GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK

MVM Neuron Irodaház

MVM Neuron és MVM Campus

Hol épül az MVM Neuron Irodaház és mikorra készül el?

Az MVM második irodaháza, az MVM Neuron a jelenlegi irodaháztól keletre, az Anikó utca túloldalán, az MVM Neuron Kft. tulajdonában lévő telken épül 2025. július 1-jétől, érvényes építési engedély birtokában. Tervezett befejezése: 2027. IV. negyedév.

Mit lehet tudni az MVM Campusról?

Jelenleg az MVM Neuron Irodaház építése zajlik. A további ütemeket érintő, az MVM Campus koncepciójával kapcsolatos (az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzat módosítására irányuló) kezdeményezését felfüggesztette az MVM Csoport.

A további fejleményekről beszámolunk oldalunkon és a Gyakran Ismételt Kérdéseket is frissítjük.

Az MVM Neuron épületéről és az építkezés hátteréről

Milyen célból épül az MVM Neuron Irodaház?

Az MVM Csoport fontos célja, hogy a magyar energiarendszer meghatározó szereplőjeként és Közép-Kelet Európa egyik legnagyobb vállalatcsoportjaként olyan modern, fenntartható és inspiratív irodai környezetet hozzon létre, ahol munkatársai valódi közösségként dolgozhatnak együtt.

Ingatlanbővítéssel foglalkozó projektjét még 2020-ban indította el azzal a céllal, hogy előkészítse és megtervezze a cégcsoport több különböző, főként külső bérleményekben elhelyezett tagvállalatának áthelyezését egy korszerű, energiahatékonyan működő irodaépületbe, amelyet a 2035-ig szóló stratégiájában megfogalmazott fejlesztési céljai és komplex energetikai tevékenysége is indokolnak.

Miért éppen Neuron? Mire utal az elnevezése?

Az épület elnevezése és építészeti koncepciója a neuron, azaz az idegsejt forma-világára és működésére utal. A tervező koncepciójának alapját a természet által létrehozott ideghálózatok felépítése adta. A neuronok olyan bonyolult, ugyanakkor rendkívül hatékony kapcsolatrendszert alkotnak, amely biztosítja az információk gyors és optimális továbbítását. Ezt az elvet ültették át az épület térszervezésébe.

Mi volt a terület eredeti funkciója?

A barnamezős beruházásként épülő irodaház területén a múlt század 70-es éveinek végéig mezőgazdasági gépgyár működött, ahol ezt megelőzően is ipari tevékenység folyhatott. A 70-es évek végétől a terület a GANZ érdekeltségébe került, majd ezt követően az ipari tevékenység szünetelt rajta, az ottani épületeket a 2000-es évek-ben nagyrészt elbontották.

Korábbi állapotában a terület rendezetlen és veszélyes volt: építési törmelék, bontás utáni épület- és csatornamaradványok borították, illetve a földkitermelés után árkok, gödrök, földkupacok, veszélyes, kidőlt fák borították.

Mekkora lesz az épület?

Az új épület tervezett létszáma 1349 fő, a mélygarázsban 438 parkolóhely kap majd helyet.

Teljes terület: 33 526 m2.

Mik a kivitelezés legfontosabb mérföldkövei?

- **Építkezés megkezdése:** 2025.07.01.
- **Alapkőletétel:** 2025.07.18.
- **Alaplemez elkészülte és a földmunkák befejezése:** 2026.04.10.
- **Szerkezetépítés befejezése:** 2026. Q4
- **Homlokzati üvegszerkezetek befejezése:** 2027. Q1
- **Kivitelezés várható befejezése:** 2027.Q4 (Dolgozók beköltözése: 2028. Q1)

Milyen engedélyek birtokában épül az MVM Neuron?

A kivitelezéséhez az alábbi engedélyekkel, hozzájárulásokkal rendelkezik a cégcsoport:

- **Építési engedély** (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 2021.08.17.)
- **Fakivágási engedély** (III. ker. Önkormányzat, 2021.05.10, 2025.02.07.)
- **Vízjogi létesítési engedély** (Pest Vármegyei Kormányhivatal, 2025.10.28.)
- **FCSM befogadói nyilatkozat** (FCSM, 2025.10.14.)
- **Talajszonda bejelentés** (Bányakapitányság, 2025.10.28., 2025.12.12.)
- **Hírközlési engedély** (Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, 2026.02.03.)
- **Zajhatárérték alóli felmentés** (Pest Vármegyei Kormányhivatal, 2025.09.09.; III. ker. Önkormányzat, 2025.11.04.)
- **Hétvégi munkavégzésre vonatkozó engedély** (24/2005. (VI. 13.) [1] III. ker. Önkormányzat rendelete a zajvédelem helyi szabályozásáról; 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet)

Az engedélyezés előtt Közlekedési Hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi Előzetes Vizsgálati Dokumentáció is készült.

A hatósági engedélyekben foglaltak közérdekű adatnak minősülnek, így azok a jogszabályoknak megfelelően adatigénylés keretében, a döntést hozó szervtől kérhetők ki.

Kik a projekt megvalósítói?

A projekt építtetője az MVM Neuron Ingatlanfejlesztő Kft.

A kivitelezést megvalósító vállalkozók

Generáltervező:	Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft.
Beruházás-lebonyolító:	Óbuda-Újlak Beruházásszervező és Fővállalkozó Zrt.
Generálkivitelező:	WEST HUNGÁRIA BAU Kft.
Építtetői Fedezetkezelő:	Első Fedezetkezelő Zrt.
Műszaki ellenőr:	CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt.

Környezetvédelmi és kivitelezési garanciák az építkezés során, és az irodaház elkészültével

Milyen fenntarthatósági elvek mentén, milyen minősítéseket célozva épül?

Az irodaház mind a LEED, mind a WELL legmagasabb fokozatú, azaz Platinum minősítését célozza.

A LEED Platinum fenntarthatósági minősítés igazolja, hogy az épület és környezetének tervezése és kivitelezése egyaránt energiatudatos, környezetbarát és fenntartható elvek figyelembevételével és alkalmazásával történik, ennek eredményeként energiatakarékos, környezettudatos munkahelyek jönnek létre.

A WELL Platinum (az emberi közérzet javítását célzó) fenntarthatósági minősítés igazolja, hogy az épület tervezése és üzemeltetése a munkatársakat a középpontba helyezve, környezetbarát elvek figyelembevételével és alkalmazásával történt, aminek eredményeként egészséges és inspiráló munkakörnyezet jön létre.

Az MVM Neuron épülete a hazai új építésű irodaépületek között elsőként szerzett teljes irodaterületre vonatkozó WELL Előminősítést Magyarországon.

Az EU Taxonómiának való megfeleléssel pedig során elérhetővé válnak a fenntartható, „zöld” finanszírozási lehetőségek, amelyekkel a beruházás hozzájárul az ESG tényezőkkel kapcsolatos kockázatok átláthatóságához, mérsékléséhez.

Miért vágtak ki annyi fát az építkezés kezdete előtt és hogyan fogják azokat pótolni?

A kivitelezést megelőző tereprendezéskor, a fakivágási engedélyek birtokában sor került az előzetes felméréskor azonosított fák – közöttük számos veszélyes, kivágásra érett, illetve kártékony, invazív példány – eltávolítására.

Az építkezés befejeztével pótoljuk majd az építkezés megkezdése előtt kivágott faállományt, és rendezzük az irodaház környezetében az útszegélyig tartó zöldfelületeket. Az önkormányzattal és a kerületi főkertésszel történt legfrissebb egyeztetéseknek megfelelően a telken belül elültetett több mint 200 db fa mellett az irodaházat határoló utcákban a cserjeállományt is frissítjük majd, és várhatóan további 100 új fát is elültetünk majd a kerületben, amit természetesen a jogszabályi

előírások alapján a fenntartási időszak alatt gondozunk is.

Az irodaház környezetében az ingatlanövezeti besorolásához tartozó zöldfelületi mutatónál jelentősen magasabb, több mint 9000 négyzetméternyi új zöldfelületet alakítunk ki.

Mit tesznek a kivitelezés során a környezet megóvásáért, a por- és zajszennyezés csökkentése érdekében?

Tudjuk, hogy egy ilyen volumenű beruházás óhatatlanul porral, zajjal és megnövekedett forgalommal is jár, ami hátrányosan érinti a szomszédos lakókat, ezért megértésüket kérjük.

Közös környezetünk megóvása érdekében a beruházás megvalósításán dolgozó valamennyi közreműködő társasággal együtt mindent megteszünk azért (a kivitelező munkaszervezéssel is törekszik erre), hogy minimálisra csökkentsük a környezetet érintő negatív hatásokat, ugyanakkor teljesen megszüntetni ezeket nem tudjuk.

A kivitelező figyelmét rendszeresen felhívjuk a munkaterület és a környező közterületek fokozottabb tisztántartásának szükségességére, tekintettel az extrém meleg időjárási körülményekre is. A kivitelezési forgalommal érintett útszakaszok állapotának ellenőrzését, tisztaságuk megóvását is folyamatosan kiemelten kezeli a kivitelező, és szükség esetén – például földszállítási és betonozási munkák idején – fokozott takarítást végez.

A kivitelező munkaszervezéssel is törekszik arra, hogy a környezetet érő negatív hatásokat minimálisra csökkentse.

A zajterheléssel járó munkálatokat érvényes (a zajterhelési határérték ideiglenes megemelésére vonatkozó) engedély birtokában végzi, az abban foglaltak betartására rendszeres ellenőrző méréseket végez. A kijelölt mérési pontokon végzett mérések az eddigiekben minden esetben szabályos, határértéken belüli értékeket mutattak.

Mikor dolgoznak, miért van szükség a kora reggeli munkakezdésre?

A beruházás generálkivitelezője kizárólag a helyi és az országos szabályozással összhangban végzi a kivitelezési feladatokat: hétköznap reggel 7:00 és 18:00 óra között, szombaton 7:00 és 17:00 óra között végez munkát, vasárnapi munkavégzés nincs.

A lakóktól érkező észrevételekre és jelzésekre figyelemmel az építtető MVM kérésére

a kivitelező ígértet tett arra, hogy felülvizsgálja a reggel 8:00 óra előtt végzett, jelentősebb zajjal járó műveleteket, és amennyiben azt az alkalmazott technológia és a kivitelezés folyamatossága lehetővé teszi, a munkákat későbbi időpontra igyekszik átütemezni.

Hatással van-e/lesz-e az építkezés az irodaházzal szomszédos épületek állapotára?

A környéken tapasztalható magas talajvízszint miatt úgynevezett résfalépítési technológiát alkalmaztunk. A technológiának köszönhetően nem fog megváltozni a talajvízszint a telek környezetében. A kivitelező által 2025. júliusában (a beruházás kezdetekor) a közvetlenül érintett szomszédos ingatlanok állapotfelmérését elvégezte abból a célból, hogy a beruházás előtti és a beruházás végi állapotok szükség szerint összevethetőek legyenek.

Miért vezetik a vizet a közcsatornába? Mi történik a vízzel az építkezés befejezése után?

Az MVM Neuron Irodaház víztelenítését a hatósági engedély (Pest Vármegyei Kormányhivatal, 2025.10.28) alapján 6 darab víztelenítő aknakút, az ahhoz kapcsolódó dréncsöves víztelenítő rendszer, valamint a kitermelt víz elhelyezését szolgáló szikkasztó rendszer (szikkasztóakna) látja majd el. A vízjogi létesítési engedély kiadását a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVIZIG) nyilatkozatában támogatta, ellene felszín alatti vízkészlet-gazdálkodási szempontból kifogást nem emelt.

A víztelenítésből származó vizeket, ha felépül az irodaház, teljes egészében a területen fogjuk hasznosítani: elsődlegesen öntözésre használjuk, a fennmaradó vízmennyiséget szikkasztjuk.

A kivitelezés alatt a víztelenítésből származó vizet (vizeket) az előírtak szerint, a Fővárosi Csatornázási Művek (FCSM) befogadói nyilatkozata alapján vezetjük a közcsatornába.
2026. augusztustól, tekintettel az extrém időjárási körülményekre, az Önkormányzatnak ebből a vízből az általuk igényelt mennyiséget napi két alkalommal locsolási célra átadjuk. Ezzel a kerületi közparkok fenntartásához tudunk hozzájárulni. Az építkezés és a környező utcák pormentesítése is a kiszivattyúzott talajvízzel történik. Szikkasztás építkezés közben a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályok értelmében nem lehetséges.

Milyen hatással vannak a mélyépítési munkák a közelben lévő Rómaifürdő forrásaira?

A talajmenti vizek védelme érdekében a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. munkatársaival folyamatosan egyeztetünk. Az építkezést a szakértők meglátogatták, és eddig semmilyen aggályt nem fogalmaztak meg a beruházással kapcsolatban.

Mi alapján választották ki, hol haladjon a tehergépjármű-forgalom az építkezés során?

A környezeti hatások lehetőség szerinti minimalizálása elsődleges az MVM számára a teljes kivitelezés során. A kivitelezéshez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom jellemző útvonalainak kiválasztásakor fő szempont volt, hogy elsősorban a legnagyobb forgalmú és szélességű úton haladjon (a Czetz János közön), ne pedig a környékbeli kisebb, kevésbé járható utcákon. Ezen túl a kivitelező folyamatosan mérlegeli az esetleges alternatív útvonalak alkalmazhatóságát is a forgalomtechnikai, hatósági és munkaszervezési feltételek együttes figyelembevételével.

A kivitelezés bizonyos szakaszaiban ideiglenes jelleggel, előzetesen megkért és megkapott engedélyek birtokában közműépítési munkákhoz kapcsolódóan forgalomkorlátozással együtt járó munkákat végezhet a kivitelező. Erről a honlapunkon keresztül, illetve az érintett területek környezetében szórólappal is informáljuk a lakosságot.

Milyen hatással lesz az irodaház megépülése a környék infrastruktúrájára? Hogyan tervezik kezelni a munkavállalóik gépjárműforgalmát és a parkolását?

A kivitelezés ideje alatt saját munkatársainkat és alvállalkozóinkat folyamatosan, nyomatékosan kérjük a kijelölt parkolók és a közösségi közlekedés használatára, hogy ne terheljék a környékbeli utcák parkolóhelyeit.

A jövőben pedig rendszeres tájékoztató és szemléletformáló programokkal, kampányokkal ösztönözzük majd a munkatársainkat az új irodaház közösségi közlekedéssel történő megközelítésére, valamint népszerűsítjük a telekocsi-használatot is. Emellett a közösségi közlekedési szolgáltatókkal együttműködve vizsgáljuk a járatok sűrítésének lehetőségét is.

Az irodaház okos parkolórendszere a parkolóhelyek hatékony, rugalmas kialakítását teszi majd lehetővé, és támogatja a fenntartható munkába járást és parkolást.

Közlekedési hatásvizsgálataink szerint a Czetz János köz és az Anikó utca, valamint a környező utak kedvező kialakításúak, a jelzőlámpák fázis idejének a megnövekedett forgalomhoz való igazítását követően – az irodaház és vele az új mélygarázs megnyitása miatt – terveink szerint nem várható káros forgalmi hatás.

Bejöhetnek-e majd a szomszédos lakók az irodaház kertjébe?

Az irodaház területén kialakított park – amit belátást engedő kerítés határol majd az utcák felől – munkaidőben, meghatározott időszakokban a környékbeli lakók, pihenni vágyók számára is nyitott lesz.

Megmarad-e a természetes tó, ami a területen volt?

A telken (a Petur utcai oldalon) meglévő kis tavat megőrizzük, természetes növény- és állatállományát környezetvédelmi szakértőkkel együttműködve az építkezés ideje alatt is kiemelten óvjuk.

Milyen hatással lesz az irodaház létrejötte a szomszédos ingatlanok értékére?

A Neuron Irodaház megjelenésével és kialakításával is szervesen igazodik majd a környék kertvárosias jellegéhez, és hozzájárul ahhoz, hogy az megőrizhesse otthonos parkjellegét és kiváló adottságait.

Az irodaház környezetében az ingatlanövezeti besorolásához tartozó zöldfelületi mutatónál magasabb, több mint 9000 négyzetméternyi új zöldfelületet alakítunk ki. A fejlesztéssel megszépül az irodaház környezete: zöldebb és biztonságosabb lesz, ami javítja a környék piaci megítélését és erősíti az ingatlanok piacképességét, ami akár az értékük növekedését is eredményezheti.

Kommunikációs csatornák

Hol tudunk friss információkat szerezni az építkezésről? Hol tudjuk feltenni a kérdéseinket?

Folyamatosan dolgozunk azon, hogy hatékonyabb, transzparens tájékoztatást nyújtsunk Önöknek. Ennek érdekében újítottuk meg az épülő irodaház oldalát, ahol minden fontos aktualitást egy helyen, könnyen és gyorsan megtalálhatnak. Emellett adunk információt a közösségi médiában is, valamint erre dedikált e-mail címünkön (mvmneuroninfo@mvm.hu) is kereshetnek bennünket.