

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

2009. május 6-i ülésére

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) módosításának koncepciója a Gyulai Pál utca melletti zöldterület szint alatti beépítésével kapcsolatban

576/2009. APR. 20. J.

Előterjesztő: Csécsei Béla  
polgármester

Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

## VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

690/2009 (05.06.)

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság	2009. május			
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	2009. május			
Egészségügyi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat				

Döntés: nyílt ülés, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Igen:  Nem:  Tartózkodás:

Elutasítva:  Elfogadva:  Egyéb:

### FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : FŐÉPÍTÉSZI IRODA

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME: 8 oldal

Meghívó szerinti  
napirendi pont:

Elfogadott napirendi  
pont:

---

## **Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) módosításának koncepciója a Gyulai Pál utca melletti zöldterület szint alatti beépítésével kapcsolatban**

---

Előterjesztő: Csécsei Béla polgármester

Az ülés időpontja: 2009. május 6.

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti.

Az előterjesztés előkészítője: Miasnikov Péter

Az előterjesztés leírói: Szabadiné Molnár Éva

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 323/2008. (VI. 04.) számú határozatában hozzájárult Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításához hét helyszínen.

A Képviselő-testület 2009. március 18-ai ülésén eldöntötte, hogy a MŰ-HELY Rt. által elkészített vizsgálat alapján, mely helyszíneken történjék a szabályozási terv módosítása. A Képviselő-testület erről a 97/2009. (III. 18.) számú határozatban döntött. A határozat 7. pontja kimondja:

„7. A Gyulai Pál utca melletti jelenleg Z-FK-VIII-1 övezetből Z-FK-VIII-3 övezetbe való átsorolásról a Képviselő-testület a Rév8 Rt. által rendelt tanulmány elkészülte után dönt.”

A két övezet között az a különbség, hogy a Z-FK-VIII-3 övezetben a terepszint alatti beépítés mértéke elérheti a 100%-ot, lehetővé téve mélygarázs építését.

Ez év elején a MŰ-HELY Rt. által elkészített vizsgálat, a „JÓKÉSZ módosítás 2008-2009.”, javaslat, megállapításai erre a területre a következők:

**JAVASLAT**     **A terület mélyparkoló céljára történő átépítése nem javasolt**

**INDOKLÁS**     A Szt. Rókus kórház előtti parkosított terület a kórház előkertjeként működik, biztosítva annak a zaj- és porszűrést. A kert három részre tagolódik: a két szélső terület, ahol a felnőtt korú szép fák élnek, kerítéssel védettek, az épület tengelyében kialakított zöldterület a Semmelweis-szobornak ad rendezett környezetet. A térszint alatti beépítés a jelenlegi teljes növényállomány kivágásával járna, a mélyparkoló keltette további közúti forgalom a csendes gyalogosbarát környezetet és az itt lévő egészségügyi intézmények környezetét terhelné. Az elképzelt mélyparkoló ki/be járata az érintett szűk utcák alkalmatlansága miatt a jelenlegi zöldterületen alakítható ki, tehát a visszaépíthető zöldfelületet jelentősen csökkentené. Aláépítés esetén hasonló értékű zöldfelület visszaállítása legalább egy szint mélységű talaj visszatöltést igényel, ami további költségnövekedést jelent.

Érdemes volna megvizsgálni, hogy az egyébként is felújításra szoruló Blaha Lujza tér területe és környezete milyen módon és mértékben alkalmas az aláépítésre.

A Rév8 Rt. megbízása alapján, az Infraplan Zrt. által készített tanulmányterv végső értékelését az előterjesztéshez mellékeljük (2. számú melléklet), a teljes tanulmány a Főépítészeti irodán megtekinthető.

Az értékelés lényege:

Az Infraplan tervezői javasolják a mélygarázs létesítését, a kialakítandó sétálóutcákban jelenleg parkoló gépkocsik elhelyezésének biztosítására, valamint a tetőtér beépítések előmozdítására. A megtérülés valószínűsége, az építés gazdaságossága azonban kérdéses, valamint a lakossági ellenállás csökkentés érdekében nagyon fontos az érintettek tájékoztatása, lakossági fórum megtartása még az engedélyezés előtt.

A Főépítészeti Iroda véleménye, hogy a mélygarázs erős társadalmi egyeztetést igényel, olyan objektumokat kell áthelyezni, ami társadalmi feszültséget okozhat, várható a lakosság összefogott ellenállása. Tekintettel az Infraplan megvalósíthatósági tanulmányára a mélygarázs elhelyezése műszakilag megoldható.

### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Kerületi Szabályozási Terv módosítása az alábbiak szerint kerüljön államigazgatási egyeztetésre:

A) A Gyulai Pál utca melletti zöldterület az eddigi Z-FK-VIII-1 övezetből Z-FK-VIII-3 övezetbe kerüljön átsorolásra.


vagy

B) A Gyulai Pál utca melletti zöldterület maradjon a jelenlegi Z-FK-VIII-1 övezetben.


Budapest, 2009. május

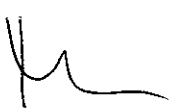
Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

  
Csécsi Béla  
polgármester h.

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Xantus Judit  
jegyző



MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT  
1065 BP., VI. BAJCSY ZSILINSZKY ÚT. 31. I.  
POB: 1368 BP 5. PF 215,  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2588  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



# VIII. JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁSA 2008-2009

**EGYEZTETÉSRE!  
2009. JANUÁR 20.**

KÉSZÍTETTE: NAGY BÉLA DR.  
TASI ÁKOS

VEZÉRIGAZGATÓ: NAGY BÉLA DR.

BUDAPEST. 2009. JANUÁR HÓ

## A JÓKÉSZ 2008-2009. ÉVI FELÜLVIZSGÁLATA MÓDOSÍTÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

	
---	--

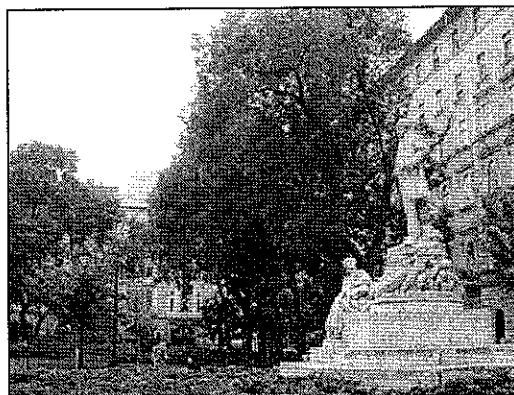
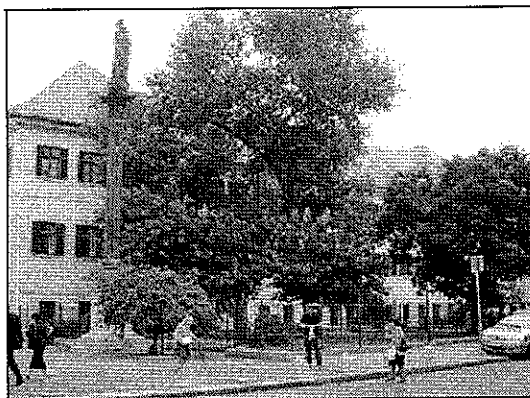
AZ ÉSZREVÉTELEZŐ BUDAPEST, VIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

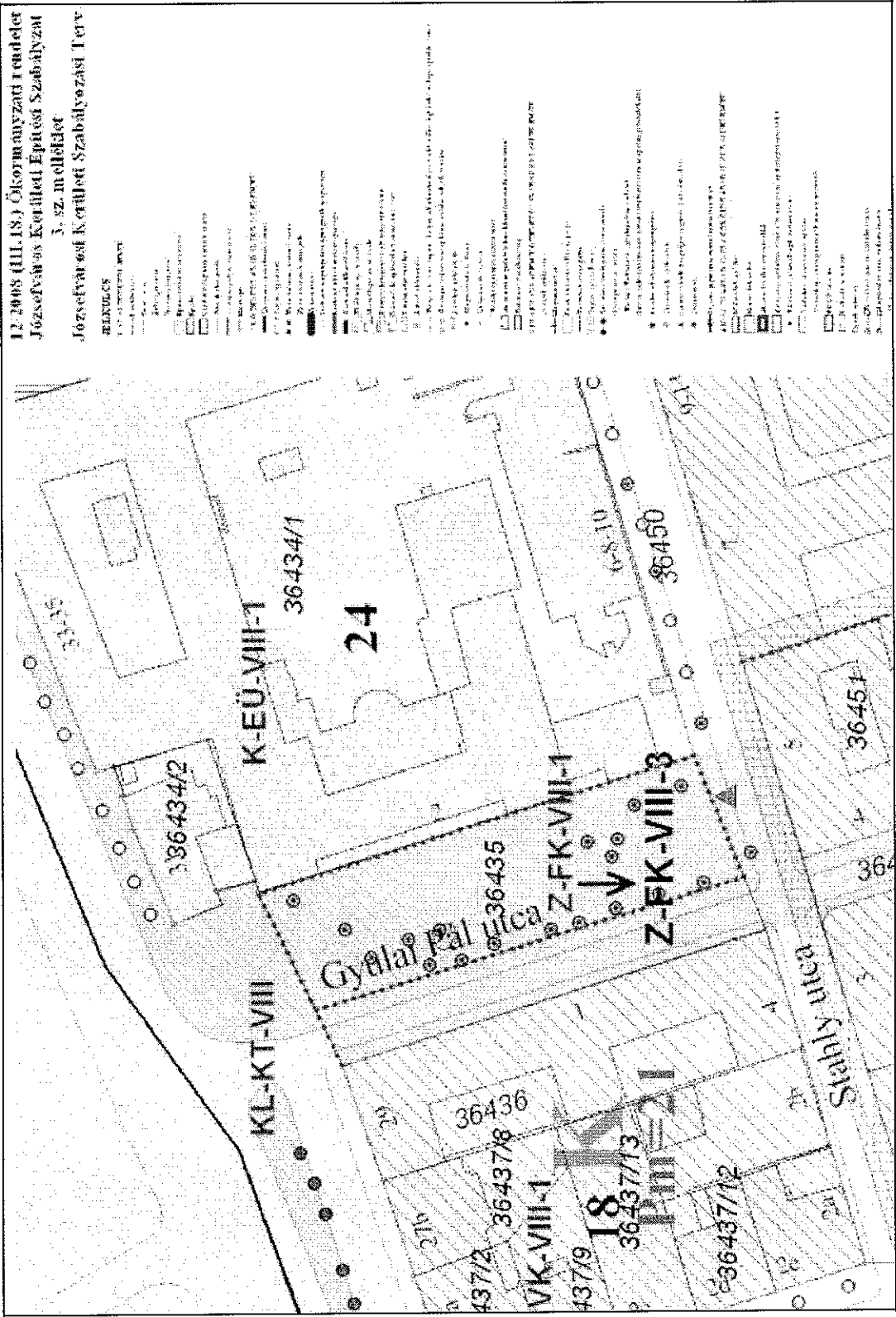
AZ ÉSZREVÉTEL ÖSSZEFOGLALÁSA A Gyulai Pál utca Z-FK-VIII-1 övezetből Z-FK-VIII-3 jelű övezetbe sorolása mélyparkoló kialakítása miatt.

JAVASLAT **A terület mélyparkoló céljára történő átépítése nem javasolt**

INDOKLÁS A Szt. Rókus kórház előtti parkosított terület a kórház előkertjeként működik, biztosítva annak a zaj- és porszűrést. A kert három részre tagolódik: a két szélső terület, ahol a felnőtt korú szép fák élnek, kerítéssel védettek, az épület tengelyében kialakított zöldterület a Semmelweis-szobornak ad rendezett környezetet. A térszint alatti beépítés a jelenlegi teljes növényállomány kivágásával járna, a mélyparkoló keltette további közúti forgalom a csendes gyalogosbarát környezetet és az itt lévő egészségügyi intézmények környezetét terhelné. Az elképzelt mélyparkoló ki/be járata az érintett szűk utcák alkalmatlansága miatt a jelenlegi zöldterületen alakítható ki, tehát a visszaépíthető zöldfelületet jelentősen csökkentené. Aláépítés esetén hasonló értékű zöldfelület visszaállítása legalább egy szint mélységű talaj visszatöltést igényel, ami további költségnövekedést jelent.

Érdemes volna megvizsgálni, hogy az egyébként is felújításra szoruló Blaha Lujza tér területe és környezete milyen módon és mértékben alkalmas az aláépítésre.





A Gyulai Pál utca Z-FK-VIII-1 övezetből Z-FK-VIII-3 övezetbe történő átöröklése

5

## Infraplan Zrt. összefoglaló értékelése

Tervszám: IP-172/2

EURÓPA BELVÁROSA PROGRAM

Budapest VIII. kerület Gyulai Pál utca Stáhly utca és Rákóczi út közötti  
szakasz MÉLYGARÁZS MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERVE

### 16 ÉRTÉKELÉS

Az Európa Belvárosa Program - Budapest VIII. Belső-Józsefváros – forgalmi rend és funkcióváltás terveit az Infraplan Zrt. készíti (Tsz.: IP-172/1). Ennek eredményeként a területen lévő utcák folyamatosan átalakulnak sétáló, vagy forgalomcsillapított területekké. Ennek megfelelően a korábban itt parkoló gépkocsik kiszorulnak a felszíni parkolókból. Elhelyezésükre kíván lehetőséget teremteni a Gyulai Pál utca Rákóczi út és Stáhly utca közötti területre tervezett mélygarázs.

A felmérés szerint az eddig itt parkolt gépkocsik száma 338, a változás után 248-al kevesebb lesz.

A területen jelenleg is üzemel parkolóház és mélygarázs. Ezek részben önálló létesítmények, részben pedig egy-egy felszíni létesítményhez kapcsolódóan üzemelnek. Ez a vizsgálat nem terjed ki a szomszédos kerületek ellátottságára. Nem vizsgáljuk továbbá a jelenleg tervezés alatt lévő lehetséges létesítmények befogadó képességét sem (pl: Blaha Lujza tér fejlesztése).

Valamennyi meglévő parkolóház és mélygarázs az alkalmi parkoló gépkocsik mellett elsősorban a környékbeli intézmények által folyamatosan bérelt helyekkel tudja megfelelően feltölteni parkolóikat. Ennek eredményeként mintegy 50%-os foglaltság érhető el. A forgalmi változások miatt kiszoruló gépkocsik elhelyezése és a tömegközlekedés drágulása miatt nagy valószínűséggel meg fog növekedni az érdeklődés a belvárosi építményekben elhelyezett parkolóhelyek iránt. A védett helyen lévő parkolók ára közelíthet a belvárosi felszíni árakhoz.

Eddig a környéken a kialakult beépítés miatt a meglévő épületek tetőtér beépítésének akadálya volt, hogy az OTÉK által előírt új parkolóhelyeket nem lehetett létrehozni és nem épültek tényleges parkolási lehetőségek. Ez akadálya volt az épületek ilyen módon történő felújításának is. Amennyiben az építési engedély feltétele a gépkocsi elhelyezés megváltása lesz, akkor ez a közeli parkolóházak, vagy mélygarázsok fenntarthatósági esélyeit növeli.

A nyugat-európai nagy városokban már korábban is erős törekvés volt a belvárosok felszíni parkolásának megszüntetésére. Hiszen a városképet rontó

színes autók kavalkádja a már ismert levegőszennyezési és egyéb környezetvédelmi problémák okozója is. Jelen esetben is nagymértékben hozzájárulhat a műemléki környezet védelméhez és megújításához.

A program célja a Belső-Józsefváros gyalogos bejárhatóságának megvalósítása. Ehhez szükséges az elhanyagolt útfelületek felújítása, átláthatósága, tisztán tarthatósága és esztétikus kialakítása, amely bizalmat kelt a gyalogosan érkezők számára. Fontos, hogy a növényzetet és a ma elhanyagolt és kevésbé használható parkok megújuljanak a zavaró parkoló és áthaladó gépkocsik nélkül. A tervezett mélygarázs szinteltolós szerkezeti kialakítása lehetővé teszi a felszínen a park helyreállítását.

Valamennyi, a területen lévő szobor és más védendő elem az építkezés befejezése után visszahelyezhető. Ráadásul alkalom adódik a történelmi környezet rekonstrukciójára.

A választott építési technológia a szomszédos épületek megóvását is biztosítja. A résfalak építése után talajvíztől védett munkaterület áll rendelkezésre és a szomszédos épületek állékonysága is biztosított.

A vizsgált területen kizárólag a lakóház közművei vannak, amelyeket a kialakítandó közmű alagútban kell elhelyezni.

A tervezett ki- és behajtás mindkét variációban, a jelenlegi forgalmi helyzethez alkalmazkodik. Ki lehet hajtani a Rákóczi út felé és a behajtás a Stáhly utca felől lehetséges. A választott helyszín jól megközelíthető és elhagyható, Amennyiben a közeli főútvonalak ezt lehetővé teszik megfelelő előrejelzéssel és forgalom irányító táblák kihelyezésével ez még segíthető.

A mélygarázs megvalósításának technikai akadályai nincsenek. Nem akadály a történelmi környezet rekonstrukciója és a műemlékek védelme sem. A növényzet megújítása is indokolt lehet, ha a tér eredeti képét akarjuk viszonylagos funkciójában és esztétikai kialakításában.

A mélygarázs kialakításának alapfeltétele, hogy a KSZT módosításra kerüljön. Ugyanis az övezet jelenlegi besorolása Z-FK-VIII-1, ahol a telek legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke 2,5%.



Az érintett területen az érettségivel ill. felsőfokú végzettséggel rendelkezők magas arányban vannak. Ez azt jelenti, hogy a körutak közötti területen jelentős számban élhetnek olyan családok, amelyek stabil egzisztenciával rendelkeznek, így nagy valószínűséggel fokozottabban érdekeltek, motiváltak vagy azzá tehető környezetük megújításával kapcsolatban. Jó jövedelmi viszonyuk egyrészt lehetővé teszi, hogy a városmegújítás végrehajtásához anyagilag is hozzájáruljanak, másrészt saját érdekiért harcoló csoportokat is alkothatnak. Ezért az új forgalmi rend bevezetése, a felszíni rendezése és a mélygarázs építése előtti lakossági fórum összehívása a későbbi ellenállást minimálisra csökkentheti. Ez különösen indokolt a Rókus kórház előtti park esetében, hiszen a felméréseink és a tanulmányterv készítése során is felkerestek (levelük a mellékletben megtalálható).

Kérdésesnek tekinthető a mélygarázs megtérülésének valószínűsége. Ebben a legfontosabb szempont a fizetőképes kereslet növekedése vagy annak hiánya, a felszíni parkolóhelyek folyamatos fogyása és a felszíni parkolás díjának növekedése, valamint a tömegközlekedés helyzete. Nagy valószínűséggel állítható, hogy a nyugat-európai példák alapján logikusnak tűnő irányzat, amely a gépkocsikat zárt parkolóhelyeken kívánják elhelyezni, azonban napjainkban Magyarországon a legnagyobb akadálya a fizetőképes kereslet hiánya lehet.

Nem titkolt szándék, hogy a felszíni rendezéssel a magántőke (ingatlanfejlesztők) megjelenjenek, új lakó, szolgáltató stb. épületek valósuljanak meg, mely kihat a közterületi fejlesztések finanszírozására is.