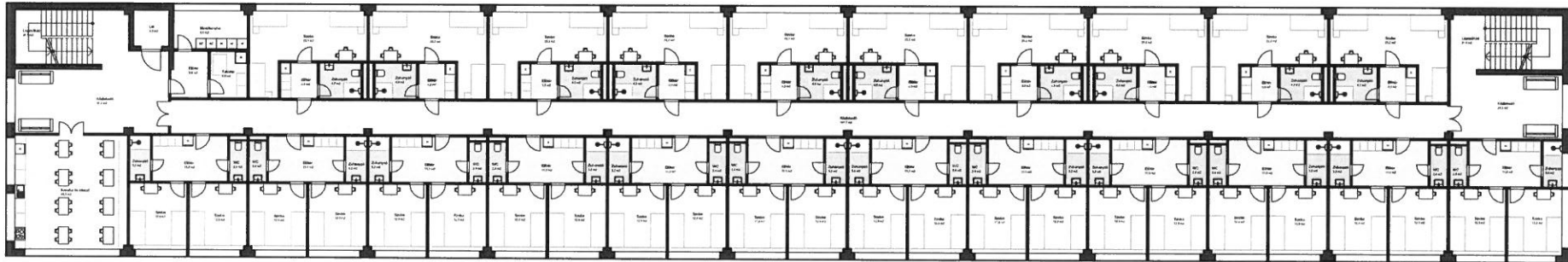
IV.emeleti alaprajz M=1:100



## Meglévő állapot

# Alaprajz

III. emelet



## Tervezett állapot



# Alaprajz

IV. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
3. emelet	34 db	10 db 3 ágyas, 24 db 2 ágyas	78 fő
4. emelet	36 db	10 db 3 ágyas, 26 db 2 ágyas	82 fő
összesen			160 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
3. emelet	540,5 nm	300,9 nm	314,4 nm	1155,8 nm
4. emelet	565,3 nm	317,6 nm	269,9 nm	1152,8 nm
összesen				2308,6 nm

# Leíró adatlap

## Ingtalan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>				
<b>Ingtalan leíró adatai</b> 2023.02.09				
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/51/A/51 helyrajzi szám</b>				
1211 BUDAPEST XXI.KER. Dézsa utca 14. ép:A. 3. emelet. "felülvizsgálat alatt"				
<b>I. rész</b>				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	93	0 0	647/100000	társasági
Bejegyző határozat: 97403/3/2008/08.04.03				
1. bejegyző határozat: 97403/3/2008/08.04.03				
Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

# Leíró adatlap

## Ingatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2023.02.09				
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/51/A/52 helyrajzi szám</b>				
1211 BUDAPEST XXI.KER. Dézsa utca 14. ép:A. 3. emelet. "felülvizsgálat alatt"				
<b>I. rész</b>				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	23	0 0	161/100000	társasági
Bejegyző határozat: 97403/3/2008/08.04.03				
1. bejegyző határozat: 97403/3/2008/08.04.03				
Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

# Parkolás

férőhelyek száma: 160 fő

Építési szabályzat szerinti parkolószám: 27 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás részben telken belül,  
részben közterületen megoldható



# Látvány



# Gazdasági igazgatóság épülete

# Alapadatok

Ingtalan címe:	1211 Budapest, Szérúraktár utca.
Ingtalan hrsz:	210146/181
Ingtalantulajdonos:	Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap
Tulajdoni hányad:	440/43835
Építés éve:	1970-es évek

Csőhegesztő út, Alumíniumhenger utca és Szérúraktár utca által határolt, osztatlan közös tulajdonú telek szabálytalan sokszögű alakú, felszíne közel sík. Használati megállapodás a telek tulajdonosai között készült. Az utca összközműves. A felépítmény egy 4 emeletes irodaház, amely az 1970-s években épült, vasbeton vasszerkezettel készült. Homlokzata klinker téglalaburkolatú. A lapos tetős, középfolyosós elrendezésű épületben egy lépcsőház készült az épület nyugati végében. Korábban a Csepel művek hő-központjáról üzemelt a radiátoros fűtés és a használati meleg-víz ellátás. A kültéri nyílászárók alumínium szerkezetűek. Az irodákban és a folyosókon PVC burkolat készült, a konyha, zuhanyzó, előtér és a WC helyiségekben kerámia burkolat van. A beltéri iroda ajtók hagyományos gerébtokos szerkezetűek, mázolt kivitelezésben. Az irodákban kialakított beépített szekrények faváz szerkezetűek, mázolt ajtólapokkal. Az épület egy bejáratral rendelkezik. A lépcsőház melletti személy lift nem üzemel. A középfolyosós alaprajzi kialakítás miatt kisterű irodákat alakítottak ki. A pillérváz lehetőséget ad a válaszfalak kibontásával, akár nagyterű irodák kialakítására. Felújítandó állapotú.





# Jelenlegi állapot



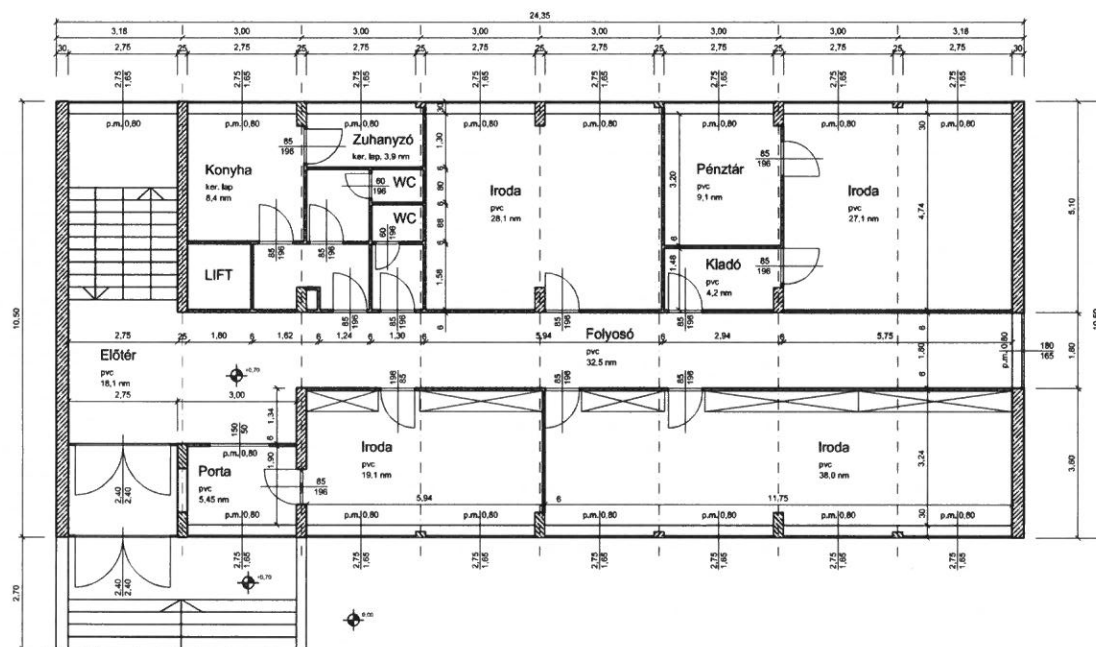
## Külső képek

# Jelenlegi állapot



## Belső képek

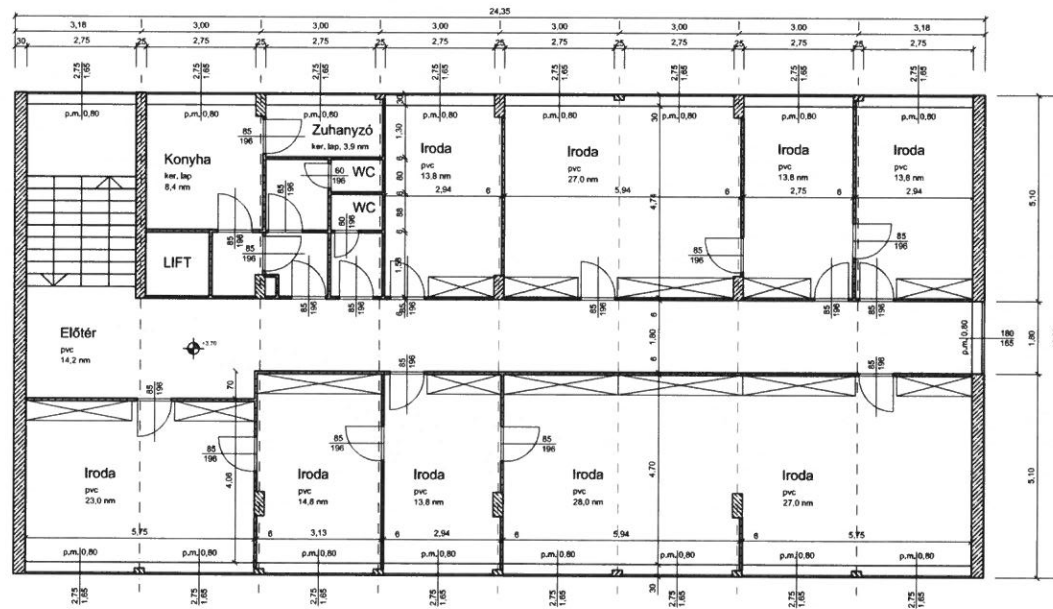
# Alaprajz



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

## Meglévő állapot

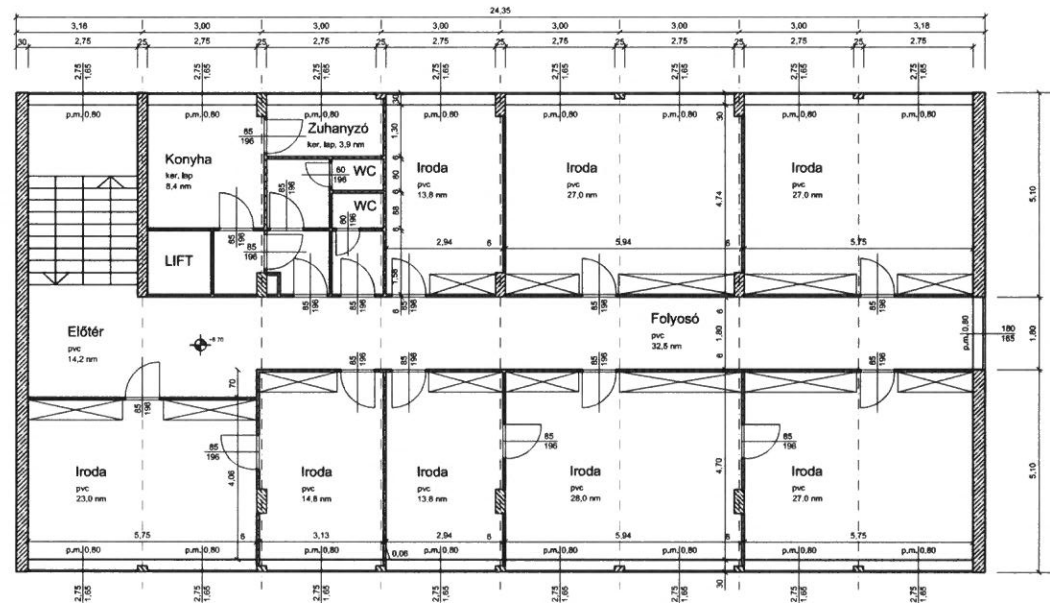
# Alaprajz



1. EMELETI ALAPRAJZ

## Meglévő állapot

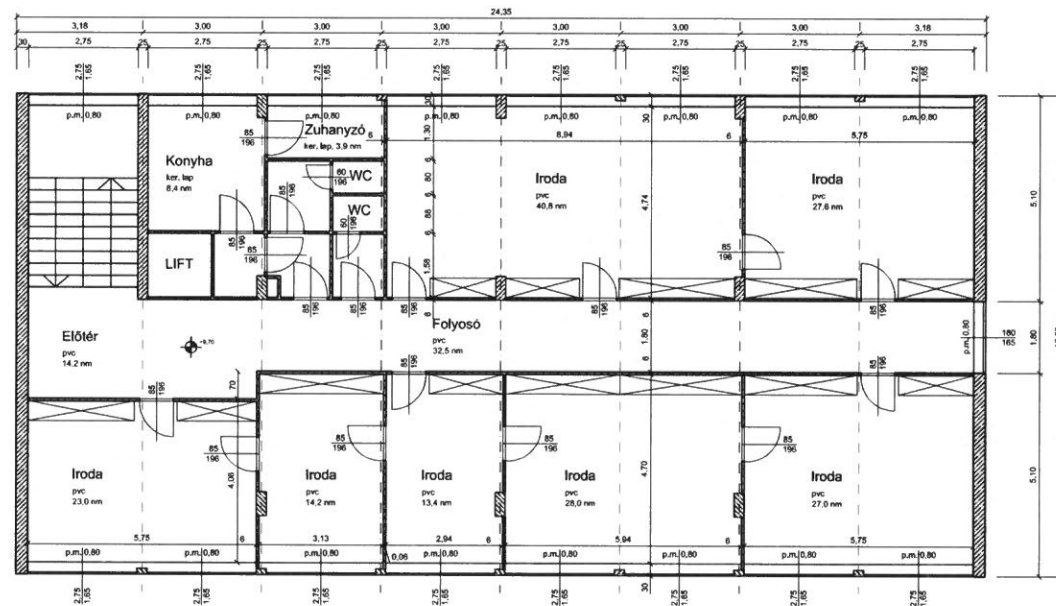
# Alaprajz



2. EMELETI ALAPRAJZ

## Meglévő állapot

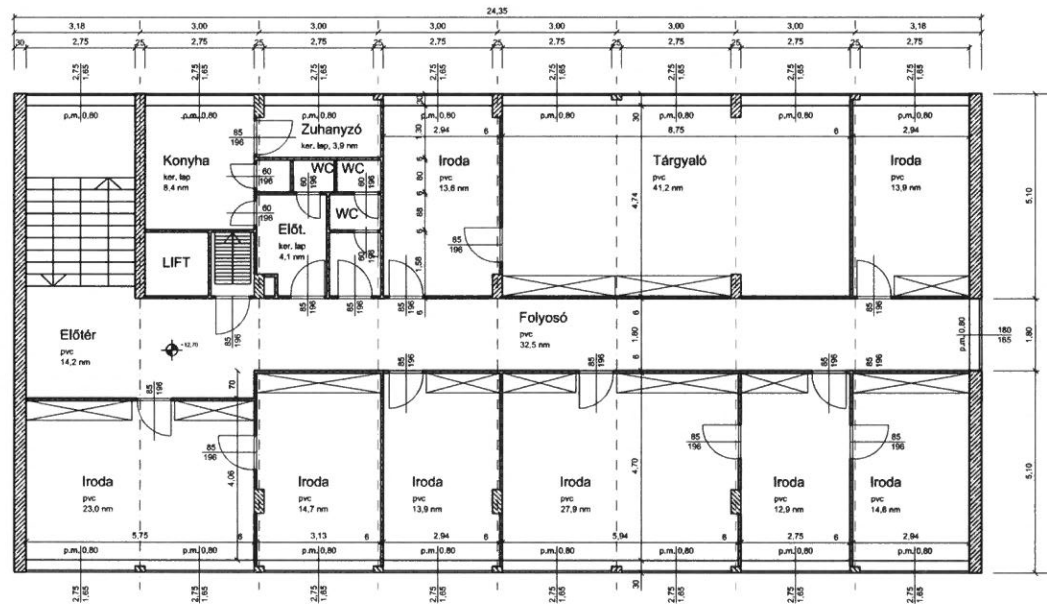
# Alaprajz



3. EMELETI ALAPRAJZ

## Meglévő állapot

# Alaprajz

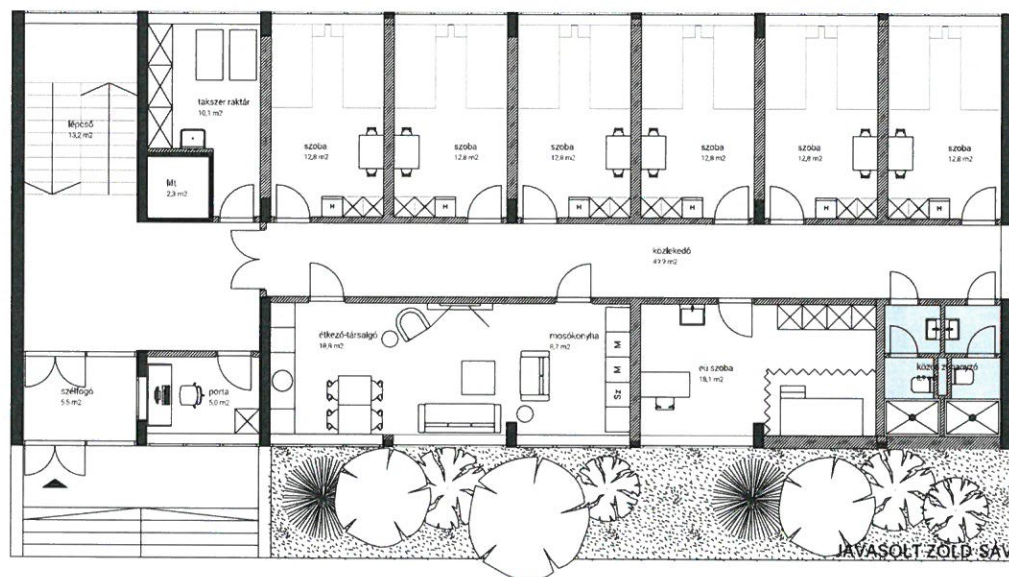


4. EMELETI ALAPRAJZ

## Meglévő állapot

# Alaprajz

Földszint

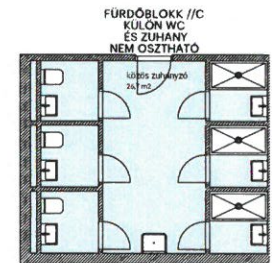
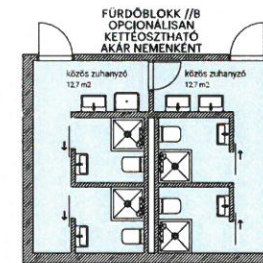
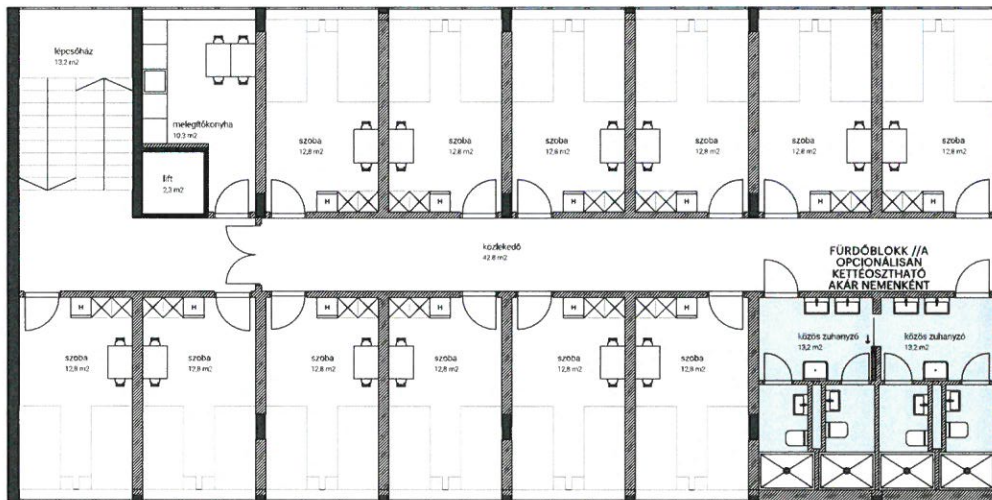


## Tervezett állapot



# Alaprajz

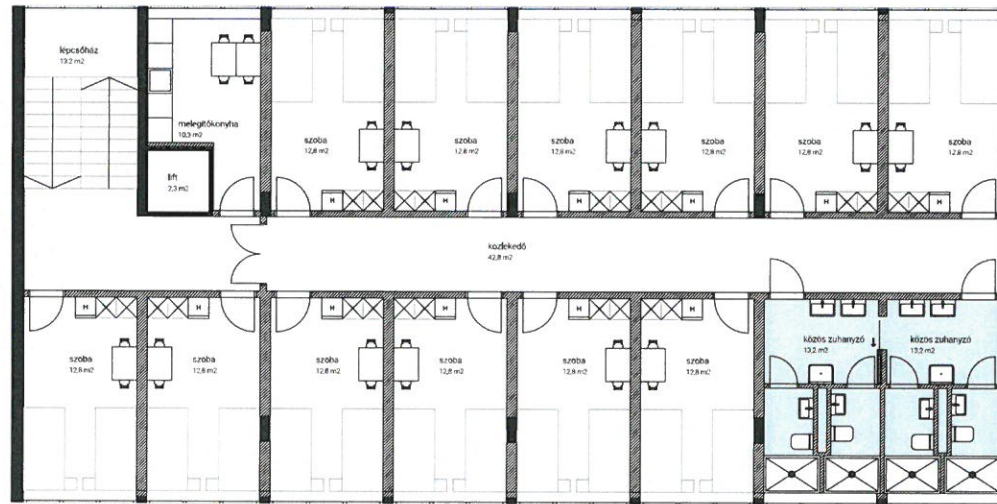
I. emelet



## Tervezett állapot

# Alaprajz

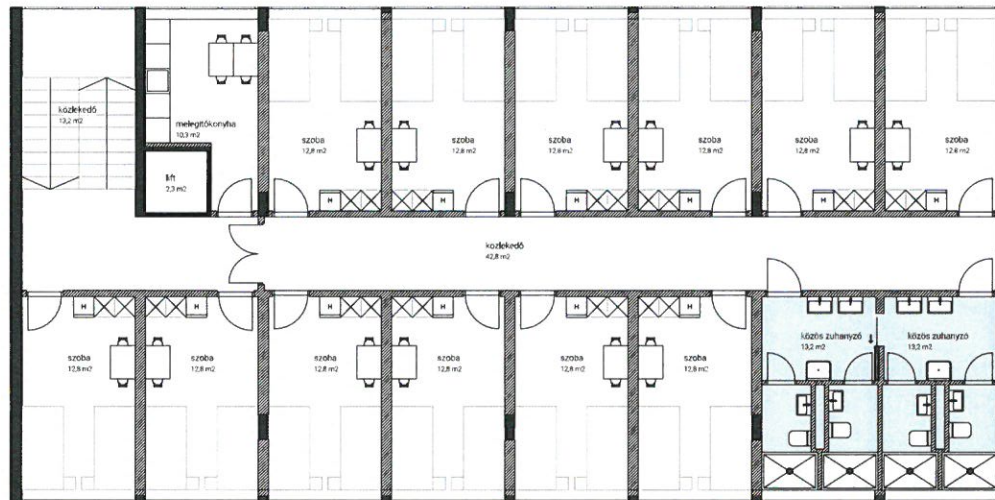
II. emelet



## Tervezett állapot

# Alaprajz

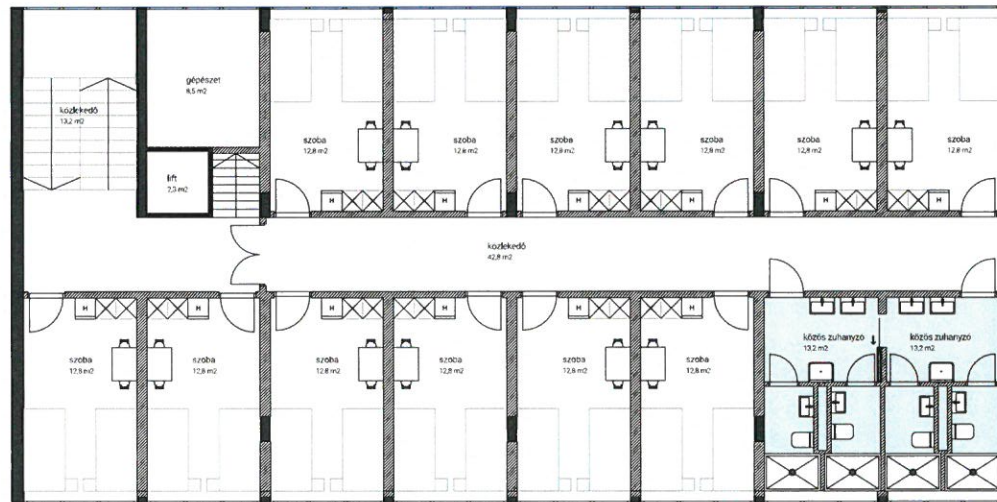
III. emelet



**Tervezett állapot**

# Alaprajz

IV. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	6 db	2 db	12 fő
1. emelet	12 db	2 db	24 fő
2. emelet	12 db	2 db	24 fő
3. emelet	12 db	2 db	24 fő
4. emelet	12 db	2 db	24 fő
összesen			108 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	56.1 nm	19.1 nm	140.4 nm	215.6 nm
1. emelet	130.9 nm	45.1 nm	68.6 nm	244.6 nm
2. emelet	112.2 nm	38.4 nm	94.7 nm	245.3 nm
3. emelet	130.9 nm	45.1 nm	68.2 nm	244.2 nm
4. emelet	121.5 nm	38.2 nm	85 nm	244.7 nm
összesen				1194.4 nm

# Leíró adatlap

## Ingyatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415			
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.02.09			
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/181 helyrajzi szám</b>	Szektor: 33 Térképszelvény:		
1211 BUDAPEST XXI.KER. Csőhegesztő utca 4-22.			
<b>I. rész</b>			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
-----			
- Kivett ipartelep	0	4.3835	0.00
1. bejegyző határozat: 214034/1/2009/08.02.28 Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog			

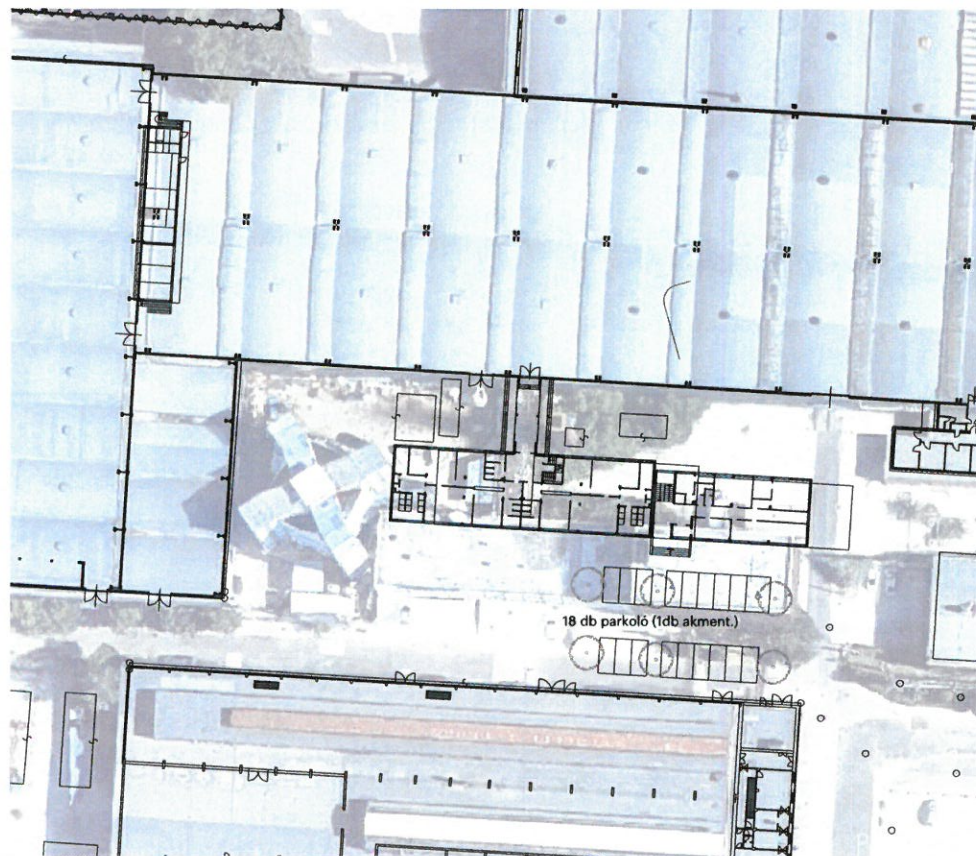
# Parkolás

Férőhelyek száma: 108 fő

Építési szabályzat szerinti parkolószám: 18 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás telken belül megoldható



# Látvány





# Volt Eurental épület

# Alapadatok

Ingtalan címe: 1211 Budapest, Színesfém utca 8.  
Ingtalan hrsz: 210146/176  
Ingtalantulajdonos: Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap  
Tulajdoni hányad: 1723/11325  
Építés éve: 1970-es évek  
Felépítmény területe: 2860 m<sup>2</sup>

A tömb dél-keleti részén, az Alumínium-hengermű utca mentén helyezkedik el. Az épület vélhetőleg az 1970-es években épült, P+F+4 emelet szintszámú, jelenleg használaton kívül áll. Az épület kialakítása a korabeli elvárásoknak megfelelően középfolyosós rendszerű, a lépcsőház az épület északi végén kapott helyet, vele szemben a lift és a vizesblokkok találhatóak szintenként. Az irodák a folyosóról nyílnak keleti és nyugati tájolással. Az épület szerkezetileg stabil, de teljesen felújítandó. Alapozása vasbeton tömb- és sávalapozás, falazata vasbeton pillérváz és harántfalas szerkezet, téglavázkitöltő falazat. Vasbeton lemezfüdém vízszintes teherhordó szerkezetek. Közművesítettsége: víz, szennyvíz, elektromos.



# Jelenlegi állapot



## Külső képek

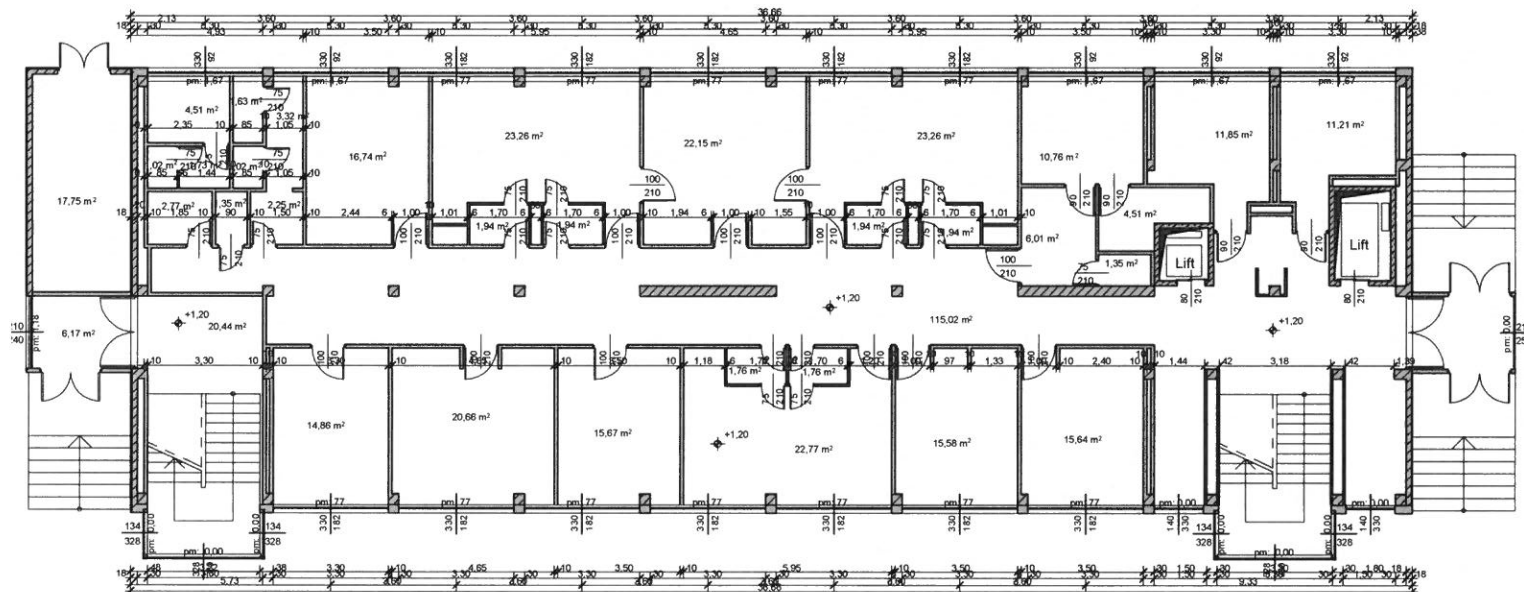
# Jelenlegi állapot



## Belső képek

# Alaprajz

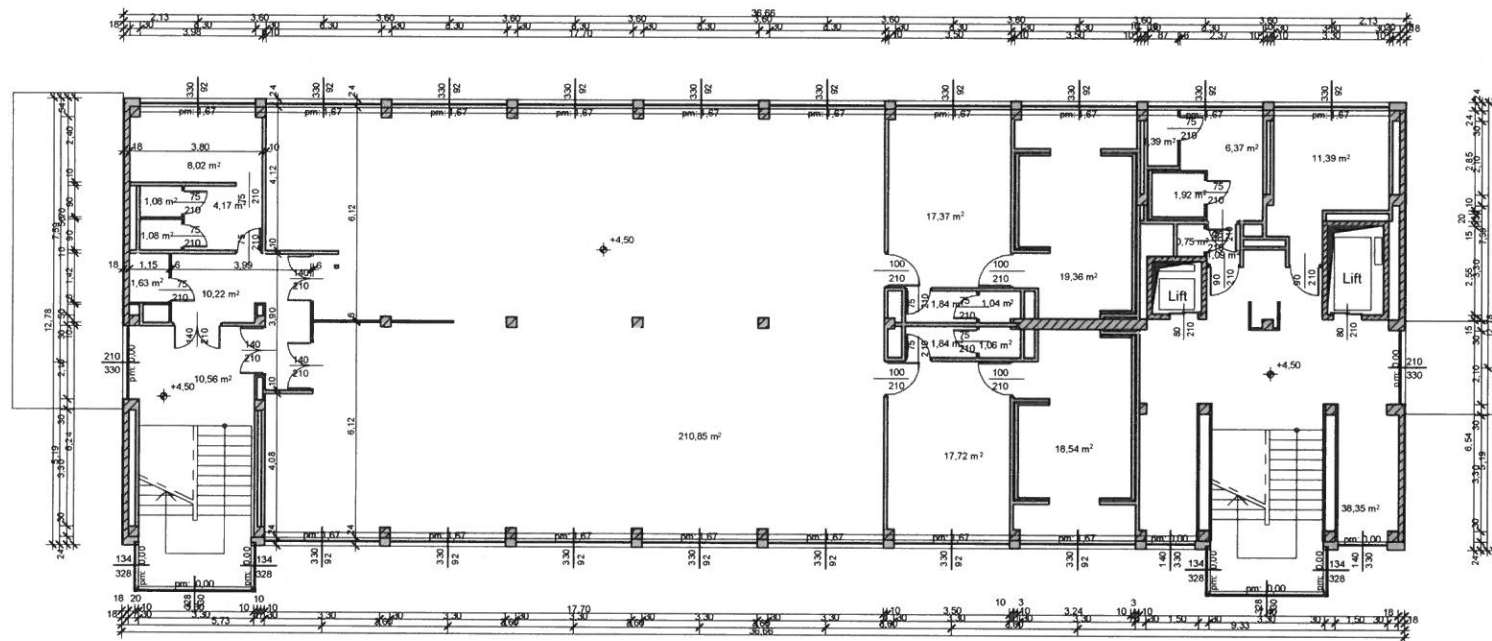
Földszint



## Meglévő állapot

# Alaprajz

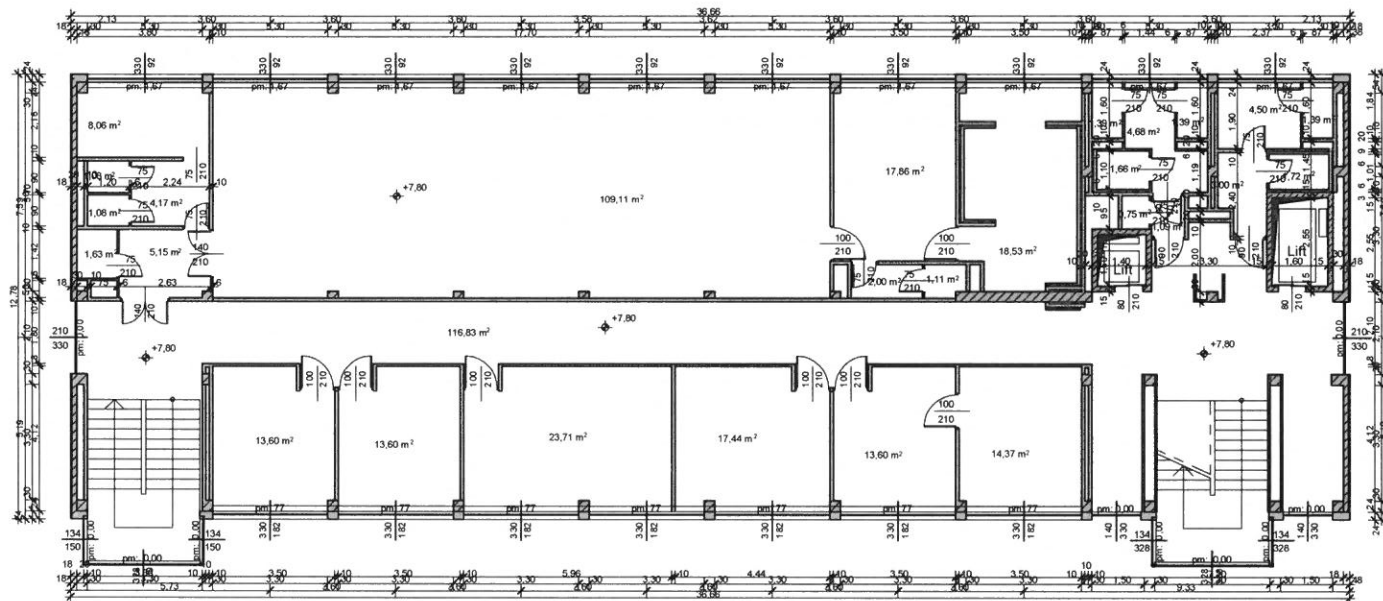
I. emelet



## Meglévő állapot

# Alaprajz

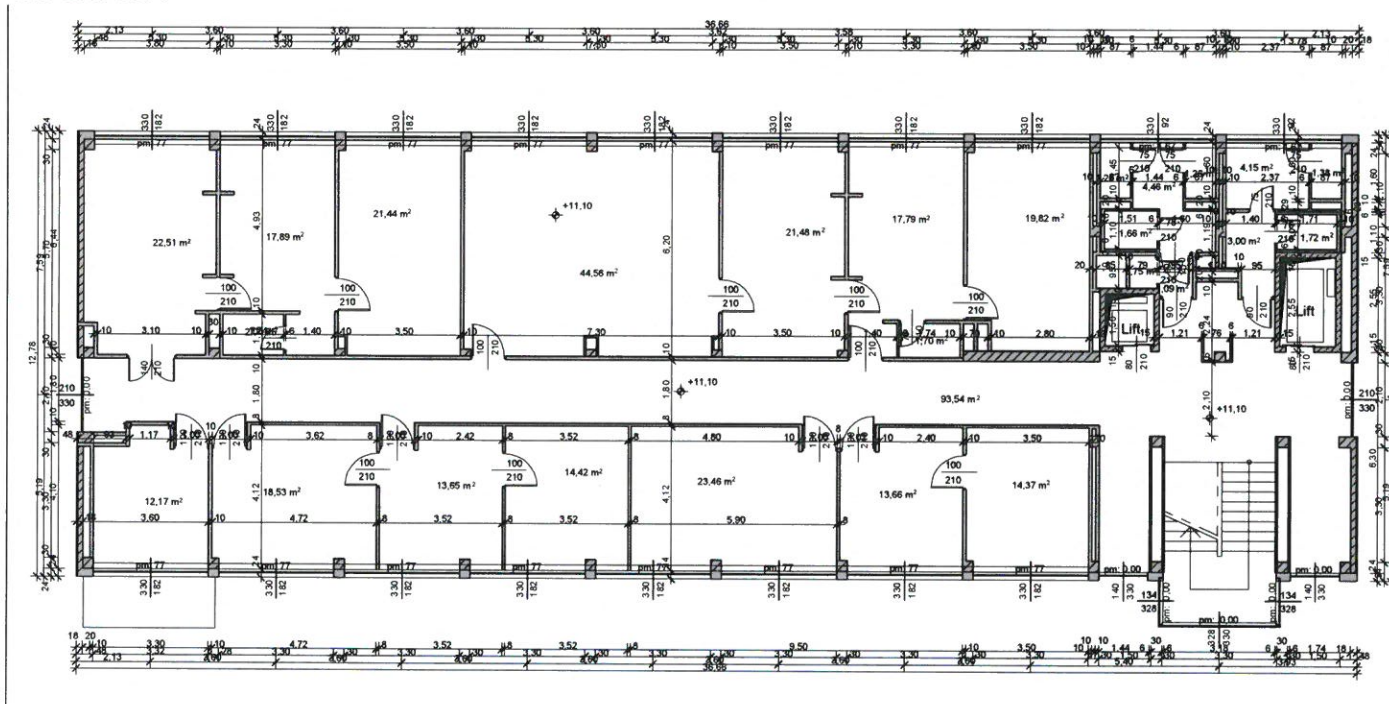
II. emelet



## Meglévő állapot

# Alaprajz

III. emelet

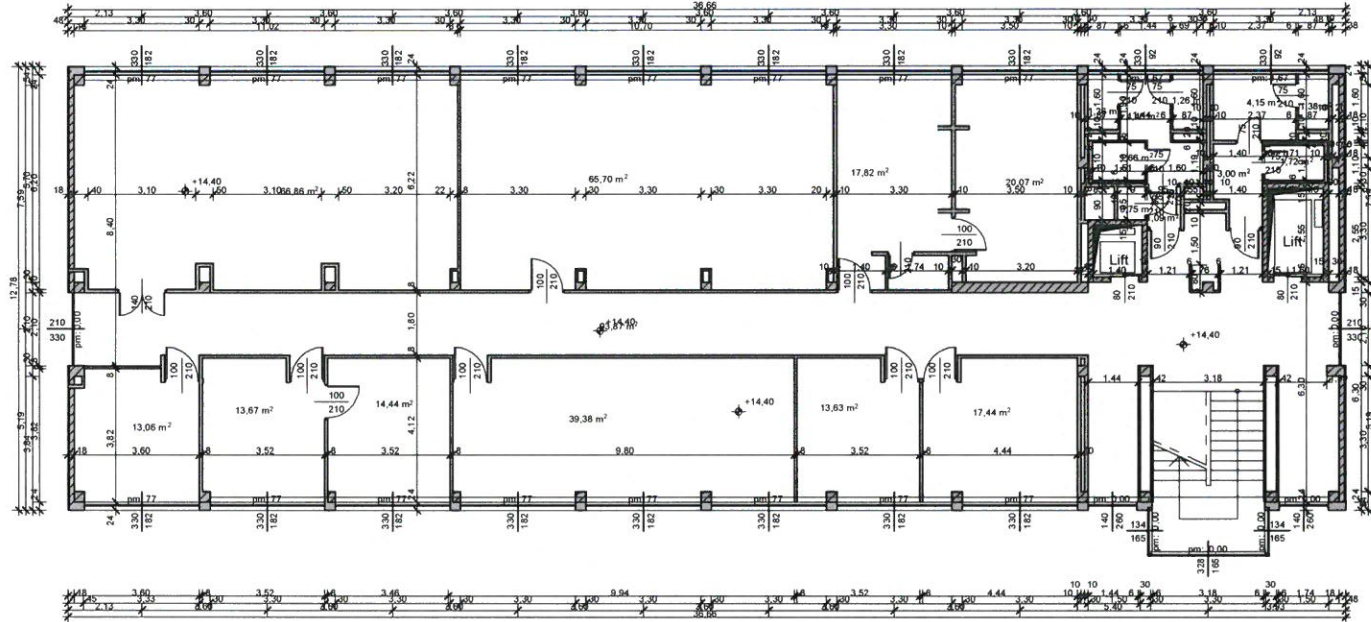


## Meglévő állapot



# Alaprajz

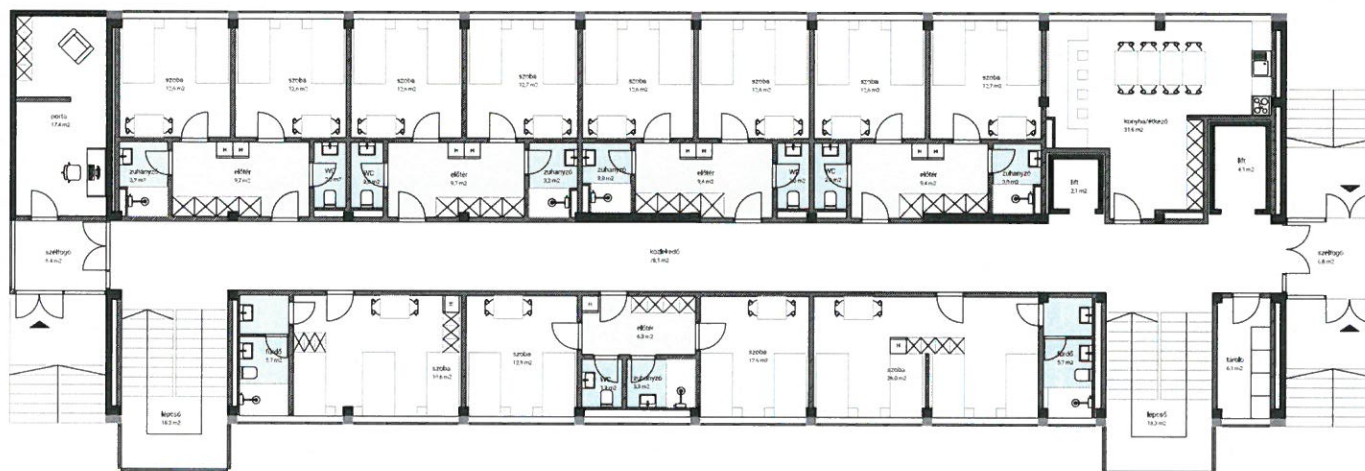
## IV. emelet



## Meglévő állapot

# Alaprajz

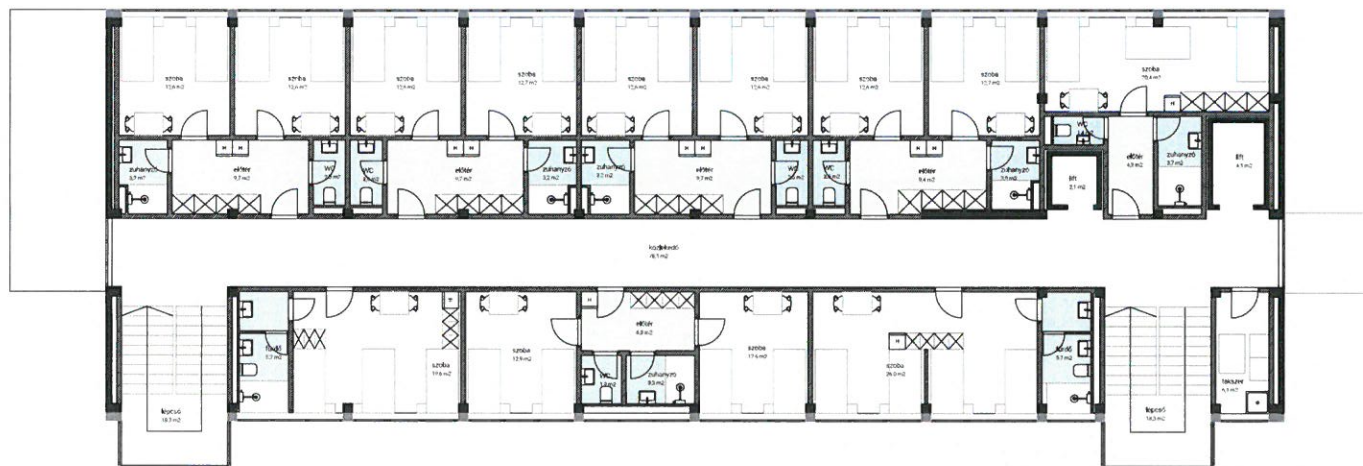
Földszint



## Tervezett állapot

# Alaprajz

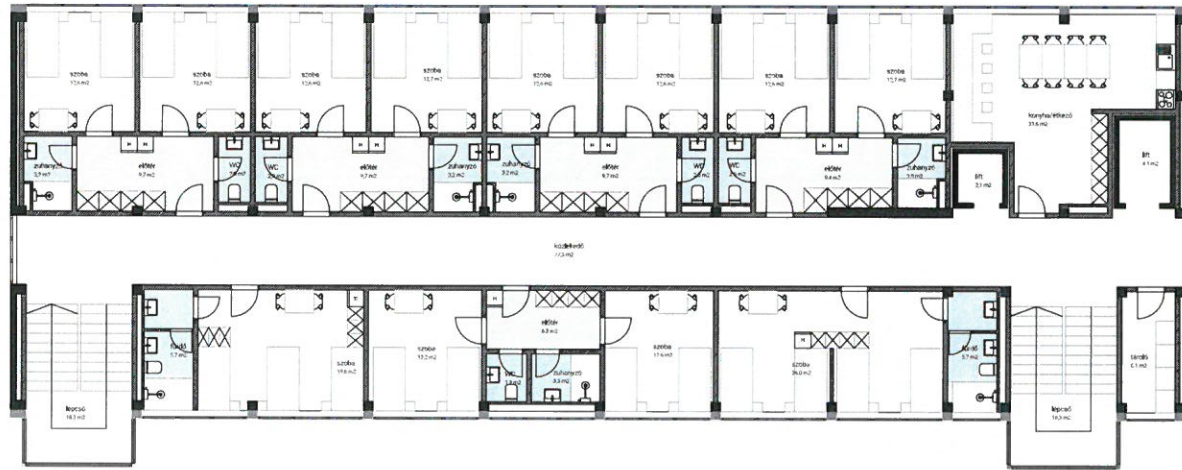
I. emelet



## Tervezett állapot

# Alaprajz

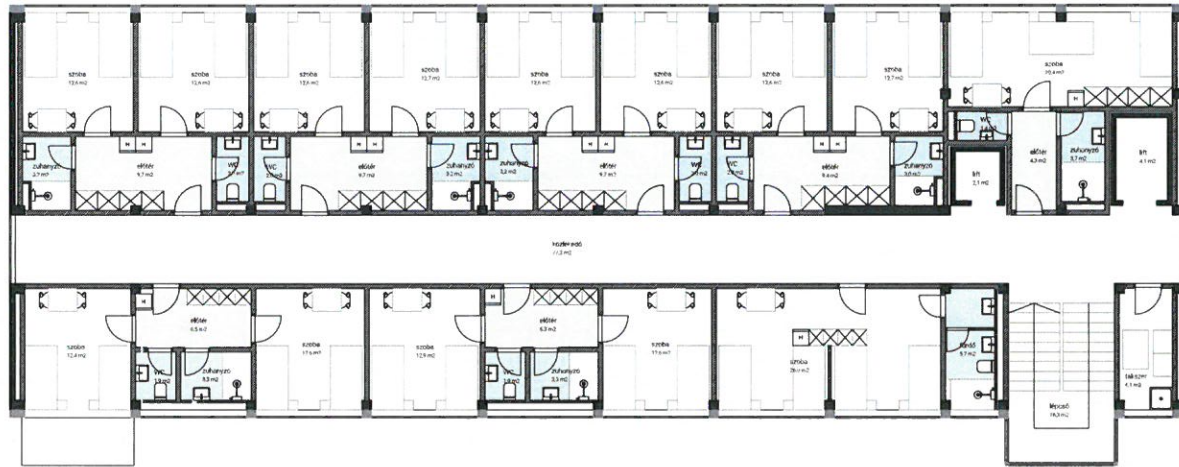
II. emelet



## Tervezett állapot

# Alaprajz

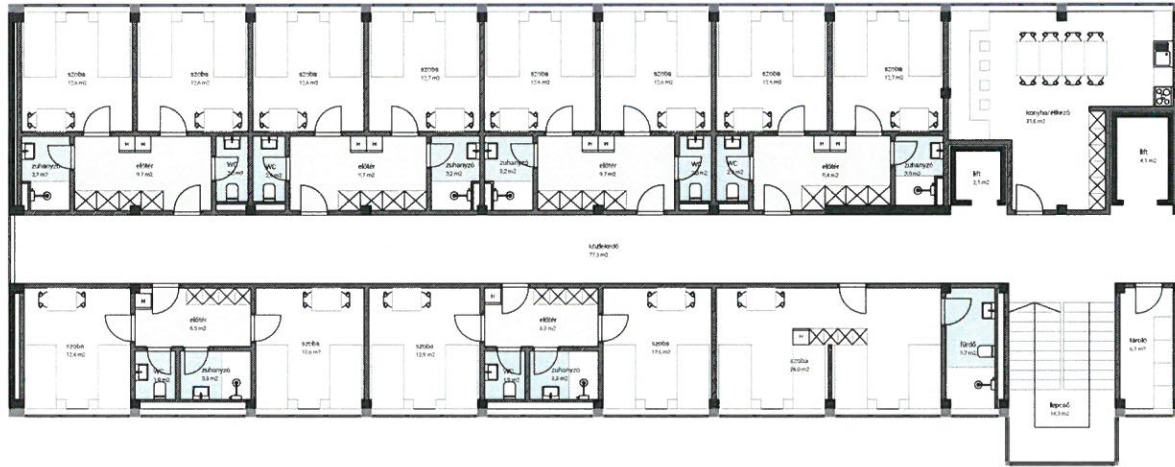
III. emelet



## Tervezett állapot

# Alaprajz

IV. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	12 db	10 db 2 ágyas, 1 db 3 ágyas 1 db 4 ágyas	27 fő
1. emelet	13 db	10 db 2 ágyas, 2 db 3 ágyas 1 db 4 ágyas	30 fő
2. emelet	12 db	10 db 2 ágyas, 1 db 3 ágyas 1 db 4 ágyas	27 fő
3. emelet	14 db	12 db 2 ágyas, 1 db 3 ágyas 1 db 4 ágyas	31 fő
4. emelet	13 db	12 db 2 ágyas, 1 db 4 ágyas	28 fő
összesen			143 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	158.9 nm	93 nm	189.2 nm	441.1 nm
1. emelet	179.3 nm	102.4 nm	127 nm	408.7 nm
2. emelet	158.9 nm	93 nm	157.8 nm	409.7 nm
3. emelet	191.7 nm	102.4 nm	107.9 nm	402 nm
4. emelet	171.2 nm	93.5 nm	139.5 nm	404.2 nm
összesen				2065.7 nm

# Leíró adatlap

## Ingyatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415				
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.02.09				
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> Belterület 210146/176 helyrajzi szám			Szektor: 33 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
-----				
- Kivett ipartelep	0	1.1325	0.00	
1. bejegyző határozat: 214034/1/2009/08.02.28 Illetti a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog				



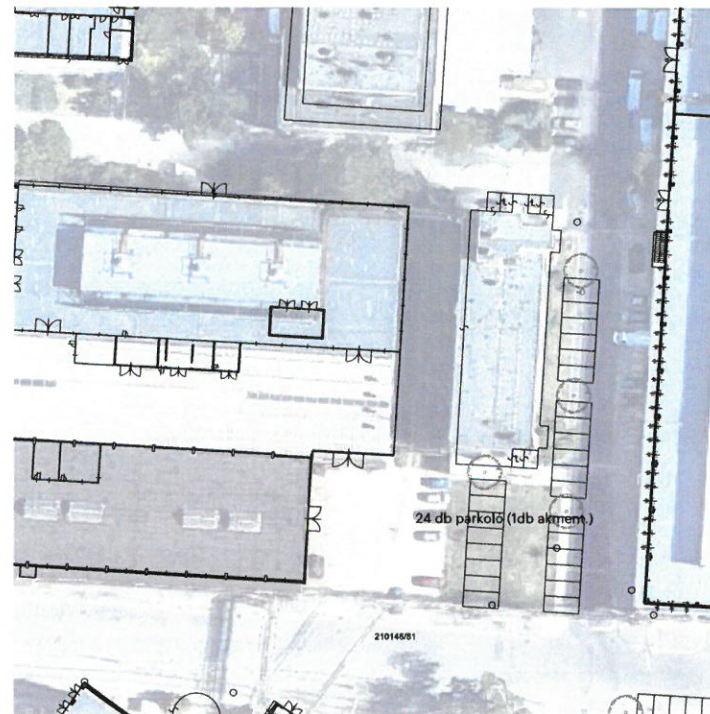
# Parkolás

Férőhelyek száma: 143 fő

Építési szabályzat szerinti parkolószám: 24 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás telken belül megoldható



# Látvány

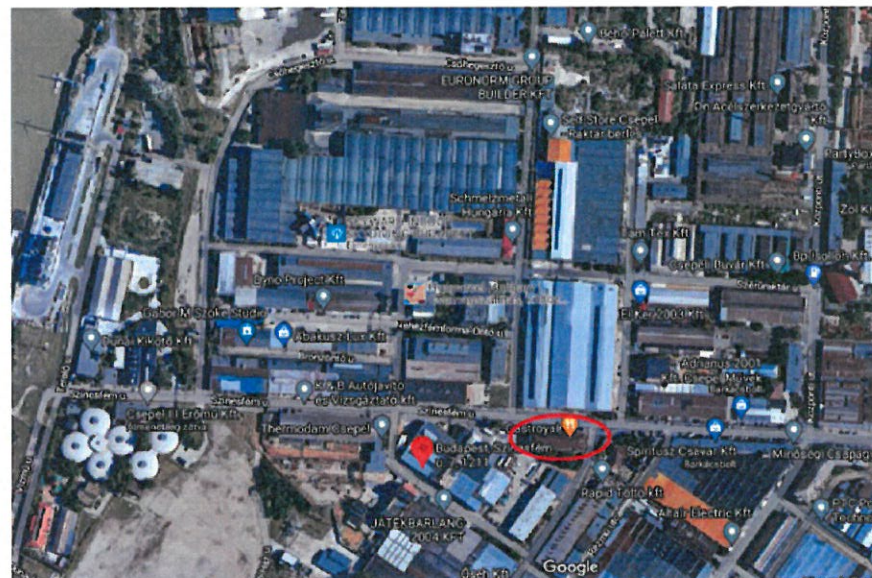


# Volt Gastroyal irodaház

# Alapadatok

Ingtalan címe:	1211 Budapest, Színesfém utca 7.
Ingtalan hrsz:	210146/171
Ingtalantulajdonos:	Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap
Építés éve:	1930-as évek
Tulajdoni hányad:	1842/12648
Közművesítettség:	Összközműves
Felépítmény területe:	~1390 m <sup>2</sup>

Az épület kialakítása a korabeli elvárásoknak megfelelően középfolyosós rendszerű, a két lépcsőház az épület nyugati végén és a közbenső részén kapott helyet. Az irodák a folyosóról nyílnak északi és déli tájolással. Az épületszerkezeti-leg stabil, rajtameghibásodásra utaló jelek nem voltak tapasztalhatók a vizsgálatok szerint nem tapasztalható probléma az épületszerkezetekben. Alapozása vasbeton tömb és sávalapozás, téglafalazatú, vasbeton lemez födém vízszintes teherhordó szerkezetek. Fagerendás szerkezetű magastető, égetett cserép héjalás. Homlokzatak linkertéglával burkolt. Közművek: víz, szennyvíz, elektromos.



# Jelenlegi állapot



## Külső képek

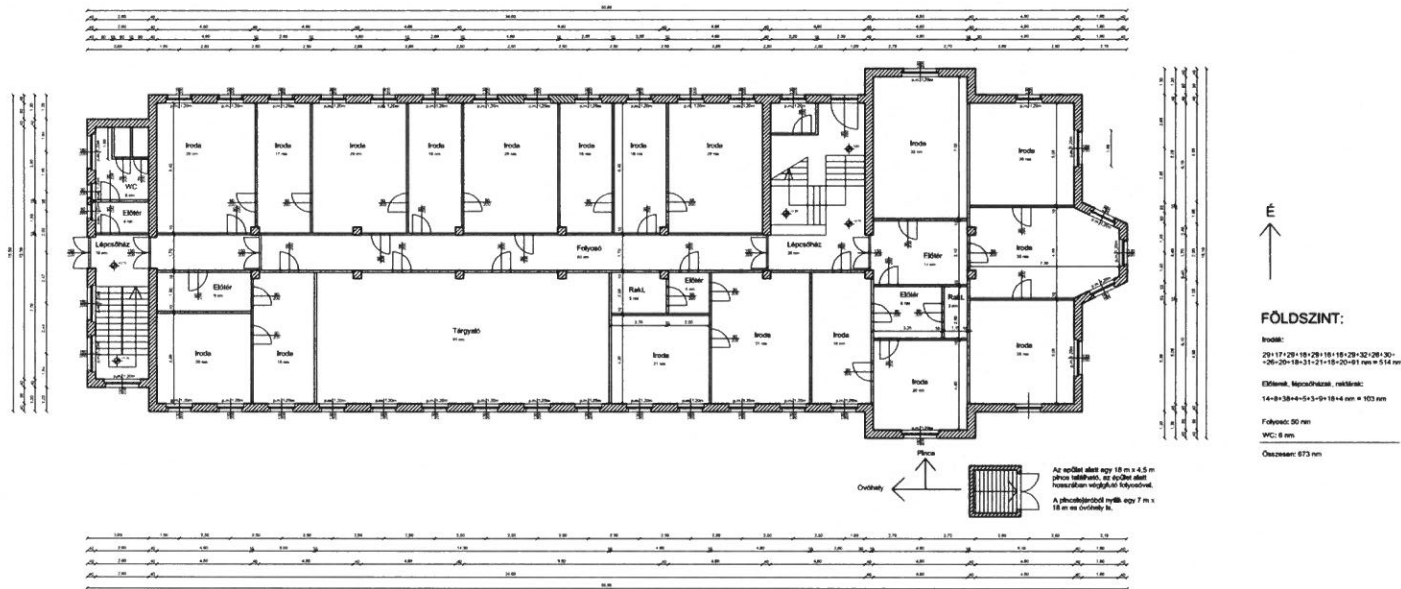
# Jelenlegi állapot



## Belső képek

# Alaprajz

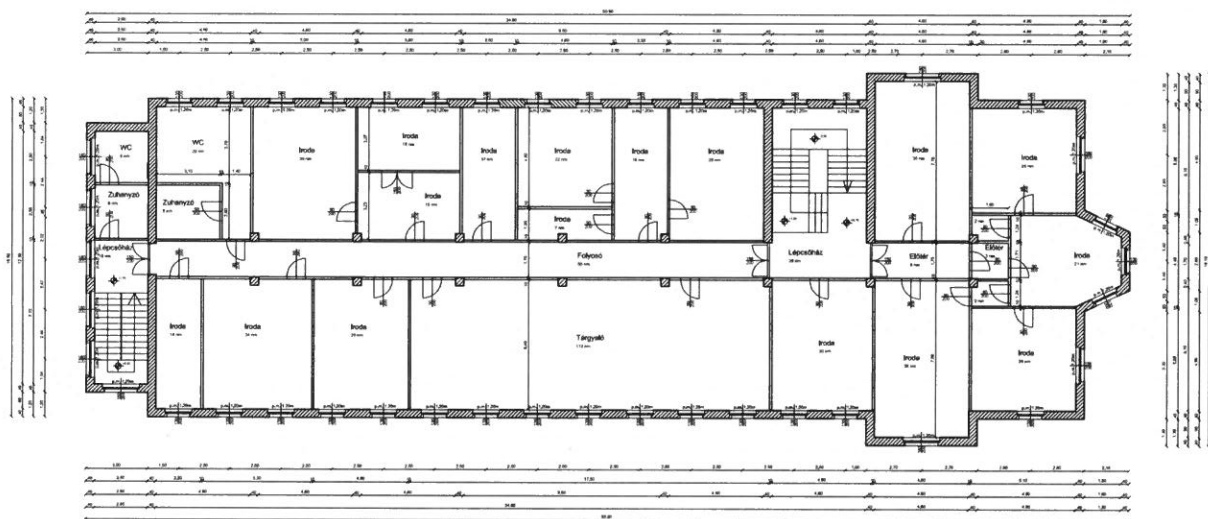
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



## Meglévő állapot

# Alaprajz

EMELETI ALAPRAJZ



**EMELET:**

Irodák:  
 $35 \times 26 + 21 \times 26 + 35 \times 30 + 16 \times 26 + 11 \times 22 + 17 \times 11 + 15 \times 20 = 341,14 \text{ m}^2 = 332 \text{ m}^2$

Előter, lépcsőházi, mellékhely:  
 $3 \times 2 + 2 \times 6 + 16 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$

Folyosó: 50 m<sup>2</sup>

WC, zuhanyzó:  $6 \times 20 + 6 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$

**Összesen: 672 m<sup>2</sup>**

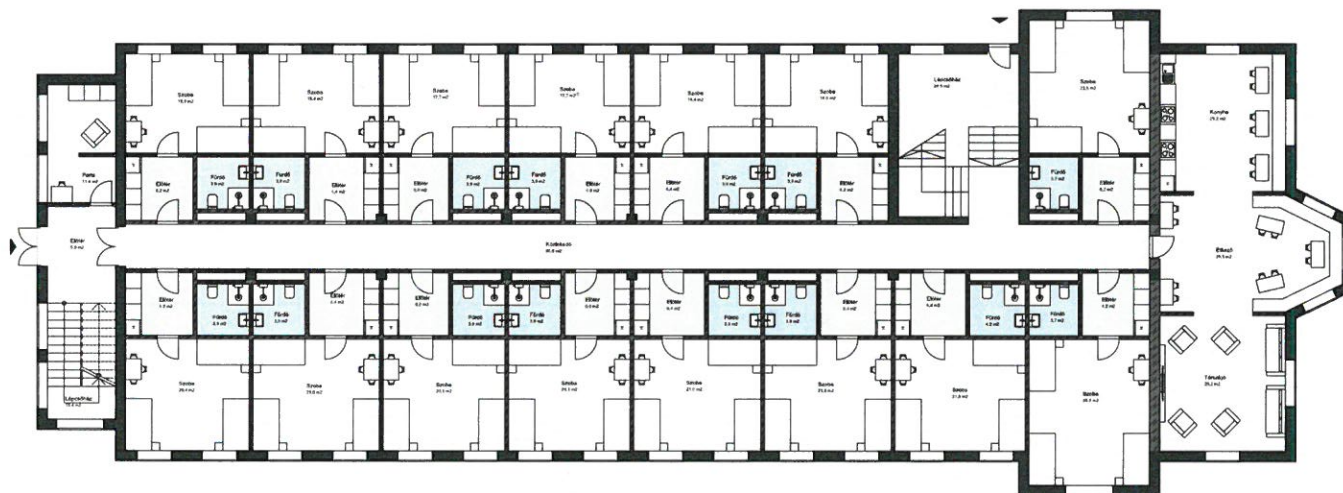
16. BLOKK FELMÉRÉS
IGAZGATÓSÁGI ÉPÜLET ALAPRAJZAI
2008. JÚLIUS M <sup>1</sup> :100
KÉSZÍTETTE: KISS ANDRÁS

## Meglévő állapot



# Alaprajz

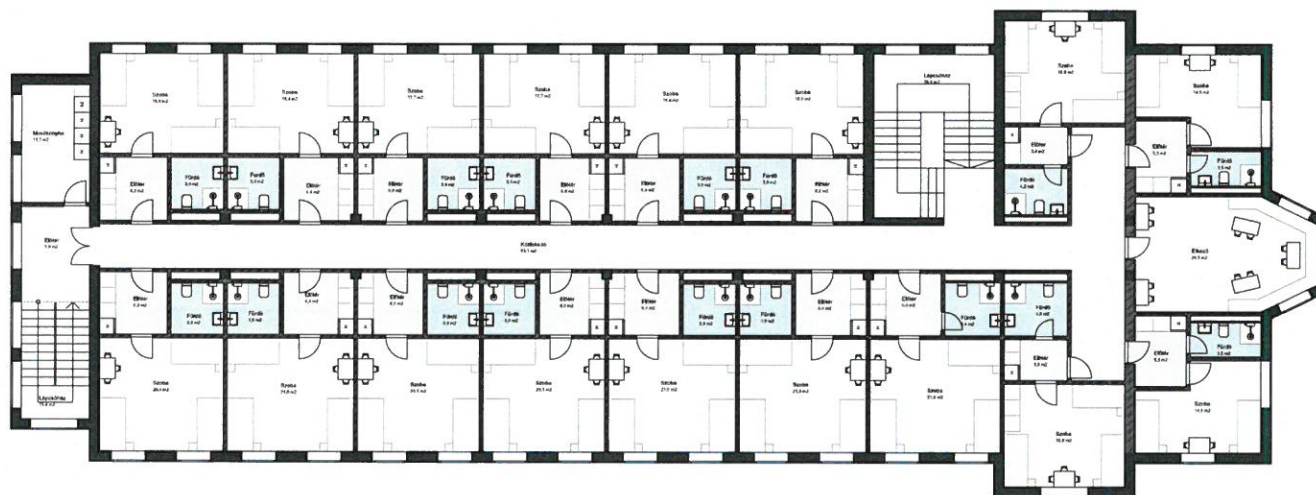
Földszint



## Tervezett állapot

# Alaprajz

I. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	15 db	3 db	45 fő
1. emelet	17 db	2 db 2 ágyas, 15 db 3 ágyas	49 fő
összesen			94 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	302,7 nm	151,8 nm	206,7 nm	661,2 nm
1. emelet	318,3 nm	166,1 nm	173,1 nm	657,5 nm
összesen				1318,7 nm

# Leíró adatlap

## Ingyatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>				
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.02.09				
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/171 helyrajzi szám</b>			Szektor: 33 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
-----				
- Kivett ipartelep	0	1.2648	0.00	
1. bejegyző határozat: 214034/1/2009/08.02.28 Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog				

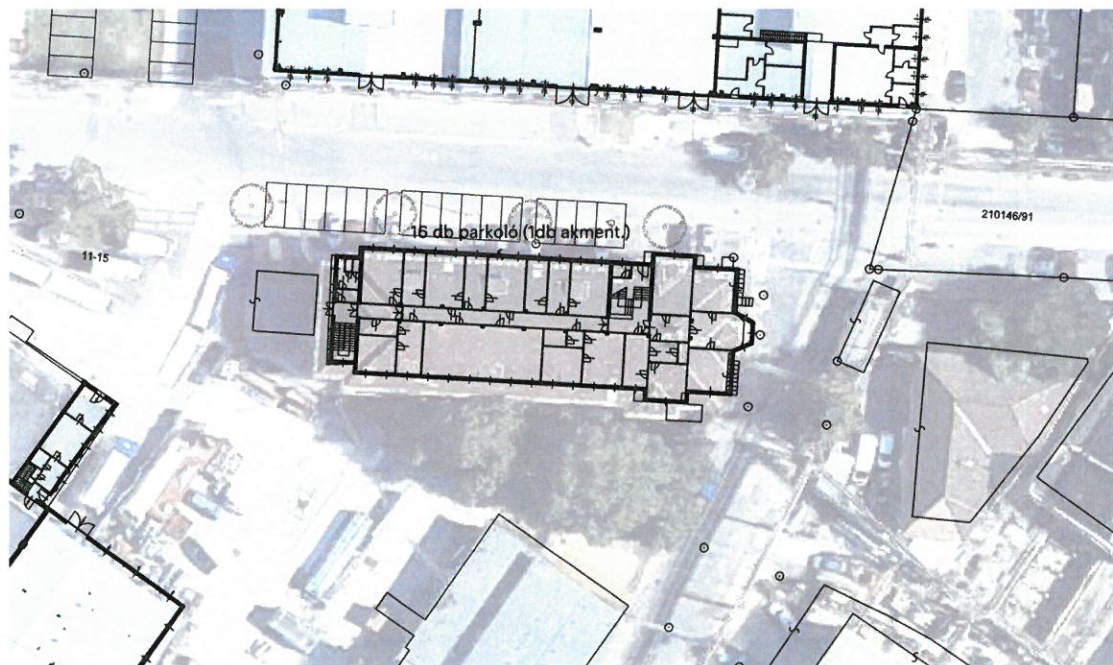
# Parkolás

Férőhelyek száma: 94 fő

Építési szabályzat szerinti parkolatszám: 16 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás telken belül megoldható



# Látvány

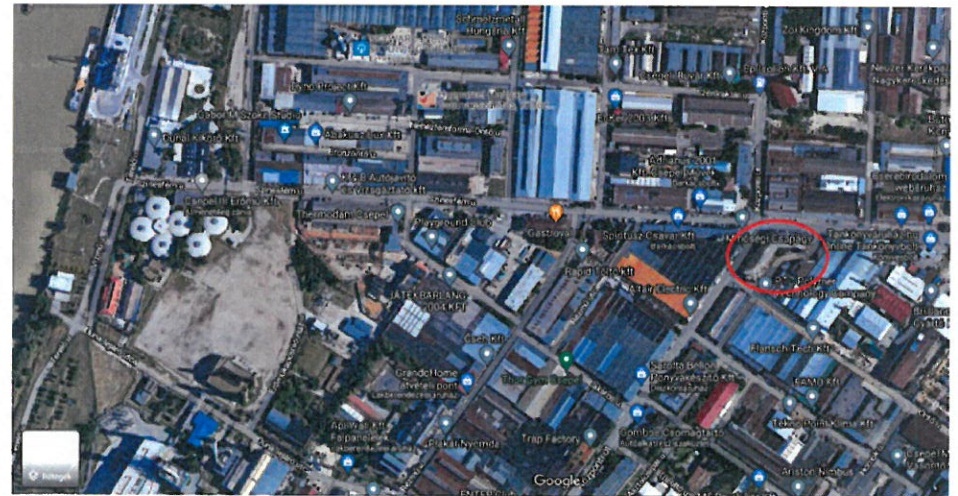


# KEP-2 munkásszálló

# Alapadatok

Ingtalan címe: 1211 Budapest, Központi út 18.  
Ingtalan hrsz: 210146/58  
Ingtalantulajdonos: Kep-2 Kft.  
Tulajdoni hányad: 2579/42001  
Építés éve: 1910-es évek  
Felépítmény területe: 4007 m2 (1270 m2 iroda és 2737 m2 munkásszálló)

Az épületrészben alapincézett, földszint+2emeletes, kétlépcsőházas, középfolyosós rendszerű. A magastető épületben a 2. emelet egy része már padlástér, nem beépített. Az első épületrész építési ideje 1910 és 1915 közé tehető. Ezt követően több ütemben bővítették a jelenlegi méretre. Építészeti értékei miatt helyi védettség alatt áll. A pince terület két egymástól elhatárolt részre van osztva, tárolásra alkalmatlan. A pinceterületek egészében erős beázás nyomai fedezhetők fel. A teherhordó külső falak 45 cm vastagságú, nagyméretű téglából lettek falazva. A teherhordó pillérsor szintúgy 45 cm vastagságú, nagyméretű téglából lett falazva. A padlástéri tűzgátló fal 29 cm vastagságú, nagyméretű téglából lett falazva. A válaszfalak vegyesen 6 cm vastagságú, illetve 15 cm-es nagyméretű téglából lett kialakítva, valamint favázra szerelt kétoldali gipszkarton lemezburkolattal lett készítve. Az emeletközi födém 15 cm vastag vasbeton lemez. Általánosságban elmondható, hogy az épület korszerűtlen, erősen amortizált állapotú, teljes felújításra szorul. Az elektromos energia, a vízellátás és a csatornarendszer a gyári hálózatra van rákötve. A fűtés szintén a gyári távfűtésre van kötve, de az ingatlan önálló hőközponttal rendelkezik.



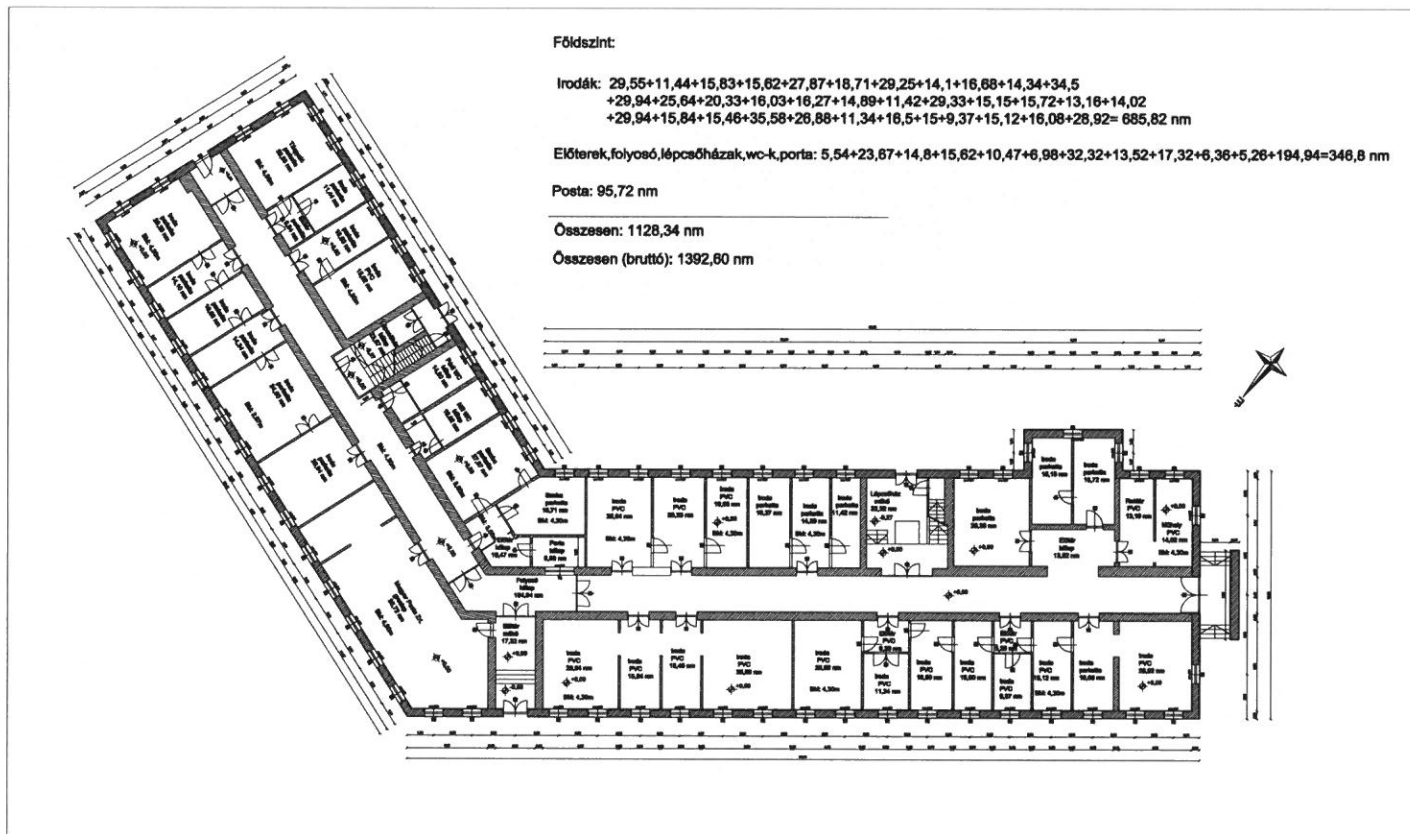


# Jelenlegi állapot



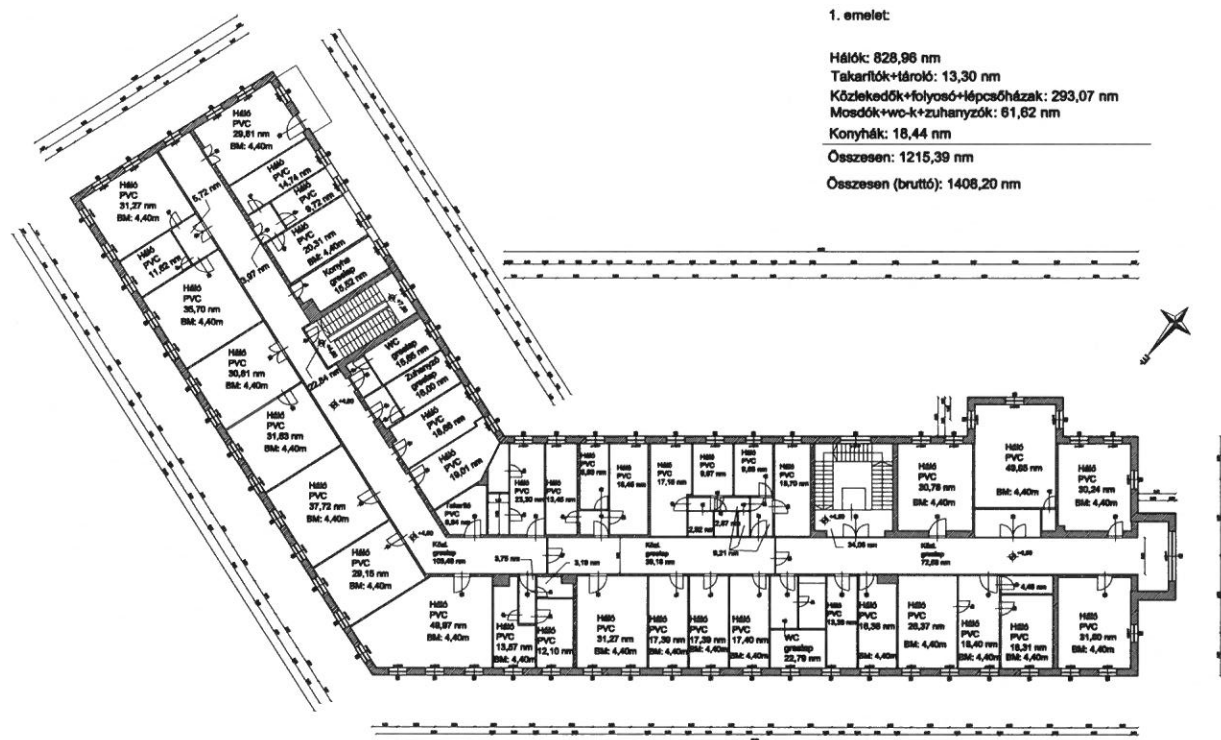
## Külső képek

# Alaprajz



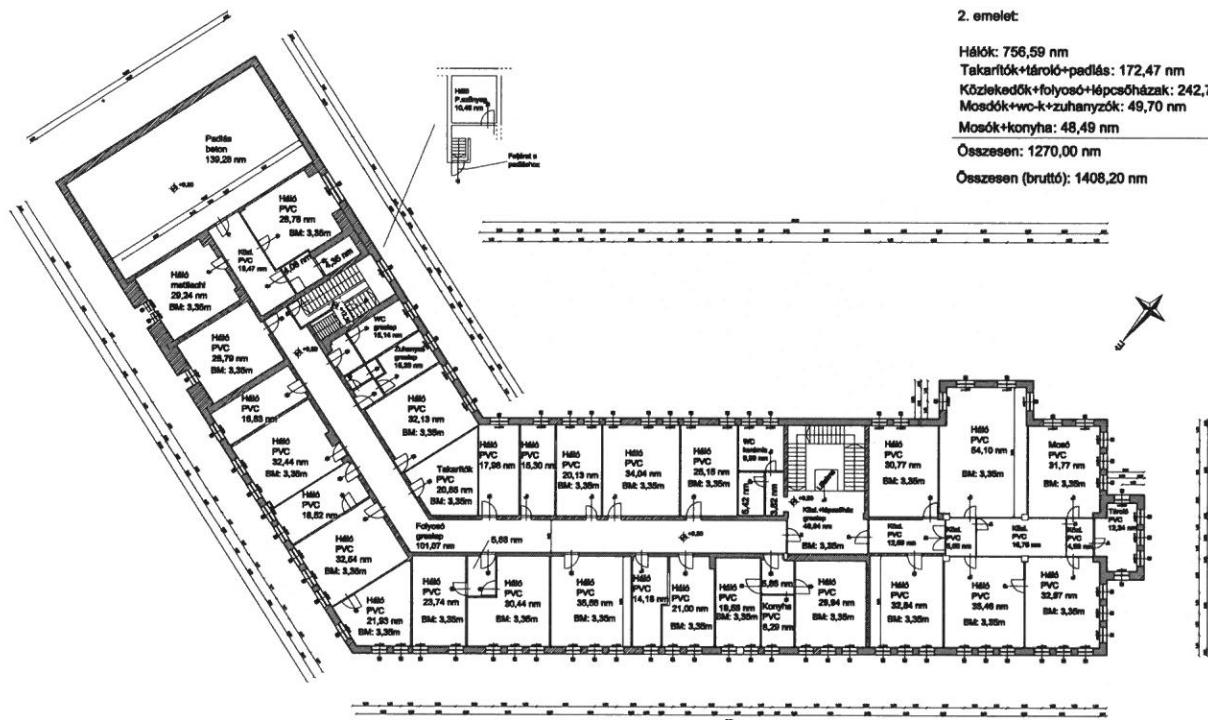
## Meglévő állapot

# Alaprajz



## Meglévő állapot

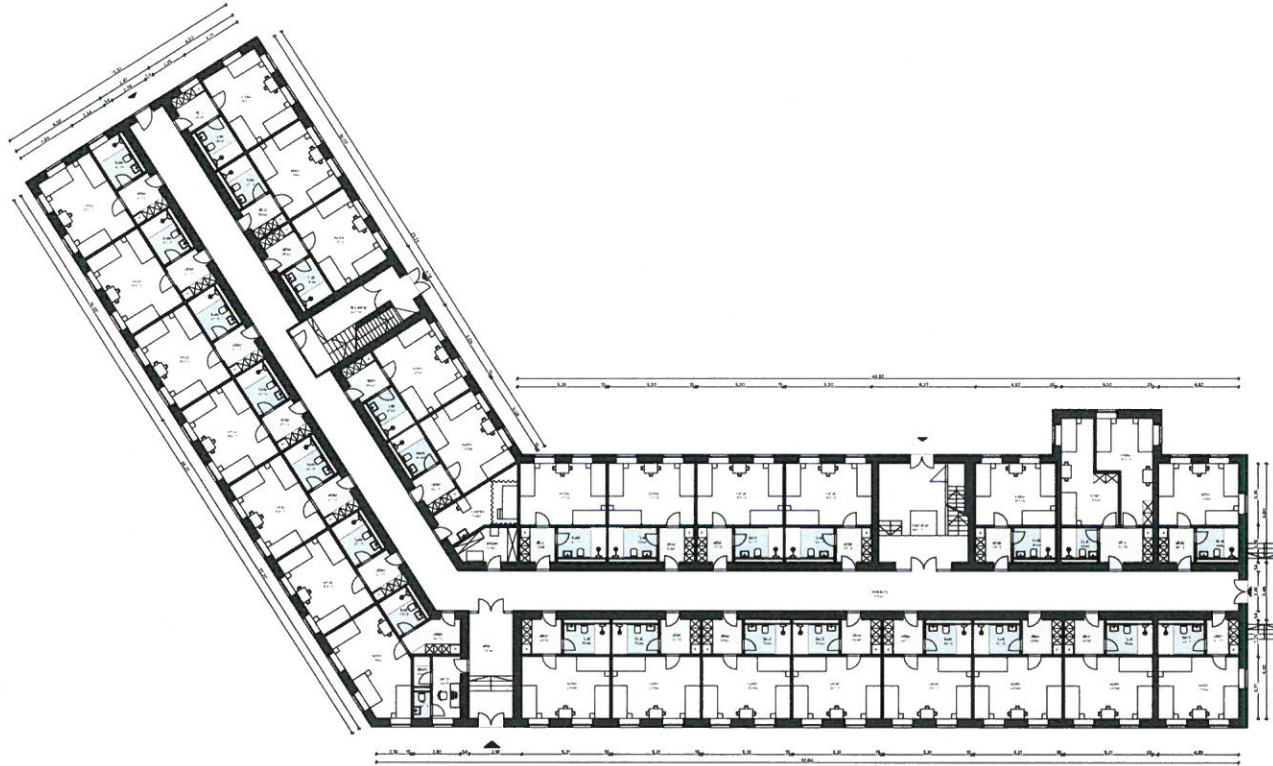
# Alaprajz



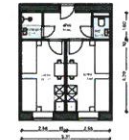
## Meglévő állapot

# Alaprajz

Földszint



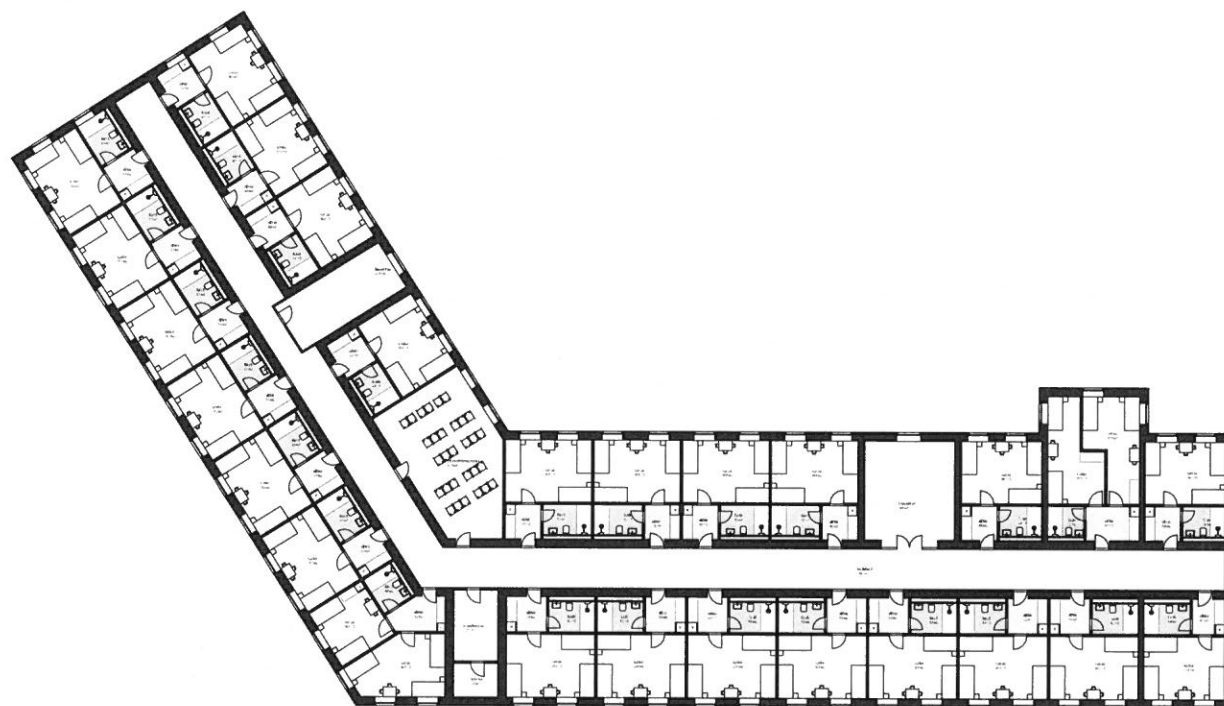
Alternatív szobaelrendezés



## Tervezett állapot

# Alaprajz

I. emelet



**Tervezett állapot**

# Alaprajz

II. emelet



**Tervezett állapot**

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	28 db	2 db 2 ágyas, 26 db 3 ágyas	82 fő
1. emelet	28 db	3 db 2 ágyas, 25 db 3 ágyas	81 fő
2. emelet	24 db	3 db 2 ágyas, 21 db 3 ágyas	69 fő
összesen			232 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	539,2 nm	270,7 nm	296,5 nm	1106,4 nm
1. emelet	530,7 nm	258,1 nm	318,8 nm	1107,6 nm
2. emelet	455,2 nm	218,7 nm	328 nm	1001,9 nm
összesen				3215,9 nm



# Leíró adatlap


## Ingyatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>			
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.02.09			
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/58 helyrajzi szám</b>	<b>Szektor: 33</b> <b>Térképszelvény:</b>		
1211 BUDAPEST XXI.KER. Központi út 18. 1211 BUDAPEST XXI.KER. Öntő utca 2-14. 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szinesfém utca 17-25.			
<b>I. rész</b>			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
		k.fill.	ha m2 k.fill
-----			
. Kivett ipartelep és üzem és benzinkút	0	4.2030	0.00
1. bejegyző határozat: 157125/1/2001/01.06.19 Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog			

# Védettség

Az épület fővárosi védettség alatt áll. Az alábbiakban bemutatásra kerül az épület védettségi adatlapja, mely kihangsúlyozza az épület védendő értékeit.

Az épület továbbtervezése során a Fővárosi Településképi rendelettel összhangban törekszünk a védett értéknek jelölt homlokzat helyreállítására.

<b>CIM:</b> XXI. kerület, Központi út 18, Öntő utca 2-14, Szinesfém utca 17-25	<b>VÉDELEM KELETKEZÉSE:</b> 69/2013 (IX.18.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet
<b>MEGNEVEZÉS:</b> 7. eredetileg Központi Iroda	
<b>HRSZ:</b> 210146/58	
<b>TERVEZŐ:</b>	
<b>TERVEZÉS, ÉPÍTÉS IDEJE:</b> 1910 körül	
<b>LEÍRÁS, ÉRTÉKELÉS, BEMUTATÁS:</b> "Korai épület a Központi Iroda, eredetileg földszintes épülete is. A folyamatosan végzett, jó minőségű bővítési munka miatt ma már nehezen állapíthatók meg a ráépítések határai. A főútvonalak kereszteződésében található a Központi Iroda (7), folyamatos karbantartás, építészeti értékvesztések nyomatéka mutatva. Nem érdemes a most háromszintes irodaházban az eredeti földszintes épületet kutatni, a jelenlegi állapot illeszkedik környezetéhez s építészeti értékkelhető egészet alkot. A homlokzat és harmonikus kiegészítése (többek között a rendelkezésre álló tervek alapján Biebold Hermann műve) idézi a környező csomópontok homlokzatrendszerét. Talán – idővel – belső rekonstrukcióra is sor kerülhet."	

# Történet

## Bevezetés

Weiss Manfréd gyáriparos Diebold Hermant bízta meg a gyár igazgatósági épületének megtervezésével, amelyet később nagyirodaként emlegettek. 1910-ben épült fel, itt helyezték el ideiglenesen a 200 alállomásos telefonközpontot. A Nagyiroda adott helyet a tisztviselőknek és az igazgatóságnak. Ez Diebold Herman első csepei épülete. Diebold Herman négy általunk ismert épületet alkotott, közülük egyik sincs már eredeti állapotban. Az első a WM gyári Nagyiroda, a második a WM gyári Kórház, a harmadik a Csepei Munkásotthon, a negyedik pedig a Kultúrház.

## Épület

A vizsgálat tárgyát képező épület a Központi út és a Színesfém utca találkozásánál található. Egy kétemeletes épület, ami eredetileg egy emeletes volt, a ráépítés valószínűleg a 2. világháború után történhetett, amikor is óriási bombatámadás érte a gyár területét.

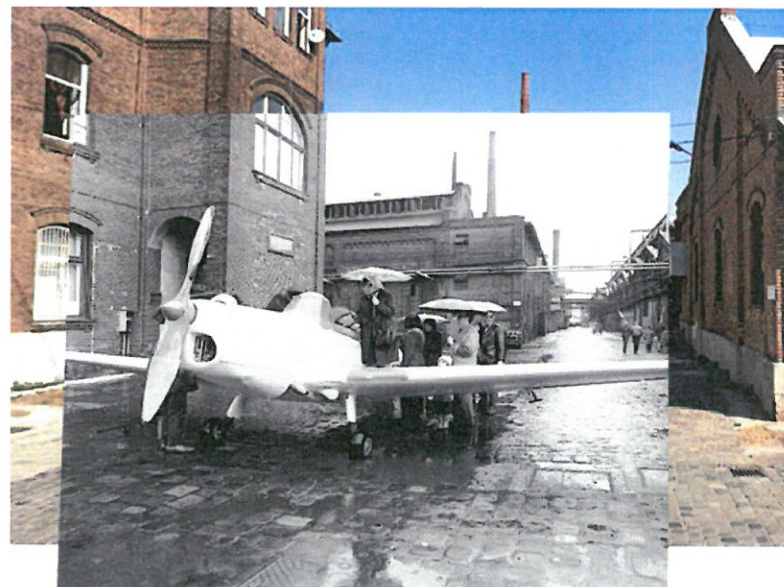


A korabeli képen megfigyelhető az az eredeti tervek alapján épített FSZ+1 emeletes épület és a később ráépített második emelet.

# Történet

## Építéstörténet

Az épületállományban elsősorban a Weiss Manfréd kori stílus dominál, jellemző a vakolatlan téglafalazat, a díszpárkányzatok és a részletgazdagság. Mivel az 1945 utáni időszakban nem volt műszakilag szabályozva az építkezés a gyárterületen, ezért gyakoriak voltak a hozzá- és ráépítések, toldások, többségében silány kivitelben. Az egykori Csepel Művek nemcsak ipartörténeti szempontból, hanem épületállományát is figyelembe véve megőrzendő értéknek számít, 17 épület áll jelenleg örökségvédelem alatt, de további még mintegy 30 épület javasolható valamilyen fokú védelemre.



A korabeli képeken megfigyelhető az eredeti ablakosztás, és a ma látható műkö lábazat helyett földig lemenő téglaburkolat



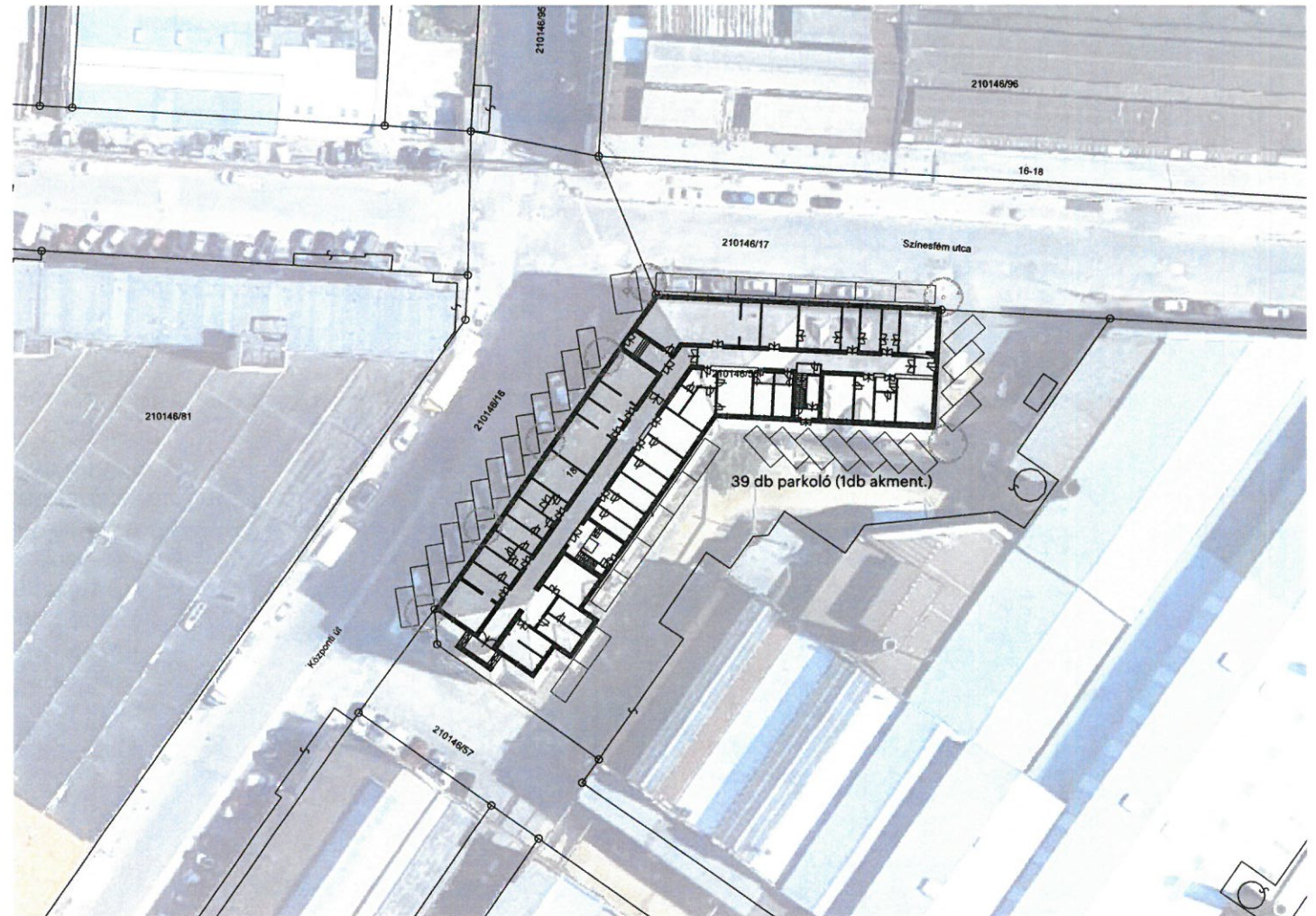
# Parkolás

férőhelyek száma: 232 fő

Építési szabályzat szerinti parkolószám: 39db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás részben saját telken, részben közterületen



# Látvány

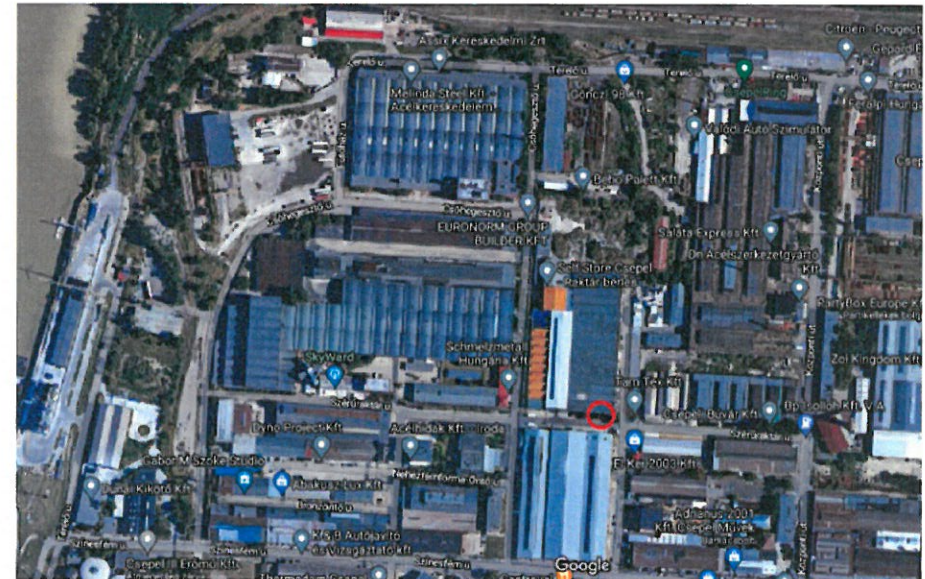


# 9. blokk 500 nm körüli fejépülete

# Alapadatok

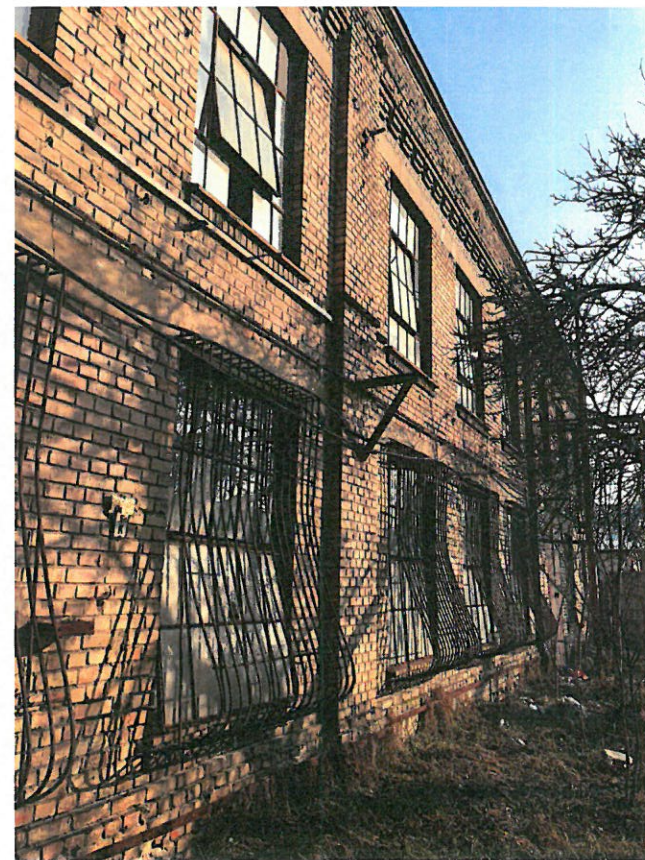
Ingatlan címe: 1211 Budapest, Fémformaöntő utca 3-13.  
Ingatlan hrsz: 210146/182  
Ingatlantulajdonos: Emeric Invest Kft.  
Tulajdoni hányad: ~ 540/17888 (Emeric egyéb ingatlanrészeket is tulajdonol.  
Teljes terület a tulajdoni lapon 17888 m2)  
Építés éve: 1940-es évek  
Felépítmény területe: ~ 540 m2

Az épület részben alapincézett, földszint + 1 emelet monolit vasbeton pillérváz, téglá határoló és kitöltő falazatú. Lapostetős, fő homlokzata téglalburkolattal ellátott. Egy lépcsőház, főfolyosós kialakítás. Közművek: víz, elektromos.





# Jelenlegi állapot



## Külső képek

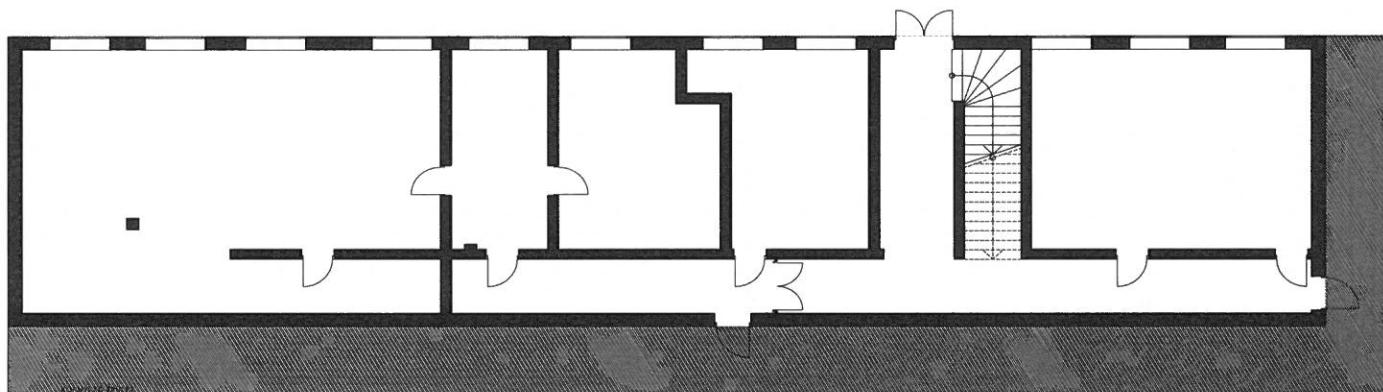
# Jelenlegi állapot



## Belső képek

# Alaprajz

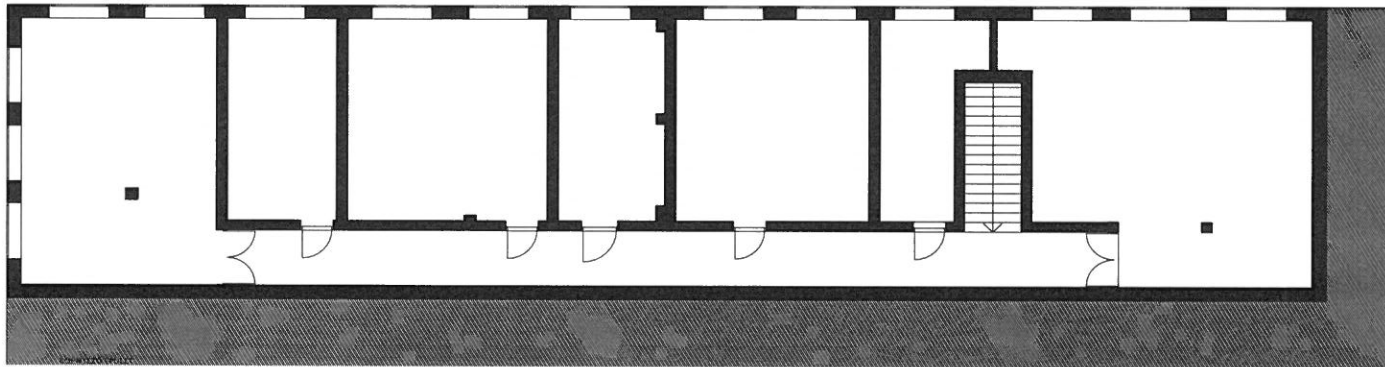
Földszint



## Meglévő állapot

# Alaprajz

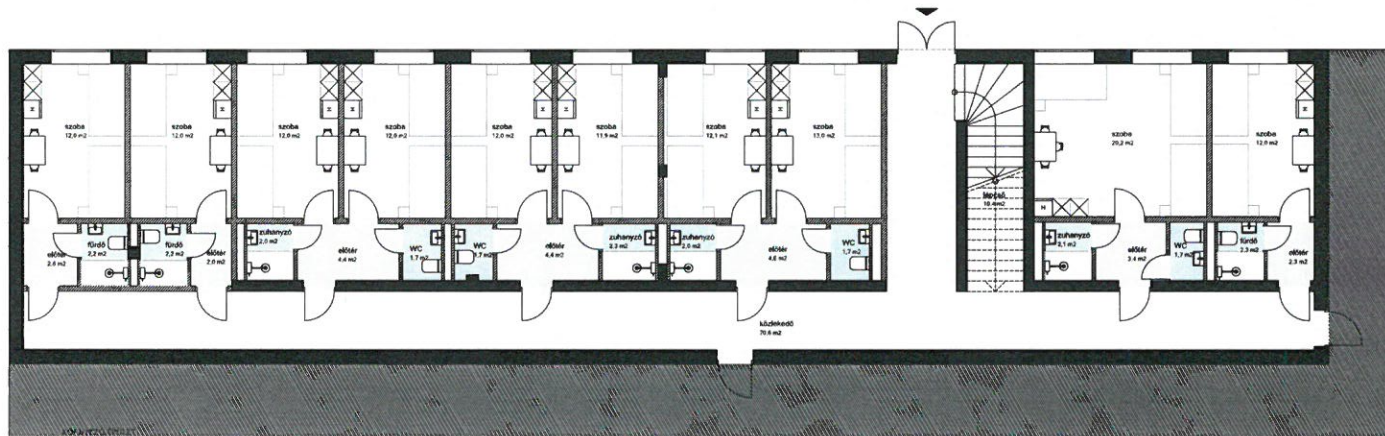
I. emelet



## Meglévő állapot

# Alaprajz

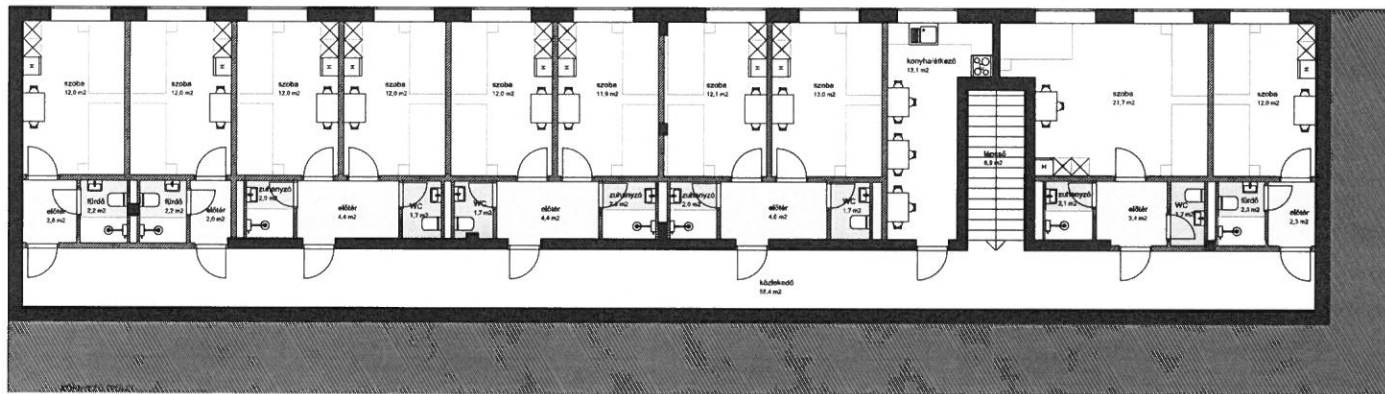
Földszint



## Tervezett állapot

# Alaprajz

I. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	10 db	9 db 2 ágyas, 1 db 3 ágyas	21 fő
1. emelet	10 db	9 db 2 ágyas, 1 db 3 ágyas	21 fő
összesen			42 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	129,2 nm	45,6 nm	81 nm	255,8 nm
1. emelet	130,7 nm	45,6 nm	78,4 nm	254,7 nm
összesen				510,5 nm

# Parkolás

Férőhelyek száma: 42 db

Építési szabályzat szerinti parkolószám: 7 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás telken belül megoldható





# Leíró adatlap

## Ingyatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>	
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.02.09	
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/182 helyrajzi szám</b>	<b>Szektor: 34</b> <b>Térképszelvény:</b>
1211 BUDAPEST XXI.KER. Fémforma-öntő utca 3-19.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
-----	
. Kivett ipartelep	0 1.7888 0.00
1. bejegyző határozat: 214034/1/2009/08.02.28 Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog	

# Látvány



# Elektrolízis fejépület

# Alapadatok

Ingtalan címe: 1211 Budapest, Rézműraktár utca  
Ingtalan hrsz: 210146/174  
Ingtalantulajdonos: Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap  
Tulajdoni hányad: ~427/21241 (RTAPI egyéb ingatlanrészeket is tulajdonol.  
Teljes terület a tulajdoni lapon 21241 m<sup>2</sup>)  
Építés éve: 1960-as évek  
Felépítmény területe: ~ 430 m<sup>2</sup>

Az épület a tömb dél-keleti részén, a Rézműraktár utca mentén helyezkedik el. Az épület vélhetőleg az 1960-as években épült földszint + 1 emelet szintszámú, jelenleg nem hasznosított. Az épület kialakítása hagyományos szerkezetű. Az épület szerkezetileg stabil, de az évek óta használaton kívüli állapot a műszaki állapotán erőteljesen észrevehető, több helyen beázásokat tapasztaltunk, vakolathullások láthatók, illetve az épületről elmondható, hogy teljesen felújítandó. Alapozása beton sávalap, téglafalazatú, acél vagy vasbeton gerendás földem vízszintes teherhordó szerkezetű. Közművek: víz, szennyvíz, elektromos.



# Jelenlegi állapot



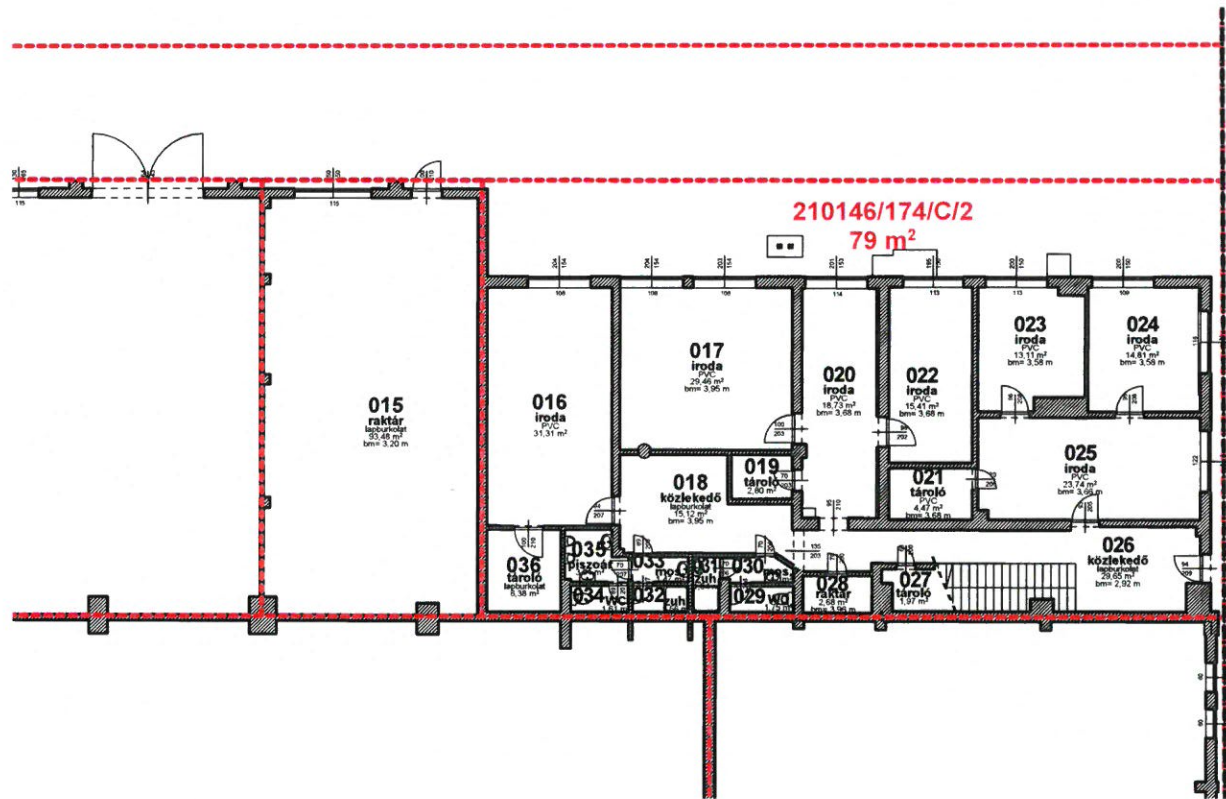
## Külső képek

# Jelenlegi állapot



## Belső képek

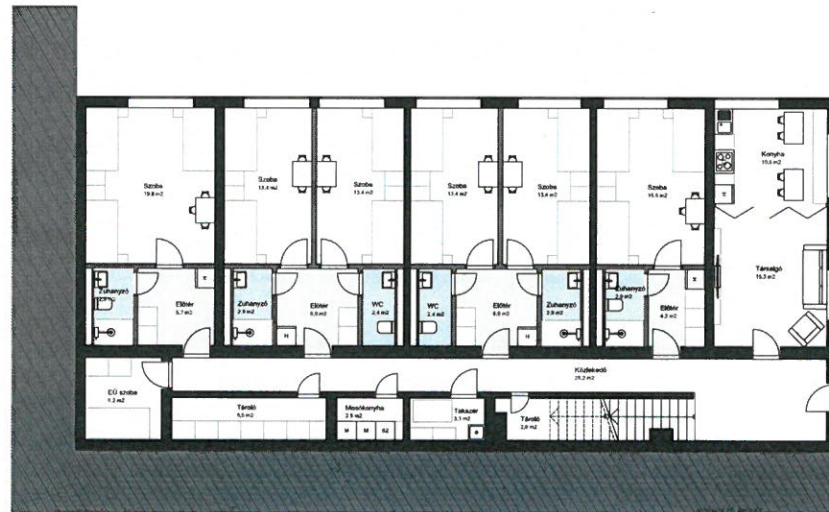
# Alaprajz



## Meglévő állapot

# Alaprajz

Földszint

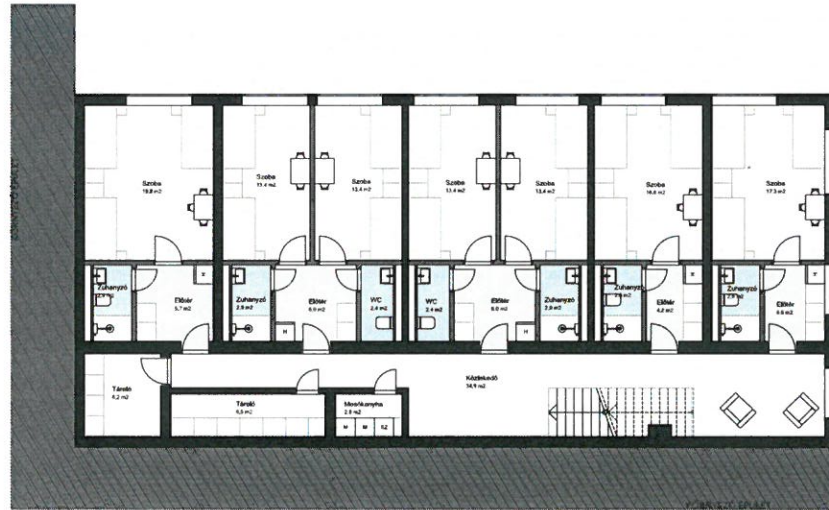


## Tervezett állapot



# Alaprajz

I. emelet



## Tervezett állapot

# Számítások

	szobák száma	ágyak száma szobánként	összesen
földszint	6 db	4 db 2 ágyas, 2 db 3 ágyas	14 fő
1. emelet	7 db	4 db 2 ágyas, 3 db 3 ágyas	17 fő
összesen			31 fő

	szobák területe	lakórészek területe (fürdő, WC, előtér)	egyéb területek	összesen
földszint	90 nm	38,3 nm	74,6 nm	202,9 nm
1. emelet	107,3 nm	45,7 nm	50,4 nm	203,4 nm
összesen				406,3 nm

# Parkolás

Férőhelyek száma: 31 fő

OTÉK szerinti parkolószám: 6 db

Akadálymentes parkolók száma: 1 db

Parkolás telken belül megoldható



# Leíró adatlap

## Ingatlan leíró adatai

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</b>				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2023.02.09				
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 210146/174 helyrajzi szám</b>			Szektor: 33 Térképszelvény:	
1211 BUDAPEST XXI.KER. Szinesfém utca 4. 1211 BUDAPEST XXI.KER. Csőhegesztő utca 18-22. "felülvizsgálat alatt"				
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
-----				
- Kivett ipartelep	0	2.1241	0.00	
1. bejegyző határozat: 214034/1/2009/08.02.28 Illetí a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 210146/9 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog				

# Látvány



# Számítások

# Összesített alapadatok

Név	Ingyatlan címe	Ingyatlan hrsz	Alapterület
Csőgyár - déli fejpület	1211 Budapest, Csőhegesztő utca 1-21.	210146/83	1018 m <sup>2</sup>
KEP-1	1211 Budapest, Dézsa utca 14.	210146/51/A/51-82 hrsz-ek	1838 m <sup>2</sup>
Gazdasági igazgatóság épülete	1211 Budapest, Szerűraktár utca	210146/181	440 m <sup>2</sup>
Volt Eurental épület	1211 Budapest, Színesfém utca 8.	210146/176	2860 m <sup>2</sup>
Volt Gastroyal irodaház	1211 Budapest, Színesfém utca 7.	210146/171	1390 m <sup>2</sup>
KEP-2 munkásszálló	1211 Budapest, Központi út 18.	210146/58	4007 m <sup>2</sup>
9. blokk 500 m <sup>2</sup> körüli fejpülete	1211 Budapest, Könnyűfémforma-öntő utca 3-13	210146/182	540 m <sup>2</sup>
Elektrolízis fejpület	1211 Budapest, Rézműraktár utca	210146/174	430 m <sup>2</sup>

# Összesített szoba adatok

	Szobaszám	Férőhely	Apartmanok hasznos alapterülete
Csögyár - déli fejpület	56 db	114 fő	1151.4 nm
KEP-1	70 db	160 fő	1724.3 nm
Gazdasági igazgatóság épülete	54 db	108 fő	737.5 nm
Volt Eurental épület	64 db	143 fő	1344.3 nm
Volt Gastroyal irodaház	32 db	94 fő	938.9 nm
KEP-2 munkásszálló	80 db	232 fő	2272.6 nm
9. blokk 500 nm körüli fejpülete	20 db	42 fő	351.1 nm
Elektrolízis fejpület	13 db	31 fő	281.3 nm
Összesen	389 db	924 fő	8801.4 nm



# Talajvizsgálat

A tervezett átalakítások során az épületek jelenlegi méretei nem változnak, bővítések nem készülnek, a meglévő terepviszonyok változatlanul megmaradnak.

A tervezett funkcióváltások és korszerűsítések nem építési engedély köteles beruházásokként kerülnek megvalósításra, tekintettel arra, hogy elsősorban belső átalakítások és energetikai korszerűsítések tervezettek.

A megvalósítás során minden a hatóságok által előírt szükség szerinti vizsgálatot és intézkedést megteszünk.

# Branding

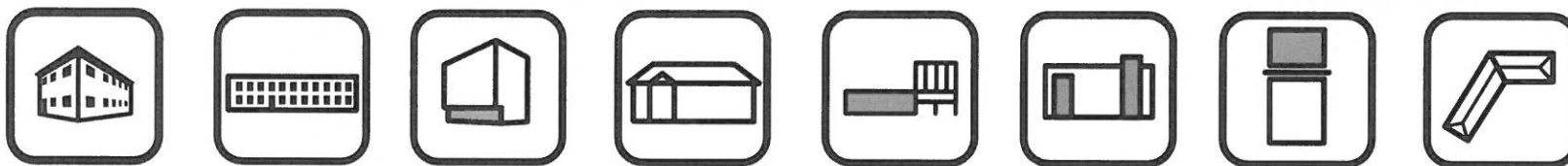
Összefoglaló név: A munkásszálló név elavult, és a szocializmus világát idézi. Javasoljuk ennek modernizálását, az alábbi séma alapján:

WORK + APARTMENTS =  
**WORKPARTMENTS**

CSEPEL  
**WORKPARTMENTS**

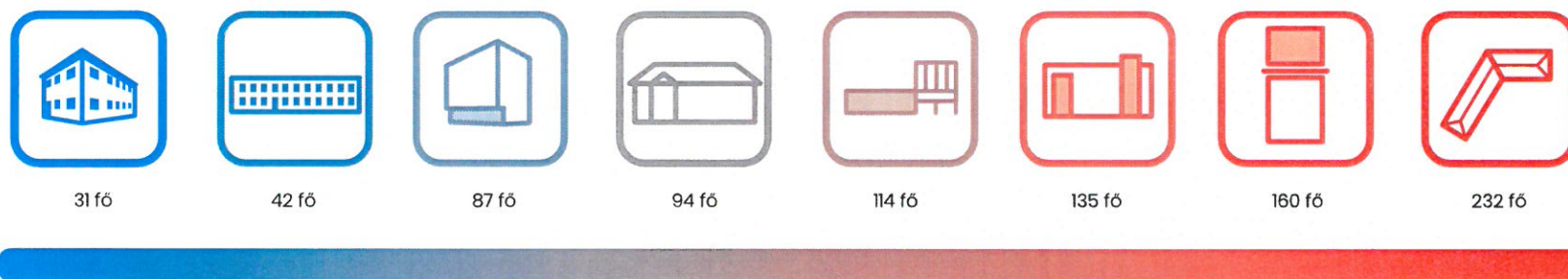
## CSEPEL **WORKPARTMENTS**

Az egyes egységek logóját javasoljuk az épületekből levezetni. Mivel mindegyik külön épületnek saját karaktersztyikája van, ezért ilyen módon könnyen megkülönböztethetők



## CSEPEL WORKPARTMENTS

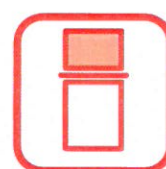
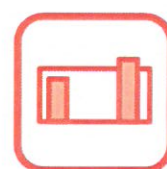
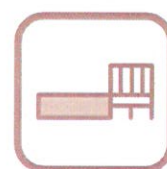
Az egységek logója felosztható egy színbeli spektrum mentén, attól függően, hogy hány férőhelyet tudnak biztosítani.



CSEPEL

## WORKPARTMENTS

A neveknl javasoljuk az utcanevekhez való viszonyulást, amelyik mentén elhelyezkednek. Ezek jól viszonyulnak az ipari örökséghez és könnyen érthetők.



régi név:	ELEKTROLÍZIS FEJÉPÜLET	9. BLOKK	GAZDASÁGI IG- AZGATÓSÁG	GASTROYAL	CSÓGYÁR FE- JÉPÜLET	EURENTAL	KEPI	KEP2
utca:	Lakatos u.	Szérúrtár/ Könnyűfémfor- ma öntő	Szérúrtár	Rézmű u.	Csóhegesztő	Alumini- um-hengermű	Dézsza utca	Szénfém u.
<b>javasolt új név:</b>	<b>ELEKTRO</b>	<b>METALLUM</b>	<b>STRAW</b>	<b>KOPPER</b>	<b>WELD</b>	<b>ALU</b>	<b>TUB</b>	<b>FERRUS</b>

CSEPEL  
**WORKPARTMENTS**



**ELEKTRO**



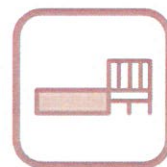
**METALLUM**



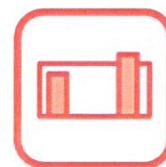
**STRAW**



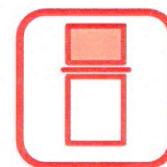
**KOPPER**



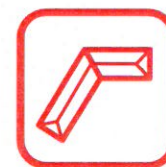
**WELD**



**ALU**



**TUB**



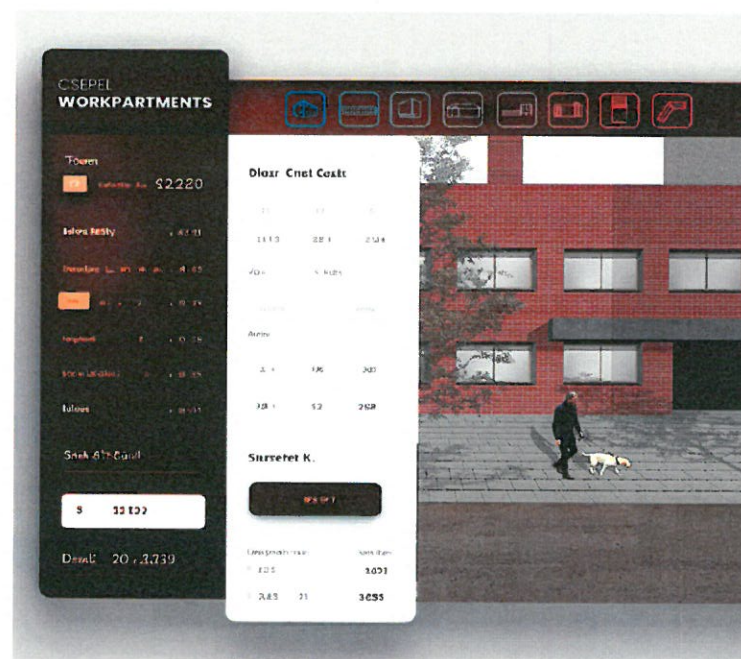
**FERRUS**

Megjelenési felületek:

## Épületek homlokzata



## Weboldal







1.4. A fenti előzményekre figyelemmel az Önkormányzat képviselő-testülete 147/2022 (IX.29.) Kt. határozatával módosított CSÉSZ értelmében lehetővé tette, hogy gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület/Gyártelep (Gksz- 2/Gy)"-ként meghatározott építési övezetekben lehetséges legyen a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben (a továbbiakban: „SZJA Tv.”) és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: „Szálláshelyrendelet”) meghatározott „munkásszállás” rendeltetés kialakítása új, és már meglévő épületek esetében is annak érdekében, hogy ezáltal lehetőség legyen a hivatalos, szerződéses keretek között foglalkoztatott munkavállalók elhelyezésére összkomfortos, energiatakarékos szállásokon azzal, hogy ezen új munkásszállók létesítését a képviselő-testület településrendezési szerződés megkötéséhez köti. Az Önkormányzat e határozatának megfelelően a CSÉSZ vonatkozó rendelkezéseit a 2/2023. (II. 1.) önkormányzati rendeletével 2023. február 2. napjától hatályosan módosította.

## 2. A SZERZŐDÉS CÉLJA

### 2.1. A munkásszálló építéssel érintett ingatlanok

2.1.1. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül [...]. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint a Tulajdonos, illetve az Indotek Csoport további tagjai tulajdonában állnak az alábbi, munkásszállók kialakítására alkalmas ingatlanok:

2.1.1.1. a Budapest belterület 210146/58 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 2030 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep és üzem és benzinkút megnevezésű ingatlan 2579/42001 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Központi út 18. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-410039 cégjegyzékszámú KEP-2 Szálló Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 32167722-2-42),

2.1.1.2. a Budapest belterület 210146/51/A/51-82 helyrajzi számok alatt 30 db iroda és 1 db raktár megnevezéssel nyilvántartott, természetben 1211 BUDAPEST XXI.KER. Dézsa utca 14 A III. és IV. emeletén található társasházi albetéti ingatlanok, tulajdonosa a Cg.01-09-565468 cégjegyzékszámú KEP-1 Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 12214152-2-42)

2.1.1.3. a Budapest belterület 210146/83 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6 ha 8984 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan 36978/69000 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben a 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 1-21. szám alatt található, tulajdonosa a Central European Ingatlanalap (1026 BUDAPEST PASARÉTI ÚT 122-124., adószám: 18645565-2-41)

2.1.1.4. a Budapest belterület 210146/171 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 2648 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 1842/12648 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Színesfém utca 7. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-207779 cégjegyzékszámú Muiden Property Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 25312418-4-42).

2.1.1.5. a Budapest belterület 210146/174 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 1241 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 2/21241 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Rézműraktár utcában található, tulajdonosa a Cg.01-09-902033 cégjegyzékszámú Easthill Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 14397569-2-42)/a Reconcept Turn Around Property Ingatlanalap (1133 Budapest Váci út 110., adószám: 18148044-2-41)

2.1.1.6. a Budapest belterület 210146/176 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 1325 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 3396/11325 arányú

tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Színesfém utca 8. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-723663 cégjegyzékszámú Emeric Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 13206677-2-42) és a Reconcept Turn Around Property Ingatlanalap (1133 Budapest Váci út 110., adószám: 18148044-2-41)

2.1.1.7. a Budapest belterület 210146/181 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 3835 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 440/43835 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben a 1211 Budapest, Szérúraktár utcában található, tulajdonosa a Reconcept Turn Around Property Ingatlanalap (1133 Budapest Váci út 110., adószám: 18148044-2-41)

2.1.1.8. a Budapest belterület 210146/182 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 7888 m<sup>2</sup> területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 10281/17888 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben a 1211 Budapest, Fémformaöntő utca 3-13. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-958570 cégjegyzékszámú Olawa Real Estate Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 23289147-2-42) és a Cg.01-09-723663 cégjegyzékszámú Emeric Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 13206677-2-42).

2.1.2. – A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a 2.1.1 pontban felsorolt ingatlanok (a továbbiakban együttesen: „**Fejlesztési Ingatlanok**”). vonatkozásában jön létre. Az Önkormányzat kijelenti, Fejlesztési ingatlanokon támogatja munkásszállások kialakítását, jelen szerződésben meghatározott feltételekkel.

2.1.3. A jelen 2.1. pontban felsorolt ingatlan tulajdoni hányadoknak az Indotek Cégcsoporthoz tartozó mindenkori tulajdonosai (a továbbiakban: „**Tulajdonosok**”) a Tulajdonos részére meghatalmazást adnak, hogy őket a jelen szerződés megkötésénél és teljesítésénél, mint szerződő feleket képviselje. A Fejlesztési Ingatlanok jelenlegi tulajdonosai által adott meghatalmazás a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képezi.

2.1.4. A Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonosok a beruházást három ütemben jogosultak megvalósítani:

2.1.4.1. Az első ütemben a Tulajdonosok a jelen szerződés 2.1.1.1. és 2.1.1.5. pontjában meghatározott ingatlanokon hajtják végre a jelen szerződés szerinti fejlesztéseket (I. ütem).

2.1.4.2. Azt követően, hogy a Tulajdonosok az I. ütembe tartozó fejlesztéseket megvalósították, ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az Önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki úgy a második ütem keretében a 2.1.1.7., a 2.1.1.8. és a 2.1.1.9. pontokban meghatározott ingatlanokon Tulajdonos jogosult elvégezni a jelen szerződés szerinti funkció kialakításához szükséges beruházásokat (II. ütem).

2.1.4.3. Azt követően, hogy a Tulajdonosok a II. ütembe tartozó fejlesztéseket megvalósították, ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az Önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki úgy a harmadik ütem keretében Tulajdonos a jelen szerződés 2.1.1. pontjában felsorolt, az első két ütemmel

nem érintett Fejlesztési Ingatlanokon jogosult elvégezni a jelen szerződés szerinti funkció kialakításához szükséges beruházásokat (III. ütem).

## 2.2. A Fejlesztési cél

2.2.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés **2.1.1. pontjában megjelölt ingatlanok** a CSÉSZ 2. számú melléklete szerint „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület/Gyártelep (Gksz-2/Gy)”-ként meghatározott építési övezetekben helyezkednek el. Ezen ingatlanokon a CSÉSZ, valamint a *Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének Csepel településkép-védelméről és alakításáról* szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „**Településkép-védelmi Rendelet**”, a CSÉSZ és a Településkép-védelmi Rendelet a továbbiakban együtt „**Településrendezési Eszközök**”) hatályos rendelkezései alapján az SZJA Tv.-ben és a Szálláshelyrendeletben meghatározott „**munkásszállás**” mint a **8. mellékletben jelölt** szállásrendeltetés csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, azaz településrendezési szerződés megkötése estén létesíthető, üzemeltethető vagy használható. A jelen szerződés célja, hogy az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződésként lehetővé tegye a Tulajdonosok számára az Ingatlanokon a CSÉSZ 8. számú mellékletében jelölt szállásrendeltetés létesítését, üzemeltetését, illetve használatát.

2.2.2. A fentieknek megfelelően a Felek településfejlesztési célja, hogy a jelen szerződés 2.1.1.1. pontjában meghatározott ingatlanon jelenleg is üzemelő Munkásszálló további üzemeléséhez szükséges esetleges építési engedély köteles felújítási munkák, valamint a 2.1.1. pontban megjelölt további ingatlanok új munkásszálló kialakítása és üzemeltetése a Településrendezési Eszközök szabályai alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) alkalmazásával jogszerűen engedélyezhető legyen.

2.2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés alapján lefolytatja a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárást, a Településrendezési Eszközöket szükség esetén összhangba hozza a jelen szerződésben bemutatott Ingatlanok jelen szerződés szerinti fejlesztésével. Amennyiben szükséges terveket az Önkormányzat által kiválasztott és a Tulajdonos által elfogadott településtervező készíti egy külön háromoldalú megállapodás alapján, amely háromoldalú szerződésben az Önkormányzat a tervek megrendelője, és amelyben a Tulajdonos kötelezettséget vállal a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatos valamennyi költség viselésére. A Felek e háromoldalú megállapodás megkötésére kötelezettséget vállalnak.

## 3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A FEJLESZTÉSI CÉL MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI VÁLLALÁSOK RÖGZÍTÉSE

### 3.1. A Tulajdonos kötelezettségvállalásai

3.1.1. A Tulajdonos a Fejlesztési Ingatlanoknak a Tulajdonos tulajdonában lévő részén rendeltetésváltással magas műszaki színvonalú, és energetikailag hatékonyan üzemeltethető, ezáltal a hosszútávú használatot biztosító munkásszállókat kíván megvalósítani.

3.1.2. A Tulajdonos vállalja, hogy amennyiben az 3.1.1. pont szerinti megvalósítás érdekében indokolt, úgy a Településrendezési Eszközök módosításához szükséges szabályozási terv készítéshez kapcsolódó költséget megfizeti az Önkormányzat részére, elfogadott teljesítési igazolás, és számla alapján.

3.1.3. A Tulajdonos vállalja, hogy a Településrendezési Eszközökkel összhangban, a helyi védelmet élvező épületek értékmegőrzésének biztosítása mellett a jelen szerződésben meghatározott ingatlanokon tervezett felújítási, energetikai korszerűsítési munkákat hajt végre, annak érdekében, hogy biztosítható legyen a Munkásszálló, illetve kialakítandó munkásszálló üzemelése.

### 3.1.4. Munkásszállókra vonatkozóan vállalt kialakítandó részletszabályokról

- 3.1.4.1. Az Önkormányzat tájékoztatja a Tulajdonost, hogy a volt Fejlesztési Ingatlanok területén környezetvédelmi intézkedések megtételére kerülhet sor, mellyel összefüggésben felmerülő költségeket az Önkormányzat vállalni nem tudja, azonban az esetlegesen szükséges intézkedések végrehajtása során a rendelkezésére álló eszközök igénybevételével, a jogszabályi keretek között a Tulajdonossal együttműködik.
- 3.1.4.2. Az OTÉK 42.§. (11) bekezdése értelmében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) -a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül más, a Tulajdonos telkén térszíni parkolóban, parkolóházban is elhelyezhető.
- 3.1.4.3. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a volt Csepel Művek területén helyi védettséget élvező épületek is vannak, amelyek felújítása során az értékvédelmi előírásokat be kell tartani. A Tulajdonos által végrehajtott energetikai fejlesztéseket az értékvédelmi előírásokkal összhangban kell elvégezni.
- 3.1.4.4. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a volt Csepel Művek területén a rendeletetést mód váltásra és az épületek külső homlokzatának megváltoztatására településképi bejelentést kell tennie, az építési engedély köteles munkák esetében pedig településképi véleményt kell beszereznie a Településképi-védelmi Rendeletben foglaltak szerint.

### **Egyéb KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK**

- 3.1.5. Felek megállapodnak, hogy a Településrendezési Eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról 8 munkanapon belül egyeztetnek.
- 3.1.6. Felek vállalják, hogy a 2.2 pontban meghatározott Fejlesztési cél érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az eljárását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

### **4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 4.2. A Felek megállapodnak, hogy a közöttük hatályos településrendezési szerződéseket a jelen szerződés rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni. Amennyiben a szerződések rendelkezései között ellentét áll fenn, úgy a jelen szerződésben foglaltak az irányadók.
- 4.3. Jelen szerződés mindkét fél aláírása esetén, az utolsó aláírás napján lép hatályba.
- 4.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai irányadók.
- 4.5. Önkormányzat Képviselő - testületének [...] Kt. számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

4.6. Tulajdonos, úgy is mint a Tulajdonosok képviselője, kijelenti, hogy a Tulajdonosok nyilvántartásba bejegyzett, csőd, felszámolás vagy végelszámolás alatt nem álló, működő jogi személyek. Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot - képviselő esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembevételével - jóváhagyólag írják alá.

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: Meghatalmazás
2. számú melléklet: A szerződő felek átláthatósági nyilatkozatai

Budapest, 2023. [...]

\_\_\_\_\_  
**KEP-2 Szálló Ingatlanhasználó Korlátolt  
Felelősségű Társaság**  
(képv.: Bodnár Kornél ügyvezető)  
Tulajdonos, illetve a Tulajdonosok  
meghatalmazott képviselője, úgyis mint az  
Indotek Cégcsoport tagja

\_\_\_\_\_  
**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA**  
(képv.: Borbély Lénárd László polgármester)  
Önkormányzat

Jogilag megfelelő:  
Budapest, 2023.

.....  
dr. Vincze Anikó, jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Budapest, 2023.

.....  
Szeder Istvánné, városgazdálkodási  
ágazatvezető

1.számú melléklet

tulajdonosi meghatalmazások, (később kerül a Tulajdonos által csatolásra)

2.számú melléklet

A szerződő felek átláthatósági nyilatkozatai (Később kerül csatolásra)

## EGYEZTETŐ LAP

### JAVASLAT

munkásszállók korszerűsítéséhez, felújításához kapcsolódó TRSZ megkötésére című előterjesztéshez

Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. április „19.”.

  
dr. Villányi Dóra  
aljegyző





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**KIVONAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2023. január 26-án** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Naplrend 2. pontja:** (4/1. sz. előterjesztés)

**Rendeletervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**2/2023. (II.1.) önkormányzati rendelet**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

**Határidő:** azonnal

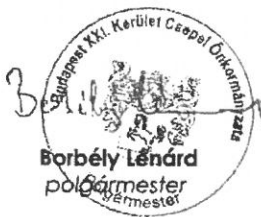
**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István főépítész

18 igen  
0 nem  
0 tartózkodás

**megalkotva**

K.m.f.





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**KIVONAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2023. január 26-án** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Naplrend 2. pontja:** (4/1. sz. előterjesztés)

**Rendeletervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**2/2023. (I.26.) Kt.**

**HATÁROZAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet 30/A. § és 8. sz. melléklete szerinti munkásszálló létesítésének feltételeként az Önkormányzat és a cél megvalósítója között kötetendő településrendezési szerződésben rögzíteni fogja a következőket:

1. csak magas színvonalú, összkomfortos szállásegységek alakíthatók ki, ahol
2. csak 18 év feletti, kizárólag gazdálkodó szervezetekkel és állami szervezetekkel kötött szerződéses keretek között foglalkoztatott munkavállalók tartózkodhatnak.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István főépítész

18 igen  
0 nem  
0 tartózkodás

**elfogadva**

K.m.f.

