

kisvállalkozások, tevékenységi körük többnyire kereskedelmi és szolgáltatási tevékenység, így hatványozottan érintették őket a gazdasági válság elhúzódó hatásai és a kereslet beszűkülése. Előbbiek miatt egyre többen adták vissza a helyiségeket a bérleti díjak kitermelhetetlenségére való hivatkozással, ezzel párhuzamosan pedig kevesebb bérbevételi kérelem érkezett be. A folyamat 2013-ban megtorpant és stagnálni kezdett, majd 2014-ben ismételten kevesebb kérelem érkezett be. A bérbe adott helyiségek csökkenésével párhuzamosan növekszik az üres, nem hasznosított helyiségek állománya, amely az önkormányzat részére egyre magasabb közös-, illetve üzemeltetési költség-fizetési kötelezettséggel jár.

Józsefvárosban a Palotanegyedben lévő helyiségek keresettek és könnyen bérbe adhatóak, a bérbeadás problematikája inkább az innen keletre eső területek helyiségeit érinti, ezen belül is a pinchhelyiségeket, valamint a 150 m<sup>2</sup> feletti és nagy értékű, pályázaton bérbe adható helyiségeket. A kérelmezők jellemzően a 40-100 m<sup>2</sup>-es utcai helyiségeket keresik, a 100-150 m<sup>2</sup> feletti helyiségekre igen ritkán nyújtanak be kérelmet.

Az udvari helyiségekre is igen korlátozott a kereslet, tekintettel arra, hogy üzletszerű tevékenység, elhelyezkedésükre való tekintettel, nem folytatható ezekben a helyiségekben, inkább csak iroda vagy raktár céljára hasznosíthatók. A VIII. kerületi üreshelyiség-állomány túlnyomó része felújítandó vagy jelentősen leromlott műszaki állapotban van, így a bérbeadóra tartozó felújítások bérleti díjba történő beszámításának lehetősége a bérleti díj összege mellett kulcsfontosságú az új kérelmezők számára.

Az új bérbeadások fellendítése érdekében az üres helyiségek megjelentek internetes hirdetőfelületen, ahol a helyiségek paraméterei is fel voltak tüntetve. Emellett az önkormányzat 2013-ban együttműködési megállapodást írt alá a Fővárosi Önkormányzattal a Rögtön jövők! mintaprojekt megvalósítására, melynek keretén belül online adatbázisba is felkerültek a kerület utcai bejáratú üres helyiségei, így az érdeklődők számára szélesebb körben is elérhetőek voltak az információk.

A 25 millió Ft feletti értékű helyiségek bérbeadására kiírt pályázatok sorra eredménytelenül zárultak az utóbbi időszakban. Az eredménytelenség oka a legtöbb esetben a pályázatotott helyiségek rossz műszaki állapota, továbbá a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj összeg volt. A pályázók véleményei alapján a helyiségek felújítása nem vagy csak nagyon hosszú idő múlva térült volna meg.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségek aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Ezen felül a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása; Józsefvárosban így nem változik pusztán helyszínen szerint a helyiség bérleti díjak mértéke, hanem az a helyiségek forgalmi értéke, valamint a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó szorzó szerint kerül megállapításra, mely attól függően alacsonyabb vagy magasabb, hogy az önkormányzat által preferált tevékenységet végez-e benne a bérlő. Magasabb a bérleti díj szorzója például a szeszárusítással összefüggő tevékenységeknek, a dohányboltoknak, az italboltoknak, az erotikus boltoknak, ellenben alacsonyabb például a szeszmentes vendéglátásnak, a szeszárusítás nélküli kereskedelmi alapellátásnak, a lakossági kisipari szolgáltatásoknak, a közművelődési, oktatási, szociális és sporttevékenységeknek.

## 2.6.5. Településfejlesztési gyakorlat

A VIII. kerületben a 2015-ig lezajlott főbb településfejlesztési feladatok mind az önkormányzati tulajdonú Rév8 Zrt. kezében összpontosultak. A társaság 1997-ben alakult, eleinte a ferencvárosi tömbrehabilitációt menedzselő SEM IX Zrt. mintájára részben banki tulajdonlással, de 2000 óta elsősorban a józsefvárosi (kisebb részt a fővárosi) önkormányzat tulajdona. Munkái közé tartoztak a kerület megújítását megalapozó dokumentumok (1998: Józsefvárosi Rehabilitációs Stratégia, 2001: Józsefvárosi Lakáskonceptió, 2003-2005: Józsefváros 15 éves kerületfejlesztési stratégiája), illetve az e dokumentumok alapján megvalósuló konkrét fejlesztések (Belső-józsefvárosi tömbrehabilitáció, Futó utcai partnerségi program, Magdolna Negyed Program, Európa Belvárosa – Palotanegyed Kulturális Gazdaságfejlesztési Program, Corvin Sétány Program) is.

E programok közül az alábbiak zajlottak 2008 és 2015 között:

Program	Fő tartalmak
Magdolna Negyed Program II-III. (2008-2015)	Nyitott iskola - Erdélyi utcai Általános Iskola és Gimnázium megújítása Szociális és bűnmegelőzési program Civil szervezetek működésének támogatása, összekötése – Civilháló Támogatott kiskereskedelem-kisvállalkozás fejlesztési program Hátrányos helyzetűek foglalkoztathatóságának javítása Közösségfejlesztési, oktatási és kulturális programok a Kesztyűgyár Közösségi Házban Lakóközösség bevonásával történő épületfelújítás Mátyás tér és további közterületek rehabilitációja Minőségi oktatási program (Lakatos Menyhért Ált. Isk. és Gimnázium) Foglalkoztatási, képzési, szolgáltatásbővítési program
Európa Belvárosa-program I-II (2010-)	Rehabilitációs fejlesztést és a fenntartás intézményesítését célzó projektek Egységes kommunikációs és marketing stratégia kialakítása Egységes kiskereskedelmi és szolgáltatási program kialakítása, működtetése Az épített örökség elemeinek megújítása, a szükséges funkció váltás elősegítése A közterületek egységes megújítása, parkolás rendezése Új turisztikai attrakciók kialakítása Kreatív iparágak letelepedésének elősegítése
Corvin Sétány Program (2002-)	Magántőkére épülő nagyléptékű ingatlanfejlesztés: 1100, zömében elavult lakás helyén közterület-, ingatlan-, iroda- és kereskedelmi fejlesztés

18. táblázat: 2008 és 2015 között (is) futó, a Rév8 Zrt. által felügyelt településfejlesztési programok a VIII. kerületben.  
(Forrás: rev8.hu, saját gyűjtés)

A fenti projektek mindegyikében akadt a hosszú lefutású megvalósítás alatt hátráltató tényező. A Magdolna Negyed Program a III. ütem uniós támogatásának csúszása miatt a tervezettnél rövidebb idő alatt valósult meg; az Európa Belvárosa Programot, amelyben eredeti formájában részt vett volna a VI. és a VII. kerületi önkormányzat is, Józsefváros végül egyedül indította el. A Corvin Sétány Program magánereős fejlesztéseit 2009-től a világgazdasági válság lassította le jelentősen. 2015 tavaszáig azonban e projektek egyike sem zárult le még véglegesen, így ex post értékelésük egyelőre nem lehetséges. Idézhetőek azonban a 2008-as Integrált Városfejlesztési Stratégia 2012. szeptemberi felülvizsgálatában foglaltak, amelyek kitérnek a fenti projektek

előrehaladására is, illetve vázolják a következő években aktuális városfejlesztési feladatokat. Az itt leírtak szerint 2018-ra reális a Corvin Sétány Program befejezése, míg újonnan az alábbi beruházások indítása szükséges:

- Auróra utcai Szakorvosi Rendelőintézet fejlesztése, bővítése – 2015 januárjában megkezdődött
- Teleki László téri piac rekonstrukciója – az új piac 2014. májusban megnyílt
- Bölcsődeépítés a Tolnai Lajos u. 19. szám alatt – 2012-ben megnyílt
- Orczy Negyed Program – új városfejlesztési program indítása, a bérlakás-gazdálkodás holland modellje meghonosításával: a feladat 2015-ben továbbra is aktuális
- Ludovika Projekt – a Nemzeti Közszolgálati Egyetem 2014-ben beköltözött az Akadémia főépületébe, az Orczy parkban felépítendő campus épületeinek többsége 2015-ben már építési engedéllyel rendelkezik

A kerület fejlesztésének általános, politikai szintű irányait a 2014. őszi polgármesteri program fejteti ki. Ennek fő pontjai a következők:

- Kooperáció a kormánnyal és a Fővárosi Önkormányzattal
- „Józsefváros újjáépül” – intézmények, közterületek, parkok és társasházak felújítása
- Közbiztonság, közrend javítása
- „Gondoskodó önkormányzat” – idősek, álláskeresők, vállalkozók, fiatal házaspárok, rászoruló gyermekek, rászoruló családok, kerületben hajléktalanná vált emberek, kerékpárosok, fiatalok kiemelt támogatása

## 2.6.6. Intézményfenntartás

A Józsefvárosi Önkormányzat összesen 19 költségvetési szervezeten, illetve hat aktív gazdasági társaságon keresztül tart fenn intézményeket és szolgáltatásokat. Ezek tevékenységi körei, költségigényük, illetve önkormányzati forrásigényük az alábbi táblázatban látható. Fontos megemlíteni, hogy a kerületi önkormányzat a tulajdonában álló gazdasági társaságokat egybe kívánja szervezni, mely folyamat részeként több társaság már 2015 előtt megszűnt, míg továbbiakat a 2015. év során tervez beolvasztani az új, a korábban ingatlankezeléssel és -gazdálkodással foglalkozó Kísfalu Kft. égisze alatt. A gazdasági társaságok mind a kerület kizárólagos tulajdonában állnak, kivéve a Rév8 Zrt-t, melynek 39,1%-a a Fővárosi Önkormányzaté.

Intézmény	Feladatkör	Összes kiadás	Önkormányzati finanszírozás
Józsefvárosi Gyermek- Üdültetésért Közhasznú Nonprofit Kft.	Gyermeküdültetés Magyarokúton és Káptalanfüreden	94 761 000 Ft*	73 600 000 Ft*
Bárka Józsefvárosi Színházi és Kulturális Nonprofit Kft.	Színházi szolgáltatás a Bárka Színházban	385 476 000 Ft*	24 000 000 Ft*
Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.	Városfejlesztési és városrehabilitációs projektek előkészítése és menedzsmentje	90 650 000 Ft*	24 966 000 Ft*
JóHír Józsefvárosi Média, Rendezvény és Galéria Központ Közhasznú Nonprofit Kft.	A Józsefvárosi Galéria és a Zászlóújtorny működtetése, a Józsefváros hetilap kiadása és a kerületi honlap üzemeltetése 2015-ig	290 008 000 Ft*	275 940 000 Ft*
Józsefvárosi Közösségi Házak Nonprofit Kft.	A Kesztyűgyár Közösségi Ház, a H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ és a Cigány Zenekar, illetve ezek	272 799 000 Ft*	262 931 000 Ft*

programjainak működtetése, 2015-től a JóHír Nkft. beolvasásával annak feladatai is			
Kisfalu Kft.	Önkormányzati ingatlangazdálkodási feladatok ellátása, 2015-től a parkolászemeltetési feladatokkal	834 091 000 Ft*	408 997 000 Ft*
Józsefvárosi Parkolászemeltetési Szolgálat	A kerületi tulajdonú közterületek parkolásának üzemeltetése 2015-ig	995 000 000 Ft	0 Ft
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ	Családsegítő, gyermekjóléti, házi segítségnyújtási, nappali ellátási feladatok ellátása, gyermekek és idősek átmeneti otthonainak üzemeltetése, a LÉLEK Program működtetése	894 938 000 Ft	826 465 000 Ft
Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék	A kerületi bölcsődék működtetése	529 052 000 Ft	464 360 000 Ft
Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat	A kerületi szakorvosi, háziorvosi, gyermekorvosi, védőnői és ifjúsági egészségügyi szolgáltatások biztosítása	1 263 474 000 Ft	36 645 000 Ft
Józsefvárosi Intézményműködtető Központ	A kerület oktatási és nevelési intézményei infrastruktúrájának üzemeltetése	1 213 943 000 Ft	1 067 057 000 Ft
13 db önálló szervként üzemelő óvoda (2015. májustól egyesítve)	Óvodai ellátás biztosítása	1 039 000 000 Ft	1 039 000 000 Ft
Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat (2015-ben átszervezés alatt)	Település- és piacüzemeltetési, kerületőrségi feladatok ellátása	735 929 000 Ft	731 738 000 Ft

19. táblázat: Józsefvárosi önkormányzati intézmények felsorolása, tevékenysége, összes kiadása és biztosított önkormányzati támogatása a 2015-ös költségvetés szerint. A – csillaggal jelölt – gazdasági társaságok adatai 2013-ra vonatkoznak, a dőlt értékek előirányzott költségvetési adatok!

(Forrás: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2015. (II. 20.) rendelete a 2015-ös költségvetésről, illetve az egyes gazdasági társaságok 2013-as eredménykimutatása, saját szerkesztés)

## 2.6.7. Energiagazdálkodás

A kerületi önkormányzat nem rendelkezik energiasztratégiával, illetve aktuális energiasztratégia felhasználati beszámolóval.

## 2.6.8. Településüzemeltetési szolgáltatások

Mint Budapesten általában, úgy Józsefvárosban is megosztott a településüzemeltetési szolgáltatások biztosítása. A fővárosi és a kerületi szint közti feladatmegosztás fő irányait a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény rögzíti, az e helyen szereplő feladatok közül az alábbiak tekinthetők a szűken értelmezett településüzemeltetés részének:

Fővárosi feladat	Kerületi feladat
kiemelt útvonalak, csomópontok, közparkok, közterek üzemeltetése, felügyelete	helyi közutak, közterek és parkok üzemeltetése általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül, ide nem értve a fővárosi felügyeletű kiemelt területeket
helyi közösségi közlekedés biztosítása és működtetése, valamint a főváros területén a parkolás feltételrendszerének kialakítása	parkolászemeltetés

	óvodai ellátás
szociális ellátások biztosítása	gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások
	szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg
turizmussal kapcsolatos feladatok	turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása
a kiemelt kulturális örökség védelme	a kulturális örökség helyi védelme
hajléktalanellátás	a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása
	egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások
	saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás
	a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is
	közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában
településtisztaság (közutak locsolása, síkosságmentesítés)	
közvilágítás biztosítása	
ivóvízellátás	
szennyvízelvezetés, -kezelés és -ártalmatlanítás (csatornaszolgáltatás)	
hulladékgazdálkodás	
környezet- és természetvédelem	
vízgazdálkodás, vízkárelhárítás	
honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem	
kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása	
az országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása	
távhőszolgáltatás	
köztemetők fenntartása	
állategészségügyi feladatok	

20. táblázat: Fővárosi, illetve kerületi hatáskörbe utalt operatív településüzemeltetési feladatok.

(Forrás: 2011. CLXXXIX. törvény, saját szerkesztés)

A kerületi hatáskörbe tartozó feladatokat Józsefváros részben az önkormányzat költségvetési szerveivel, részben saját tulajdonú gazdasági társaságaival biztosítja, melyek között az alábbi feladatmegosztás érvényesül:

Intézmény	Feladat
A kerület 13, önálló költségvetési szervként üzemelő óvodája (2015. májustól egyesítve)	óvodai ellátás
Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat	egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások
Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék; Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ	gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások
Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat (2015-ben átszervezés alatt)	helyi közutak, közterek és parkok üzemeltetése általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül, ide nem értve a fővárosi felügyeletű kiemelt területeket a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékek – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétfégi árusítás lehetőségét is (piacüzemeltetés – Teleki László tér) közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ	szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása
Kisfalu Kft.	parkolásüzemeltetés saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás
Polgármesteri Hivatal, Városfejlesztési és Főépítészeti Ügyosztály	a kulturális örökség helyi védelme
Polgármesteri Hivatal, eseti alapon	turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása

21. táblázat: A VIII. kerület egyes költségvetési szervei, illetve gazdasági társaságai által ellátott operatív településüzemeltetési feladatok.

(Forrás: saját szerkesztés)

Az általános, kötelező feladatokon felül a kerület városüzemeltetésben érintett egységei bizonyos pluszfeladatokat is végeznek, a kerület 2015-ös költségvetése alapján az alábbiak szerint:

- Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék:
  - o Biztos Kezdet Program
  - o Időszakos gyermekfelügyezés
  - o Otthoni gyermekgondozás
  - o Hétfégi játszóház
- Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat
  - o Házi orvosok rezsiköltség-támogatása
- Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ
  - o LÉLEK Program
  - o Krízislakások működtetése
  - o Gyógymasszőr, gyógytorna, szociális étkeztetés, fodrász biztosítása a házi segítségnyújtás részeként
  - o Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás
- Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat

- Közterületi szemétszállítás
- Kerületgondnokok

## SWOT / ÖNKORMÁNYZATI GAZDÁLKODÁS

### ERŐSSÉGEK

- Erős településfejlesztési intézményrendszer, számos rendelkezésre álló tapasztalat

### GYENGESÉGEK

- Üres, nem hasznosítható bérlakások nagy száma
- Komfort nélküli bérlakások magas aránya
- Bérlakások kedvezőtlen méretstruktúrája
- Jogcím nélküli bérlakáshasználók nagy száma
- Meddő önkormányzati pinchelyiség-állomány

### LEHETŐSÉGEK

- Innovatív lakáspolitikát a bérlakások nagy számára építve
- A településfejlesztési rutin további projekteken való kamatoztatása

### VESZÉLYEK

- Nincs lehetőség a kedvezőtlen bérlakáshelyzet rendezésére

## FEJLESZTÉSI KIHÍVÁSOK

- A jogszabályi kötöttségek fényében nehézséget jelent a bérlakásállomány állapotának közelítése a kerületi lakosság igényeihez, illetve fenntartható rendszer kiépítése a rendelkezésre álló ingatlanvagyonból.

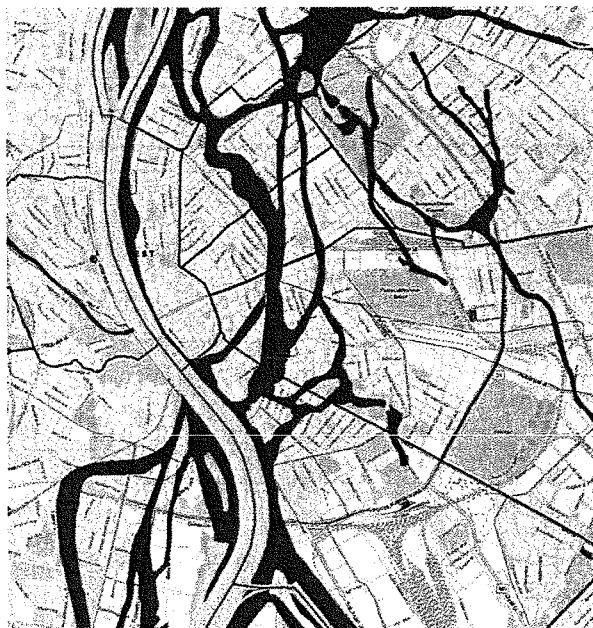
## 2.7.A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A Józsefváros a Pesti-síkság területén helyezkedik el, amely arculata látszólag alig tagolt, dél felé nyitott lapály.

Felszínének nagy vonásait a Duna alakította ki, ennek köszönhetően figyelhető meg a térség Ny-K-i irányban emelkedő térszínű teraszos tagoltsága.

A folyó hajdani tevékenységéről árulkodik a felszín közelében szinte mindenütt fellelhető folyóvízi (homok-kavics) üledék.

A József körút jelenlegi vonalában egy Duna-ág húzódott.



83. ábra: Ós-Duna vízrajzi térképe (részlet)

### 2.7.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

A kerület nagyobb része tájtypusát tekintve települési (urbánus) táj, ennél fogva az emberi beavatkozás és az épített elemek túlsúlyban. Nagyobb összefüggő jelentős zöldfelületű beépítetlen térség a Nemzeti Sírkert területe.

A zöldterületek aránya a budapesti átlagnál kedvezőbb, 4% (a fővárosi átlag 3%), amely a nagyobb parkoknak köszönhető, mint a II. János Pál pápa tér, a Teleki László tér, a Rezső tér és a Ludovika tér.

Az I. katonai felmérés (1763-1787) idején készült térképeken a kerület nagy része beépítetlen területként szerepel, erdőszült részekkel, a Rákóczi tér és a Mátyás tér térségében, a Palotanegyed városrészben lakott területekkel. A jelentősebb utak, a Rákóczi út, a József körút, az Üllői út vonala már kirajzolódik.

A II. katonai felmérés (1806-1869) térképein már ábrázolásra kerültek a Palota negyed, a Csarnok negyed és a Magdolna negyed tömbjei, az Orczy park, a Fiumei úti temető és a Józsefvárosi pályaudvar. Az Orczy út — Fiumei út vonalától keletre eső terület még beépítetlen volt.

A III. katonai felmérés (1869-1887) térképein kirajzolódik a jelenlegi városszerkezet és beépített területként jelennek meg olyan városrészek, mint a Tisztviselőtelep.

### 2.7.2. Védett, védendő táji, természeti értékek, területek

A kerületben található Fűvészkert országos jelentőségű védett természeti terület. A 2015-ben jóváhagyott településszerkezeti tervben több településkép-védelmi jelentőségű fasor került ábrázolásra: Múzeum körút, József körút, Rákóczi út, Kerepesi út, Baross utca, Kőbányai út, Üllői út, Fiumei út, Orczy út, Diószegi Sámuel utca, Könyves Kálmán körút.



## 2.8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A zöldfelületi rendszer a település sajátos felépítésű, biológiai folyamatokkal és ökológiai törvényszerűségekkel jellemezhető alrendszere. A növényzettel borított zöldfelületeken túl biológiailag aktívnak számítanak a vízfelületek is. A településszerkezetet átszövő, tagoló városi szabadterek rendszere foglalja magába a területi és lineáris zöldfelületi elemeket. Ez a hálózat különböző jellegű és funkciójú, változatos zöldfelületi elemekből épül fel.

A zöldfelületi elemek tipologizálhatók kiterjedésük, eltérő ökológiai jellemzőik, és rekreációs használatuk alapján.

### 2.8.1. Szerkezeti, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Rekreációs szempontból a közparkok, közkertek a meghatározóak, ezek alkotják a mozaikos elrendezésű zöldhálózatot, amelynek elemei korlátlan közhasználatúak. A közhasználat elől elzárt vagy korlátozott közhasználatú területek zöldfelülete szintén fontos strukturális alkotórész.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei:

II. János Pál pápa tér

Fiumei úti sírkert

Orczy park

Füvészkert

magas zöldfelületi arányú lakóterületek (Tisztviselőtelep, Százados úti Művésztelep)

Fontos zöldfelületi elemek még a kerületben elszórtan található kisebb-nagyobb parkok, terek, mint a Golgota tér, a Rezső tér, a Teleki László tér, a Ludovika tér, a Mátyás tér, a Molnár Ferenc tér, a Rákóczi tér, a Horváth Mihály tér, a Kálvária tér, a Gutenberg tér, illetve a közhasználatú zöldfelületű intézménykertek, mint a Múzeumkert.

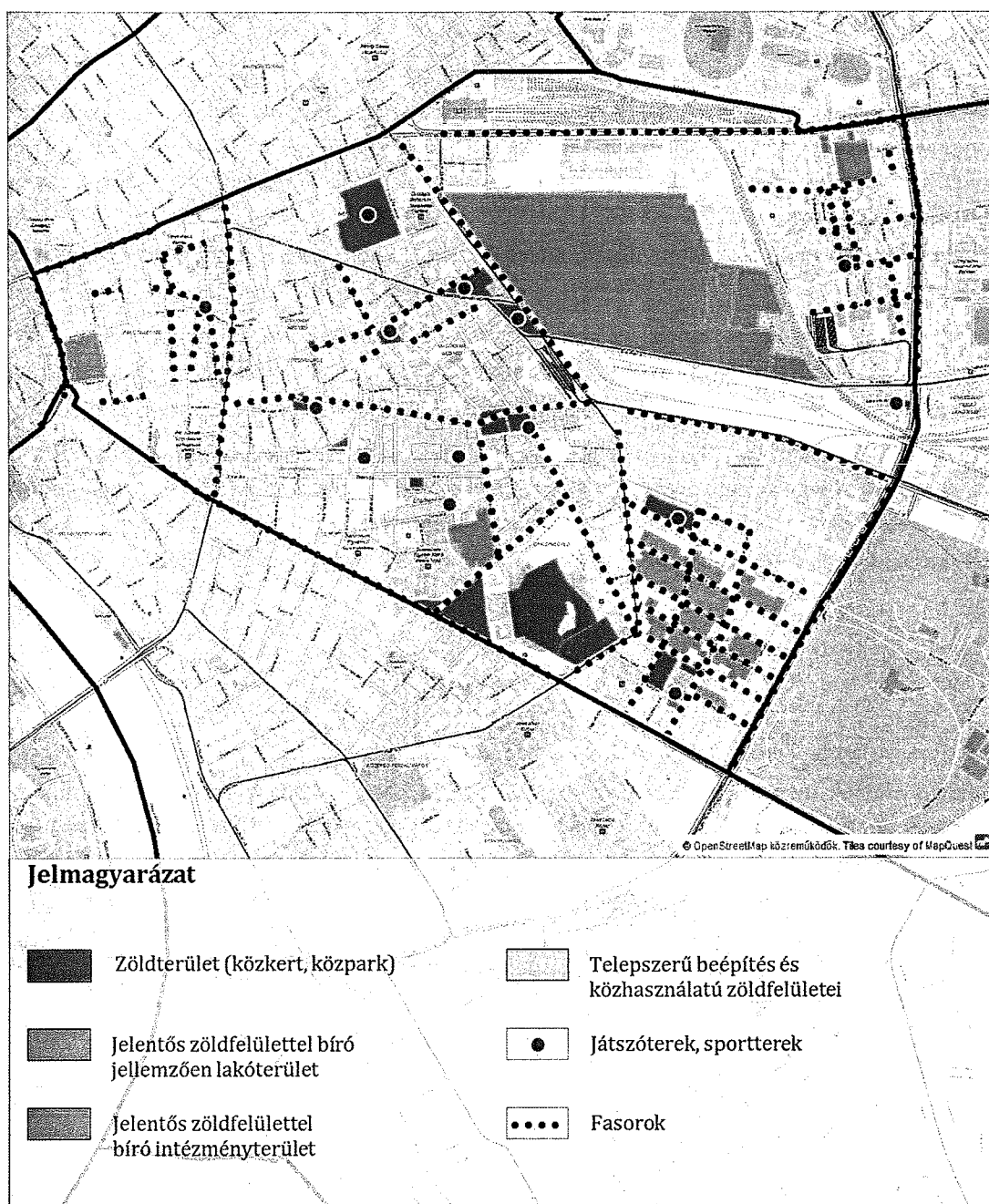
A zöldfelületi rendszer felépítését tekintve mozaikos elrendezésű, ahol az egyes elemek viszonylag területarányosan helyezkednek el. A mozaikos rendszerben megjelennek nagyobb kiterjedésű elemek, mint pl. a Fiumei úti sírkert.

Több, történelmi múlttal rendelkező kerttel és parkkal büszkélkedhet a kerület. A legnagyobb kiterjedésű és egyben legjelentősebb biológiai aktivitású elem a Fiumei úti sírkert. A Nemzeti Panteonnak helyet adó temető értékes, gazdag növényállományú. A sugarasan vezetett feltáró utak mellett idős platán, vadgesztenye, ostorfa és szivarfa fasorok húzódnak, a művészpárcella és a főbejárat melletti parcellák növénycsoportjai kiemelkedő szépségűek.

Szintén hosszabb múltra tekinthet vissza az Orczy park, amely pillanatnyilag rendezés alatt áll. A XVIII. századi tájképi kert több átalakításon ment keresztül, a kezdetektől meglévő tó központi eleme a parknak és a felújítás után is megmarad, a történelmi kert ligetes jellege visszaállításra kerül a Ludovika-project részeként.

Józsefváros legnagyobb parkja a II. János Pál pápa tér. Az átlós utakkal osztott elrendezésű közpark szerkezetét kissé megbontja az itt álló Erkel Színház. A dísz- és pihenőparkként funkcionáló zöldfelület sportpályáknak, kutyafuttatónak ad helyet, a M4 metró építése kapcsán részben felújították.

A XIX. században létesített Füvészkert országos jelentőségű természeti védettséget élvez. Növényállománya különleges, a fajták száma meghaladja a tízezret. A kert felújítása a közelmúltban történt meg. Az Eötvös Lóránd Tudományegyetem által fenntartott kert egyben faiskolaként is működik.



84. ábra: Zöldfelületi rendszer

A kerületben a sűrű városszövet ellenére jelentős fásított utcák, utcaszakaszok találhatóak. Az egyes városrészek eltérő utcakarakterrel rendelkeznek, közterületi zöldfelületi jellegük ennek megfelelően különböző. A legjelentősebb, leginkább fásított városrész a Tisztviselőtelep, de az Orczy negyed, a Magdolna negyed és a Százados negyed több utcájában is húzódik fasor. A Palotanegyed felújított közterületein, a díszburkolat mellett új fasorok is helyet kaptak. A fásítást változatos fajok alkotják. A fiatal telepítés egységes fasorként jelenik meg, főként díszkörtéből áll. Az idősebb faállományt (néhány kivételtől eltekintve – pl. Diószegi utca, Szerdahelyi utca, József utca, Györfly István utca, Villám utca, Bláthy Ottó utca) leginkább vegyes fasorok, ostorfák, kőrisek, juharok, akác alkotják.

## 2.8.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A zöldfelületi ellátottságot meghatározza egyrészt a közkertek, közparkok nagysága és térbeli elhelyezkedése, másrészt a településen található zöldfelületek intenzitásértéke.

### *Közkertek, közparkok*

A település zöldterületi ellátottsága a közösség által igénybe vehető zöldfelületek nagyságától (funkcionális kínálatától), illetve ezek térbeli elhelyezkedésétől függ.

A közösségi zöldfelületek típusonként eltérő funkcionális és rekreációs szereppel, valamint eltérő vonzaskörzettel bírnak.

A mozaikosan elhelyezkedő kisebb közkertek a napközbeni rekreációt biztosítják, a komplexebb funkcióval rendelkező parkok az egész napos rekreációban játszanak szerepet.

A vonzaskörzet mérete, kiterjedése a zöldfelület funkciójától, a környező lakóterületek elhelyezkedésétől, valamint a korlátozó tényezők lététől és elhelyezkedésétől függ.

A településszerkezetből fakadóan az egyes városrészek zöldfelületi ellátottságát más-más típusú zöldfelületek biztosítják.

A zöldterületek távolsága alapján a kerületi lakóterületek nagyobb hányada jól ellátott a kerületben, a közkertek, parkok megközelítési távolsága kedvező, átlagosan 0 és 100 méter közötti, de rosszabb esetekben is 300 méternél kevesebb. A Százados úti lakótelep és környezete esetében azonban a zöldterületek és a lakótelek távolsága több, mint 500 méter. (A lakótelep jelentős saját belső közös zöldfelülettel rendelkezik.)

A zöldterületi ellátottságot a kiszolgálandó lakosság száma is nagymértékben alakítja. Az egy főre jutó zöldterületek nagysága – a zöldterületek (közkertek, közparkok) összesített területe összevetve a kerület népességével –  $3 \text{ m}^2$ , amely alacsonyabb a budapesti átlagnál. A közkertek, közparkok állapota vegyes képet mutat, az elmúlt években több zöldfelület esetében (Rákóczi tér, Teleki László tér, II. János Pál pápa tér, Kálvária tér, Horváth Mihály tér, Golgota tér) felújítások is történtek.

### *Zöldfelületi intenzitás*

A zöldfelületi intenzitás a másik meghatározó indikátora zöldfelületi ellátottságnak, és ezáltal a települések élhetőségének.

A zöldfelületek közvetten, illetve közvetlenül hatással vannak a városklímára, közvetett módon pedig az élővilágra és az emberre is.

A zöldfelületi intenzitás értéke (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző százalékos érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával – pl. egy zárt lombkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.

Az ábrán látható, hogy a kerület nagy része alacsony zöldfelületi intenzitású.

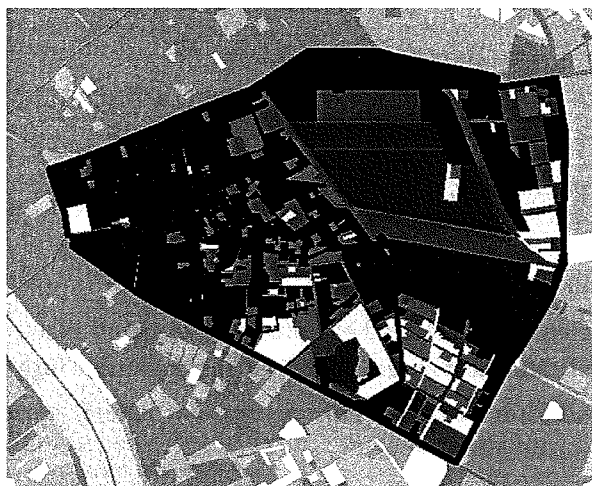
Kirajzolódnak viszont a magas aktivitási értékű, ökológiai szempontból is értékes területek, mint

a Fiumei úti sírkert,

az Orczy park,

a II. János Pál pápa tér és

a Tisztviselőtelep egyes részei.



85. ábra Zöldfelületi intenzitás értéke, 2010.

(Adatforrás: BCE, Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszék, Landsat TM5 műholdfelvétel felhasználásával)

Zöldfelületi intenzitási érték (%)



## SWOT / TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

### ERŐSSÉGEK

- Történelmi múlttal rendelkező zöldterületek és jelentős zöldfelületű intézmények.
- Értékes növényállományú Fűvészkert (országos jelentőségű védett természeti terület).
- Egybefüggő, magas zöldfelületi arányú terület (Orczy park, Fiumei úti Nemzeti Sírkert) és nagy zöldfelületi arányú lakóterület (Tisztviselőtelep).
- Területarányosan elhelyezkedő közkertek, közparkok.
- Több felújított, jó állapotú zöldfelület.

### GYENGESÉGEK

- Alacsony zöldfelületi intenzitású területek (a belső területeken).
- Az egy főre jutó zöldterületi arány összességében alacsony.

### LEHETŐSÉGEK

- Barnamezős területek rehabilitációja során új zöldfelületek kialakítása magánszektor bevonásával.
- Állami beruházként megvalósuló Orczy park megújításával a környék zöldfelületi ellátottságának színvonalának növekedése, magas rekreációs értékkel bíró közhasználatú zöldfelületek tekintetében.
- A kerülettel szomszédos Népliget, mint nagy zöldfelület.
- A társasházak, bérházak belső udvaraiban zöld szigetek hozhatók létre.

### VESZÉLYEK

- Forráshiány miatt fővárosi kezelésű zöldfelületek értékeinek pusztulása.

### Fejlesztési kihívások

- A zöldfelületi, környezetrendezési szempontok hatékonyabb érvényesítése a gazdasági visszaesés ellenére.

## 2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 2.9.1. Az épített környezet értékei

#### *A településszerkezet történeti kialakulása*

Pest Contra-Aquincum erődjéből vált később településmaggá, a XV. század végére már a Kiskörút vonaláig terjedt, határvonalát erőteljes védőgyűrű vette körül, kapuelnevezései jelezték a városba befutó országutak irányát: Váci, Kecskeméti, Hatvani kapu. 1686-ban, a török kivonulása után indult meg ismét Pest települési élete. Pest, a mai Belváros kulcsos város volt, határain kívül kisebb falvakkal. Amikor a város már szűknek bizonyult, kitelepítették ugyan a bűzzel járó ipari tevékenységet, de a városfal határai így is szétfeszültek. Új épületeket és nagyobb telket igénylő intézményeket már csak a falakon kívül lehetett megépíteni.

Pest határában önálló települések voltak a későbbi külvárosok. Pest növekvő lakossága már nem fért a falak közé, ezért 1730 körül a mai Horváth Mihály tér környékén házhelyeket osztottak (Lerchenfeld) – ez lett az első pesti külváros. 1770 után „felső külváros” (Terézváros és Erzsébetváros) és „alsó külváros” (Józsefváros) elnevezéssel illeték az egyre növekvő beépülő területeket. A kerület nevét II. József után kapta 1777-ben.

A Belvárosból kivezető Váci, Hatvani és Kecskeméti utak mentén szintén terjeszkedett a város. A mai Astoria helyén állott Hatvani kapu felől induló út Kerepesre vezetett. A városfal vonalát követő Múzeum körút mellett kertek voltak – 1747-ben épült itt fel az első ház. A mai Kálvin térnél állt a Kecskeméti kapu, innen Üllő irányába vezetett út, de már a Baross utca is feltűnt a XVIII században. Józsefváros belső részének eredetileg nem voltak keresztutcai, azok a felparcellázás során, a XVIII. század végén jöttek létre. Terézvárosban a Belvároshoz közeli kertnegyedben jött létre sűrűbb beépítés, Józsefvárosban a városfaltól messzebb történő település volt a jellemző – ez indokolta Terézváros gyorsabb ütemű beépülését.

Előbb a gazdag nemesek kezdtek a városfalon kívül palotát építeni maguknak (ezért hívják a Belső Józsefvárost Palotanegyednek), majd megjelentek az egy-kétemeletes bérházak is. Ez a terjeszkedés először az országutak mentén indult el (mai Kiskörút, Üllői út, Rákóczi út, Baross utca). A mai Középső-Józsefváros területén eleinte kertek, majorságok helyezkedtek el. A keresztutcák nagy része is már a mai nyomvonalon fut (pl. a Rákóczi útról nyíló Puskin, Szentkirályi és Vas utcák, vagy a Népszínház utcáról nyíló Bacsó Béla, Tolnai Lajos és Víg utcák). A Baross utca és az Üllői út közötti terület csak az 1830-as években kezdett el beépülni. Az Orczy park a mai napig megőrizte közpark jellegét, a Fűvészkert nagy részét viszont a XX. század elején a Klinikák épületegyüttesének odatelephelyezésével megszüntették.

Az 1838-as árvíz utáni térkép már a maihoz hasonló utcaszerkezetet mutat, de a Nagykörút vonala még hiányzik. Jól kivehető a Rákóczi út és az akkor még csak egy részén kialakult katonai temető melletti Fiumei út, az Orczy út – Üllői út, illetve a belső meghatározó utcák (Népszínház utca, Baross utca) és terek, a Kálvin tér, a Horváth Mihály tér, a Teleki László tér és a Mátyás tér. Ezen a térképen a Rákóczi térnek még nincs nyoma, de egy 1854-es térkép már Sertésvásártérként jelzi a Német utca mellett. Belső-Józsefváros kertekben gazdagabb volt, itt nem terveztek olyan nagy átalakításokat, mint Terézvárosban. A XIX. század végére épült be a Fiumei út környéke, a Tisztviselőtelep, jött létre a Lóversenypálya, kapott határokat a Köztemető és épült fel a Józsefvárosi, valamint a Keleti pályaudvar az ún. városi földek helyén. Ekkor már állt a Ganz-gyártelep néhány nagyobb épülete is.

1867, a kiegyezés éve után a Közmunkatanács elrendelte új, nagyobb szélességű utak kiépítését, ami Józsefváros számára is új fejezetet nyitott. A gazdasági fellendülés, majd Budapest Székesfőváros létrejötte hatalmas építkezések sorát indította el. Józsefvárost érintően a legmeghatározóbb városfejlesztési gondolat a Nagykörút megszületése volt. A Nagykörút vonalában Reitter Ferenc eredetileg hajózható csatornát tervezett, de ez többek közt az árvízi emlékek miatt sem valósult meg.

Pest város beltelkeinek 1872-es felmérési és szabályozási tervén már szerepel a nagykörúti szabályozás. A Közmunkatanács ebben a széles körútban látta a fejlődés és a gazdaságosabb építkezés kulcsát, kiépítése három jól behatárolható időszakon keresztül folyt 1872 és 1906 között. A körút teremtette meg a szennyvízfőgyűjtő kiépítésének lehetőségét is, ami 1891-ben kezdődött meg és a századforduló után fejeződött be.

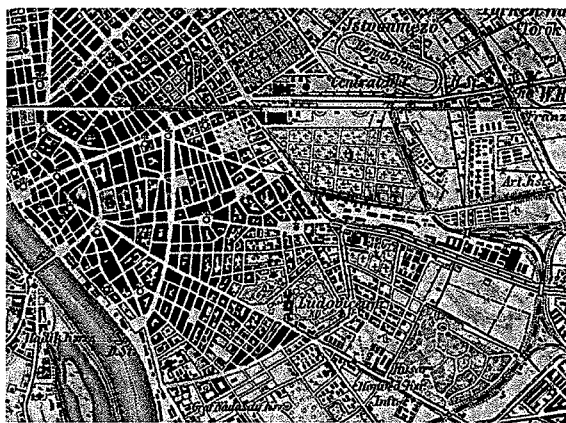
A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek, ezek már többemeletesek voltak. A jelentős építkezések, a közlekedés (1866: lóvasút, 1899: villamosvasút), a gyárpar (főleg vasútépítés – pl. Ganz és MÁVAG) fejlődésével a népesség is jelentős mértékben megnőtt. A századfordulóra Józsefváros Budapest lakosságának közel 20%-át adta.

A személy- és teherforgalom növekedésének kiszolgálására jött létre a kerület szerkezeti fejlődését alapvetően meghatározó Józsefvárosi pályaudvar és az 1884-ben átadott Keleti pályaudvar, melyek elválasztó hatása a mai napig érvényesül. A nagy szerkezeti elemek kiszabályozása a Fővárosi Közmunkák Tanácsa munkájának kiemelkedő eredménye: Józsefvárost is meghatározza a Hungária körút, amelynek végleges formában történő kiépítésére közel száz évet kellett várni.

Bár jelentős iparterületek alakultak a vasútra települve, a kerületet mégis a kisiparos tevékenység jellemezte. A századfordulót követő ugrásszerű népességnövekedés után (1910 körül már 164 ezer feletti a lakosságszám) a gazdasági pangás következett, a lakásviszonyok elmaradtak, a beépítés jellege néhol falusias volt. Józsefváros korábbi beépítése a II. világháború utáni években konzerválódott, és a főváros egyik legelhanyagoltabb kerületévé vált. A bérházak karbantartása elmaradt, állapotuk fokozatosan leromlott, Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. A háború utáni tervek a Nagykörúton kívüli területekre lakótelepi övezetet jelöltek ki, melyből csak a Szigony utca környéke épült ki, ami az utcaszerkezetben és épületállományban látványos változást hozott. Az utolsó évtizedekben összvárosi jelentőségű szerkezeti beavatkozás nem történt, kivéve a mikrostrukturálisnak tekinthető Corvin negyed kiépülését, ami léptékénél fogva jelentős XXI. századi beavatkozásnak számít a környezetét tekintve XIX. századot idéző területen.



86. ábra: Második katonai felmérés (1806-1869)  
Forrás: Arcanum adatbázis

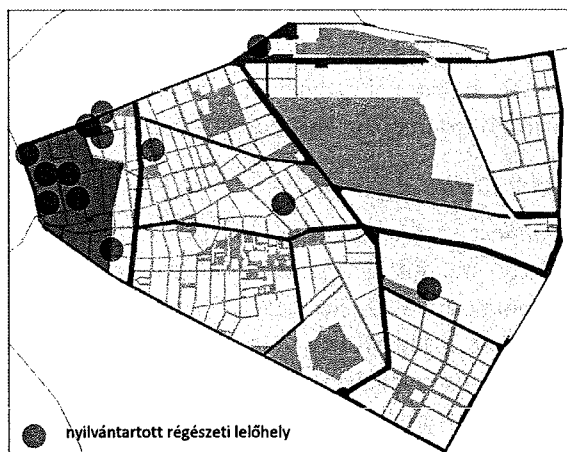


87. ábra: Harmadik katonai felmérés (1869-1887)  
Forrás: Arcanum adatbázis

## Régészeti örökség: védetté nyilvánított régészeti lelőhely, nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület

A régészeti örökség jegyzéke a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § (1) bekezdése valamint a 199/2014. (VIII. 1.) Korm. rendelet szerint a nyilvántartást vezető Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (a továbbiakban: Forster Központ) központi, közhiteles nyilvántartási adatain alapul.

A kerületben nem található védett régészeti lelőhely, a belvároshoz közvetlenül csatlakozó része azonban nyilvántartott régészeti lelőhely, a Vas utca – Mária utca vonala és a Múzeum körút között.



88. ábra: Józsefváros régészeti területei  
forrás: Forster Központ nyilvántartása 2014. május

Kisebb számban egy-két ingatlant érintő nyilvántartott régészeti lelőhely található még pl. a Baross térenél, a Bródy Sándor utca, a Múzeumkert, a Pollack Mihály tér és a Rákóczi út környezetében, a térképen bemutatott pozíciókban.

## Műemlékek, műemlékegyüttesek

Műemléki érték minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyával együtt. (2001. évi LXIV. törvény 7.§ 17.)

Józsefváros területén a műemléképületek száma 100 feletti, mely kiegészül a Fiumei úti sírkert sírboltjainak védelmével.

A Fűvészkert és az Orczy park történeti kertté lett nyilvánítva. Jelentősebb műemléképület a templomok mellett a Nemzeti Múzeum, a Nemzeti Lovarda, a Ludovika Akadémia főépülete, a Corvin Áruház, a Palace Szálló, a Rákóczi téri vásárcsarnok, a Központi Szabó Ervin könyvtár, az Eötvös Loránd Tudományegyetem Bölcsészettudományi Karának épületei, a Józsefvárosi telefonközpont és számos palota a Palotanegyedben.

## Műemléki terület: műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Józsefváros több országos védelemmel is érintett, melyek jegyzékeit a melléklet tartalmazza, így itt csak érintőlegesen a bemutatásuk.

### MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény meghatározásában a műemléki területek közül Józsefváros fontos és egyetlen műemléki jelentőségű területe a XIX. század végén épült Tisztviselőtelep.

### MŰEMLEKI KÖRNYEZET

Számos kijelölt műemléki környezet van Józsefvárosban, pl. Múzeum kert műemléki környezete, egyes terekre néző lévő épületek műemléki környezete (pl.: Gutenberg tér, Lőrinc pap tér, Horváth Mihály tér), Fűvészkert, Józsefvárosi pályaudvar műemléki környezete stb.)

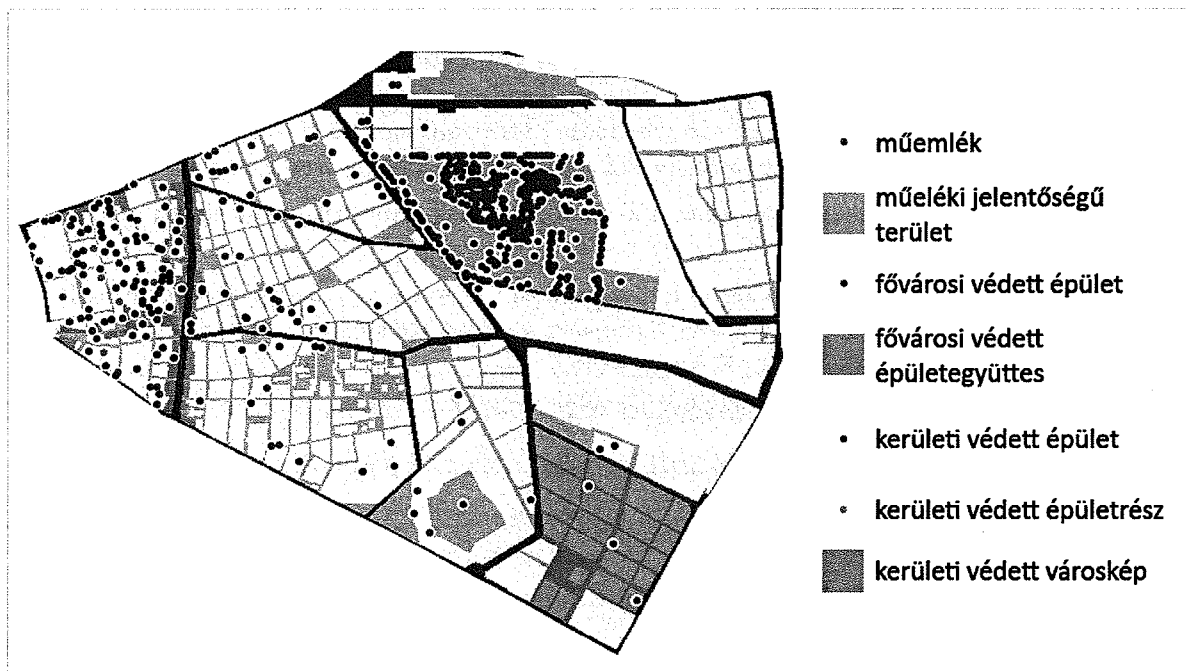
### Történelmi emlékhely

A történelmi emlékhelyek olyan kiemelkedő jelentőségű épített vagy természeti helyszínek, amelyek nemzetünk vagy valamely hazánkban élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bírnak, ahol az ország politikai vagy kulturális életét befolyásoló és ezért megemlékezésre alkalmas intézkedések történtek. A történelmi emlékhelyet kormányrendeletben határozzák meg. Józsefvárosban a Corvin köz és a Ludovika Akadémia lett történelmi emlékhellyé nyilvánítva.

### Helyi védelem: fővárosi helyi védelem, kerületi helyi védelem

A Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű – műemléki védetség alatt nem álló – elemeinek védelme érdekében Budapest Főváros Önkormányzata a 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendeletében határozta meg a helyi védetséggel kapcsolatos szabályokat. A Józsefváros városképe és története szempontjából meghatározó helyi (kerületi) jelentőségű építészeti és természeti örökség értékeinek védelme érdekében Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatának képviselő-testülete az 52/2011. (IX.19.) önkormányzati rendeletében határozta meg a Józsefváros helyi építészeti örökségének védetté nyilvánításáról szóló szabályokat. A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a helyi védelem alatt álló védett értékeket, azaz a:

- A. védett épületeket,
- B. védett településképet,
- C. védett épületrészeket.



89. ábra: Józsefváros műemlékei, továbbá fővárosi és kerület szinten védett épített környezeti elemek  
forrás: saját térkép Forster Központ 2014.májusi adatai alapján



## 2.9.2. Területfelhasználás vizsgálata

### *A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata*

A kerület a Duna bal partján fekszik, területe 685 ha. Természettáji szempontból a Pesti-síkság része, a pesti belváros és az átmeneti zóna meghatározó területe. Közigazgatásilag északról a VII. és XIV. kerülettel, keletről a X. kerülettel, délről a IX. kerülettel, nyugatról az V. kerülettel határos.

A kerület városszerkezeti szempontból három meghatározó részre tagolható (Belső-, Középső-, Külső-Józsefváros). A kerület a Kiskörút és a Hungária körút közti teret tölti be, és fő tagolásának határait is a meghatározó gyűrűs szerkezeti elemek adják, így a József körút, valamint a Fiumei és az Orczy út vonala.

Meghatározóak mindemellett a sugárirányú utak is, melyek a kerület fő határait adják, így délről az Üllői út, északról a Rákóczi – Thököly – Dózsa György – Kerepesi utak tengelye.

Szerkezeti szempontból kiemelendő a vasút szerepe. Mind a Keleti pályaudvar, mind az egykori Józsefvárosi pályaudvar és az azokhoz vezető vasútvonalak meghatározó szerkezetalkítók – elválasztó szerepet töltenek be a kerület és a térség életében egyaránt. A Keleti pályaudvar – Fiumei úti sírkert – volt Józsefvárosi pályaudvar – volt Ganz ipartelepének együttese óriási, nehezen átjárható barnamezős területként jelentkeznek a kerületben.

**A fővárosi zónarendszerben a VIII. kerület részben a belső zóna** (belső kerületrész a Fiumei út – Orczy útig valamint a Keleti pályaudvar fejegysége), részben az átmeneti zóna területén (Fiumei úttól keletre eső területek) helyezkedik el. *(Lásd. 1.2.6. fejezet – Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015) pontjánál a térképi lehatárolást.)*

A belső zóna térsége a tradicionális történeti városrészekből áll. Ez a város legsűrűbben beépített és legnagyobb népsűrűségű területe, amely az igazgatási, a kulturális, a gazdasági és pénzügyi, az oktatási sűrűsödések területét, a város főközpontját is magába foglalja. A kerület zónában betöltött szerepe kiemelkedőnek számít, mely főként az oktatás, az egészségügy és a szociális ellátás területén jelentkezik, de számos kiemelkedő kulturális létesítménynek is otthont ad, mint a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár, a Magyar Nemzeti Múzeum, stb.).

Az átmeneti zóna a város legheterogénebb térsége. Az ipari területek szükségszerű, az elmúlt több mint két évtized során lezajlott átalakulását követően is meghatározó, szinte egybefüggő gazdasági térség uralja a kerületet a keleti részen, míg északon már csak szétszórt formában jelennek meg gazdasági területek. A zóna területén általánosan jelentős a használaton kívüli területek aránya, elsősorban a korábbi iparterületek barnamezős térségeiben. A zóna egyes területein a környezetterhelő ipari funkciók irodai, lakóterületi és vegyes kereskedelmi szolgáltató területekké alakulnak-alakultak át, településszerkezet szempontjából a legnagyobb változások terét jelentve. Ide esnek, illetve ide csatlakoznak a TSZT-ben is szereplő, jellemzően barnamezős szerkezetalkító fejlesztési céltérségek, melyek a zóna átstrukturálását, átjárhatóságát, alulhasznosított területeinek funkcióváltását eredményezik.

Józsefvárosban a legnagyobb barnamezős területek ebben a zónában találhatók. Ebbe a zónába tartoznak a Keleti pályaudvar vasúti területei, az Asztalos Sándor út menti gazdasági területek, a volt Józsefvárosi pályaudvar, a volt Ganz-MÁVAG terület is. Egyes részeken (pl. a Könyves Kálmán körút mentén, a Józsefvárosi pályaudvaron) már megindult az átalakulás, más területeken mindez még várat magára.

Az átmeneti zóna területén a barnamezős területek mellett intézményi, lakó és különleges területek (pl. temető) is megtalálhatók.

### *A kerület jelenlegi, tényleges területfelhasználása*

A beépítésre szánt területeken belül a kerületben a jelenlegi, **tényleges területfelhasználásra** összességében a **lakófunkció és a vegyes területhasználat** a jellemző, melyek a belső zóna területén dominánsak, míg az átmeneti zóna területén emellett jelentős arányt képviselnek a **gazdasági és a különleges területek** is.

A kerület egyes városrészi lehatárolásai egyenként, esetenként kisebb csoportokat képezve jól jellemzik a jelenlegi területfelhasználást.

#### *A Palotanegyed és a József körút menti területek*

A belső városrészen, a Palotanegyeden belül a vegyes területhasználat a jellemző. Egyaránt megjelenik a lakófunkció, de több oktatási, kulturális, egészségügyi, közigazgatási intézménynek, irodának is otthont ad. A szálláshelyek száma is ebben a városrészben a legkiemelkedőbb, a kereskedelmi funkció szintén jelentős arányt képvisel. Ez a vegyesség igaz a József körút külső oldalára is, ahol jellemzően egy-két tömb mélységig, a főbb utak (Rákóczi út, Baross utca, Üllői út) mentén beszivároghat tovább él ez a vegyesség.

#### *Corvin negyed*

A Corvin negyedben az elmúlt évek fejlesztéseinek következtében, bár a lakófunkció még mindig vezető szerepet tölt be, a kereskedelem, a vendéglátás, az irodai funkciók egyre nagyobb arányban vannak jelen, így ez a terület **városmagként** tekinthető. Az eredeti zártudvaros beépítés a városrehabilitáció miatt egyre inkább szakad fel, helyét a korszerűbb, nagyobb tömbbelsőket adó **nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület** váltja fel. Az itt létesülő Corvin sétány a városrész új ütőerevé kezd kinőni magát, mely által a városi vegyesség erősödése már most nyomon követhető.

#### *Csarnok negyed, Népszínház negyed, Magdolna negyed*

A Rákóczi út és a Baross utca közötti városrészekben egyaránt a **nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítés és a lakófunkció** dominál, azonban mindegyikükben megtalálhatók kisebb-nagyobb vegyes funkciók, elsősorban önálló intézmények formájában. A Népszínház negyedben a II. János Pál pápa tér környékére jellemzőbb az **intézményi területek** koncentráltabb jelenléte, ami a Baleseti Központ révén **különleges egészségügyi területtel** is kiegészül. A Magdolna negyedben a beépítés kissé kevertebb, még mindig sok alacsony szintszámú épület is található, emellett elszórtan sok használaton kívüli vagy alulhasznosított terület van jelen.

A Nagykörút és a Rákóczi út mentén jellemző a vegyes területhasználat, több iroda, kereskedelem, vendéglátóegység található, mint a városrészek belső területein. A területen kiemelő a Népszínház utca, mely tradicionális kereskedőutca mivoltából fakadóan ma is meghatározó tengelyként jelenik meg a városszerkezetben.

#### *Losonci és Orczy negyed*

A Losonci és az Orczy negyed területfelhasználás alapján alapvetően három területre tagolható. Meghatározó területet foglal el a **nagyvárosias, telepszerű lakóterület** (Szigony utcai lakótelep és a Tömő utcai toronyházak), melyek tervszerű telepítésük folytán felbomlasztották az azt körülölelő, hagyományosan kialakult **nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítést**. Az Üllői út mentén jelentős méretű **különleges egészségügyi területek** találhatóak, így a Semmelweis Egyetem, az MTA Kísérleti Orvostudományi Kutatóintézete. Ebbe a sávba **intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek** tagozódnak be, mint az Orczy parkban fejlesztés alatt álló Nemzeti Közzolgálati Egyetem épületegyüttese.

#### *Tisztviselőtelep*

Az Üllői úti intézménysáv folytatásaként **különleges egészségügyi területként** értelmezhető a Semmelweis Egyetem Tisztviselőtelep városrészben található Nagyvárad téri épületegyüttese és a Heim Pál

Gyermekkorház. A Könyves Kálmán körüti töombsávban vegyesen található **gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek és irodaépületek, továbbá vegyes, így intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek** is. Ez a területsáv az elmúlt évek folyamán egyre inkább az utóbbi irányába fejlődik. A városrészt északi irányból, a Vajda Péter utca mentén intézményekkel vegyes **nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület** határolja. Ide sorolható a Ganz negyedhez tartozó, az utca túloldalán lévő egykori MÁVAG kolónia épületegyüttese is. A városrész legmeghatározóbb egysége a névadó Tisztviselőtelep **kisvárosias, jellemzően hézagosan zárt sorú jellegű lakóterülete**, mely a fent említett sávok ölelésében önálló világgént jelentkezik a kerületben.

### *Százados negyed*

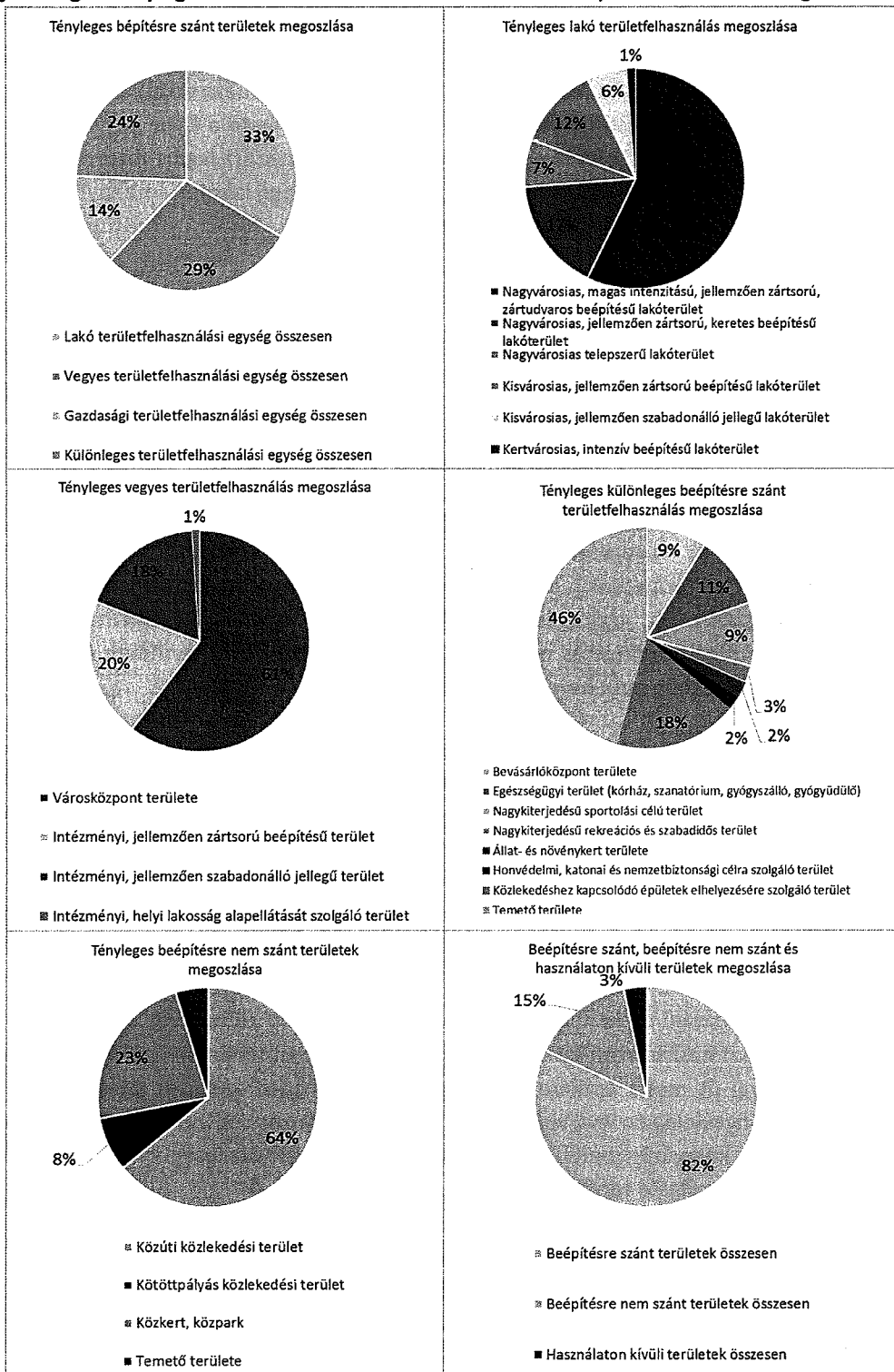
Kialakulása és fő használati módja alapján a Tisztviselőtelep városrészhez hasonlít leginkább a Százados negyed. A negyedben megjelenő területhasználatok jellemzően tömbcsoportonként alkotnak egységeket, közel harmadukra tisztán **lakófunkció** a jellemző. A városrész közepén **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület** található, mely délről részben **nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületben** folytatódik. A Salgótarjáni út és a vasút közti **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület** az egykori MÁV munkástelep része, melyet a Hungária körút választ el a telep X. kerületi részeitől. A Hungária körút menti területsávot a Kerepesi úttól indulóan irodai, lakó, intézményi, kereskedelmi funkciók és használaton kívüli területek vegyessége jellemzi, mely területfelhasználás szempontjából **intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területnek** számít. Az Asztalos Sándor út mentén az átmeneti zónára jellemző **gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek**, valamint **közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület és nagy kiterjedésű sportolási célú területek** (MTK, BKV Előre) található, melyek a városrész több mint harmadát teszik ki.

### *Kerepesdűlő és Ganz negyed*

Az átmeneti zónára jellemző vasúti, gazdasági és különleges területek Kerepesdűlőn és a Ganz negyedben jelennek meg leginkább Józsefváros területén. A Keleti pályaudvar és kapcsolódó területein **kötöttpályás közlekedési területek és közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület** jelenik meg. A Kerepesi út mentén a pályaudvar fejegysége közelében még érződik **vegyes városias intézményi hatás**. E sáv kisugárzását kívánja kihasználni az elmúlt évtizedben idetelepült Aréna Pláza **bevásárlóközpont területe** is. Ettől keletre kisebb léptékben **gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek**, délre pedig a nagy kiterjedésű **Fiumei úti sírkert területe** található.

A Ganz negyedben a Salgótarjáni út és a Kőbányai út közötti terület a pályaudvar és a Józsefvárosi piac megszűnése miatt nagyrészt **használaton kívüli területnek** tekinthető, a terület nyugati oldalán lévő Sorsok háza és a Posta Kőbányai út menti épülete is intézményi, **jellemzően zárt sorú beépítésű területként** azonosítható. A Kőbányai út túloldalán lévő volt Ganz-MÁVAG gyártelep a rendszerváltozás után fokozatosan átalakult, ma a Hungária körgyűrűn belül a legnagyobb egybefüggő **gazdasági, jellemzően termelést, raktározást, kereskedelmet szolgáló terület**.

Az egyes jelenlegi – tényleges – területfelhasználások az alábbi arányokban oszlanak meg a kerületen belül:



A VIII. kerületben az alábbi **tényleges** beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek találhatóak az OTÉK által meghatározott területfelhasználási egységek kategóriái közül:

**Tényleges területfelhasználás Józsefvárosban**

		ha			ha
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>			<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b>		
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	107,7	Közúti közlekedési terület	KÖu	64,2
Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	31,4	Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	8,0
Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	13,1	<b>Közlekedési területek összesen</b>		<b>72,2</b>
Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület	Lk-1	22,9	<b>ZÖLDTERÜLETEK</b>		
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	11,1	Közkert, közpark	Zkp	23,4
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	2,3	<b>Zöldterületek összesen</b>		<b>23,4</b>
<b>Lakó területfelhasználási egység összesen</b>		<b>188,4</b>	<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>		
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>			Temető területe	Kb-T	4,8
Városközpont területe	Vt-V	97,1	<b>Különleges területek összesen</b>		<b>4,8</b>
Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület	Vi-1	32,8	<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>		<b>100,3</b>
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	29,2			
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	1,6			
<b>Vegyes területfelhasználási egység összesen</b>		<b>160,6</b>			
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>					
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	76,1			
<b>Gazdasági területfelhasználási egység összesen</b>		<b>76,1</b>			
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	12,3			
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	14,8			
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	12,7			
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	3,5			
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	3,1			
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	2,9			
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	25,2			
Temető területe	K-T	62,5	<b>HASZNÁLATON KÍVÜLI ÜRES TERÜLETEK</b>		
<b>Különleges területfelhasználási egység összesen</b>		<b>137,0</b>	Használaton kívüli részben beépített terület		22,9
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>562,0</b>	<b>Használaton kívüli területek összesen</b>		<b>23,0</b>

### *A kerület területfelhasználásának konfliktusai*

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra azon területek, amelyeken a TSZT szerinti tervezett területfelhasználás és a valóságban meglévő, tényleges területfelhasználás között eltérés, konfliktus mutatkozik, vagyis ahol városszerkezetiileg más típusú területfelhasználás megjelenése indokolt. (Megjegyzendő, hogy csak léptékében nagyobb, mértékadó konfliktusok kerülnek bemutatásra, pontszerű problémák nem.)

A TSZT-ben tervezett területfelhasználások a kerület nagy részén összhangban állnak a jelenlegi, valós használattal. A TSZT-ben a kerület jelentős részén

- városközpont terület,
- nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület,
- nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület,
- nagyvárosias, telepszerű lakóterület,
- kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület,
- intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület,
- intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület,
- gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

került meghatározásra.

A TSZT-ben e fő területfelhasználások mellett a kerület területén főként több típusú különleges terület, zöldterület, sport és rekreáció számára szolgáló terület került kijelölésre.

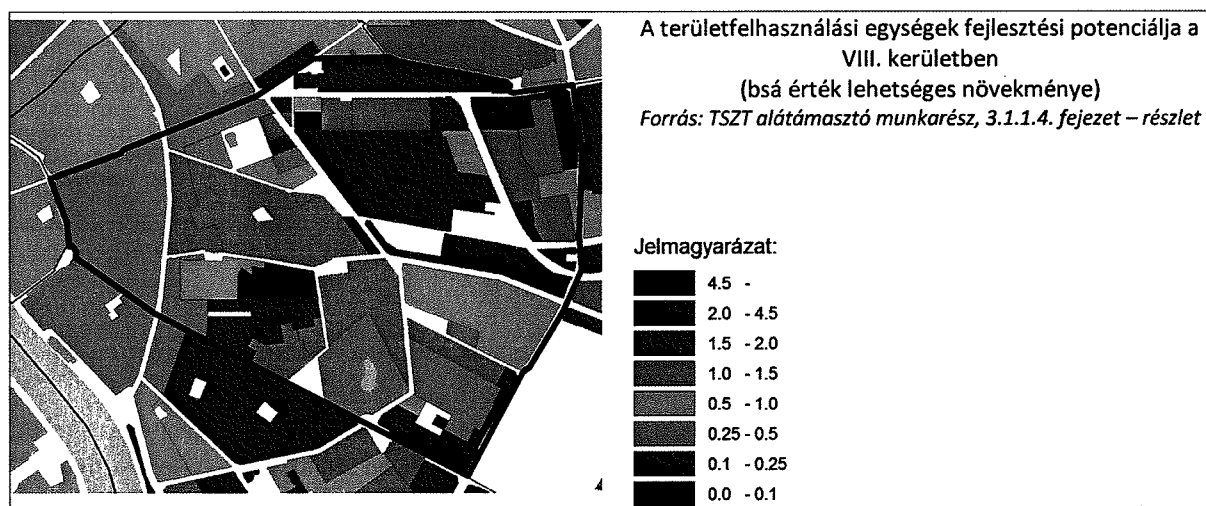
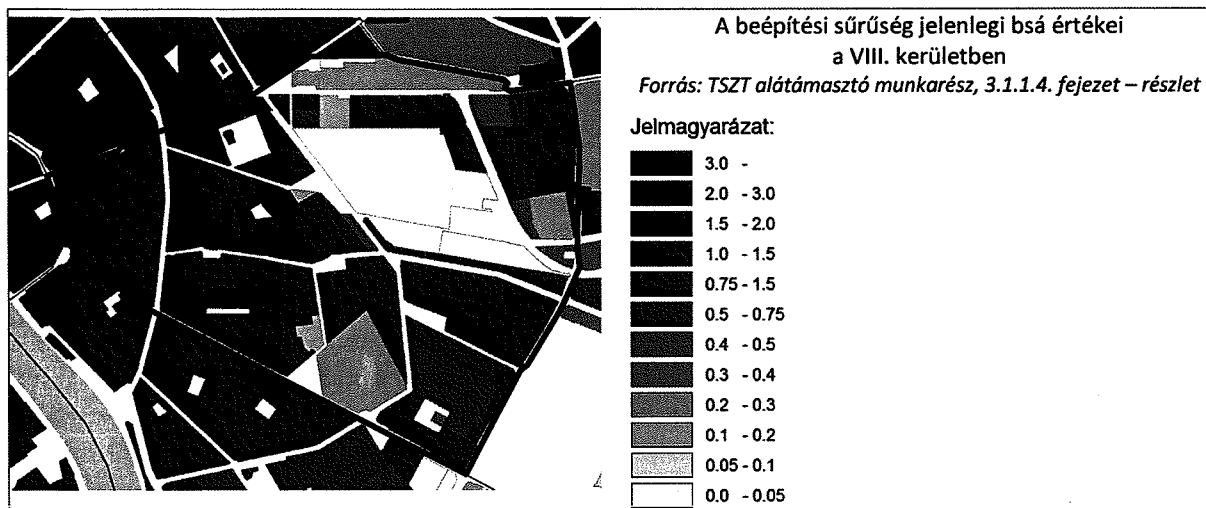
A kerületben a TSZT vonatkozásában a jelenlegi területhasználattól jelentősen eltérően kijelölt területfelhasználás csupán néhány esetben tapasztalható. A belső városrészek tekintetében a TSZT-ben jelenlegi állapotnak, vagy a már elindult folyamatoknak megfelelő területfelhasználás szerepel. A Keleti pályaudvar területe tekintetében jelentős változtatási szándékként értékelhető a többszintű területfelhasználással megtámogatott együttesen **intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű és a közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület** kijelölése, mely így **mindkét funkció számára lehetőséget biztosít**. A jelölés a pályaudvar jelenleg túlnyomóan vasúti területeinek a városszövetbe való integrálását segíti elő.

A Kerepesi út menti, az Asztalos Sándor út két oldalán lévő gazdasági terület a TSZT-ben **intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területként** szerepel, azonban átmeneti területfelhasználásként megtarthatja **gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló** szerepét.

A Hungária körgyűrű mentén elindult intézményi átalakulás elősegítése, támogatása érdekében a TSZT-ben a még meglévő kereskedelmi, gazdasági és használaton kívüli területek számára **intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület** szerepel.

A kerületre vonatkozó tervezett területfelhasználási egységeket és a ténylegesen meglévő területfelhasználást, annak léptékét (beépítési intenzitás, funkciók köre) vizsgálva több esetben is még jelentős tartalékkal rendelkeznek egyes területek.

A területfelhasználási egységek intenzitását, vagyis a területek számszerűsített, tervezett beépítési sűrűség értékeit (határértékeket) az FRSZ 2. számú melléklete határozza meg. **A határértékeket és a kerület területfelhasználási egységeinek tényleges beépítési sűrűség értékeit összevetve az egész kerületre tartalék mutatható ki.** Az FRSZ-ben rögzített határértékek kerületi szintre való leképzése (a határértékek kihasználása, megközelítése, vagy „visszafogása”) a kerületi terveszközök kiemelt feladata. Ezek alapján a kerületi rendezési tervnek (KÉSZ) szükséges meghatároznia, differenciálnia részletesen az egyes területek hosszabb távú fejlesztési, intenzitásbeli alakulását (pl. szintterületi mutató értékei).



A területi tartalékok az egyes kerületrészekben kiegyensúlyozottak. A Palotanegyed, a Népszínház negyed és a Corvin negyed József körút menti területsávja mértéktartó, de a fejlesztésre lehetőséget biztosító 0,25-0,5 értéktartományú bsá tartalékkal rendelkezik. Hasonló adottságú a Ludovika és a Tisztviselőtelep kisvárosias területe is, ahol a meglévő karaktert tiszteletben tartó fejlesztésre így lehetőséget ad a TSZT. A terv a kerület középső (a József körút és a Fiumei út–Orczy út által közrefogott) területén a városrehabilitációs folyamatok számára szabadabb utat enged, a jelenleg sok helyen alacsony beépítési sűrűség helyett a környezetükhöz hasonló, nagyvároshoz méltó, élhető beépítési sűrűség került meghatározásra.

Az átmeneti zóna területére eső beépítésre szánt területek jellemzően nagyobb sűrűségi tartalékkal rendelkeznek. Ennek egyik oka a jelenleg alacsony beépítési sűrűségük, másrészt a Budapest 2030-ban és a TSZT-ben is lefektetett elvek, így a barnamezős területek helyzetbehozásának szándéka.

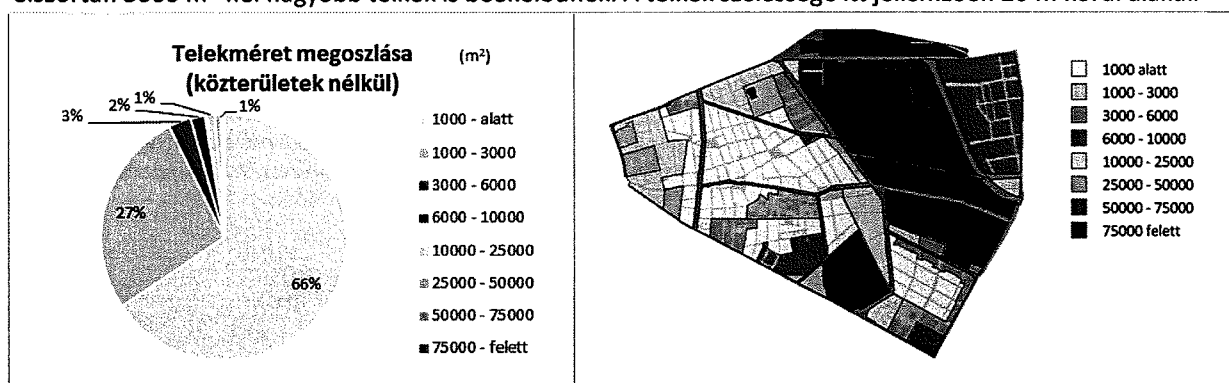
A kerületben tehát a TSZT-ben kijelölt területfelhasználások, az azokhoz kötött sűrűségi paraméterek összhangban vannak a jelenlegi területhasználattal és a főbb fejlesztési szándékokkal. A karakterükben kialakult, őrzendő területeken mértéktartó fejlődést biztosít, míg az alulhasznosított területek számára kellő lehetőséget nyújt a fejlődésre.

### 2.9.3. Telekstruktúra

Egy településen belül a telekszerkezet, a telkek morfológiája alapvetően meghatározza annak szerkezetét és egyben a településképet. A történetileg kialakult utcahálózat, a telekosztások akár évszázadokra visszamenőleg is lekövethetők, a múlt lenyomataként szolgálnak. A telekstruktúra, a területi és szélességi-mélységi jellemzők meghatározzák a beépítés jellegét, vizsgálatuk ezért kulcsfontosságú.

#### Telekmorfológia és telekméret

Józsefváros telekstruktúrájában alapvetően három fő típus különíthető el. A legjelentősebb részt a hagyományos városias beépítésre szolgáló, főként lakó- és vegyes funkciójú telkek teszik ki. Ez a telekállomány jellemzően a kerület történetileg kialakult belső részein, a Palotanegyedben és a József körút – Fiumei út közötti területsávon jelentkezik. A Palotanegyed és a Rákóczi út menti területsáv telkeit jellemzően 1000-3000 m<sup>2</sup>-es telkek jellemzik, melyek közé természetesen 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek is elszórtan 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek is beékelődnek. A telkek szélessége itt jellemzően 20 m körül alakul.



Jellemző telekméret számossága szerinti megoszlás a kerület egészén – közterületek nélkül

Jellemző telekméret területi megoszlása (m<sup>2</sup>)

A Nagykörút mentén és attól kifelé, a Csarnok ill. Magdolna negyed felé haladva hagyományosan az előbbieknél kisebb telekosztás a jellemző, mely mind azok méretében, mind szélességében (jellemzően 15-18 m) nyomon követhető. A telekméret itt jellemzően 1000 m<sup>2</sup> alatti, kisebb számban található 1000-3000 m<sup>2</sup>-es vagy azt meghaladó telkek.

Ebbe a telekstruktúrába nagyobb méretű (25-30 000 m<sup>2</sup> körüli vagy annál nagyobb), esetenként teljes tömböt kitevő, főként intézményi funkciót (főként oktatás, kultúra, egészségügy) betöltő telkek ékelődnek.

A harmadik fő típus a gazdasági funkciók és a városüzemeltetés számára helyet adó nagyméretű telkek köre (pl. Ganz-MÁVAG, pályaudvarok, temetők), melyek jellemzően a Fiumei út – Asztalos Sándor út közötti sávot foglalják el. Itt meghatározóan a 25-50 000 m<sup>2</sup> feletti telekméret a jellemző, de nyilvánvalóan itt is vannak kisebb méretű telkek, beékelődve a nagyobb telepek közé.



## 2.9.4. Az építmények vizsgálata

Az építmények vizsgálata folyamán az egyes funkciók, kapacitások, a meghatározó beépítési jellemzők, jellemző magassági viszonyok kerülnek feltárára. Ezek segítségével és a további helyi sajátosságok alapján lehet meghatározni a kerületben jellegzetesen elváló karakterű területeket.

### *Az épületek általános funkcionális jellemzői*

#### ***Az épületállomány és a területhasználat összefüggései***

A területfelhasználás vizsgálata bemutatja azokat a területeket, ahol funkcionálisan hasonló rendeltetésű épületek, pl. lakóépületek, egészségügyi, oktatási intézmények találhatóak, vagy az adott helyszín épületei különböző típusú gazdasági célokat szolgálnak (kereskedelem, ipar, raktározás). A homogénként jelölt lakó- vagy városközponti területeken mozaikszerűen vagy beékelődve egyéb rendeltetések is megjelennek, pl. a lakosság ellátását szolgáló funkciók –, befolyásolva a városrész működését. A nagyságrend, a fő rendeltetés, a városrész életében betöltött szerep alapján indokolt az ellátást biztosító vagy a közcélokat szolgáló létesítmények megkülönböztetése, különösen az intézmények körében, annak ellenére, hogy részletes épületenkénti funkcióvizsgálat nem történik. Az intézmények térbeli elhelyezkedése jelzi az egyes területek ellátottságát, sűrűsödésük kijelöli a központibb helyeket, de mutatja azt is, hogyan erősítik a különböző ellátórendszerek egymást. Az önálló intézményeket az ellátás szolgálatába állított épületföldszinti funkciók egészítik ki.

#### ***Az eltérő földszinti funkciók egyes városközponti és egyes lakóterületeken***

A városszerkezettel összefüggésben a kerületben meghatározóak azok a fontosabb útvonalak, jelentősebb gyalogosforgalmat bonyolító utcák, amelyek mentén az épületek földszinti kialakítása lehetővé teszi a közvetlen közterületi kapcsolatot, így alkalmassá válnak az épületek a különböző ellátó funkciók, így a kereskedelem, a vendéglátás, a szolgáltatás vagy egyéb közfunkciók befogadására. Ezek általában a forgalmasabb útvonalak vagy kiemeltebb terek, közösségi találkozások környékén találhatóak. Különösen jellemzőek a fő szerkezetet alkotó útvonalak mellett (Nagykörút, Rákóczi út, Üllői út stb. vagy egyes tereken pl. Mikszáth tér), de az intézményi túlsúlyából fakadóan kevésbé jellemző pl. a Múzeum körút mentén.

### *Az intézmények jellemzői*

A kerület területén lévő intézmények részben a helyi alapellátást biztosítják, részben fővárosi, de több esetben országos ellátást is szolgálnak. Az intézmények elhelyezkedését mutató alábbi térképeken jól látszik az egyes ellátóintézmények elhelyezkedése, ami szorosan összefügg azok elérhetőségével, az érintett területek ellátottságával.

#### ***Közigazgatás***

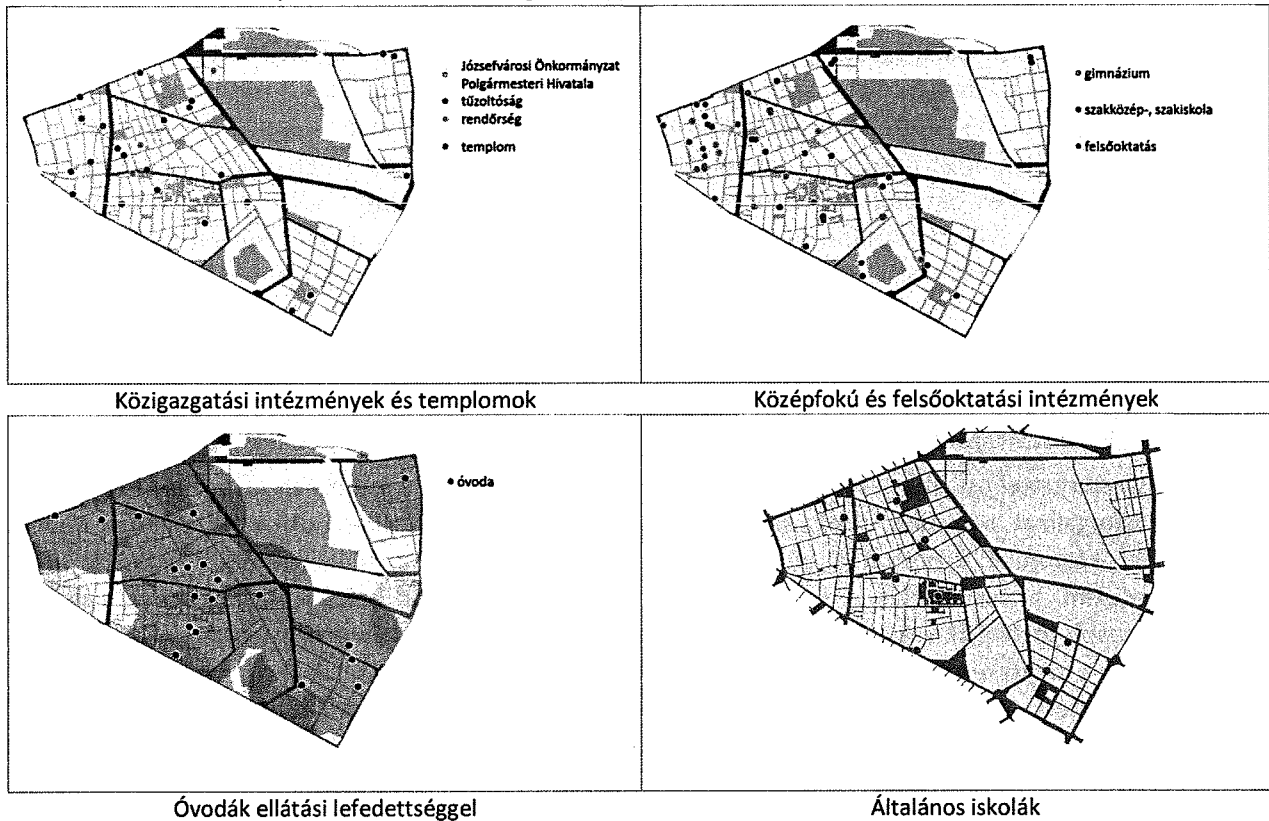
A kerület legfontosabb közintézményei az önkormányzat és a polgármesteri hivatal, valamint a kormányhivatal kerületi szerve. A kerületi bíróság, ügyészség más kerületben működik. Országos hatáskörű önálló közigazgatási létesítmény nincs.

#### ***Egyházi intézmények***

A kerületben jelentős számú egyházi létesítmény, templom található, elhelyezkedésük elsősorban a lakóterületeken belüli, több esetben zártosuló beépítéshez illeszkedő módon jöttek létre.

### Nevelési és oktatási intézmények

Az óvodai és általános iskolai ellátás Belső-Józsefváros területén hiányos, ugyanakkor itt működik a középiskolák több mint harmada. Középső-Józsefváros területén nagyobb távolságban helyezkednek el egymástól. Mind az óvodai, mind az általános iskolák 500 méteres körzetben szinte a kerület minden lakóterületét lefedik, a kerülethatárok mentén a szomszédos kerületi intézmények „besegíthetnek” az ellátás esetleges hiányaiba. A Palotanegyedben a diákság jelentős felülreprezentáltságát segíti elő, hogy a Nagykörúton belül működik a legtöbb felsőoktatási intézmény, bár több található azon kívül is. A kerület új felsőoktatási intézménnyel, a Nemzeti Közszolgálati Egyetemmel gazdagodott a közelmúltban.



### Egészségügyi intézmények

Országos és fővárosi szempontból is kiemelkedő egészségügyi létesítmények találhatóak Józsefvárosban. A kórházak és klinikák – a Rókus kórház kivételével – alapvetően az Üllői út menti sávra korlátozódnak, három fő helyszínen csoportosulva. A szakorvosi rendelők egy része a kórházakhoz kapcsolódik, esetenként azonos a háziorvosi szolgáltatás helyszíneivel, utóbbiak szinte teljes lakóterületi lefedettséget jelentenek.

### Szociális intézmények

A 2.1.4. fejezetben már bemutatott társadalmi összetétel indokolja a szociális ellátó funkciók erőteljesebb megjelenését a főváros többi kerületéhez képest, melyekre Józsefváros krízisterületei miatt is szükség van.

A gyermekellátás terén a bölcsődék száma kevés, a Józsefvárosi lakótelep környezetében jobb az eloszlásuk. A rászorultakkal foglalkozó gyermekintézmények is elsősorban a körúton kívül helyezkednek el.

Az ellátó intézmények elhelyezkedése kismértékben követi a korösszetételt, a belső-józsefvárosi területeken nagyobb az időskorúakat ellátó intézmények száma, de a Középső-Józsefváros területén is nagy számban jelen vannak. A különböző rászorultságok – fogyatékosellátás és speciális foglalkoztatók, szenvedélybeteg- vagy pszichiátriai ellátás intézményeinek számossága meghatározó.

A hajléktalan-ellátás intézményei kevésbé a kerület alapellátását, mint inkább a főváros pesti kerületeinek ellátását szolgálják. Jól lehatárolható a Középső-Józsefvárosban való elhelyezkedésük, hasonlóan a VI-VII. kerülethez (Nagykörút és Dózsa György út közötti térség). Budapest egészét tekintve területileg itt sűrűsödik a legtöbb hajléktalanellátó létesítmény.



### Kulturális intézmények

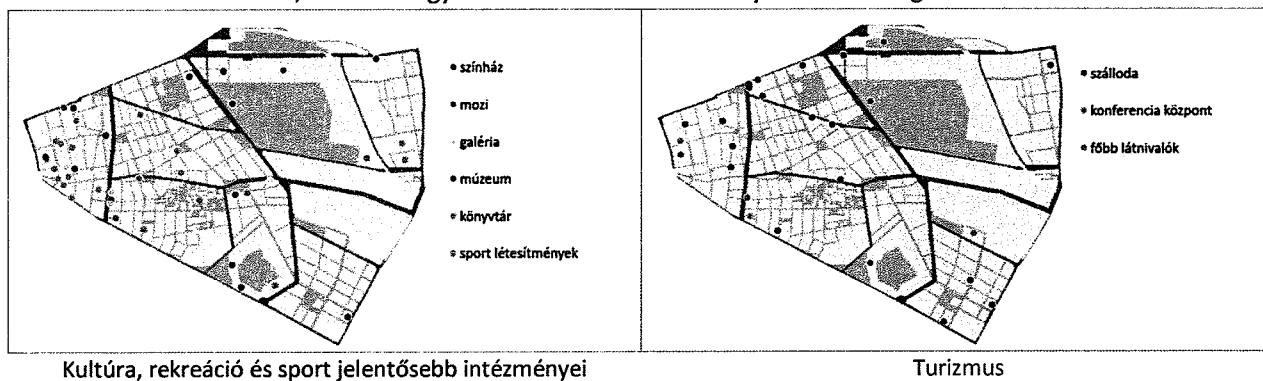
A kerületben több helyen működnek különböző művelődési létesítmények. Meghatározó kapacitású – klasszikus értelemben vett – nagy művelődési ház ugyan nincs, de több kisebb színház nyújt lehetőséget előadások megtartására. Hangversenyre, zenei előadásokra a felújított Erkel Színház alkalmassá vált. Az országos jelentőségű Nemzeti Múzeum mellett kisebb tematikus múzeumok is működnek. A galériák számossága kisebb a belső kerületekénél, ugyanakkor – köszönhetően a sok felsőoktatási intézménynek – jelentős a könyvtárak száma. A budapesti tizenkét multiplex moziból kettő található a kerületben (Aréna Pláza, Corvin), emellett itt működik a több mint száz éves Uránia filmszínház is.

### Rekreáció, sport

A rekreációs létesítmények közül a Külső-Józsefváros területén működő sportpályák emelhetők ki. Jelentősebb, fedett sportlétesítmény (sportcsarnok, uszoda) nincs a kerületben, az elsősorban pinchhelyiségeket hasznosító fitnessklubok nem képviselnek városi léptéket. Az uszoda hiányát pótolja némileg a Losonci téri általános iskola nem nyilvános tanuszodája, illetve a Corvin negyed egyik edzőterem wellness létesítményében lévő úszómedence (Life1 Wellness).

### Turizmus

A turizmus háttérintézményei tekintetében a Józsefváros nem tartozik kifejezetten a céltérségek közé, bár a Nemzeti Múzeum és a Palotanegyed utóbbi években történt fejlesztése a vendéglátásban jelentős minőségi és számossági előrelépést eredményezett. A szállodai férőhelyek térbeli elhelyezkedése a nagyobb közösségi közlekedési sávok mellett, a Palotanegyedben és a Rákóczi út környezetében meghatározó.



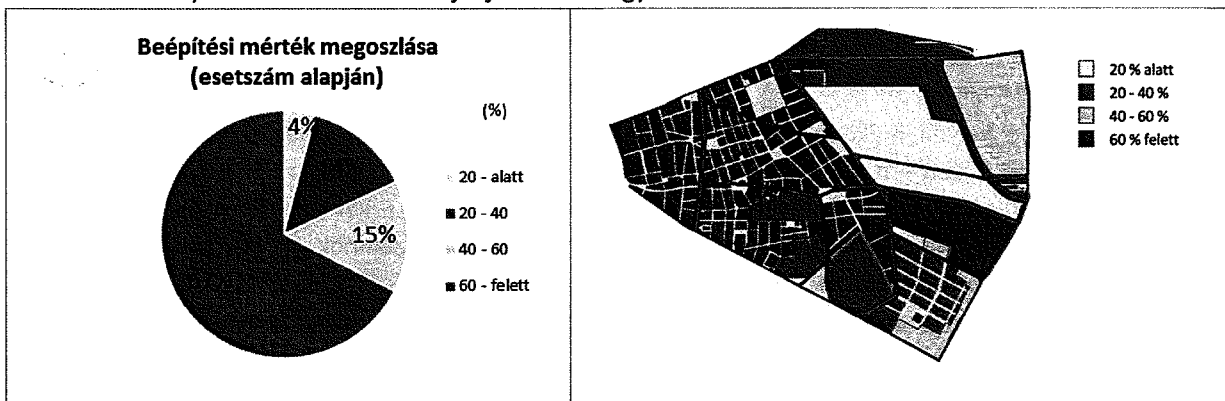
### Kereskedelem, szolgáltatás

Az önkormányzatok az általuk működtetett piacok és vásárcsarnokok fenntartásáért tartoznak felelősséggel, a kereskedelem egyéb létesítményeit a gazdasági szereplők működtetik. A Rákóczi téri vásárcsarnok és a Teleki László téri piac meghatározó létesítményei mellett már egynapos termelői piacok is működnek. A három bevásárlóközpont (Aréna Pláza, Corvin Pláza, Europeum) – a kerületi ellátás mellett – budapesti szintű vonzáskörrel is rendelkezik. A kereskedelmi és szolgáltatási ellátást részben ezek a koncentrált nagylétesítmények, de főképp a városias lakóterületek földszinti üzlethelyiségei biztosítják, jelentősebb szakáruház, hipermarket, önálló szupermarket nem jellemzi a kerületet.

### Beépítési jellemzők

#### Jellemző beépítési mérték

A beépítési mérték a beépítés sűrűségének egyik fontos sajátossága. Az épülettel beépített terület és a telek területének hányadosából adódó érték jól jellemzi az egyes területeket.



Jellemző beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján, a kerület egészén

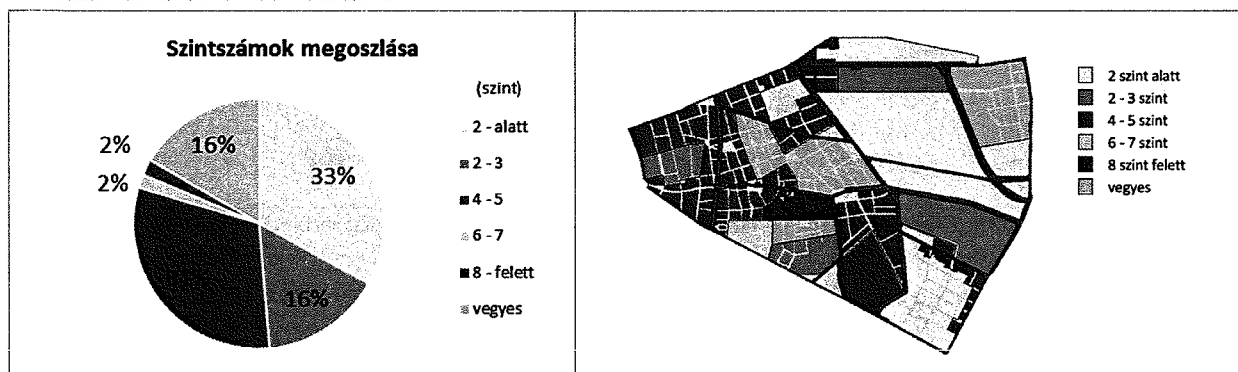
Jellemző beépítettség területi megoszlása

A kerületen belül legnagyobb arányban a 60% feletti beépítettséggel rendelkező telkek vannak. Ezek alkotják lényegében a belső kerületrésztől egészen a Fiumei útig tartó részt, ami nagyjából megegyezik a zárt sorú-zártudvaros beépítési módú területekkel. Ehhez hasonló a kb. 65%-os beépítettséggel rendelkező volt Ganz-MÁVAG terület is, mely azonban a beépítés jellegében jelentősen eltér a belső városrészben tapasztaltaktól. Ettől alacsonyabb, 40-60% közötti beépítéssel rendelkezik a Százados negyed, valamint a Könyves Kálmán körút menti beépítés Vajda Péter út és Üllői út közötti szakasza. A térkép a jellemző településszerkezeti egységek jellemző beépítettségi értékeit mutatja, nem telekszintű vizsgálat.

Egyes intézményterületeken, így a Semmelweis Egyetemen és az Orczy parkban alacsonyabb, 20-40% körüli beépítés adódik. Ez jellemzi a Tisztviselőtelepet, és a Kerepesi út mentén is ehhez hasonló beépítési mérték a jellemző. A legalacsonyabb, 20% alatti beépítési mérték csupán a Fiumei úti sírkert és a Józsefvárosi pu. területén jelenik meg.

### A beépítés magassági jellemzői (szintszám, beépítési magasság)

A beépítés magassága meghatározó eleme a városképnek, emellett a sűrűség másik meghatározó tényezője. A vizsgálat folyamán a szintszámok alapján hasonló, homogén egybefüggő területi egységek jellemző szintszámai kerülnek bemutatásra.



Jellemző szintszámok megoszlása kerület egészén (%)

Jellemző szintszámok területi megoszlása

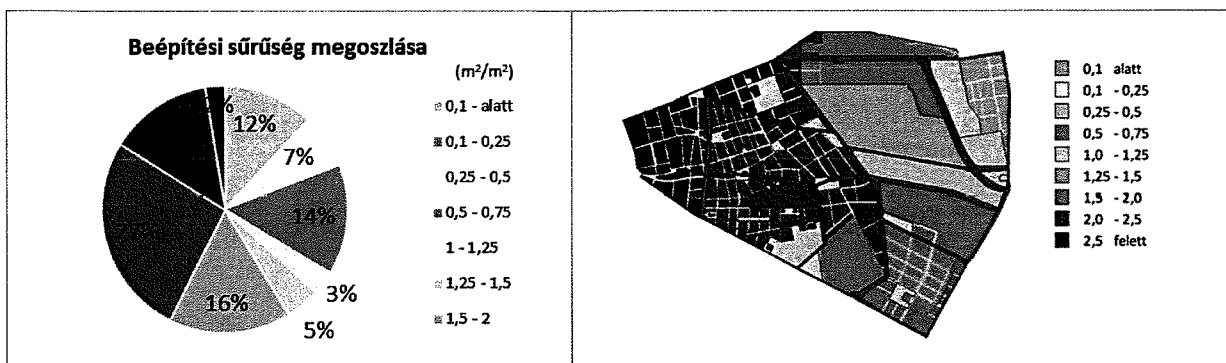
A kerület arculata szempontjából meghatározó a belső városrészek területe. Itt jellemzően 4-6 szintes épületek találhatók, de ennél alacsonyabb, régi 2-3 szintes épületek is jelen vannak. A belső területeken ugyanakkor a szintszám alapján létrejött beépítés magasságát jelentősen befolyásolja az építési kor, vagyis a korszakoként eltérő szintmagasság. A Csarnok és a Magdolna negyed környékén nem határozható meg egyértelműen a jellemző szintszám a beépítés változatossága miatt, ezért vegyes, változó szintszámú területként jellemezhető. Ezen a területen jelentős számban található még földszintes épületek is. Az 1-4 szintes épületek közel azonos arányt képviselnek a területen, ettől kisebb arányban lehet 5-6 szintes vagy annál magasabb épületet találni.

A kerületben a fő határvonalként ebből a szempontból a Fiumei és Orczy utak vonala jelentkezik. Az ezekről keletre lévő Tisztviselőtelep területén kétszintes vagy annál alacsonyabb épületek jellemzőek. A Könyves Kálmán körút mentén a régi négyszintes épületek mellett az elmúlt időszakban épült 7-8 szintes irodaházak a körúthoz méltó, magasabb térfalat adnak, és bár még nem alakult ki (át) teljesen ez a terület, ezek határozzák meg a városképet. Szintszám és magasság tekintetében nehezen értékelhető a Ganz-MÁVAG területe, ahol a földszintes csarnokoktól a hétszintes irodaépületig sok minden található, azonban jellemzően 2-3 szintes a beépítés meghatározó része.

A Kőbányai úttól északra, a Könyves Kálmán körút mentén alacsonyabb, a sportteleptől északra, a Százados negyed területén vegyes szintszámú a beépítés. Az egyes korszakok építései mind a területen hagyták kézjegyüket, így néhány tömbönként váltakoznak a földszintes és három-négyszintes épületek, majd az utóbbi időszakból származó hétszintes vagy ennél nagyobb szintszámú beépítések.

### Jellemző beépítési sűrűség

A beépítési sűrűség az épületek szintterületének és a lehatárolás közterületekkel együtt vett alapterületének hányadosa. A tömbméret, a közterületi struktúra, annak a területi lehatároláshoz mért aránya alapvetően befolyásolja a beépítési sűrűség számítását. A beépítési sűrűség érzékeltetéséhez alkalmazott lehatárolások a közterület fő struktúrája (jellemzően a fő- és gyűjtőúthálózat), valamint az azokon belül funkcionálisan vagy karakterében jelentősen elváló egységek figyelembevételével kerülnek meghatározásra. A szintterület megállapítása során az építményszintek összegzése a pinceszintet is tartalmazza.



Jellemző beépítési sűrűség megoszlása kerület egészén (%)

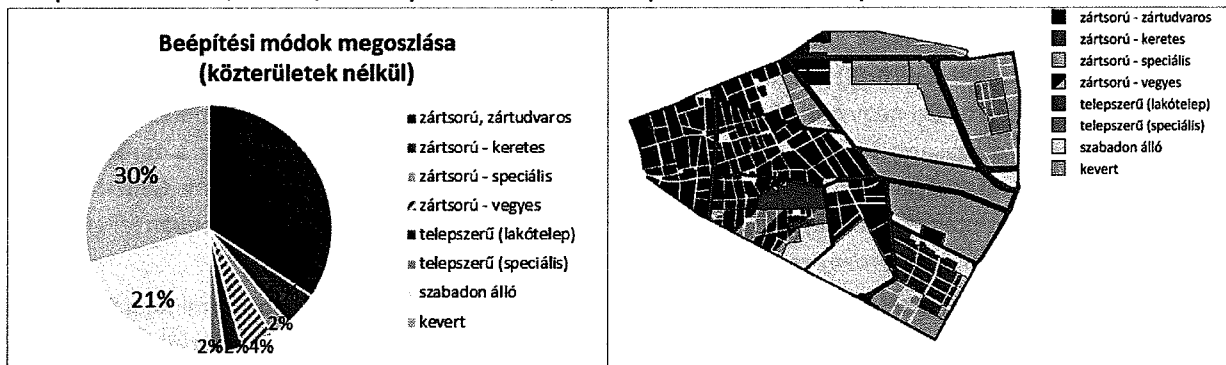
Jellemző beépítési sűrűség területi megoszlása (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

A kerület beépítési sűrűsége a belső városrészekben a legnagyobb. A Palotanegyedben 2,5-3,0 érték adódik. 3,0 feletti érték az Erkel Színház környezetében található. A József körút és az Orczy út közötti területen jellemzően 2,0-2,5-ös beépítési sűrűség jellemző. Innen keletre jellemzően alacsonyabb értékek mutatkoznak. A kerület jelentős részén 1,25 feletti érték adódik. A térkép a jellemző településszerkezeti egységek jellemző beépítési sűrűségi értékeit mutatja, nem telekszintű vizsgálat.

*Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok*

#### Jellemző beépítési módozatok

Józsefváros beépítési módozatai jól követik a beépülés korszakait. A XIX. század második felében az akkori nagyvárosias fejlesztés során zárt sorú beépítés jött létre, jellemzően zárt belső udvarokkal. A Nagykörúttól keletre ugyanezzel találkozunk, de a zárt udvarok keverednek a korábbi, alacsonyabb státuszt jelző terület beépítési formáival, hosszú, keskeny udvarokkal, alacsonyabb L és U alakú épületekkel.



Jellemző beépítési módok megoszlása a kerület egészén (%)

Jellemző beépítési módok

A nagyobb közintézmények közül meghatározóak a nagyobb zöldfelülettel ölelt, szabadonállóan elhelyezkedő épületek, amelyek megtörik a kerület jellemző zárt sorú jellegét. A korszerű, zárt sorú keretes beépítés csak kisvárosias léptékben jelent meg, a Tisztviselőtelepen.

A mai barnamezők jelentős részét a nagy ipari tömbök beépítése uralja, ahol a beépítés rendkívül heterogén, az utca felé sok esetben zárt, városias jelleget követ, de a telektömbön belül hol telekhatáron, hol szabadonállóan épültek a fel a nagy csarnokok.

Megtalálható a kerületben a hetvenes évek úszótelkes beépítése ugyanúgy, mint a későbbi keretes jellemzőket utánozó tömbtelken létrejött szabadonálló lakótelepi beépítés.

Az új foghíjbeépítések a beépítési módot tekintve a környezethez hasonulnak, de esetenként léptéket váltanak, vagy új elemként, a városzövetbe behasító módon jelennek meg, más térarányt és magasságot

hozva létre, alapvetően megváltoztatva az eredeti városi arányokat, jelenösen átrendezve a korábbi tömbstruktúráját is – elsősorban a Corvin negyed új beépítései esetében.

### ***Jellegzetes utcakép, térarányok***

Az előzőekben ismertetett telekstruktúra, a beépítési mérték és magasság, valamint a sűrűség területi hasonlóságai, továbbá a beépítési mód alapján Józsefváros területét jól lehatárolható, eltérő karakterű területek alkotják. Tradicionális beépítését a XIX. században kialakult főhálózatok, széles sugár- és gyűrűirányú elemek által tagolt beépítések közötti szűk utcarendszer jellemzi. A lakóterületek zömét a keskeny telekszélességű, jellemzően zártudvaros, 4-5 szintes, zárt sorú historizáló beépítés alkotja. Az utcaképek a Palotanegyed területén egységesebbek, de itt is találhatóak utcaképet megtörő eltérő magasságok és ebből adódó magas tűzfalak. A szűk utcák ellenére a régi szintmagasságú két-, háromemeletes épületekkel határolt közterületek téraránya elfogadható, keskenységük dacára is. Az épületek építészeti minősége ezen a területen gazdagabb formálású, mint a körülről kifelé lévő beépítés esetében, bár még a Népszínház negyedre is jellemző az itt leírt karakter.

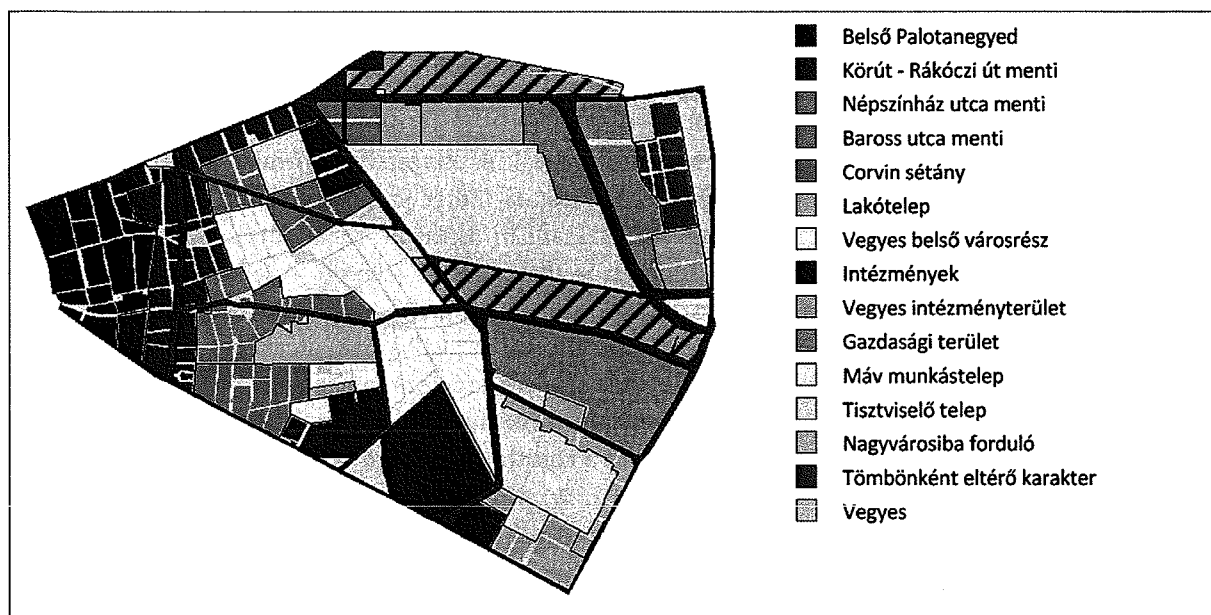
A belső városrészeket jellemző beépítés egységessége a korabeli szabályzatokból és azok továbbfejlesztéséből adódik. A Főváros szabályozási rendszerét a Közmunkatanács dolgozta ki, a város övezetekre való osztásával megteremtve további kiépülésének rendezett kereteit. A szabályozást többször módosították, melynek eredménye mind a mai napig nyomon követhető a különböző szabályozási időszakok magassági különbözősége nyomot hagyott. Az építést meghatározó rendelkezések változtatásaira az 1893-as Építésügyi szabályzat elfogadása után 1914-ben, majd 1940-ben került sor, nagyjából azonos szellemiséggel, de az adott korszakhoz illő módon. Ehhez képest törést okozott az 1959-es szabályzat, majd az 1986-os, ami még inkább „megfeledezett” a részletekről. A terület kialakulásában alapvető volt a meghatározott utcai térarány, illetve az utcák mentén építhető épületek – először emeletszámban, majd később méterben maximált – legnagyobb párkánymagassága.

A Nagykörúton túl a korabeli karakter alacsonyabb sűrűségű és magasságú beépítése az elmúlt időszakban nagy átalakuláson esett át, létrejött a Corvin sétány, amelyet a korabeli szűk utcákban helyenként kedvezőtlen térarány jellemez.

A Magdolna negyed a kerület legheterogénabb beépítésű területe, a telekstruktúra kismértékben eltérő, a keskenyebb, hosszabb telkeken még kisvárosias jellemzők is találhatóak, de épületállományában is kedvezőtlenebb állapot uralkodik a belső területekhez képest. Jellegzetesen meghatározható karakterrel nem rendelkezik, ez a kialakulatlanság jellemzi. Egyes utcaszakaszai adnak csak karakteres megjelenést.

A hetvenes években jött létre a területtől teljesen idegen Szigony utcai lakótelep, amely az akkori városfejlesztési elképzeléseket híven tükröző nyomot hagyott az utókorra. A kivitelezés során az ún. Szigony körút nyomvonalát is kiszabályozták.

Meghatározó és kedvező, építészeti értékeket is hordozó kisvárosias karakterrel rendelkezik a Tisztviselőtelep jellegzetes keretes beépítése, vagy a Százados negyed régi Művésztelepe, és az azzal szomszédos újabb, paneles lakóterület. Ezek a területeken az utcák kedvező térarányúak, zöldfelületekben is gazdagok.



Jellemző beépítési karakterek

forrás: saját térkép

A városkép szempontjából a Kőbányai út, a Kerepesi út volt ipari területei, a felhagyott Józsefvárosi pályaudvar sávja sok kívánnivalót hagy még maga után mind rendezetlenségét, mind épületállományát, mind az ezekből adódó utcaképét illetően.

Józsefváros sokszínűségét jellemzi, hogy a belső területekről keleti irányba haladva fokozatosan szakadozik, lazul a beépítés sűrűsége, szellősebb és tágabb utcákkal találkozunk.

### Jellegzetes épülettípusok

#### Zártudvaros épületek

Az összes zártudvaros épületre jellemző a lakások belső udvarról történő megközelítése, a gazdagabb paloták esetében széles loggiákról, a puritánabb épületeknél a keskenyebb gangokról. A kisebb telkeken az udvarok sötétek, a földszinti lakások benapozottsága esetleges. Az épületek magastetősek, a telekhatárokon félnyeregteretűvel csatlakoznak zártan a szomszédos épületekhez. Homlokzati kialakításban a historizáló megformálás gazdag épületdíszes, kváderkőutánzatos kialakítással járt, a díszesebb paloták esetében gazdag kőerkélyekkel, erkély- vagy kapuzattartó mitológiai alakokkal.

A körúton belüli területeken az épületeknek a szűk utcákhoz igazodó beépítése, a korábbi beépülés és a központibb fekvés miatti a funkciók esetenként eltérő épületkonfigurációkat is eredményeztek, míg a körúton túli beépítés esetében kisebb a szórás.

#### Paloták

A Nemzeti Múzeum környezetében, Belső-Józsefváros szívében nagyobb számú reprezentatív palotát emeltek. Az építetők zöme a városba költöző vagy az év bizonyos hányadát a családjával együtt a városban töltő arisztokrata volt. A megtelepedés főleg a Nemzeti Múzeum mögötti területet, valamint a mai Ötpacsirta, Reviczky utca mentén lévő ingatlanokat érintette. A magyar társadalom felső rétege már ezt megelőzően is építkezett Pesten, leginkább a reformkor idején. A Nemzeti Múzeum környéke nem az egyetlen, de az egyik legjelentősebb helyszíne volt az arisztokrácia fővárosi építkezéseinek. Ezekre az épületekre jellemző az arányos udvar, a kevesebb szintszám, mivel céljuk nem a lakások zsúfolása volt, mint a bérházas területeken. Az épületek díszes, historizáló homlokzatai között sok kiemelkedő alkotás található.



*Egyedi közintézmények*

A kerület több, az átlagostól eltérő karakterű, jellegzetes épülettel dicsekedhet. Ilyen a Ludovika tömbje hatalmas parkjával, de a XIX. században épült klinikai épületek is sajátos, jellegzetes közintézményi stílust hordoznak. Szintén gazdag zöld környezetben fekszik a Nemzeti Múzeum és az Erkel Színház.

A Semmelweis Egyetem Nagyváradi Téri Elméleti Tömbje a főváros egyik meghatározó magasépülete. Bár a távolból kissé megtöri a történeti városképet, mégis jól jelöli a Nagyváradi téri csuklópontot.

*Ipari építészet – közlekedési épületek*

Jellegzetesek a Ganz-MÁVAG korábbi irodai és ipari épületei, az Orczy téri villamosremíz, valamint a Keleti pályaudvar csarnoképülete.

*Lakótelep*

A 70-es évek városszerkezet átalakító tevékenységének első – és szerencsére megállt – jele a Szigony utca menti lakótelep, ami alapvető változást hozott a nem véglegesen kialakult beépítésben.

*Kortárs épületek*

A XXI. század üzleti szemléletét tükrözi az Aréna Pláza, illetve a Corvin Sétány Program új épületegyüttese, vagy az Orczy Fórum épületei. Ezek eltérő jellemzőkkel rendelkező épületek, épületegyüttesek, amelyek jelentős lokális húzóerővel bíró fejlesztések zászlóshajói.

## 2.9.5. Épített környezet konfliktusai, problémái

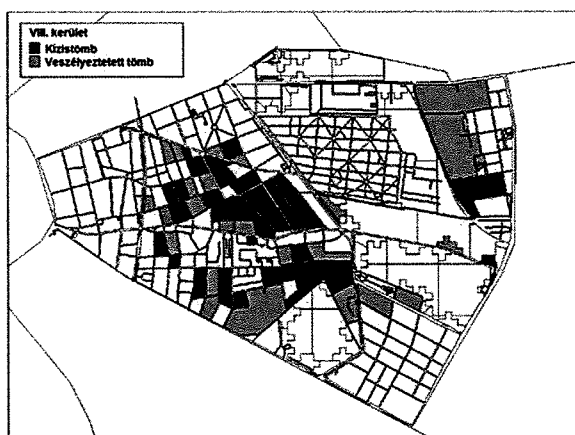
*Slumosodott, leszakadó, leromló és degradálódott területek*

A lakóhely rossz fizikai körülményei lehetnek olyanok, melyeken gyakran csak a városrehabilitációs beavatkozások segíthetnek. Az ilyen helyeken élőkre általában jellemző az alacsony iskolázottság és alacsony foglalkoztatási ráta, a lakhatási költségek megfizetésének mindennapos nehézsége, a rossz egészségi állapot, és az általános elszegényedés. Ilyen területek lehetnek többek között:

- a szegregátumok és a szegregációval veszélyeztetett krízisterületek (ahol mély strukturális és komplex szociokulturális problémák következtében spontán rehabilitációs folyamat nem lehetséges);
- az erősen leromlott lakókörnyezetek;
- a környezetükhöz képest erőteljesen leértékelődő lakóterületek, ahol az alacsony státuszú lakók nagyarányú beköltözésével, a leértékelődés tovagyűrűző hatásával számolni lehet;
- a rozsdáövezetekbe ékelődő és/vagy azok mellett elhelyezkedő lakóterületek.

A fentiek alapján Józsefvárosban a jellemzően leromló, avult épületállományú, slumosodott vagy slumosodásra hajlamos területek kimutatására a KSH a 2011. évi népszámlálási adatok felhasználásával, a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint elvégezte a kerület szegregációsűrését. Az adatok elemzése és értékelése külön fejezetben (II.2. Eltérő jellemzőkkel rendelkező kerületszettek) kerül bemutatásra.

A Budapest 2020 és a Tematikus Fejlesztési Programok, Szociális Városrehabilitáció, Krízisterületek lehatárolásai dokumentumai szintén komplex, de a KSH módszertanától eltérő metodikája szerint a térképen jelölt slumosodott területeket mutatta ki Józsefváros területén: Nagykörúton kívüli területen, szinte a kerület teljes szélességében, egészen az Orczy – Fiumei út vonaláig tartó sáv általános jellemzői olyanok, hogy alapvetően rehabilitációt igényelnek.



90. ábra: A kerület krízis- és veszélyeztetett tömbjei – 2011

*Forrás: Tematikus Fejlesztési Programok – Szociális Városrehabilitáció, Krízisterületek lehatárolásai*

A Nagykörúton kívüli terület fejlődése már XIX. századi külvárosként is elmaradt az ún. felső külvárosétól. Ennek kedvezőtlen hozadéka tehát történetileg determinált. A polgárosodott körúton belüli terület és a keletről ipari területek közé záródó terület már nem kapott a II. világháború után olyan lendületet, hogy hasonló fejlődési ívet járhatott volna be, mint a szomszédos kerületek hasonló adottságú területei.

A későbbi városfejlesztés a fokozatosság helyett a jelentős méretű szanálásban gondolkodott, ami még jobban lerontotta ezt a belső városi térséget. Fokozatos rehabilitációs stratégiával elindult pár tömb átalakulása, melyek szabályozása lehetővé tenné a fokozatosan átalakulást.

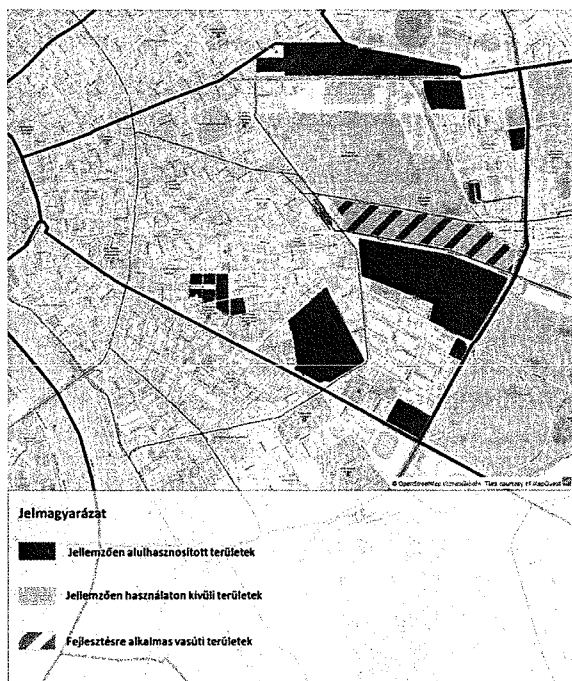
E terület déli részén a létrejött Corvin negyed hatásai még nem kimutathatóak, de annak és környékének fejlesztési potenciálja jelentős. A megfigyelhető társadalmi rétegződés alapján csak külső beavatkozással lehet változást elérni.

Természetesen ezekben a tömbökben is megtalálhatóak közepes és egyes esetekben jó állagú épületek is, azonban számuk kevés.

A fővárosban a rossz helyzetű népeiséget koncentráló, leromlott épületállományú területek viszonylag szétszórtan helyezkednek el, ám egy-egy kerületben több kisebb terület is van, ahol a leromlott, rossz állapotú, alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű (substandard, zsúfolt lakások) lakások aránya magas. **A VIII. kerületben a substandard lakások aránya városrészenként markánsan különbözik.** A lakások jelentős része összkomfortos vagy komfortos, ám 2011-ben a komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya 8,77% volt a kerületben.

## Alulhasznosított és barnamezős területek

Budapesten a használaton kívüli, illetve alulhasznosított területek jelentős hányada klasszikus barnamezős, azaz egykor ipari, közlekedési funkcióval bíró terület.



91. ábra: Alulhasznosított és barnamezős területek Józsefvárosban

Jelen vizsgálatban a használat alapján a következő kategóriák kerültek megkülönböztetésre:

- Jellemzően alulhasznosított területek
- Jellemzően használaton kívüli területek
- Fejlesztésre alkalmas vasúti területek

Az alulhasznosítottság a belső területi tartalék nem megfelelő kihasználását vagy a városszerkezeti nem megfelelő funkciót jelenti. Ezekben a területeken sok esetben nem értékes az épületállomány, illetve városszerkezeten belüli potenciálját a meglévő épületek sűrűsége nem használja ki. Előfordul, hogy az elmúlt években a területen jelentős bontások történtek, de a terület (minőségi) átalakulása – jellemzően a gazdasági válság következtében – nem történt meg, és a visszamaradt, néha értékes épületek sem hasznosítottak megfelelően.

Az alulhasznosított területek mellett számos olyan használaton kívüli terület van a kerületben, amelyen a korábbi használat megszűnt, az értéktelen épületek vagy elbontásra kerültek, vagy üresen állnak, de számos értékes épület pusztul megfelelő használat hiányában. A használaton kívüli területeken a város számára jelentős fejlesztési lehetőség kínálkozik beépítésre és szabad területek fejlesztésére egyaránt. Jelenlegi állapotuk szerint e területeken belül megkülönböztethetők az épületállománnyal rendelkező, illetve üres, épületállománnyal nem rendelkező területek.

Józsefvárosban több meghatározó kiterjedésű terület került ilyen sorsra és vár a fejlesztésre. Elsősorban azok az ipari területek, amelyek területi megosztása nem vagy csak nagy műszaki és tulajdonosi nehézségek árán oldható meg, vagy beépítése oly mértékben megkövült, hogy még évtizedekig prognosztizálható fennmaradása. Ilyen pl. a Ganz-MÁVAG területe, ami a távlati elképzelésekben egy kitisztultabb gazdasági területnek kellene helyet adjon, de hasonlóak a Kerepesi úton lévő egyesi ipari területek is. A Józsefvárosi pályaudvar megszűnésével szintén alulhasznosított területté vált, hasznosítására többféle elképzelés lehetséges.

A Keleti pályaudvar potenciális nagyvárosi kapcsolatokat igénylő terület, ahol igény esetén szintén lehetséges a többszintes területfelhasználás, a vasúti funkció kedvezőtlen hatásának oldása.

A Corvin negyed esetében a megindult fejlesztések a kereslet ismételt fellendülése után várhatóan folytatódhatnak, így nem maradnak üresen az elbontott tömbök. A Ludovika, az új egyetem együttesének Díószegi Sámuel utca felőli oldalán, jelentős tartalékterülettel rendelkezik.

	Alulhasznosított funkció Egykori hasznosítás módja		Telekcsoport	Fejlesztésre
			összes terület (ha)	alkalmas terület (ha)
Keleti pu.	Vasúti terület	Vasúti terület	24	21
Volt GANZ-MÁVAG	Kereskedelem, raktározás, termelés	Termelés, raktározás	41	41
Volt Józsefvárosi pu.	Túlnyomóan használaton kívül	Vasúti terület	28.5	27.3
Volt kenyérgyár	Üres terület	Termelés	1.9	1.9
Kerepesi út menti FCSM és raktárak	Telephely, raktározás	Telephely, raktározás	5.7	5.7
Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Pénzverde tömbje	Termelés, raktározás	Termelés, raktározás	5.1	5.1
Könyves Kálmán krt. – Hős utca sarok	Kereskedelem	Kereskedelem	1.7	1.7
Könyves Kálmán krt. - Vajda Péter sarok	Kereskedelem, raktározás	Kereskedelem, raktározás	1.3	1.3
Corvin Sétány Program területe	Részben üres területek lakófunkcióval	Lakófunkció	6.2	6.2
Ludovika Campus (NKE) területe	Oktatás, kultúra, park, üres területek	Park, sport, üzemi terület	23.4	15

22. táblázat: Jelentősebb alulhasznosított területek Józsefvárosban.

## SWOT / ÉPÍTETT KÖRNYEZET

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a történeti belvároshoz kapcsolódó értékes városszövet és épületállomány, különös tekintettel a kiemelt építészeti és történeti értékkel rendelkező Palotanegyedre</li> <li>▪ történetileg kialakult városközponti szerepkör;</li> <li>▪ nemzetközi szintű oktatási intézmények, országos szintű egészségügyi létesítmények</li> <li>▪ turisztikai célpontok</li> <li>▪ kedvező közösségi közlekedési kapcsolatok</li> <li>▪ nemzetközi vasúti kapcsolatok</li> <li>▪ jelentős gazdasági területek jelenléte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ közlekedésből származó kedvezőtlen környezetterhelés</li> <li>▪ romló épületállomány, a társasházak gazdasági erőtlensége</li> <li>▪ tömbszintű rehabilitáció hiánya</li> <li>▪ fővárosi szinten kritikussá vált krízistérségek</li> <li>▪ átjárhatatlan, hasznosítatlan vasúti és gazdasági területek</li> <li>▪ zárványszerű lakóterületek</li> <li>▪ társadalmi leszakadás</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ közvetlen kapcsolódás a nemzetközi vasúti hálózatba</li> <li>▪ a diáknegyedstátusz erősítése</li> <li>▪ pozíció révén országos, vagy nemzetközi intézményi fejlesztés</li> <li>▪ szabad fejlesztési kapacitás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fejlesztés elmaradása tovább degradálja a területet környezeti és gazdasági tekintetben</li> <li>▪ a szegregáció erősödése a leszakadó társadalmi rétegek erősödése miatt</li> <li>▪ átfogó rehabilitáció nem indul el</li> <li>▪ értékőrző személet megszűnése</li> </ul>

## FEJLESZTÉSI KIHÍVÁSOK

- A lakónépesség megtartása a városközponti területeken, ennek érdekében a lakókörnyezeti feltételek javítása
- Krízistérségek felszámolása
- Az épített környezet tervszerű rehabilitációjának elindítása
- Barnamezős térség integrálása a történeti szövetbe – átstrukturálása során jelentős zöldfelület kialakítása

## 2.10. KÖZLEKEDÉS

### 2.10.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Budapest országos szintű közúti kapcsolatrendszerének két sugárirányú eleme közvetlenül is érinti Józsefvárost, amelyek Kelet-Magyarország elérését biztosítják.

#### 23. táblázat Országos szintű kapcsolatrendszer közúti elemei

---

Rákóczi út – Kerepesi út – 3. sz. főút által alkotott útvonal

---

Üllői út – Ferihegyi repülőtérre vezető út – 4. sz. főút (M4 autópálya) által alkotott útvonal

---

A vasúthálózat elemei közül a Keleti pályaudvarra befutó vonalak biztosítanak közvetlenül országos hálózati jelentőségű kapcsolatot Józsefváros számára.

#### 24. táblázat Országos szintű kapcsolatrendszer vasúti elemei

---

Budapest – Hegyeshalom (1. sz.)

---

Budapest – Hatvan (80. sz.)

---

Budapest – Újszász (120. sz.)

---

Budapest – Kunszentmiklós (150. sz.)

---

A csak fővárosi szintű hálózati kapcsolatot nyújtó közúti, illetve közösségi közlekedési elemek szintén érintik Józsefvárost.

#### 25. táblázat Fővárosi szintű kapcsolatrendszer közúti elemei

---

Kiskörút (a Széchenyi lánchíddal és a Szabadság híddal)

---

Nagykörút (a Margit híddal és a Petőfi híddal)

---

Hungária-gyűrű (az Árpád híddal és a Rákóczi híddal)

---

#### 26. táblázat Fővárosi szintű kapcsolatrendszer közösségi közlekedési elemei

---

M2 metróvonal

---

M3 metróvonal

---

M4 metróvonal

---

### 2.10.2. Közúti közlekedés

Józsefváros estében a településszerkezeti helyzet, a területfelhasználás és a beépítés karaktere függvényében több városrész közlekedése is hasonló helyzetű, de nem tekinthető egységesnek. A legmarkánsabb, közlekedési szempontból meghatározó választóvonalakat a Fiumei út–Orczy út által alkotott útvonal, a Vajda Péter utca és az Asztalos Sándor utca jelenti.

Tudatos várostervezés eredményeképpen jött létre Józsefváros beépített területeinek működését biztosító, budapesti viszonylatban igen sok városi teret is eredményező közterületi hálózat, amelyet a természeti adottságok érdemben nem determináltak.

A közlekedést biztosító közúthálózat mára szinte kialakultnak tekinthető, annak új elemmel történő bővítése, vagy meglévő elemei szélességének növelése az értékes nagyvárosi, igen jelentős piaci értéket képviselő beépítésre való tekintettel nem reális. Kivételt a Ganz és a Kerepesi negyedek, valamint a Százados negyed területei képeznek.

Józsefváros és a szomszédos fővárosi kerületek között – az előző pontban szereplő hálózati jelentőségű elemeken túlmenően – további, a II. rendű főúthálózatba és a gyűjtőúthálózatba tartozó közúti elemek is biztosítják az összeköttetést. A közúthálózat adottságai folytán Józsefvárost jelentős közúti átmenő forgalom terheli.

### 27. táblázat Az átmenő forgalom meghatározó okai

a főúthálózat magas területi sűrűsége a Fiumei út – Orczy út által alkotott útvonalon belül

a közeli, belvárosi Duna-szakaszra összpontosuló hídkapacitás (a közúti forgalmi sávok 47%-a a Margit híd és a Petőfi híd vonala között található Budapesten)

a Fiumei út – Orczy út által alkotott útvonalon belül lévő jelentős számú munkahely

a Fiumei út – Orczy út által alkotott útvonalon belüli magas laksűrűségéből fakadó célforgalom

Józsefváros területén – elsősorban a balesetveszély szempontjából meghatározó – szintbeni közúti-vasúti átvjáró nincsen, a Keleti pályaudvarra befutó vasútvonalaknak elvágó hatását a Kerepesi úti és a Salgótarjáni utcai híd (utóbbi csak a közösségi közlekedés számára), valamint a Könyves Kálmán körüti aluljáró oldja.

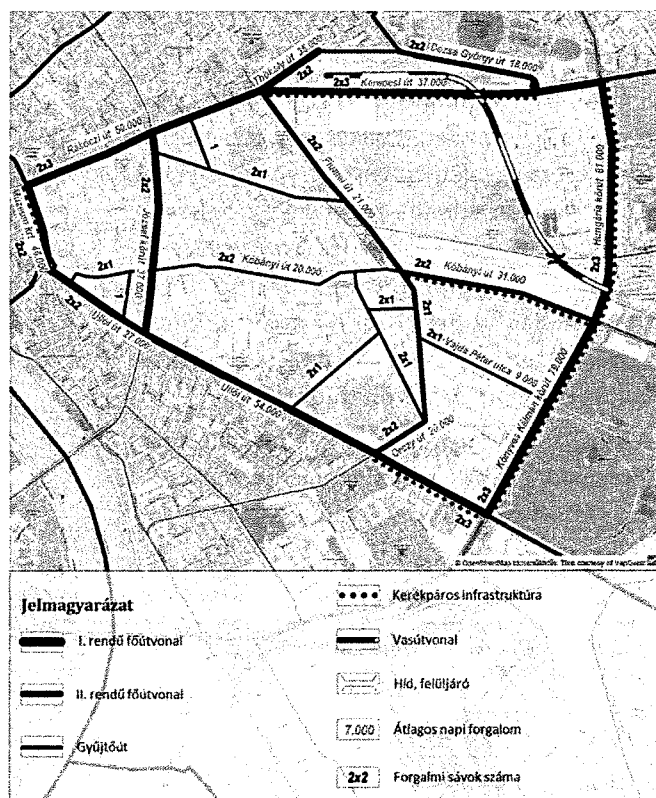
A közúthálózati elemek forgalomterhelését (Ejm/nap) és keresztmetszeti kialakítását a 92. ábra mutatja be.

A helyi tulajdonban lévő közutak 100%-a burkolt. Az úthálózat jelentős része felújításra, átépítésre szorul. Józsefváros területén lakópihenő övezet az Elnök utca térségében került kijelölésre, tempó 30-as zóna a Kőfaragó utca térségében található.

A Nagykörút vonalán belüli közutakon 3,5 t, azon kívül 7,5 t össztömeg korlátozás van érvényben, amelyet a Budapest egészét egységes elvrendszer szerint differenciáltan szabályozó 92/2011 (XII.30.) Főv. Kgy. rendelet határoz meg.

A korlátozás biztosítja az átmenő teherforgalom távoltartását a beépített területektől.

Józsefvárosban több, jelentős forgalomvonzást kifejtő kereskedelmi létesítmény is létesült.



92. ábra: Közúthálózat

### 28. táblázat Meghatározó kereskedelmi létesítmények

Aréna Pláza: 122 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi bruttó szintterület és 2 800 parkolóhely

Corvin Pláza: 34 600 m<sup>2</sup> kereskedelmi bruttó szintterület és 800 parkolóhely

Europeum: 6 500 m<sup>2</sup> kereskedelmi bruttó szintterület és 220 parkolóhely

### 2.10.3. Közösségi közlekedés

Józsefváros közösségi közlekedéssel való ellátottsága és annak színvonala jelentősen meghaladja a budapesti átlagot.

A közösségi közlekedési hálózatok forgalomterhelését (utas/nap), és azok megálló környezetének 300 m-es (metróállomás estében 500 m) lefedettségét a mellékelt ábra mutatja be.

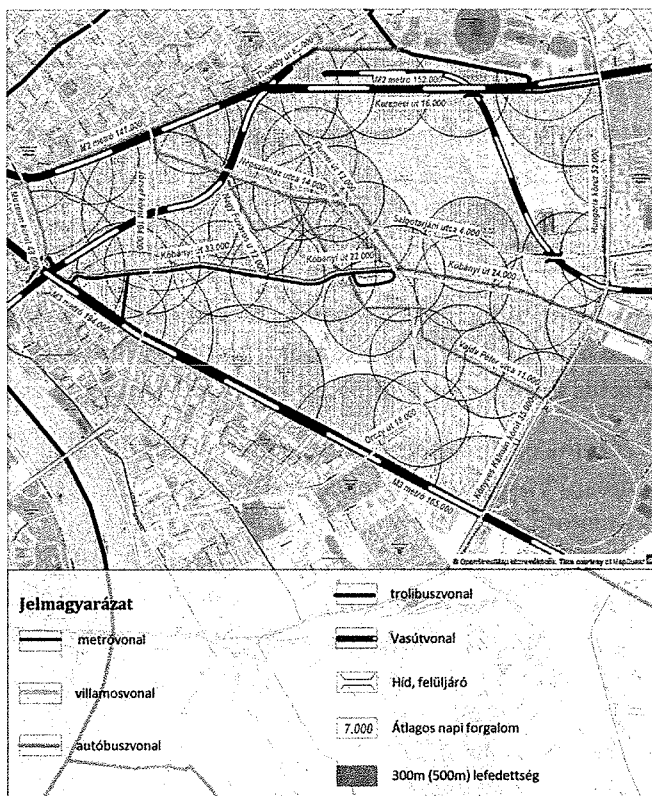
Józsefváros területének ellátását – a lefedettség figyelembe vételével – a budapesti közösségi közlekedés szinte teljes mértékben biztosítja, kivételt a Korányi Sándor utca és a Százados negyed egy része jelent. A Kerepesi negyed esetében a lefedettség hiánya nem ellátási hiányt jelent, az csak a temető nagy kiterjedéséből következik.

Az Üllői út mentén – a felszíni közösségi közlekedés hiányában – csak a metró nagyobb kiterjedéssel figyelembe vett ellátó képessége (500 m) folytán lehetne megfelelő a helyzet. Gyenge a közösségi közlekedés lefedettsége a Práter utca, az Illés utca és a Futó utca környezetében, a Rezső tér és az Elnök utca környezetében valamint a Vas utca és a Gutenberg tér által határolt tömbökben.

Jelentős, a közforgalmú közlekedéshez kapcsolódó átszálló forgalommal rendelkezik több Józsefvárosban, vagy annak határán elhelyezkedő csomópont is

#### 29. táblázat Jelentős átszálló forgalommal rendelkező csomópontok

Baross tér (vasút, metró, villamos, autóbusz, trolibusz)
Astoria (metró, villamos, autóbusz)
Blaha Lujza tér (metró, villamos, autóbusz)
Hungária körút – Kerepesi út csomópontja (metró, villamos, autóbusz, trolibusz)
Kálvin tér (metró, villamos, autóbusz, trolibusz)
József körút – Üllői út csomópontja (metró, villamos)
Nagyvárad tér (metró, villamos, autóbusz)
Könyves Kálmán körút – Üllői út csomópontja (Volán, metró, villamos, autóbusz)
Rákóczi tér (metró, villamos)
32-esek tere (villamos, autóbusz, trolibusz)



93. ábra: Közösségi közlekedési hálózat



### *Közúti közösségi közlekedés*

A Józsefváros közösségi közlekedéssel történő ellátásában részt vállaló autóbusz- és trolibuszhálózat elsősorban a szomszédos vagy közeli kerületekkel való kapcsolatokat szolgálja. Az autóbusz-közlekedéssel érintett útvonalak hossza 12,3 km, amely a fővárosi érték 1,5%-a. A trolibusz-közlekedés esetében ugyanezen értékek 5,1 km, illetve 8,4%.

Jelentősebb autóbusz- vagy trolibusz-végállomás a Baross térnél és a Blaha Lujza térnél helyezkedik el.

Autóbusz- és trolibuszhálózatok üzemét biztosító garázs Józsefváros területén nem található, a legközelebbi létesítmény a X. kerületben helyezkedik el.

### *Kötőpályás közösségi közlekedés*

A városon belüli hálózati kapcsolatot jelentő három metróvonal közül mindegyik, az üzemelő 41 metróállomásból 13 érinti a Józsefvárost.

Szintén jelentős szerepet tölt be a villamoshálózat, minden körirányú útvonal rendelkezik villamosközlekedéssel.

A kiskörúti vonal a budai XI.-XXII. kerületek felé biztosít közvetlen kapcsolatot.

A nagykörúti villamos felfűzi a pesti belváros szélén lévő jelentős tereket és átszálló csomópontokat (Nyugati tér, Oktogon, Blaha Lujza tér, József körút – Üllői út csomópont, Boráros tér), valamint biztosítja Buda meghatározó közlekedési csomópontjainak közvetlen elérését is (Széll Kálmán tér, Móricz Zsigmond körtér). Az Európa legforgalmasabb villamosának számító vonalpáros 21 megállójából 4 található itt.

A Fiumei út – Orczy út által alkotott útvonalon közlekedő vonal összeköti a Keleti pályaudvart a Duna-part térségével

A Hungária-gyűrűn lévő vonal közvetlen eljutást biztosít Budapest távolsági és helyközi autóbusz-pályaudvarainak valamint HÉV-vonalainak többségéhez.

A Népszínház utca – Salgótarjáni utca/Kőbányai út által alkotott vonal a X. kerület felé biztosít kapcsolatot.

Villamosremíz található az Orczy térnél és a Sport utcánál.

## 2.10.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

### *Kerékpáros közlekedés*

Józsefvárosban, továbbá a határoló közterületeken az önálló (vagy szervízúton vezetett) kerékpáros infrastruktúra teljes hossza 6,4 km, amely területarányosan meghaladja a fővárosi átlagot.

#### **30. táblázat Önálló kerékpáros infrastruktúrával rendelkező útvonalak**

---

Múzeum körút

---

Kőbányai út

---

Kerepesi út Baross tér – Dózsa György út közötti szakasza

---

Könyves Kálmán körút – Hungária körút

---

Üllői út Nagyvárud tér – Hungária körút közötti szakasza

A lakóúthálózat a gépjárműforgalom biztonságosan elérhető sebességének figyelembevételével általában alkalmas a kerékpározásra.

A főváros belső területein üzemelő MOL Bubi közbringarendszer (98 dokkolóállomáson 1150 kerékpárból álló járműpark) Józsefváros Nagykörúton belüli területein 11 átadóponttal, azon kívül további 3 dokkolóval

rendelkezik (II. János Pál pápa tér, Horváth Mihály tér, Corvin sétány), melyek a teljes rendszer 14,33%-át teszik ki. A 1401/2014 (11.26.) Főv. Kgy. határozat alapján további három új állomás épülhet a kerületben: az Aréna Plázánál, a Klinikák metróállomásnál, valamint a Keleti pályaudvar déli bejáratánál.

### *Gyalogos közlekedés*

Józsefváros gyalogos közlekedése sokrétű. Meghatározóak a gyalogos közlekedés útvonalai, amelyek nagy jelentőséggel bírnak a közlekedés más módjai szempontjából is. Különösen igaz ez az egyes útvonalak részét képező, a közösségi közlekedésről szóló fejezetben nevesített jelentős átszálló forgalommal rendelkező terekre vonatkozóan.

#### **31. táblázat: A gyalogos közlekedés meghatározó útvonalai**

---

Múzeum körút (mint a Kiskörút része)

---

József körút (mint a Nagykörút része)

---

Rákóczi út

---

Üllői út (Kálvin tér – Nagyvárad tér közötti szakasza)

---

Népszínház utca

---

Baross utca

Több, a parkok közé nem tartozó közterület kizárólagosan a gyalogos forgalmat szolgálja, amelyek összefüggő hálózatot azonban nem képeznek.

#### **32. táblázat: Önálló gyalogos utcák**

---

Baross utca Kálvin tér – Szabó Ervin tér közötti szakasza

---

Corvin köz – Kisfaludy köz

---

Gyulai Pál utca

---

Corvin sétány Futó utca – Szigony utca közötti szakasza

Az épített környezettel, illetve a megjelenő funkciókkal összhangban néhány közterület-szakasz gyalogos preferenciával rendelkezik az elmúlt évtizedek tervszerű átépítése következtében.

#### **33. táblázat: Gyalogos preferenciájú közterületek**

---

Múzeum utca – Ötpacsirta utca – Pollack Mihály tér – Bródy Sándor utca

---

Futó utca (Horváth Mihály tér és Práter utca közötti szakasza)

---

Reviczky utca – Mikszáth tér – Krúdy Gyula utca

---

Gyulai Pál utca – Kőfaragó utca – Gutenberg tér – Mária utca (Lőrinc pap térig)

---

Mátyás tér egy része a Bauer Sándor utca csatlakozó szakaszával és majd a Horváth Mihály térhez kapcsolódó Tavaszmező utcával

Józsefvárosban jelentős a gyalogos műtárgyak, aluljárók száma, amelyek a metróvonalak megállóihoz kapcsolódnak, ezek közül mérete miatt kiemelkedik a Baross téri aluljáró rendszer.

## 2.10.5. Parkolás

Józsefváros közigazgatási területén – városközponti elhelyezkedésével összhangban – P+R rendszerű parkoló nem található. Budapest közel 4 000 férőhelyes P+R parkoló kapacitásának legközelebbi elemei a XIV. kerületi Stadionok metróállomásnál lévő 300 férőhelyes garázs és a X. kerületi Népliget metróállomásnál lévő 109 férőhelyes felszíni parkoló.

A statisztikai adatok szerint Józsefváros 75 042 fős lakónépessége 44 300 lakásban él, és 17 185 személygépjárművel rendelkezik. 1000 lakosra 229 személygépjármű jut, amely jelentősen elmarad Budapest 326-os, és Magyarország 301-es átlagértékeitől.

A Lóvászár utca – Fiumei út – Orczy út vonalától a városközpont felé eső területen a statisztikai adatok szerint a lakónépesség 64 336 fő, a lakások száma 37 790. Az itt elhelyezkedő, jellemzően zárt sorúan beépített épületállományhoz azonban csak minimális telken belüli parkolási lehetőség tartozik. A parkolási igények és a rendelkezésre álló várakozóhelyek közötti jelentős eltérés miatt a közigazgatási terület e része – az elmúlt évek többszöri módosítását követően – ún. várakozási övezetbe tartozik. A várakozás rendjének egységes kialakítását a 30/2010 (VI.4.) Főv. Kgy. rendelet szabályozza. A közterületi fizető parkolók száma 6.559 férőhely, a nem fizetőké 3.667 férőhely.

A fentiek következtében a helyi tulajdonban lévő (és a lakosság által kedvezményesen igénybe vehető) korlátozott várakozási övezetbe tartozó közterületi parkolóhelyeknek igen fontos szerep jut.

A zárt sorú beépítéssel rendelkező területeken a közterületek a nappali és az éjjeli időszakban is telítettek (a várakozóhelyek több mint 90%-a foglalt). Józsefváros többi részén csak kismértékben kedvezőbb a parkolási helyzet. A várakozási övezetbe nem sorolt lakóterületeken, a Százados negyed és a Tisztviselőtelep városrészekben szintén jelentős a közterületi várakozás.

Józsefvárosban jelentős számú klinika található, melyek forgalmi hatása a közterületi parkolásban is jelentkezik. A Losonci negyed lakásállományának 60%-át a telken belüli parkolás szempontjából problémát jelentő úszótelkes telekstruktúrájú lakótelep 2 773 lakása alkotja. A lakótelepek esetében épített parkolók száma jelentősen elmarad az 1 lakás/1 parkoló ellátottsági szinttől.

Jelentős (100 férőhely körüli) koncentrált parkolási lehetőséget a Pollack Mihály téri 409 és a Rákóczi téri 98 férőhelyes mélygarázs, valamint az Szabó Ervin téri 322 és a Futó utcai 408 férőhelyes parkolóház biztosít. Ezek a férőhelyek azonban jellemzően vállalkozások számára kerültek tartósan bérbeadásra, nem a lakossági igényeket szolgálják.

A belvárosi területekre jellemző ún. foghíjtelkek Józsefvárosban is fizető parkoló területekként működnek, melyet ideiglenes hasznosításként a JÓKÉSZ lehetővé tesz, szabályoz. A számottevő ingatlan vagyont képviselő üres telkek azonban hosszú távon várhatóan beépülnek, ezáltal a közcélú parkolási funkciójukat elveszítik.

## SWOT / KÖZLEKEDÉS

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sűrű közösségi közlekedés;</li> <li>▪ Közterületeken a lakossági igényeket preferáló várakozási övezeti rendszer;</li> <li>▪ Belső területeken gyaloglási távolságban elérhető intézményrendszer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budapest városszerkezeti sajátosságaiból adódóan a belvárosi területeket terhelő jelentős forgalom, közúti átmenő forgalom;</li> <li>▪ Vasútvonal elválasztó hatása;</li> <li>▪ Közösségi közlekedés gyenge lefedettsége a kerület középső részein;</li> <li>▪ Lakosság telken belüli parkolási igényeinek megoldatlansága;</li> <li>▪ Közterületek parkolóként történő használata.</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Város külsőbb kerületeiben tervezett közúthálózat fejlesztések tehermentesítő hatása;</li> <li>▪ Területileg differenciált fővárosi személyforgalmi behajtási díjrendszer (ún. dugódíj) bevezetése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Személygépjármű-ellátottság további növekedése.</li> </ul>

## FEJLESZTÉSI KIHÍVÁSOK

- A közlekedést – a gyalogos közlekedés kivétel – a kerület határokat átszelő közúti, tömegközlekedési, kerékpárút-hálózat jellemzi. Ezért a közlekedés fejlesztése sok esetben csak több kerület közlekedésének vagy a fővárosi közlekedési rendszer egészének figyelembe vételével lehetséges.
- A lakossági parkolás végleges rendezését – a belvárosi kerületek tekintetében egységes koncepciónak megfelelően – a parkolás gazdálkodás és parkolás szabályozás eszközével, valamint szükség esetén többlet férőhelyek biztosításával, differenciáltan kell kezelni.
- A lakóterületek úthálózatának forgalomcsillapított kialakítása (tempó 30-as zóna).
- Józsefváros területén a helyi közlekedési igényeknek megfelelő kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése.

## 2.11. KÖZMŰVESÍTÉS

### 2.11.1. Vízi közművek

#### Vízgyűjtés és vízellátás

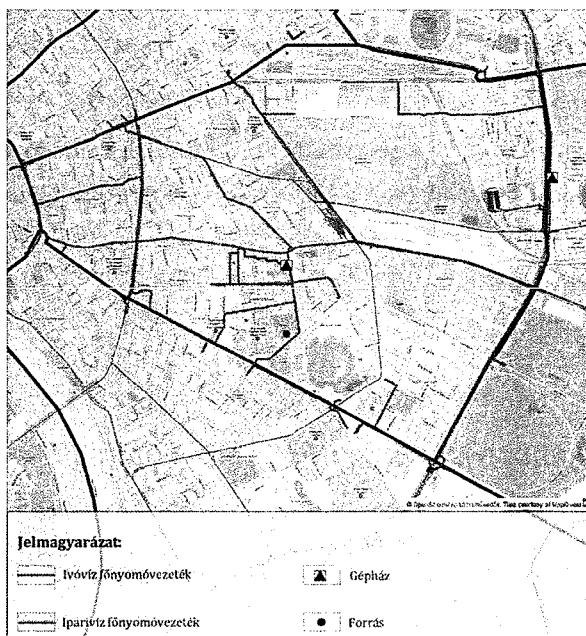
A kerület vízellátása teljesen kiépített. A vízszolgáltatást több, 300 mm-nél nagyobb átmérőjű eternit, öntöttvas és gömbgrafitos öntöttvas (göv) anyagú vezeték biztosítja, melyekről kisebb (80–300 mm), a fogyasztók ellátását szolgáló vezetékek csatlakoznak le.

Józsefváros vízellátása a Pesti alap- és a Kálvária nyomászónához tartozik. A Kálvária téri gépház a lakótelep magas épületeinek biztosítja a megfelelő nyomású vízszolgáltatást.

A kerületben termálvízkút és gyógyfürdő nem üzemel. A Fűvészkert területén található azonban egy természetes forrás.

Az oltóvíz biztosítása is az ivóvízhálózatról történik.

A kerület keleti határán, a Könyves Kálmán körúton, egy 800 mm-es, öntöttvas anyagú ipari vízvezeték található.



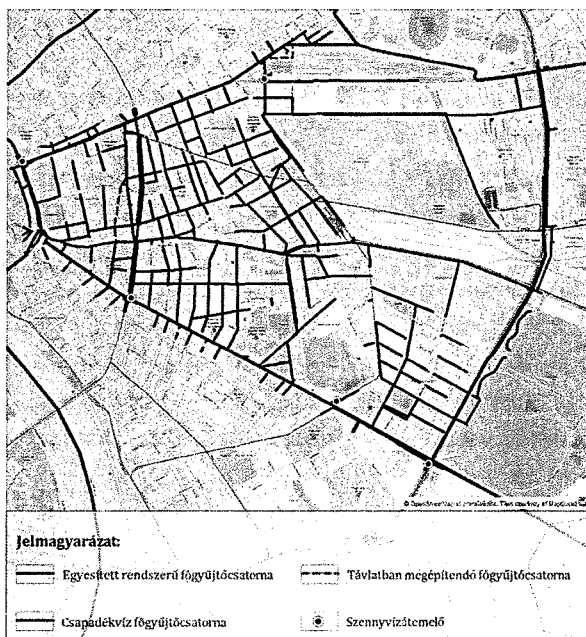
94. ábra: Ivóvíz és ipari víz főnyomó vezetékek

#### Szennyvízelvezetés

A csatornahálózatra bekötött lakások aránya 95% volt 2004-ben, ami országos és budapesti viszonylatban is kimagaslónak tekinthető.

A kerület szennyvize a Közép-pesti vízgyűjtőhöz tartozik, aminek a végátemelője a Ferencvárosi szivattyútelep. A szivattyútelep a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre dolgozik, aminek végső befogadója a Duna. A szennyvíztisztító telep 2010-es üzemszerű működésének megkezdése előtt az összegyűjtött szenny- és csapadékvíz tisztítatlanul jutott a Dunába.

Józsefvárosban egyesített rendszerű hálózat üzemel, azaz a csapadékvíz és szennyvíz közös csatornában van elvezetve. A területen három nagy átmérőjű főgyűjtő halad keresztül, amik közül a Nagykörúti főgyűjtő (József körút vonalán) és a Magasanfekvő főgyűjtő (Festetics Gy. utca – Fiumei út – Teleki L. tér – Karácsony S. utca – Kálvária tér – Illés utca – Korányi S. utca – Ludovika tér



95. ábra: Csatorna főgyűjtő hálózat

nyomvonalon) közel 100 évvel ezelőtt épültek, míg a Kőbánya északi főgyűjtő (Kőbányai út vonalán) az ezredfordulón.

A Budapest Központi Szennyvíztisztító Telep (BKSZTT) beruházás keretén belül a kerületben két főgyűjtő csatorna épült meg, melyek a következők: Baross u. (Szigony u. – Mária u. között) – Mária utca – IX. Kinizsi utca (kb. 1,9 km); illetve Ór utca (József u. – Tavaszmező u., kb. 154 m).

A kerületben négy db automata szennyvíz- és csapadékvíz-átemelő üzemel.

### *Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés*

Mivel a kerületben egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel, a csapadékvíz elvezetése megoldott.

Az Orczy parkban, mely a kerület legnagyobb kiterjedésű parkja, található egy tó, mely elsősorban rekreációs funkciót tölt be.

A kerületben élővízfolyás nem található, és nem árvízveszélyes, azonban egy része magas talajvízállású terület.

## 2.11.2. Energiaellátás, energiagazdálkodás

### *Villamosenergia-ellátás és közvilágítás*

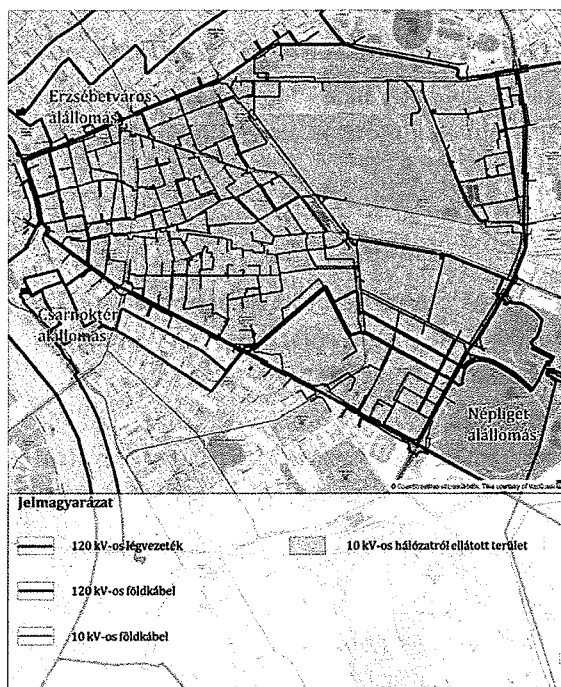
Józsefváros energiaellátását a szomszédos kerületekben üzemelő Népliget alállomás, Csarnoktér alállomás és Erzsébetváros alállomás biztosítják. Az alállomások táplálják meg a közcélú 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki.

A kerület energiaellátását biztosító alállomások 2012. évi átlagos kiterheltsége, valamint a kiépült hálózatok alapján a kerület villamosenergia-hálózata jelentős tartalékkapacitásokkal bír, a területi lefedettség gyakorlatilag 100%-os.

A kisfeszültségű hálózat a középfeszültséghez hasonlóan a kerületben jellemzően földkábeles kialakítású. A KSH adatai alapján 2013. évben a kerületi villamosenergia-fogyasztási helyek száma 50 282 db, a szolgáltatott éves villamosenergia-mennyiség 319,7 GWh nagyságrendű volt. A szolgáltatott mennyiség közel 26%-át háztartási fogyasztók vételezik. A kisfeszültségű elosztóhálózat hossza a kerületben 139 km.

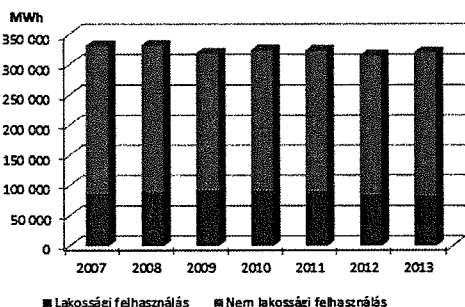
A háztartások részére szolgáltatott villamos energia egy lakosra jutó mennyisége a főváros többi kerületéhez képest átlagosnak mondható, ugyanakkor 2012. évben a korábbi évhez képest 6,5%-os növekedés figyelhető meg.

A Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. tájékoztatása szerint a kerületben várhatóan a 2020-ig amortizált lámpatestek cseréjére kerülhet legfeljebb sor, egyéb beruházást a Kft. nem tervez.

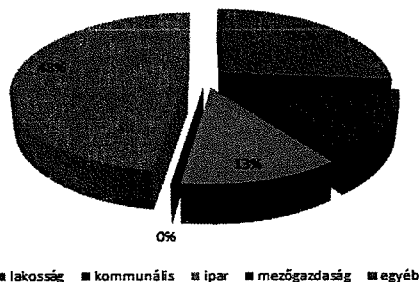


96. ábra: Villamosenergia-ellátás

A fővárosi tömegközlekedési útvonalakon egyébként rendelkezésre álló források esetén, a közvilágítás fejlesztése fővárosi feladat, nem tömegközlekedési útvonalakon a közvilágítás fejlesztése kerületi hatáskörbe tartozik.



97. ábra: Éves villamosenergia-felhasználás megoszlása (forrás: ELMŰ, 2014)



98. ábra: Villamosenergia-felhasználás szektoronként 2013. évben (forrás: ELMŰ, 2014)

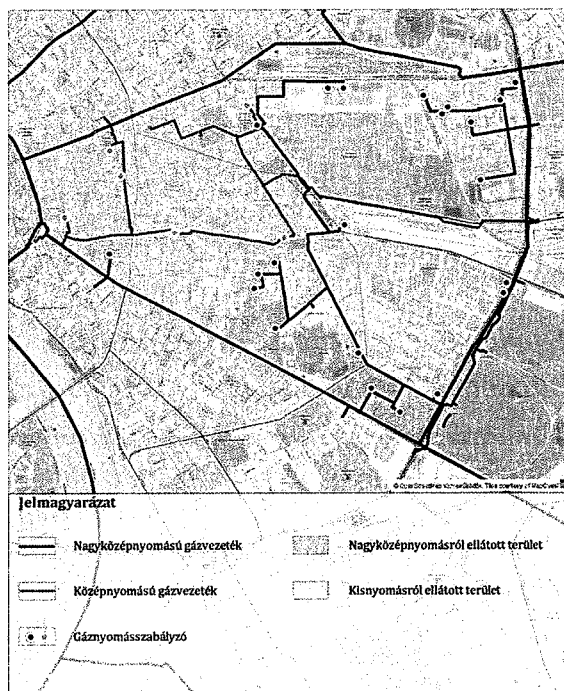
## Gázellátás

A kerület gázellátását a FŐGÁZ nagyközépnomású gázvezetéke biztosítja, amely a betáplálást a kerület szomszédságában elhelyezkedő, Salgótarjáni utcai nagy/nagyközép/középnomású gáznyomás-szabályzó állomásból kapja.

A kerületben nagyközép- és középnomású hálózat is üzemel.

A KSH 2013. évre vonatkozó adatai alapján a gázfogyasztási helyek száma 39 278 db volt, melynek 94%-a háztartási fogyasztót jelentett. A háztartási gázfogyasztók 75%-a használt gázszolgáltatást fűtésre. Az összes szolgáltatott vezetékes gáz mennyisége 2013. évben 86 813 200 m<sup>3</sup> volt.

A kerületben a FŐGÁZ gázcsőhálózatának hossza 111,4 km. 2012. évben a korábbi évhez képest a 100 lakásra jutó háztartási gázfogyasztók száma – túllépve a fővárosi átlagot – 12%-kal nőtt.



99. ábra: Gázellátás

## Táv hőellátás

Józsefvárosban a FŐTÁV Zrt. távhőhálózata üzemel, amely a Baross utca – Illés utca – Práter utca – Fűvészkert utca – Tömő utca – Szigony utca – Práter utca – Leonardo da Vinci utca által határolt tőmb és a Nagyváradi tér – Rezső tér közötti terület ellátását biztosítja. A hálózat hőközpontja a Kelenföldi Erőmű.

A távfűtésbe és melegvízhálózatba bekapcsolt lakások száma 2013. évben 3442 db volt, amely az elmúlt éveket tekintve állandósultnak látszik. A lakossági távhőellátásra felhasznált hőmennyiség 109 549 GJ volt.

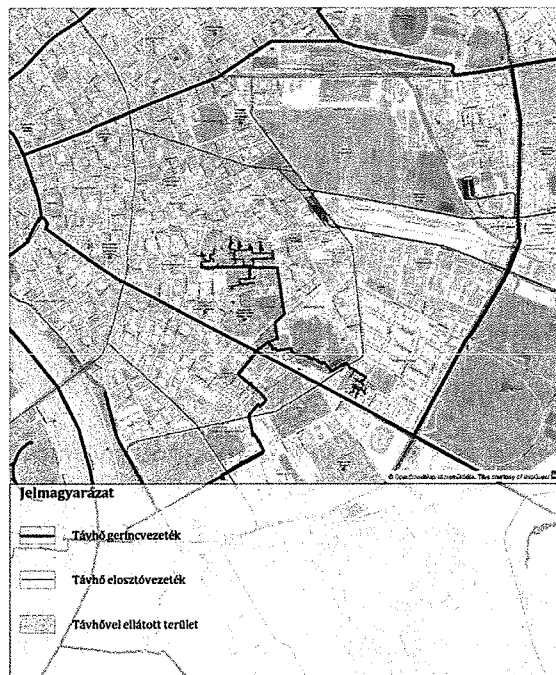
A KSH adatai alapján a kerületi lakosság számára szolgáltatott melegvíz mennyisége csökkenő tendenciát mutat, 2013. évben 117 ezer m<sup>3</sup> volt.

A Fővárosi Önkormányzat és a FŐTÁV Zrt. távlati tervei között szerepel a független távhőközvetek összekapcsolására hivatott kooperációs gerinchálózat kiépítése, amely a kerületet egyrészt abból a szempontból érinti, hogy megvalósulásával a távhőhálózaton lévő megújuló energiaforrásokból termelt energia egyrészt eljut a kerületi fogyasztókhoz, másrészt a távhő versenyképessége javul.

Az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések a távhőhálózat lefedettségének további bővítését teszik indokolttá.

A gázhálózatok kiterjedtsége a távhőszolgáltatásra való igényt csökkenti, ugyanakkor a párhuzamos infrastruktúrák üzemeltetése költséges.

A környezetbarát és megújuló energiaforrások energiaellátásba történő integrálásnak alapját adó távhőszolgáltatás versenyképességének javítása a hatályos jogi környezetben piacbővítéssel, valamint a független távhőközvetek összekapcsolásával mozdítható elő.



100. ábra Távhőellátás

### *Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei*

Józsefvárosban megújuló energiaforrások számottevő hasznosítása nem valósul meg. Kedvező lehetőséget a napenergia és a geotermikus energia hasznosítása kínál. Józsefvárosban a városképi szempontok figyelembevételével a jól tájolt és statikailag megfelelő tetőfelületek adnak lehetőséget napelem elhelyezésére, a használati melegvíz napkollektorokkal biztosítható. Új beépítések esetében alacsony hőfokú fűtési rendszerek létesítésével hőszivattyús fűtés alakítható ki.



## Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az elmúlt néhány évben megvalósult energiahatékonysági projekteket az alábbi táblázat tartalmazza.

### ENERGIAHATÉKONYSÁG JAVÍTÁSÁT CÉLZÓ PROJEKTEK

Ssz.	Projekt leírása	Állapot
1.	KEOP-5.3.0/A/09-2009-0015 Energiaracionalizálás Józsefváros önkormányzati fenntartású közintézményeiben. Elszámolható összköltség: 497 124 2074 Ft, Elnyert támogatás: 380 896 567 Ft Önerő: 116 227 640 Ft	Megvalósult
2.	KEOP-5.5.0/A/12-2013-0122 Energiaracionalizálás Józsefvárosban Elszámolható összköltség: 115 890 551 Ft Elnyert támogatás: 98 506 968 Ft Önerő: 17 383 583 Ft	Megvalósult

Józsefváros 2010–2014-es gazdasági programja a stratégiai célként megfogalmazott „fenntartható lakókörnyezet” vonatkozásában a kerület hosszú távú felemelkedésének egyik legfontosabb biztosítékát a kerületi lakásállomány minőségének alapvető javításában határozza meg. A felújítások, korszerűsítések kapcsán megújuló energiaforrások hasznosítására kell törekedni, az épületállomány energiaigénye egy részének fedezésére.

### 2.11.3. Elektronikus hírközlés

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A kerület nyugati részének kiszolgálását a Belváros AXE HOST központ végzi, emellett a kerületben kapott helyet a Nemzetközi 1 AXE HOST. A távbeszélő központok látják el az előfizetőket ún. kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat a nagyvárosi beépítésre jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A kerületben jelen van a UPC Magyarország Kft. is, hálózatán mind televíziós, mind internet- és telefonszolgáltatás elérhető. A távközlési hálózatok jellemzően alépítményként létesültek.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

Józsefváros területén mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült. Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

## SWOT / KÖZMŰVESÍTÉS

### ERŐSSÉGEK

- Az ivóvíz- és szennyvízhálózat kiépítése 100%-os.
- A csapadékvíz elvezetése megoldott.
- Energiaközművek kellőképpen kiépültek.
- Fővárosi távhőrendszer a kerület egyes részein elérhető.
- Elektronikus hírközlési hálózatok széleskörű szolgáltatást nyújtanak.

### GYENGESÉGEK

- Koros, elavult anyagú ivóvíz- és csatornahálózat.
- Minimális mértékű megújuló energiahasznosítás.

### LEHETŐSÉGEK

- Távhőhálózat kooperációs vezetékszakasának megépítésével a távhő versenyképesség javul.
- Alternatív energiák térnyerése.
- Lakossági érdeklődés az energia- és vízfelhasználás csökkentésére.
- Elérhető és megfizethető korszerű energia hatékony technológiák megjelenése, elterjedése.

### VESZÉLYEK

- Jogszabályi környezet ellehetetleníti a megújuló energiaforrások terjedését.
- Megfelelő támogatási rendszer nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projektek beruházás gazdaságosság miatt nem indulnak el.

## FEJLESZTÉSI KIHÍVÁSOK

- A megújuló energiaforrások hasznosítására a távhőhálózat megfelelő alapot biztosít, új hőforrások bekapcsolásával energiahatékony és klímabarát távhőellátás megvalósítása a kívánatos.
- Energiahatékonysági korszerűsítések és megújuló energiaforrások alkalmazása önkormányzati intézmények energiafelhasználásának fedezésére.
- Lakossági energiahatékonysági és megújuló beruházások ösztönzése, támogatása, tanácsadás.
- Közvilágítási hálózatok korszerűsítése, LED fényforrások alkalmazása, valamint intelligens vezérlések alkalmazása.

## 2.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 2.12.1. Talaj

A térség talajainak általános helyzete és kondíciója mára tipikus városi jellegeket mutat. A térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található.

Az egykori gazdasági tevékenységek területein potenciális szennyezettséggel lehet számolni, illetve jellemző a talajfelszín roncsolása, pusztulása. A Kőbányai út mentén található ilyen területek (Józsefvárosi pályaudvar, egykori Ganz-MÁVAG területe).

A kerületben található jelentős kiterjedésű barnamezős területek kapcsán több tényfeltárás és műszaki beavatkozás volt szükséges az elmúlt évtizedekben a FAVI-KÁRINFO 2013-as adatbázisa szerint. Eredményes kármentesítést hajtottak végre nyolc helyen a kerületben. A barnamezős területek közül a Józsefvárosi pályaudvar területén alifás szénhidrogénnel (TPH) szennyezett talajvizet tártak fel, a szennyező anyag csóva összehúzódnó fázisban van. Ganz-MÁVAG területén feltárt alifás szénhidrogénes (TPH) szennyezést felszámolták.

### 2.12.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

A kerületben nem található felszíni vízfolyás. Nagyobb vízfelület az Orczy parkban lévő tó.

A kerület felszínközeli földtani rétegződése homogénnek tekinthető, így a talajvíz gyakorlatilag egész területén viszonylag kis mélységben (2,5-5 m) fekszik, egyes részeken (József körút, Hungária körút térségében) 5-7 m közötti. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KVVV rendelet alapján Józsefváros érzékeny besorolású. A kerületet felszínalatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület nem érinti.

### 2.12.3. Levegőtisztaság és védelme

A VIII. kerület a 4/2002. (X. 7.) KVVV rendelet alapján a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba sorolódik.

A vizsgált terület levegőminőségének jellemzése csak tágabb keretek között lehetséges, ugyanis a levegőminőség alakulását öszvárosi és regionális – esetenként határokon átnyúló – tényezők határozzák meg. A levegő tisztasága a különböző emissziók (szennyezőanyag kibocsátások) mellett nagyban függ a mindenkori meteorológiai viszonyoktól is. A kerületben a Teleki László téren található automata mérőállomás. A mért adatok alapján a légszennyezettségi index nitrogén-oxidok tekintetében megfelelő, szállópor tekintetében jó. A nagy forgalmú útvonalak mellett óras határérték túllépések előfordulnak.

Általánosságban elmondható, hogy a kerületben (ahogyan az egész fővárosban) a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) kibocsátásának gyakorlatilag egyik felét a közlekedés, míg másik felét a helyhez kötött források eredményezik: az ipari kibocsátás részaránya mintegy 25%, ugyanakkor a lakossági földgázfelhasználás is ezzel nagyságrendileg azonos mennyiségben termel nitrogén-oxidokat.

Az őszi-téli időszakban a fővárosi szállópor (PM<sub>10</sub>) szint mintegy harmada származhat a háztartási eredetű szilárd, leginkább fatüzelésből, míg a közlekedés hozzájárulása hozzávetőlegesen 40%-ért felelős. Az elmúlt évtizedekben – az országos és az európai trenddel összhangban – nagymértékben csökkent a korábban Budapesten is jelentős mennyiségben kibocsátott ipari eredetű légszennyező anyagok (kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok és szilárdanyag-részecskék) mennyisége.

A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai alapján elmondható, hogy a kerületben budapesti viszonylatban jelentős helyhez kötött légszennyező forrás nem található. Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek szén-monoxid-, nitrogén-oxid- és szállópor-emisszióját kell megemlíteni. A kerület legforgalmasabb útjai a Hungária körút, az Orczy út – Fiumei út vonala, a Kerepesi út, a József körút és a Baross utca – Kőbányai út vonala.

#### 2.12.4. Zajterhelés

A főváros egészségének zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2007 őszén elkészült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép szolgáltatja.

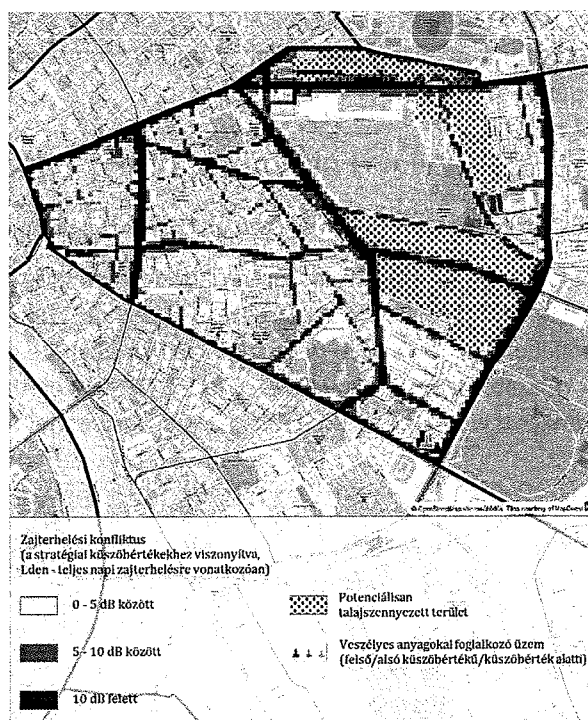
Az adatok objektív értékeléséhez azonban fontos szem előtt tartani, hogy a zajtérkép kizárólag a stratégiai tervezés szempontjait meghatározó zajforrásokat vette figyelembe, nem a tényleges zajhelyzet átfogó bemutatását tűzte ki céljául.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KVM-EÜM rendelet, a stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) kormányrendelet tartalmazza.

Józsefváros területén zajvédelmi szempontból a legnagyobb problémát a közlekedési eredetű zajterhelés jelenti.

A zajtérkép alapján a kerületet érintő, jelentősnek mondható – egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső – egész napi közúti zajterheléssel érintett a Hungária körút, az Orczy út – Fiumei út vonala, a Kerepesi út, a József körút és a Baross utca – Kőbányai út vonala.

Jelentős zajterheléssel érintett vasútvonalak: Budapest – Hegyeshalom (1-es számú), Budapest – Hatvan (80-as számú), Budapest – Szolnok – Békéscsaba (120-as számú), Budapest – Kelebia (150-as számú) vonalak.



101. ábra: Környezeti állapot

#### 2.12.5. Hulladékkezelés

Budapesten a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás megszervezése, működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati és nem kerületi feladat, így a VIII. kerületben is a Fővárosi Önkormányzat biztosítja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését, a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt-vel (a továbbiakban FKF) kötött közszolgáltatási szerződés útján.

A kerületben a szelektíven gyűjtött hulladékok aránya növekvő tendenciájú. A hulladékok minél nagyobb arányú újrahasznosítására a szelektív hulladékgyűjtés különböző módozatai teremtenek lehetőséget a kerületben:

- a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír-, műanyag- és fémhulladékok rendszeres gyűjtése) gyakorlatilag az egész főváros területén kiépült;
- a szelektív hulladékgyűjtő szigeteken a papír-, műanyag-, fém- és üveg-frakciók elkülönített gyűjtésére van lehetőség, jelenleg 9 db vegyes sziget és 13 db kizárólag üveget befogadó sziget található a kerületben (FKF, 2015. január);
- a közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is;
- a lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint a lomtalanítás keretében biztosított.

## SWOT / KÖRNYEZETVÉDELEM

### ERŐSSÉGEK

- A légszennyező anyagok kibocsátása és a mért immissziók zömében csökkenő tendenciát mutatnak. A jelentős ipari szennyezők száma csökkent az elmúlt évtizedekben.
- A kerületben a szelektív hulladékgyűjtés megoldott, a szelektíven gyűjtött hulladékok aránya növekvő tendenciájú.

### GYENGESÉGEK

- A kerület forgalmasabb útvonalai mentén jelentős a gépjárműforgalomból eredő környezeti terhelés.
- Barnamezős területek potenciális szennyezőforrások.

### LEHETŐSÉGEK

- A hulladék újrahasznosítási arányának növelését az EU kiemelten támogatja.
- A környezettudatosság erősödése.

### VESZÉLYEK

- Forráshiány miatt a barnamezős területek kármentesítése időben késlekedik (szennyező anyagok terjedése).

## FEJLESZTÉSI KIHÍVÁSOK

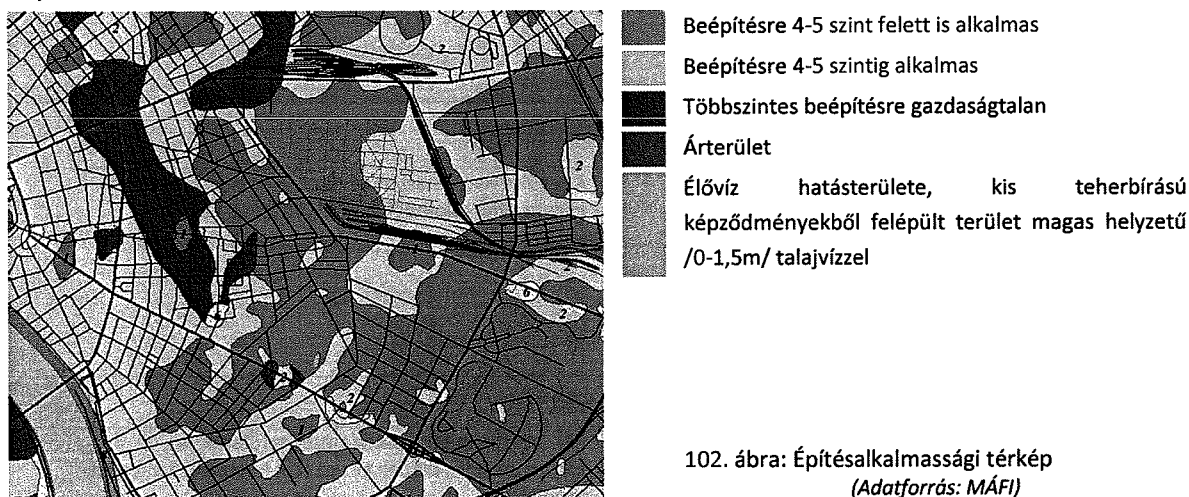
- A zaj- és légszennyezés csökkentése komplex, összvárosi szintű stratégiák keretében.
- A környezeti konfliktusok mérséklése a területhasználat optimalizálásával.
- A barnamezős területek hasznosítását, rendezését és az esetleges szennyezettségek felszámolását ösztönző intézkedések.

## 2.13. KATASZTRÓFAVÉDELEM, TERÜLETFELHASZNÁLÁST KORLÁTOZÓ, BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

### 2.13.1. Építésföldtani korlátok

A kerületet alábányászott, illetve jelentősebb alápincézett területek nem érintik, kedvezőtlen morfológiai adottságú, csúszásveszélyes terület nem található.

A Magyar Állami Földtani Intézet Építésalkalmassági térképe alapján a kerület nagy része 4-5 szintig, de jelentős területek (Magdolna negyed, Orczy negyed, Tisztviselő-telep) 4-5 szint felett is alkalmasak beépítésre. A József körút menti területen többszintes beépítés kialakítása gazdaságtalan.



102. ábra: Építésalkalmassági térkép  
(Adatforrás: MÁFI)

### 2.13.2. Tevékenységből adódó korlátozások

Az Országos Katasztrófa-védelmi Főigazgatóság adatai alapján a kerületben egy veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem működik (az Üllői út melletti METAL-ART Nemesfémipari Zrt.), amely azonban küszöbérték alatti besorolású.

### 2.13.3. Vízirajzi veszélyeztetettség

Józsefváros nem határos a Dunával így nem árvízveszélyes terület. A kerület egyes részei magas talajvízállású területek, illetve a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület.

#### *Közművek és elektronikus hírközlés korlátozásai*

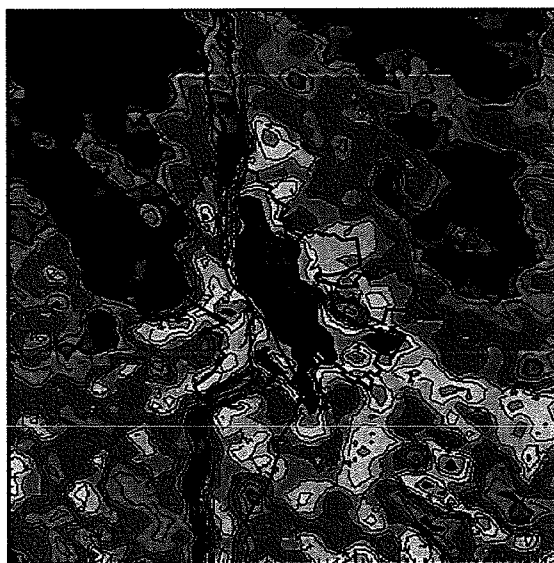
A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

A földgáz elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van.

## 2.14. VÁROSI KLÍMA

A VIII. kerület a főváros mezoklimatikus körzetrendszerében a mesterséges alapú, tömör beépítésű, erősen szennyezett klímátípusba tartozik. Éghajlati viszonyainak alakulásában egyértelműen megjelenik a globális klímaváltozás. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérsékletének alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőszeghullámok sűrűbb előfordulása).

A mezoklimatikus jelenségek közül kiemelendő a jelentős mértékű hősziget-hatás, ami a kerület belvárosi elhelyezkedése folytán még hangsúlyosabb, mivel a sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal melegebb a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. A városi hősziget magja (a városkörnyéki átlaghőmérsékletet tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el, lefedve a teljes VIII. kerületet.



A felszínhőmérséklet és a városkörnyéki átlaghőmérséklet különbsége

103. ábra Budapest felszínhőmérsékleti anomáliájának átlagos júniusi szerkezete délutáni időszakban 2013-ban (műholdfelvételek alapján)

*Forrás: Bartholy – Pongrácz – Baranka (Ökomet Kft.)*

## SWOT / VÁROSI KLÍMA

### ERŐSSÉGEK

- A Fiumei úti köztemető és az Orczy park magas zöldfelületi aránya kedvezően hat környezetük klimatikus viszonyaira.

### GYENGESÉGEK

- Jellemzően alacsony zöldfelületi intenzitás, hőszigetelés.
- A beépítések intenzifikálásával romlik az átszellőzés, fokozódik a városi hőszigetelés.

### LEHETŐSÉGEK

- Növekvő környezettudatosság.
- Barnamezős területek rehabilitációja során a jelenleginél kedvezőbb kondicionáló hatással bíró felületek kialakítása.

### VESZÉLYEK

- A globális felmelegedés erősödése.
- A szélsőséges időjárási események növekvő gyakorisága.

## FEJLESZTÉSI KIHÍVÁSOK

- A környezettudatos szemlélet erősítése és a klímavédelem, a klímaadaptáció gyakorlati szempontjainak hatékonyabb érvényesítése a gazdasági visszaesés ellenére, az EU-s tematikus célok figyelembevételével.

### 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

#### 3.1.A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

##### 3.1.1. A folyamatok értékelése

###### *Fejlesztési és rendezési környezet, illeszkedés*

Az országos és a fővárosi fejlesztési dokumentumok a közelmúltban készültek, keretet adva az új kerületi fejlesztési dokumentumok készítéséhez. Tág, a mai kor szellemét hordozó palettát biztosítanak a kerület által megfogalmazandó, elérendő céloknak, azaz Józsefváros fejlesztési elképzeléseinek.

Józsefváros sok éves múlttal rendelkezik a városrehabilitációs tervek és tevékenységek tekintetében egyaránt. A közelmúltban véghezvitt városfejlesztések – Corvin Sétány Program, Magdolna Negyed Program eddigi ütemei – a 9/2007. (II. 19.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületfejlesztési koncepción alapulnak, és a 2008-ban készült kerületi IVS-sel összhangban valósultak meg. A kerület emellett több külön fejlesztési koncepcióval (pl. Józsefváros Zöldfelület Fenntartási és Környezetvédelmi Koncepciója; Palotanegyed Turizmusfejlesztési Koncepció stb.) is rendelkezik.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2007.(XII.12.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (JÓKÉSZ), mely részben integrálta a korábbi szabályzat elemeit, részben új alapokra helyezte a szabályozást.

A főváros településrendezési eszközei a TSZT és az FRSZ, melyek 2015 márciusában léptek hatályba, jelenleg felülvizsgálatuk zajlik. Szándékaik szerint megfelelő területi tartalékot, fejlesztési potenciált adnak az új Kerületi Építési Szabályzat kidolgozásához, melyet 2018. december 31-ig kell megalkotnia a kerületnek.

###### *Társadalom*

A kerület társadalma a legtöbb alapvető mérőszám alapján nem tér el lényegesen a budapesti átlagtól, lényeges sajátossága azonban az érzékelhető etnikai sokszínűség, amely elsősorban a magát romának vallók magas arányából fakad. Míg a foglalkoztatottak aránya magasabb, mint Budapesten általában, más, hasonló mutatók alapján látható, hogy a VIII. kerületben jelentős probléma a szegénység: itt a legmagasabb a munkanélküliek aránya, valamint itt a legalacsonyabb az egy főre eső nettó jövedelem a főváros kerületei közül. Kedvezőtlen a lakosság egészségügyi helyzete is: egész Budapesten itt a legalacsonyabb a várható élettartam.

Akárcsak a város más részein, Józsefvárosban is tapasztalható tendencia a lakásszám növekedése és a családszám csökkenése, míg a népességszám összességében hullámzó tendenciát mutat, de alapvetően csökken. A kerület kiemelkedő sajátossága a kis alapterületű, illetve az önkormányzati tulajdonú lakások magas aránya, noha utóbbi folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. Ezt erősíti a lakásépítés erős helyi szerepe is: 2013-ban Józsefvárosban épült a legtöbb lakás Budapest kerületei közül. Ez elsősorban az évtized végéig várhatóan folytatódó Corvin Sétány Program nyomán valósul meg, melynek kezdeti bontásait jelentős szociálisbérlet-építés kísérte.

A kerületi identitás építése szempontjából jelentős lépés, hogy Józsefváros területét a kerület önkormányzata 11 negyedre osztotta. Ezek egy része korábban is létezett önálló arculattal, egy részük az elnevezést követően gyökerezett meg, míg egy részük egyelőre nem kelt önálló életre. A kerület mint identitásképző elem számos negatív asszociációval terhelt, noha a 2000 óta számos szerencsés átalakulás – építkezések, egyetemi telephelyek nyílása, bővülése, közterületek megújítása – nyomán a VIII. kerület stigmatizáltsága oldódóban



van. A kerület értékei közé tartozik a helyi iparos tradíció, az etnikai sokszínűség és az erős felsőoktatási központi szerep – melyek mindegyikét aktívan támogatja a kerületi önkormányzat is.

A KSH szegregátumlehatárolása a 2011-es adatok alapján három területet azonosított, melyek egyike sem egyezik a 2001-es népszámlálása alapján a kerület 2007-es Integrált Városfejlesztési Stratégiájában azonosítottakkal. Egy tömb azonban átfed a 2007-ben definiált „szegregátumnak nem minősíthető, de alacsony státuszú lakosságot jelentős arányban koncentráló városi területek” egyikével, a Mátyás tér nyugati oldalán.

### *Humán infrastruktúra*

Józsefváros intézményei közül a bölcsődei ellátás, mint a fővárosban szinte mindenütt, kapacitásában jelentősen elmarad az igényektől. Az óvodai férőhelyek száma ugyan megfelelő, azonban minimális (3%-os) tartalékokkal rendelkezik csupán, így bármikor kapacitáshiányossá válhat. Míg a gyermekkori ellátó- és nevelőintézményeket a kapacitáshiány fenyegeti, az általános iskoláknál már negatív vándorlási mérleg jelentkezik: a kerületi lakosok inkább a körzetükön kívülre íratják be gyermekeiket. Jelentősek az intézményközi különbségek, szegregált imázsú, ténylegesen szegregációközeli, illetve régiós toborzási körű, híres általános iskola egyaránt található a kerületben. Kedvezőtlen adottság, hogy a hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű diákok aránya, jelentős fölényel, Józsefvárosban a legmagasabb a budapesti kerületek közül.

A középiskoláknál kevésbé érvényesül a helyi szerepkör, a diákok száma jelentősen meghaladja a kerületben élő középiskolás korúakét. Kerületi sajátosság, hogy a szakközépiskolai képzés diákszám szerint háromszorosan felülmúlja a gimnáziumit. A VIII. kerület egyben országos jelentőségű felsőoktatási központ is, Magyarország hallgatói létszámának több, mint 10%-a itt tanul – ezen felül a koncentráció folyamatosan fokozódik is: a Ludovika Campusban épül a Nemzeti Közszolgálati Egyetem több képzőhelye.

A kerületi szociális ellátás legtöbb eleme egy integrált intézményben, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központban összpontosul, illetve 2011 és 2015 között kiegészült számos alkalmi, projektszerű – zömében alacsony küszöbű – szolgáltatással is, melyek a Magdolna Negyed Program III. részeként valósultak meg. Utóbbiak 2015 utáni továbbműködése egyelőre egyeztetés tárgyát képezi. A szociális juttatások terén szinte általános jelenség, hogy az egyes segélyformákat a kerületben a népesség jelentősen nagyobb hányada veszi igénybe, mint a budapesti átlag. A kerület sajátos adottsága a hajléktalanellátó intézmények magas, esetenként slumosodással fenyegető sűrűsödése: az budapesti éjszakai melegezők helyeinek például több mint harmada üzemel Józsefvárosban.

A kerület egészségügyi ellátórendszerének alapszintjét az ötvenegy háziorvos és a tíz házi gyermekorvos jelenti. 2015-re kettő híján az összes háziorvosi rendelőt felújította a kerület, a fennmaradókra ez évben kerül a tervek szerint sor. 2015-ben valósul meg az Auróra utcai rendelőintézet felújítása-korszerűsítése is. A kórházi ellátásokat illetően nem feltétlenül releváns a lakosság számára az intézmények sűrűsége, mindazonáltal a kerület e téren is jelentős központnak számít: a budapesti kórházi betegellátások közel negyedére valamelyik józsefvárosi kórházban vagy klinikán kerül sor. 2015 a Semmelweis Egyetem új Központi Betegellátó Épületének átadási éve is, amely szintén a kerületben épül meg.

### *Gazdaság*

Józsefváros gazdaságában jelentős súlyt képviselnek a kereskedelemmel foglalkozó kft-k, közülük is elsősorban a ruházati cikkekkel foglalkozóké, köszönhetően elsősorban a Kőbányai út mentén, a volt Józsefvárosi pályaudvar területén a Négy Tigris piac 2014-es kiürítése óta elsősorban a Ganz-MÁVAG területén működő vállalkozásoknak. E környék tekinthető számos egyéb téren is a kerület gazdasági súlypontjának: a zömében felhagyott gyártelep egyes részein változatlanul ipari termelés folyik. Hasonló

aktivitás figyelhető meg az Asztalos Sándor út mentén, máskülönben a kerület gazdasági szereplőinek zöme a kereskedelem és szolgáltatás területein folytatja tevékenységét, a kerület minden részén elosztva. A fentiekben már említett Corvin Sétány Programon, Ludovika Campuson és Központi Betegellátó Épületen kívül a 2010-es évek második felében megvalósuló további, önkormányzaton kívüli fejlesztés a Bionikai Innovációs Központ építése a Balassa utcában.

A kerület turizmusa alapvetően a Nagykörúton belüli területekre összpontosul, noha a külsőbb részeken is több, gyakran nemzeti jelentőségű látnivaló található. Ezek jobb kihasználását vetíti elő, hogy mind a vendégek, mind a vendégéjszakák száma dinamikusan, jóval az összfvárosi ütem felett növekszik a kerületben, elsősorban 2009 óta.

Jelentős szereppel bír a kerület gazdasági életében a lakásépítés is: 2013-ban egész Budapesten itt épült a legtöbb lakás. A fejlesztések fő hajtóereje a Corvin Sétány Program, de a kerület más részein is számos új társasház épült a 2000-es és 2010-es években, magánéresztésként és önkormányzati bérlakásokként egyaránt – utóbbiak elsősorban a szanálások során megszüntetett lakáskapacitás részletes pótlására. A kerület legmagasabb árú környéke a Corvin negyed és a Százados negyed (egyaránt jelentős ingatlanfejlesztésekkel), míg a legolcsóbb lakások a Magdolna és az Orczy negyedekben fekszenek. A kerület ingatlanpiaci pozícióját erősíti, hogy – különösen az M4-es metróvonal 2014-es átadása óta – itt található a legtöbb metróállomás a főváros kerületei közül. A kerület több részén – elsősorban a Corvin sétány és a Hungária/Könyves Kálmán körút mentén – jelentős az irodafejlesztések súlya is.

### *Épített környezet*

A kerület városszerkezeti szempontból három meghatározó részre tagolható (Belső-, Középső-, Külső-Józsefváros). **Városszerkezete** jórészt történelmileg kialakult, ugyanakkor az átmeneti zóna területén a rendszerváltozás után megszűnt vagy tevékenységet váltott gazdasági, vasúti területek átstrukturálódásra várnak (pl. Ganz-MÁVAG, volt Józsefvárosi pu.). Meghatározó szerkezeti elemként jelentkeznek a sugár- és körirányú utak, melyek tagolják a kerületrészeket, míg a vasúti hálózat jelentős elválasztó hatást fejt ki az egyes városrészek között és a kerületközi kapcsolatokban.

A beépítésre szánt területeken belül a jelenlegi, **tényleges** területfelhasználásra összességében a **lakófunkció és a vegyes területhasználat** a jellemző, melyek a belső zóna területén dominánsak, míg az átmeneti zóna területén emellett jelentős arányt képviselnek a **gazdasági** és a **különleges** területek is.

A közelmúltban az **épített környezet fejlesztése** területén elsősorban a lakó- és vegyes funkciójú beruházások említhetőek. Jelentős városszerkezeti beavatkozásnak számít a Corvin sétány, de a közelmúltban megkezdett Orczy parkbeli beruházások is jelentős léptéket képviselnek. Az elmúlt években kiemelt hangsúlyt kapott a Palotanegyed közterületi fejlesztése, és jelentős rehabilitációs tevékenység folyik a Magdolna negyed területén is.

**Az alulhasznosított** területek vonatkozásában elsősorban az egykor virágzó, de jelenleg gyakran kihasználatlan, leromlott, üres gazdasági területeket, valamint a vasúti területeket lehet kiemelni. A Kőbányai út túloldalán lévő volt Ganz-MÁVAG gyártelep a rendszerváltozás után fokozatosan átalakult, ma a Hungária körgyűrűn belül a legnagyobb egybefüggő gazdasági, jellemzően kereskedelmet, raktározást – termelést már csak kevésbé – szolgáló terület. Ennél kisebb, tömbméretű, helyzeti potenciáljukhoz képest alulhasznosított területek találhatók a Könyves Kálmán krt. és a Kerepesi út mentén is. A belső városrészben elsősorban a Corvin és Losonci negyed területén találhatók alulhasznosított tömbök, de elszórt foghíjak jellemzik a teljes középső Józsefvárost is. Szintén jelentős potenciált hordoznak a vasúti területek (volt Józsefvárosi pu. és Keleti pu.).

A lakóterületek tekintetében a 2011-es népszámlálás indikátorai alapján lehatárolt **veszélyeztetett** területek térképén (lásd. 1.9.5. fejezet) sok VIII. kerületi tömb szerepel. A területek kiterjedését vizsgálva a kerület a

budapesti átlagnál rosszabb helyzetben van. E tömbök társadalma sok esetben kitermel, egy, az együttélési normákat kevésbé követő réteget, amely alapjaiban határozza meg a lakókörnyezetét. A jellemzően közepes és gyenge anyagi lehetőségekkel rendelkező lakosság helyzete komoly városszociológiai probléma, mely jelentősen kihat az épített környezetre is. A helyzet megoldása önkormányzati, állami és EU-s beavatkozást igényel.

A kerület jelentős **építészeti örökséggel** rendelkezik, mely elsősorban a Palotanegyed területén összpontosul, de sok értékes épület található Józsefváros középső területein is. A karakteres Tiszviselőtelep műemléki jelentőségű területnek számít, míg a Fiumei úti Nemzeti Sírkertben jelentős számú műemlék sírhely található.

### *Közlekedés*

Józsefváros XIX. századi kiépülésekor a XXI. századi közlekedési igények nem voltak prognosztizálhatóak, ennek ellenére az akkor létrehozott közterületi rendszer nagyjából be tudja fogadni a mai feladatok ellátásához szükséges infrastruktúrát.

Az életszínvonal emelkedése folytán a gépjárműves utazási igények folyamatosan növekednek, a főúthálózaton jelentkező forgalmi torlódások okát a más kerületek területén lévő közúthálózati hiányosságok, a mellékúthálózaton jelentkező helyhiányt pedig Józsefvárosban a telken belül megoldatlan parkolás okozza.

Józsefváros közösségi közlekedési ellátottsága Budapesti viszonylatban már hosszú évtizedek óta kiválónak számít, mind a hálózat sűrűsége, mind a szolgáltatás színvonala tekintetében. A belső kerületekhez viszonyítottan ugyanakkor a közösségi közlekedés lefedettsége szempontjából a kerület egyes részein hiányosságok érzékelhetők.

A gyalogos és kerékpáros közlekedés a város rehabilitációjával összefüggésben lassan, de folyamatosan fejlődik.

A legösszetettebb problémát a parkolás jelenti, amely a rendelkezésre álló közterületek korlátozott volta miatt befolyásolja a többi közlekedési módot, illetve azok fejleszthetőségét is.

### *Közművesítés*

Az ivóvízhálózat kiépítettsége teljes, azonban több vezeték koros, elavult anyagú, így a lerakódások és meghibásodások veszélye nagyobb.

A kerületben a csatornával ellátott lakások aránya teljes körűnek tekinthető. Azonban a nagy átmérőjű egyesített csatornahálózat koros, beton és téglából készült anyagú, aminek a vízzárósága nem megfelelő, így a szennyvíz egy része beszivárog a talajba. A terület szennyvizei előbb a Ferencvárosi átemelőtelepre, majd a Budapest Központi Szennyvíztisztító Telepre jutnak.

Mivel a kerületben egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel, így a csapadékvíz elvezetése megoldott.

Józsefvárosban élővízfolyás nem található, és nem árvíz-, illetve belvízveszélyes terület.

A kerületben az energiahálózatok a jelenlegi energiaigényeket teljes mértékben kielégítik, és rendelkeznek szabad kapacitásokkal. Az energiahálózatok rekonstrukciója ütemezetten történik. Távhő esetében a kerület lehetőségekkel rendelkezik a megújuló energiaforrások végfelhasználásban megjelenő részarányának növelésére. A fővárosi távhőhálózat független távhőkörzeteinek összekapcsolásával, az ellátásba vont területek növekedésével hosszabb távon a távhő versenyképessége javul.

## *Zöldfelületek, környezetvédelem*

### ***Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer***

Józsefváros nagyobb része tájtypusát tekintve települési (urbánus) táj, ennél fogva az emberi beavatkozás és az épített elemek vannak túlsúlyban. Nagyobb összefüggő jelentős zöldfelületű beépítetlen térség a Nemzeti Sírkert területe, amely értékes, gazdag növényállományú. A kerület legfontosabb természeti értéke az országos jelentőségű védett természeti területként nyilvántartott Fűvészkert. A közparkként látogatható kert növényállománya különleges.

Mivel a kerületben az alacsony zöldfelületi intenzitású területek dominanciája jellemző, táji értéket képviselnek még a jelentős zöldfelülettel bíró lakóterületek, mint a Százados úti Művésztelep, vagy a Tisztviselőtelep.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei a területarányosan elhelyezkedő közkertek, közparkok, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézménykertek.

Az egy főre jutó zöldfelület 3 m<sup>2</sup>, amely alacsonyabb a budapesti átlagnál, de belvárosi viszonylatban kedvező.

### ***Környezetvédelem, településüzemeltetés***

A talaj általános helyzete és kondíciója tipikus városi jellegeket mutat, a térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található. Az egykori gazdasági tevékenységek területein potenciális szennyezettséggel lehet számolni, több helyen eredményes kármentesítést hajtottak végre. Ugyanakkor a talajvizet és földtani közeget érintő, beavatkozást igénylő szennyezettség található a Józsefvárosi pályaudvar területén. Alifás szénhidrogénnel (TPH) szennyezett talajvizet tártak fel, a szennyező anyag csóva összehúzódó fázisban van.

Zaj- és légszennyezés szempontjából a kerület terheltnek tekintethető. A Teleki László téren található automata mérőállomás adatai alapján ugyan a légszennyezettségi index nitrogén-oxidok tekintetében megfelelő, szállópor tekintetében jó, a nagy forgalmú útvonalak mellett órák határérték-túllépések előfordulnak. A kerület zajviszonyait az áthaladó utak és vasutak forgalmából adódó terhelés határozza meg. Legjelentősebb zajkonfliktus a Hungária körút, Orczy út – Fiumei út vonala, a Kerepesi út, a József körút és a Baross utca – Kőbányai út vonala. Jelentős zajterheléssel érintett vasútvonalak a Budapest – Hegyeshalom (1-es számú), a Budapest – Hatvan (80-as számú), a Budapest – Szolnok – Békéscsaba (120-as számú), a Budapest – Kelebia (150-as számú) vonalak.

A kerületben a rendszeres hulladékgyűjtés a fővárosi közszolgáltató által megoldott.