



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/2

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester, Egry Attila alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3.


.....sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 323/2013. (VIII.29.) számú határozatában úgy döntött, hogy módosítja a JÓKÉSZ-t a volt Ganz-MÁVAG területre vonatkozóan, különös tekintettel az ott megjelenő funkciókra és a megváltozott jogszabályi környezetre.

A Képviselő-testület a 48/2014. (III.05.) számú határozatában úgy döntött, hogy módosítja a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletet (JÓKÉSZ) a 36038 helyrajzi számú telkeket (természetben a Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Orczy út – Orczy tér által határolt területen) magában foglaló területre vonatkozóan az azon való átközlekedés lehetőségének további biztosítása, valamint a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében. Ezzel egyidejűleg felkérte a polgármestert, hogy folytassa le a szükséges tervezési szolgáltatás megrendeléséhez szükséges közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési eljárást.

2015 NOV 25 18<sup>40</sup>64

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 533/2014. (V.16.) számú határozatában a Pro Arch Építész Stúdió Bt.-t nyilvánította a beszerzési eljárás nyertesének. A Pro Arch Építész Stúdió Bt.-vel, mint tervezővel (továbbiakban Tervező) a szerződés 2014. május 30. napján megkötésre került.

A tervezési szerződés határidejének 2015. december 31-ig történő módosítására vonatkozóan közös megegyezéssel történő nyilatkozat megtételére került sor 2014. december 11-én.

A Képviselő-testület a volt Ganz-MÁVAG terület átlátható, szabályozással irányított fejlődésének biztosítása, a szabályozás hatályba lépéséig a nem kívánt folyamatok megállítása érdekében megalkotta a Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Orczy út – Orczy tér által határolt területen változtatási tilalom elrendeléséről szóló 27/2014. (VI.26.) önkormányzati rendeletét.

A tervezési szerződésben előírt dokumentum elkészítéséhez - amelynek tárgya a Ganz-MÁVAG szabályozás - szükségessé vált a módosításban érintett közel 125 db tulajdonossal történő egyeztetés, és számukra egy közbenső egyeztetési anyag került összeállításra. Tekintettel ezen közbenső tervezési feladatra, a tervezési szerződés 2015. július 30-án közös megegyezéssel kiegészült a közbenső egyeztetési dokumentációra és ezen munka tervezési díjára vonatkozó rendelkezésekkel.

2015. év októberében az Országos Mentőszolgálat és a Szent Márton Gyermekmentő Szolgálat Közhasznú Alapítvány azzal a kéréssel kereste meg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot, hogy a Budapest VIII. kerület, Orczy út 32/b szám alatti ingatlanon mentőállomás megnyitását tervezik. Az egyeztetések során tisztázásra került, hogy mindenképpen szükséges lenne a JÓKÉSZ módosítása tekintettel arra, hogy Józsefvárosban több egészségügyi intézmény is van, azonban mentőállomása egyiknek sincsen.

A Budapest VIII. kerület, MÁV-teleppel összefüggésben Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztálya a II. fokú határozatában a 38818/20, a 38818/36 és a 38818/37 helyrajzi számú telkekre vonatkozó telekalakítási engedélykérelmet elutasította a JÓKÉSZ és a magasabb szintű (fővárosi) jogszabály ellentmondásos tartalmára hivatkozva. Tekintettel a MÁV-telepen lévő ingatlanok társasházzá alakulására, amely eljárások jelenleg is folyamatban vannak, szükséges a JÓKÉSZ módosítása, mivel a telekhatárok rendezése feltétele az épületek földhivatali alaptérképre történő felvezetésének.

A Tervezővel történt egyeztetésekre tekintettel, amely során meghatározásra került a szakmailag megfelelő megoldás a JÓKÉSZ szükséges módosítására, a tervező 393.700,- Ft + Áfa összegű ajánlatot adott a szükséges dokumentáció összeállítására. A 1171/2015.(XI.16.) számú határozatában a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság támogatta a mentőállomásra és a MÁV-telepre vonatkozó módosítás közbenső igényként történő szerepeltetését a folyamatban lévő JÓKÉSZ módosításban.

A JÓKÉSZ módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás keretében folyhat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően. 2015. október 16-án a JÓKÉSZ módosítás tervezete (1. sz. melléklet) az államigazgatási szervek részére véleményezésre megküldésre került.

A vélemények beérkezésére jogszabályban megállapított 30 napos határidő 2015. november 27-én lejárt. A határidőig beérkezett vélemények közül az állami főépítész, a Fővárosi Önkormányzat és a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály- adott szakmailag megfontolandó véleményt, a többi szerv hozzájárult a tervezethez.

<i>Államigazgatási szerv</i>	<i>Vélemény</i>	<i>Tervezői válasz</i>
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvé- nyességi Felügyeleti Főosz- tály, Építésügyi osztály Állami Főépítész	- Felhívja a figyelmet a törvényi előírások betartására a tervkészítés, az egyeztetés, a partnerség és a jó- váhagyás során. - A terv elfogadását javasolja	
Budapest, Főváros Önkor- mányzat Városfejlesztési Főpolgármes- ter helyettes	A JÓKÉSZ módosítás az FSZKT és a RVKSZ-nek való megfeleltetés ese- tén hagyható jóvá Módosítási javaslatai 1. Az intézményi dominanciájú tömbökben intézmény terület ki- jelölését tartaná indokoltnak. 2. Az egyes tömbökben az eddigi 90%-os megengedett beépítettség módosult 80%-ra, ez a munkahe- lyi területekre érvényes, a <i>BVKSZ</i> <i>14. számú táblázatában előirt- zöldfelületi fedettség minimális</i> <i>25%-kos értékével nincs össz- hangban.</i> Javasolja a módosítást. 3. Az intézményi dominanciájú tömbökben intézmény terület ki- jelölését tartaná indokoltnak. 4. A JÓKÉSZ 30.§ f) pontjának módosítását kéri. 5. A távlati fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében javasolja, hogy a Könyves Kál- mán út mellett a kötelező építési vonal a reálisan várható utca nyi- tások helyén kerüljön törlésre.	A jelenleg ez az átsorolás nem ké- pezte a tervezési feladat részét.  A jelenlegi állapot a meglévő, jó- váhagyott KVSZ érték, már szer- zett jog a területen. Ennek csökken- tése jobb lehetőséget teremthet na- gyobb szabad terek, esetleg zöldfel- ület kialakítására, mint a mai álla- pot. A mai beépítettség és terület- használat ismeretében nem reális a tervezett értékek módosítása.  A jelenleg ez az átsorolás nem ké- pezte a tervezési feladat részét.  A tervet a módosítási javaslat sze- rint korrigáljuk.  A tervet a módosítási javaslat sze- rint korrigáljuk.
PMKH Környezetvédelmi és Termé- szetvédelmi Főosztály	Javasolja a vizsgálat kiegészítését zajvédelmi szempontból (Bláthy Ottó utca).	A vizsgálatok kiegészítését elké- szítjük.

A véleményeket és az arra adott válaszok összefoglaló táblázatát a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Tekintettel a volt Ganz-MÁVAG terület nagyszámú tulajdonosi körére, több alkalommal is egyeztetés történt a magyar és a külföldi tulajdonosokkal is. A tulajdonosi egyeztetéseken maradtak még azonban olyan kérdések, amelyekre nem született mindenki számára megnyugtató válasz, ezért további egyeztetések szükségesek.

A mentőállomásra és a MÁV-telepre vonatkozó közbenső igényre a Tervező javaslatot tett (3. sz. melléklet), mely a kerületi főépítész álláspontja szerint szakmailag megfelelő. Ezek honla-  
pon történő nyilvánossá tétele megtörtént.

2.

A125. tömbre vonatkozó JÓKÉSZ módosítási eljárás során a véleményezési szakaszt a Képvi-  
selő-testület a 239/2015.(XI.05.) számú határozatával lezárta.

Az állami főépítész a Kormányrendelet 40. § (2) bekezdése alapján a záró szakmai véleményét megadta, ebben a településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt. (4. sz. mel-  
léklet)

## **II. A beterjesztés indoka**

1.

A teljes eljárás során a véleményeztetési szakasz lezárásáról a Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia.

2.

A 314/2012. (XI.08.). Korm. rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatot (így annak módosításait is) a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg. Tárgyi ügyben ezt megelőzi ugyanezen Korm. rendelet 41. §-ában szabályozott egyszerűsített eljárás, mely eljárás lefolytatásra került.

Mindezek alapján a Képviselő-testület döntése szükséges a JÓKÉSZ módosítására vonatkozóan.

Tekintettel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés b) pontjára, a módosítás a közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léphet hatályba.

## **III. Döntés célja, pénzügyi hatása**

1.

A döntés célja a volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozóan a véleményezési eljárás folytatása, valamint a közbenső igényre vonatkozóan az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése.

2.

A döntés célja a 125. tömb vonatkozásában JÓKÉSZ módosítási eljárásának lezárása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

1.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárási szakaszának lezárásáról.

2.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontján, a 42. § 10. pontján, valamint 107. §-án, a településrendezési eszköz módosításának egyszerűsített eljárás keretei között történő lefolytatása pedig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20. § (3) bekezdésén, a 32. § (4) bekezdésében foglaltakon és a 41. § előírásain alapul.

1.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat és a mellékelt rendelet elfogadását.

### HATÁROZATI JAVASLAT

#### A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ), volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozó módosításának tervezetére érkezett államigazgatási véleményeket elfogadja, azonban a terület tulajdonosaival további egyeztetések lefolytatására kéri fel a polgármestert.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

2. a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ), volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozó módosítási eljárásába közbenső igényként beépült MÁV-teleppel és az új kerületi mentőállomással összefüggő véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszát lezárja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

3. felkéri a polgármestert, kezdeményezze az állami főépítésznél a JÓKÉSZ MÁV-teleppel és az új kerületi mentőállomással összefüggő módosításával kapcsolatban a végső szakmai véleményének kialakítását.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály  
Főépítési Iroda, Jegyzői Kabinet Szervezési és Képviselői Iroda**

Budapest, 2015. november 25.

  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

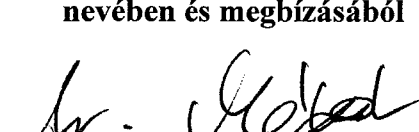
  
Egyri Attila  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából

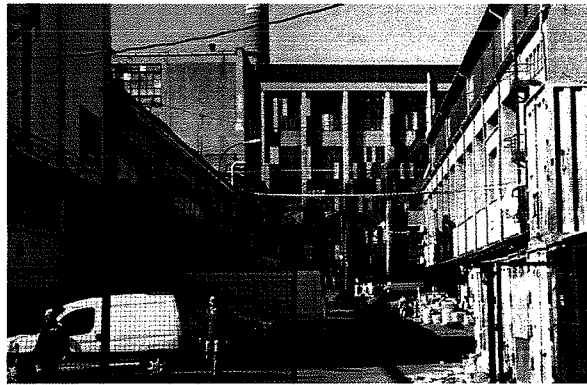
  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

2015 NOV 25.



### Ganz-MÁVAG

Köbányai út- Könyves Kámán körút- Vajda Péter utca- Bláthy Otto utca – Golgota út- Orczy út



### KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV



### MÓDOSÍTÁS



Pro Arch.  
Építész stúdió  
2014-2015

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

MEGBÍZÓ: **Budapest Főváros, VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat**  
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

TERVEZŐ: **Pro Arch Építész Stúdió**  
1085. Budapest József krt. 36.  
T/F: (1) 303 1075, 06-20960-50-41,  
[proarch@t-online.hu](mailto:proarch@t-online.hu)

FELELŐS TERVEZŐ **R.Takács Eszter**, okl. építészmérnök, vezető várostervező  
TT1-01-2883/01

VÁROSRENDEZÉS: **R.Takács Eszter**, okl. építészmérnök, vezető várostervező  
Török Szabina településmérnök gyakornok

KÖZLEKEDÉS: **Heckenast Judit**, Heckenast & Heckenast Bt  
okl. építőmérnök, K1d-1/01-5295

KÖZMŰVEK: **Hanczár Zsoltné**, okl. építőmérnök  
**Bíró Attila**, okl. építőmérnök  
KÉSZ Kft.



PRO ARCH.  
2014

## Tartalomjegyzék

	rajzok
<b>BEVEZETÉS</b>	
<b>1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>	
JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁS	
KSZT MÓDOSÍTÁS	
JKSZT	7 szelvény
JKSZT	11 szelvény
JKSZT	12 szelvény
<b>2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>	
2.1. Településrendezés	
2.1.1. Vizsgálatok	
Átfogó fejlesztési elhatározások	
Városszerkezeti összefüggések	
Előzmények, rendezési tervek	
Szabályozási vizsgálat	
Terület részletes bemutatása	
Tulajdonviszonyok	
Vizsgálati összefoglaló	
2.1.2. Program Terv	
KVSZ módosítás- programterv	T1
Távlati Fejlesztési Javaslat	T2
2.1.3. Szabályozási javaslat	
2.2. Szakági alátámasztó munkarészek	
2.2.1. Közlekedés	
2.2.2. Környezeti hatások, zöldfelületek	
2.2.3. Közművek	
<b>3. MELLÉKLETEK</b>	



## BEVEZETÉS



Szerkezet alakító  
fejlesztési célterület



A Kerületi Szabályozási terv módosításának elkészítésével a Budapest, Főváros VIII. kerületének /Józsefvárosnak/ Önkormányzata bízta meg a Pro Arch. Építész Stúdió munkatársait.

A tervezési terület a főváros belső városi zónájának a peremén helyezkedik el, a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút sarkán.

A 40 hektáros gazdasági területre készülő szabályozási terv módosításának célja, hogy

a területen belül magánutak kialakítását segítse elő. A magánutak mentén a közműrendszerek és a közlekedési területek átépítésének feltételeit is tisztázni kell. Az önkormányzat és a tulajdonosok által elfogadott magánút kialakítási javaslat alapján a különböző tulajdonú és használatú területek telekrendezése elkezdődhet. A tervmódosítás során a tömbre vonatkozó építési előírások nem változnak, az építési lehetőségek módosítására később, a Fővárosi tervek és az átfogó KVSZ felülvizsgálat során kerül sor.

A tervezési munka a **Budapest 2030** címen jóváhagyott Fővárosi Hosszú-távú Városfejlesztési dokumentáció irányelveinek figyelembe vételével és az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. jóváhagyó határozatával elfogadott **Budapest, Főváros Településszerkezeti terve** alapján készül, valamint felhasználja az eddig elkészített és jóváhagyott Kerületi Szabályozási Terveket, elképzeléseket. A tervanyag javaslatai lehetőséget adnak a kerület vezetőinek, hogy a terület tulajdonosaival, üzemeltetőivel közösen alakítsák ki a reális rendezési megoldásokat.

A tervezési terület a Kőbányai út mellett felépült egyik nehézipari gyártelep területe, ahol a kialakulásától egészen 1980-évek végéig a vasúti fejlesztésekhez kapcsolódó innovációt és gépgyártást folytatták. Az elmúlt 30 évben a termelés fokozatos leállt, de a telekstruktúra, a belső közműrendszerek, épületállomány megújulása a funkcióváltást csak egy-két területen követte. A területnek sajátos arculata alakult ki, részleges elszlömösödése következett be. A kínai nagykereskedelem az ipartelepen belül egyre nagyobb területeket foglal el, s ehhez társulva megkezdődött a kiskereskedők betelepülése is. A gyár régi profilját csak 2 üzemi terület tartja fenn, de ezek az üzemek is csak kismértékben veszik igénybe az ipari hálózatokat (ipari víz, szennyvíz), a nagy alapterületű szállító rendszerek üzemén kívül vannak (daruk, iparvágány hálózat, gőz vezetékek). A telepen belüli szennyező források jelentős része megszűnt, a szennyezett területeket az elmúlt 30 évben felszámolták.

A tervezési munka megkezdésekor az Önkormányzat az illetékes kormány Hivatalokat, Államigazgatási szerveket megkereste, **nyilatkozataik alapján a tervhez környezeti és örökségvédelmi hatásvizsgálat nem készül.** A terv készítésébe bevont partnerek megállapításáról az Önkormányzat határozatot fogadott el.

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének**

.../2015.(...) önkormányzati rendelete

**a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1.§**

- (1) A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 30.§ (3) bekezdés e) pont 2. alpontja az alábbiakra módosul:  
„2. Közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.”
- (2) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 3. alpontja az alábbiakra módosul:  
„3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telek gépkocsival történő megközelítését az út céljára fenntartott területhez tartozó telekrészek bejegyzésével lehet kialakítani.”
- (3) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 4. alpontja az alábbiakra módosul:  
„4. Az út céljára fenntartott terület szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben közúti kapcsolattal rendelkezik.”
- (4) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 5. alpontja az alábbiakra módosul:  
„5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg - az előírt visszabontás végrehajtásáig - meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de legfeljebb 80% lehet.”
- (5) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés f) pontja az alábbiakra módosul:  
„f) Meglévő épület szintterülete az épület meglévő tömegén belül legfeljebb 1,5-szeresére növelhető. Rendeltetésmódosítás az övezetre vonatkozó előírások keretei között megengedett.”
- (6) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés g) pontja az alábbiakra módosul:  
„g) Útként nyilvántartott magánút – a szabályozási terv módosítása nélkül – csak az út céljára fenntartott területen alakítható ki. A magánút kialakítása az ingatlan tulajdonosok érdekében történik, az Önkormányzattal szemben korlátozási kártalanítási igényt nem teremt.”
- (7) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés h) pontja az alábbiakra módosul:  
„h) Az út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, illetve az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető.”

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

(8) A Rendelet 30.§ (5) bekezdés 9. sz. táblázata az alábbiakra módosul:

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	M	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb
			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
M-VIII-1	Z	min. 6.000 max. 5 ha	50 60 <sup>[1]</sup>	65	2,40 3,00 <sup>[2]</sup>	80	25 20 <sup>[2]</sup>	8,0 <sup>[6]</sup>	20,0
M-VIII-2	Z/SZ	2.000	50 60 <sup>[1]</sup>	65 80 <sup>[5]</sup>	2,40 3,00 <sup>[2]</sup>	80	25 20 <sup>[2]</sup>	8,0 <sup>[6]</sup>	20,0
M-VIII-3	Z	6.000	50	45	2,40 3,00 <sup>[3]</sup>	80	20 <sup>[4]</sup>	8,0 <sup>[6]</sup>	20,0

- [1] a Könyves Kálmán körút mentén  
 [2] intézményi átalakulás esetében<sup>123</sup>  
 [3] intézményi átalakulás esetében (4) bekezdés szerint<sup>124</sup>  
 [4] csak új épület elhelyezése esetén kötelező  
 [5] telekalakítás esetén, átmenetileg (3) e)  
 [6] kivéve üzemanyagtöltő állomás

## 2.§

- (1) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 1. alpontja hatályát veszti.  
 (2) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 6. alpontja hatályát veszti.

## 3.§

- (1) Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.  
 (2) A Rendelet 3. mellékletének 6, 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat helyébe jelen rendelet 1. mellékletének 6, 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat lép.  
 (3) Jelen rendeletet a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2015. ...

**Danada-Rimán Edina**  
jegyző

**dr. Kocsis Máté**  
polgármester

## INDOKOLÁS

### 1.§

(1) –(3) Az „önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye” jelű, irányadó szabályozási elem törlésre került, így az erre vonatkozó előírások is.

(4) A szabályozási tervre való hivatkozás törlésre került.

(5) A tömbben több helyen megfigyelhető, hogy a csarnokok belső tereibe nagy, többszintes épületeket építenek. Ennek támogatása építészeti, tűzvédelmi szempontból nem támogatható.

(6) Az „önálló, helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút” fogalomra való hivatkozás az előírásban törlésre került.

(7) Az új előírás alapján a közlekedési terület nyomvonalán a meglévő épületek átépítése nem megengedhető.

(8) A 90%-os beépítettség lehetősége törlésre került, valamint a beépítési mód lehetővé teszi vegyesen a zártosorú és az adottságokból adódóan a szabadonálló beépítés lehetőségét is, hogy a telekalakítás ne akadályozódjon.

### 2.§

(1) Az 1. alpont törlésre került. A szabályozott közlekedési területek helyén a meglévő épületek felújítása a távlati rendezést ellehetetleníti, így azok felújítása ezekben a sávokban nem engedhető meg.

(2) A 6. alpont törlésre került. A területen kivételesen megengedett 90%-os beépítettség lehetősége törlésre került, mivel a jelen szabályozás alapján nagyobb tömbök alakultak ki, ilyen beépítettség megengedése nem indokolt.

### 3.§

(1) Hatályba léptető rendelkezés.

(2) A Szabályozási Tervlap javításait tartalmazó tervlapok lépnek hatályba.

(3) Az építési előírásoknál szokásos módon, a kihirdetést követően indított ügyekben kell alkalmazni a módosított előírásokat, mert nincs olyan indok, ami mást tenne szükségessé.

# JELKULCS

## 1. ALAPTÉRRÉPÍ JELEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 3903 Helyrajzi szám
- 3904 Útcanev, házszám
- 308 Építési tömb és sorszáma
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Útburkolat, járda
- Villamos pálya, vasút pálya
- Műtárgy

## 2. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Tervezett szabályozási vonal
- 4.0 Szélességi érték
- • • Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Építési vonal
- UEm Útcai építménymagasság
- Útcai építménymagasság eltérő értékeinek határa
- Kötelező előkert határa
- Elsődleges építési hely
- Másodlagos építési hely
- Építési hely előírt úrszelvény felett beépíthető része
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- K Kialakult beépítés
- Terepszint alatti építési helyen elhelyezhető parkolók előírt legkisebb és legnagyobb száma
- Gyalogos átjárhatóság biztosítandó, árkád, átható
- Kötelező zöldfelület
- Megtartandó fa, fasor
- Telepítendő fa, fasor
- Út céljára fenntartott terület
- A rendezett terepszint felett kizárólag 4,5m-nél magasabban elhelyezhető építményrész (tető, előtető, egyéb épületrész) helye
- Az építési engedély feltételeként bontandó épület(rész)
- Szöveges szabályozási elem
- Beültetési kötelezettség

## 3. IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

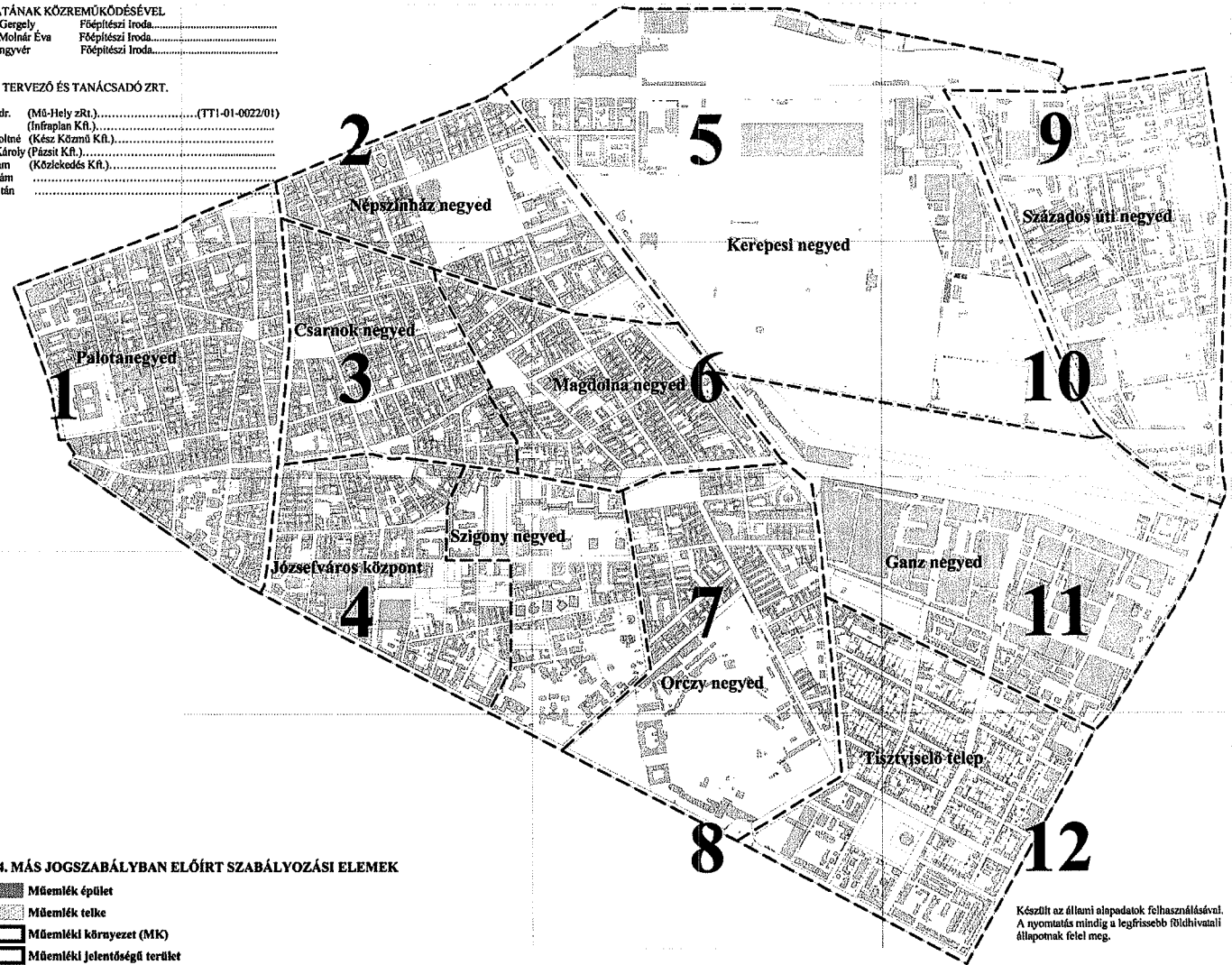
- Javasolt telekhatár
- Megszüntetendő jel
- Fűvesített zárt villamos pálya
- Tervezett út tengelye
- • • Vegyeshasználatú út
- Tervezett kerékpáros létesítmény nyomvonala
- Gyalogosutca, sétány
- "Európa Belvárosa", gyalogos kapcsolatok
- Megállapodás alapján közhasználat céljára átadható terület
- Műemléki környezet (MK) javasolt határa
- Jászóttér
- Sajátos jogintézménnyel érintett terület
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Előírt számú, más telken elhelyezhető parkoló helye és kapacitása a kedvezményezett funkcióval és annak helyrajzi számával pl. P15 (piac - hrsz 123456/1)

## 4. MÁS JOGSZABÁLYBAN ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Műemlék épület
- Műemlék telke
- Műemléki környezet (MK)
- Műemléki jelentőségű terület
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületegyüttes
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületegyüttes telke
- Fővárosi jelentőségű védett fasor
- Védelemre tervezett épület
- Városképi szempontból kiemelt út vonal
- FSZT terület
- Lakódominancia
- Egyéb elemek
- Tervezett metró védelmi zóna
- Meglévő metró védelmi zóna
- Metró alagút tervezett vonala
- Közmű védőövezet, védősáv
- Közmű tengelyvonala
- Lakó, pihenő övezet

KÉSZÜLT: BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÖZREMŰKÖDÉSÉVEL  
 MUNKATÁRSÁK: mb. főépítész, irodavezető Ferenczy Gergely Főépítési Iroda.....  
 Szabadiné Molnár Éva Főépítési Iroda.....  
 Iványi Gyöngyvér Főépítési Iroda.....

TELEPÜLÉSRENDEZÉS: MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.  
 vezető tervező Nagy Béla dr. (Mű-Hely zRt.).....(TT1-01-0022/01)  
 Bíró Anita (Infoplan Kft.).....  
 Hanczár Zsoltné (Kész Közmű Kft.).....  
 Madarász Károly (Pázsit Kft.).....  
 Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.).....  
 Magyar Ádám.....  
 Ferenc Zoltán.....



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
 A nyomtatás mindig a legfrissebb földhivatali állapotok felet meg.

Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás 2014.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió,  
 Bp. 1085. József Krt 36, tel: 06209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter  
 vez. településtervező TT1 01-2883/01



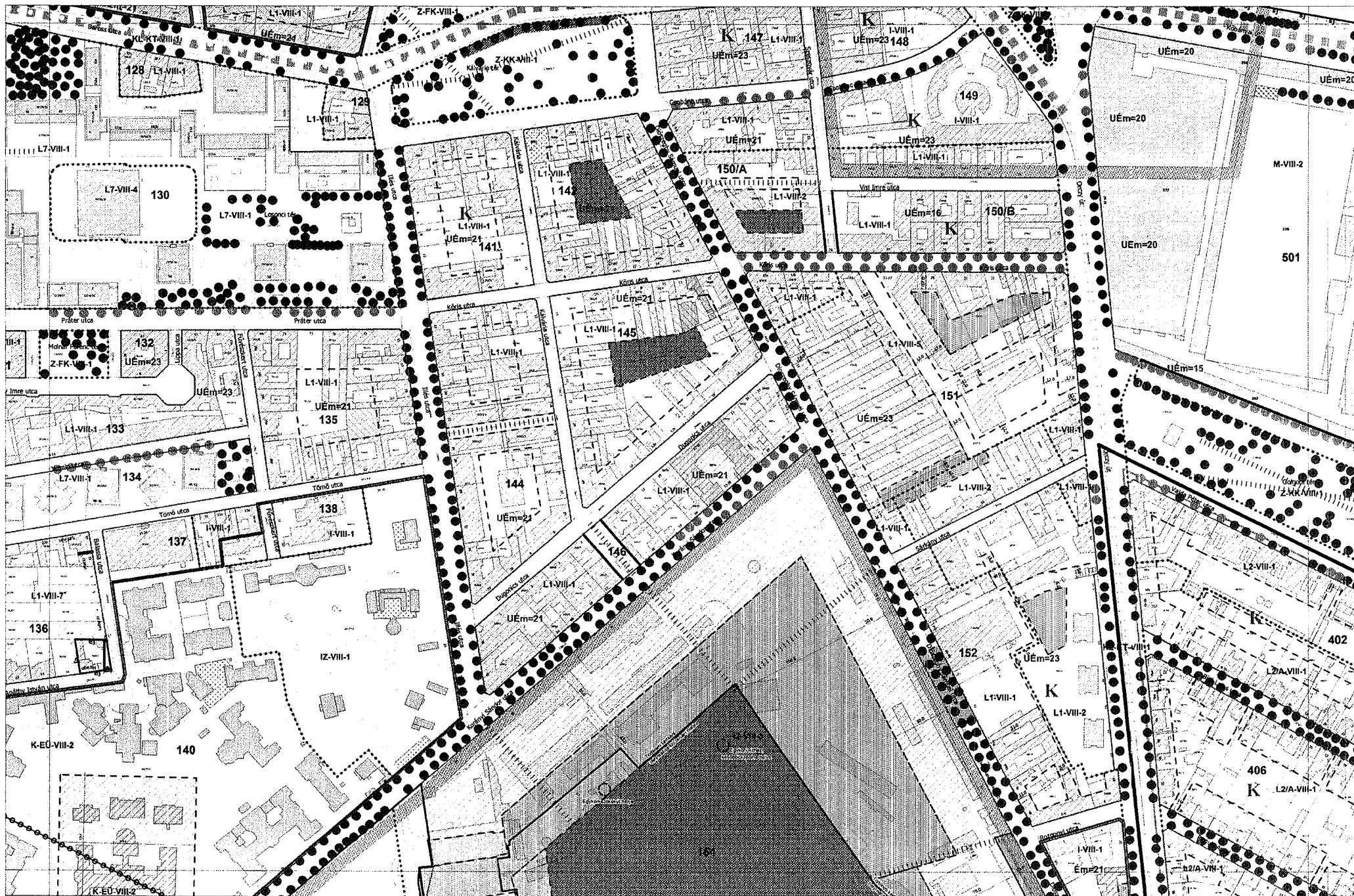


Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradékosított térképként készült. A szabványosított leírás alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabványosított leírás alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabványosított leírás alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabványosított leírás alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült.

Magbíró: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP-1005 József tér. 36., tel.: +36209805041  
 Felelős tervező: R. Taktács Eszter vez. bejegyeztetve az OT1/01-2983001



**Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ**  
 módosítás 2015.  
 6. sz. szelvény módosítás



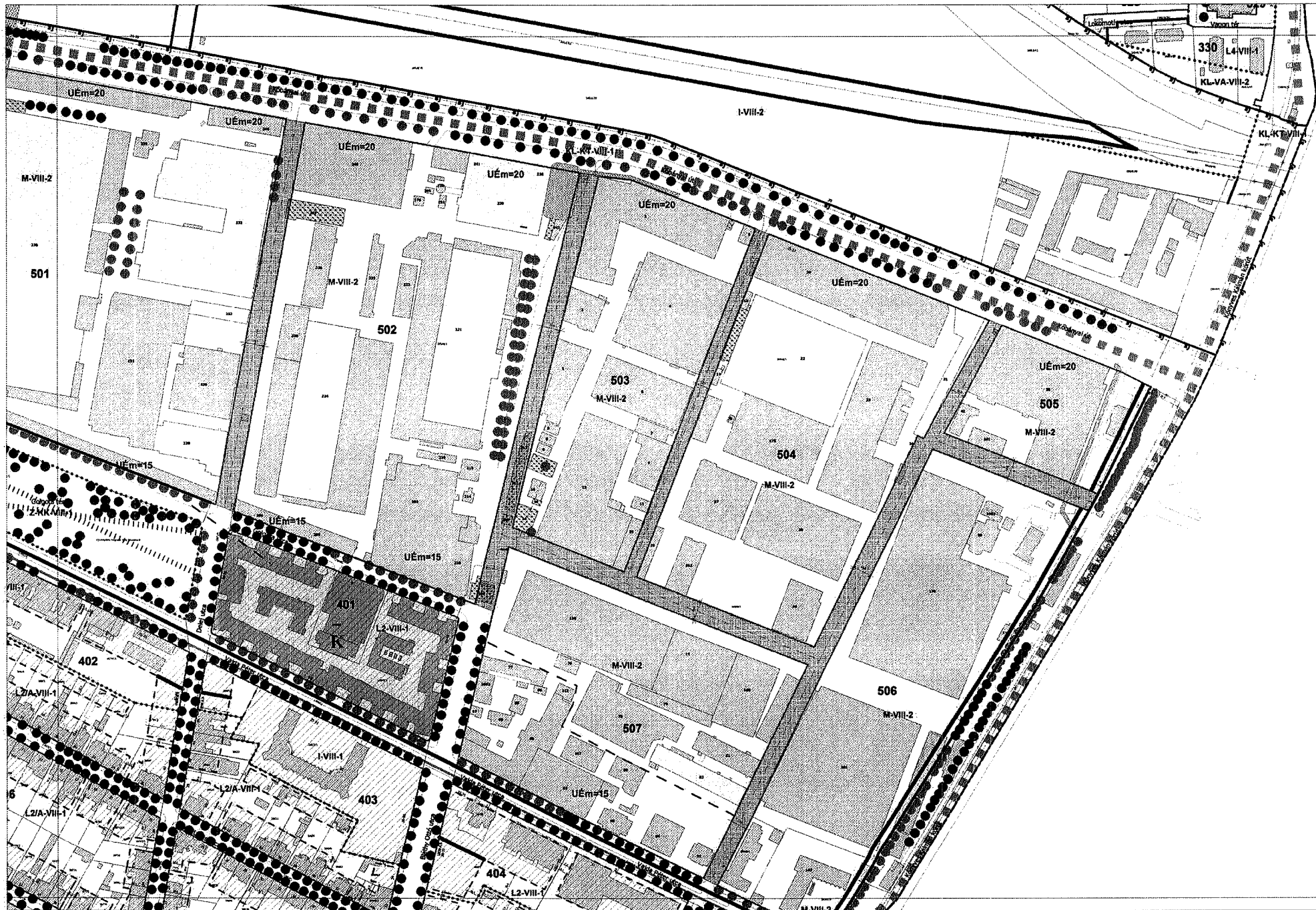
Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradéktört képkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

**Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**  
**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió**, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
**Felelős tervező: R. Takács Eszter** vez. településszerző TT1 01-2883/01



**Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ**  
**módosítás 2015.**  
 7. sz. szelvény módosítás



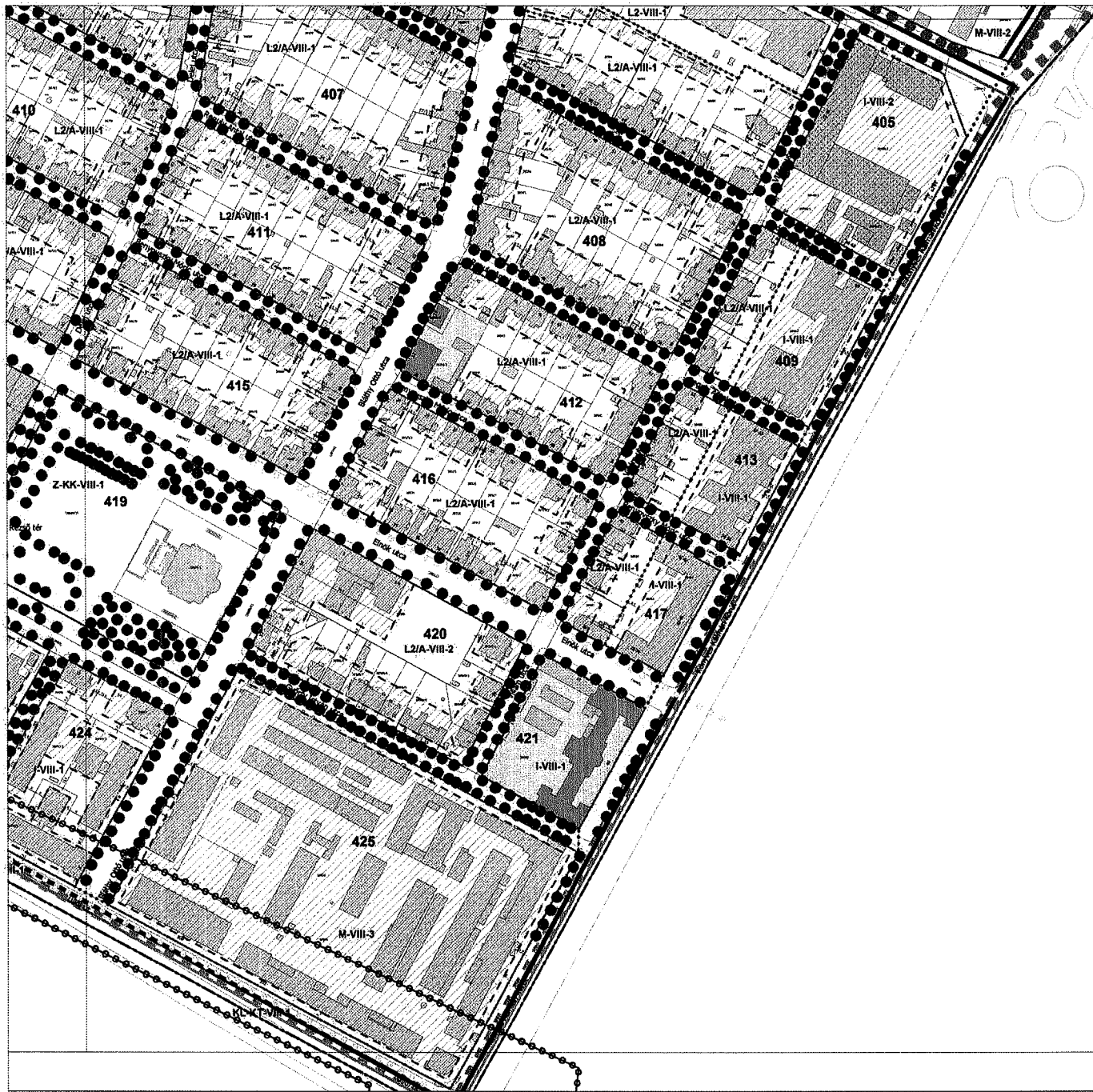


Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékos térképvonalon alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-2883/01



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
 módosítás 2015.  
 11 sz. szelvény módosítás



Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

**Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**  
**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió**, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
**Felelős tervező: R. Takács Eszter** vez. településtervező TT1 01-2883/01



**Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ**  
**módosítás 2015.**  
12. sz. szelvény módosítás

**12**

Ganz-MÁVAG

---

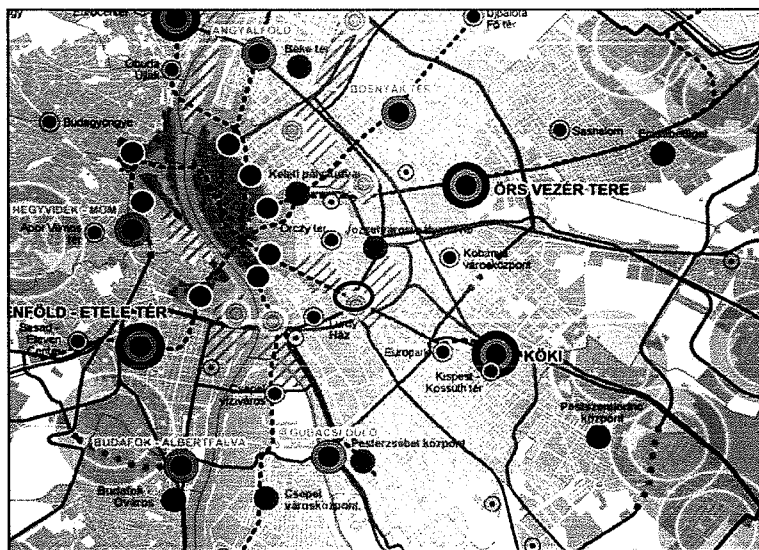
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## 1.1. Településrendezés

## 1.1.1. Vizsgálatok

## Átfogó fejlesztési elhatározások

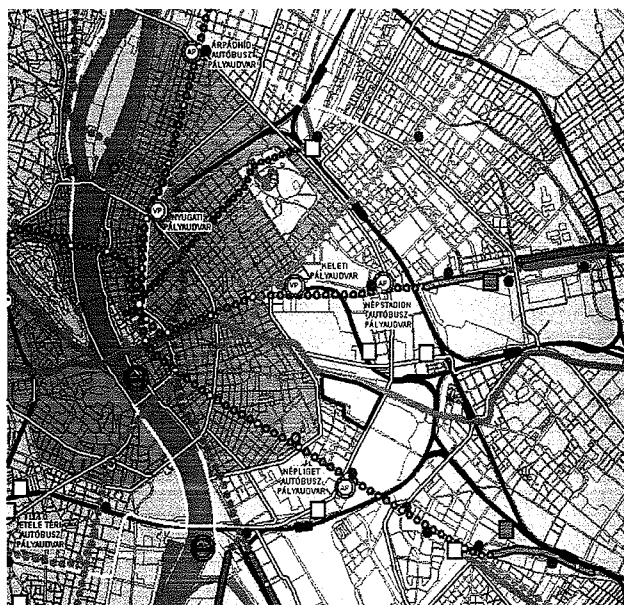


A 76/2013.(IV.24.) Föv. Kgy. határozatával Budapest 2030 címen jóváhagyott / Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály Finta Sándor főépítész és kollégáinak szakmai irányítása mellett a készítő: BFVT Kft., Urban-Lis Kft., Műhely Zrt., PESTTERV Kft., ABUD Kft. és további szakemberek/

#### FŐVÁROSI HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Fővárosi koncepció területre vonatkoztatható főbb megállapításai, általános célok:

- Barnamezős területek a városfejlesztés egyik célterületei,
- A tömegközlekedés kapcsolatok javításának kiemelt helyei között van,
- Elhanyagolt, átjárhatatlan területek átstrukturálása,
- Térbeli szerkezethez illeszkedő központok rendszerének elősegítése,
  - o a Fővárosi Fejlesztési koncepció terület keleti és nyugati határán is központi területeket jelöl. Az Orczy tér mellett a kerületi központi területek kialakítása megkezdődött. A koncepció kidolgozói a Könyves Kálmán körút és a Kőbányai út kereszteződésénél kisebb térségi alközpont kialakítását javasolják.
- aktív zöldfelületek növelése,
  - o A sűrűn beépült terület „fellazítása” az eddigi szabályozással is összhangban van.



A Fővárosi koncepció az Józsefvárosi rendező pályaudvar és az odavezető vasútvonal teljes megszűnésével számol, ezek a Keleti pályaudvarhoz kapcsolódó pályákká épülnek át.

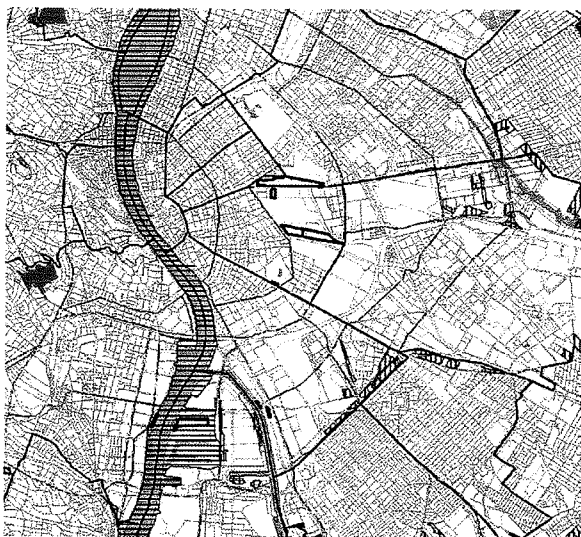
A Kőbányai út mellett, a területtel szemben lévő vasútterület lakóterületi fejlesztésre kijelölt zóna, mely alkalmas Budapest szerepköréhez illeszkedő differenciált lakóterület kínálat bővítésére.

A Salgótarjáni út külső szakaszánál autópályához kapcsolódó csomópontot jelöltek ki. Ez hatással lehet a vizsgált térség közötti kapcsolataira is.

További megállapítások, elvek szem előtt tartásával kell a rendezési tervet kidolgozni:

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- munkahelyi és lakóterületek közötti távolságok csökkentése,
  - o Ez a cél a területen jelentkező lakóhely kialakítási igény átgondolását is inspirálhatja.
- változó életformák és változó gazdasági környezet szintézise,
  - o Minta értékű lehet a területen (élő) dolgozó különböző állampolgárságú, nyelvű emberek (kínai, arab, vietnámi, thai, szerb, magyar, stb) integrációjának támogatása.
- kibocsátások (emisszió) csökkentése,
- keletkező hulladékok csökkentése, köztisztaság javítása,
- városi „hősziget-hatás” enyhítése, intelligens energia hasznosítás javítása.



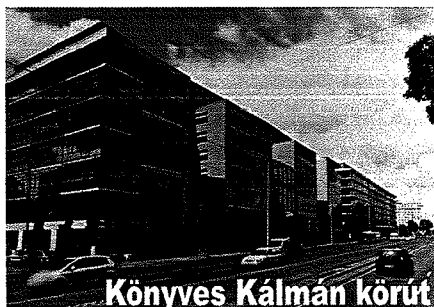
50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott **Budapest, Főváros Településszerkezeti terve** a Kőbányai út mentén, a terület mellett új fejlesztésre szánt területet jelöl ki. Várhatóan a Józsefvárosi rendező pályaudvar megszűnése után, a Kőbányai út mellett új beépítés épülhet ki. Ez a terület helyzetét is felértékelheti, s város-szerkezeti út arculata átalakulhat a Váci úthoz vagy a Róbert Károly körúthoz hasonlóan.

### Városszerkezeti összefüggések

A tervezési terület a Főváros „átmeneti zónájában” van. Ez a pesti városrész régi városmagjának és az azt körülvevő XIX. század végétől intenzíven beépült, zárt sorú városias térségének a határán kialakult peremterületi sáv. A 100-150 éve a „városvégi térségbe”, melybe iparterületek, nagyobb zöldfelületek ékelődtek be, lazább városi beépítések alakultak ki. Az átmeneti zónát a főváros fejlődése hamar átlépte, de több, zárvány gazdasági terület, alulhasznosított terület megmaradt, melynek átépítésére, fejlesztésére a mai korban van lehetőség. A változások már megfigyelhetők a sugárirányú utak vonalán, mint a Soroksári út, Üllői út, külső-belső Váci út mellett, XIII. kerület Duna parti sávjában. Hasonló folyamat tapasztalható a „gyűrű irányú”, a külső körút átépülésénél is, a tömbtől délre és az Árpád híd mellett.

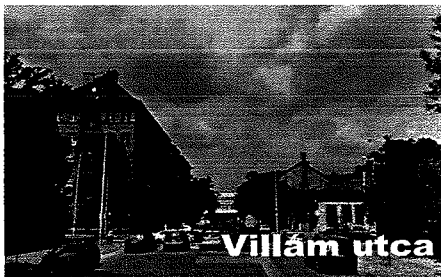
A területet északról a Kőbányai út határolja, mely a belvárosból induló Baross utca folytatásaként Kőbánya irányába halad. A terület mellett a Józsefvárosi rendező pályaudvar, felszámolásra ítélt vasúti területe és ettől keletre, a szintén átépítésre szánt, MÁV északi járműjavító telepe van. Mindkét városban belüli alulhasznosított térséget lakóterületi fejlesztésre jelölték ki. Ezek beépülésével a környék arculata jelentősen megváltozhat.

A belvárosból ideérkezőt jelenleg rendezetlen viszonyok, lehangoló utcakép fogadja. A köztereket ellepi a piachoz kapcsolódó funkciók, kufárok, parkolók. Az út melletti üzemi épületek legtöbbje elhanyagolt állapotban van.



Könyves Kálmán körút

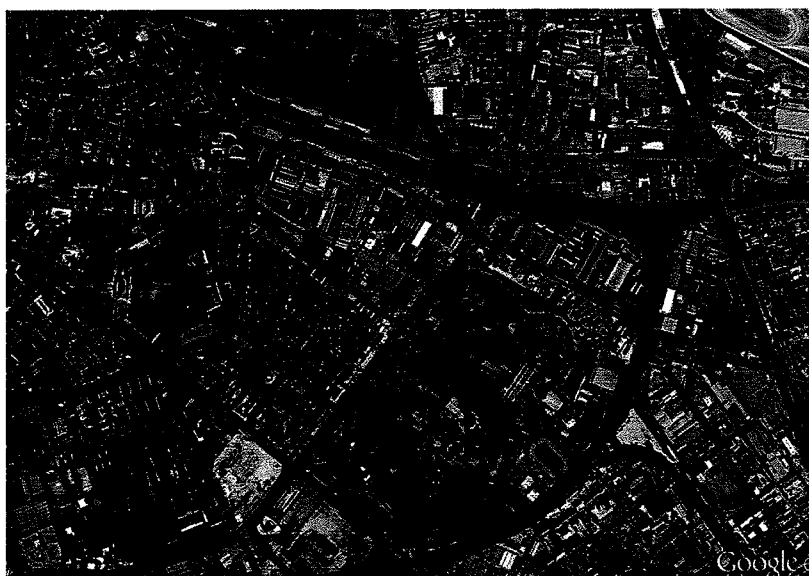
A terület nyugati oldalát az Árpád híd és a Rákóczi híd összekötő, pesti külső-gyűrű, a Könyves Kálmán körút határolja. A városzerkezeti jelentőségű utat az elmúlt években bővítették ki 2x2 sávra. A tömbtől délre lévő szakaszon és a körút több sávjában új, magas városias beépítések épültek fel. A fő út az átépülés után nemcsak közlekedési szempontból, de városképi arculatában is megújult.

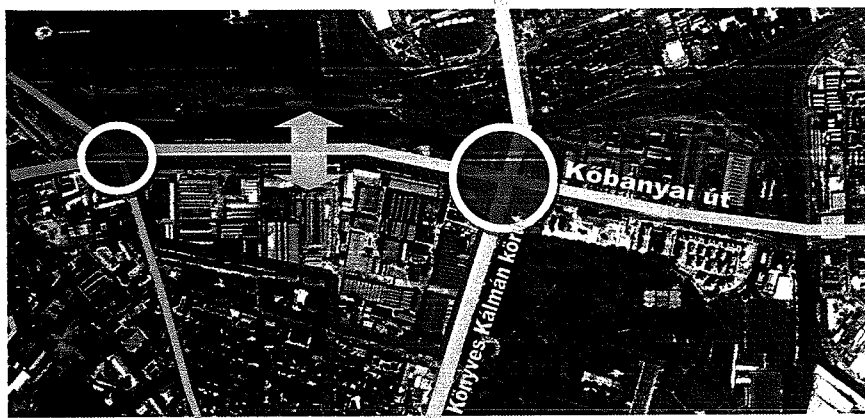


Villám utca

Az Orczy út a tömb keleti határa, mely „rejtett” körütként halad a városon át, de a végpontjaiban nincs kapcsolata a budai oldal felé. A területtől nem messze épül a Ludovika Campus intézmény együttese, az Orvos Egyetem épületével szemben.

A tömb délen az úgy nevezett nyolcadik kerületi „tisztviselőteleppel” szomszédos. Ezen a sávban okoz legnagyobb problémát a terület jelenlegi hasznosítása. Bár évek óta a tömbben lévő üzemek környezeti terhelése csökken, de folyamatosan emelkedik a közúti teherfoglalomból származó zaj és légszennyezés. A kínai negyed dolgozói és a helyi lakók között társadalmi feszültségek is nehezítik a helyzetet. A térségben a Fővárosi és kerületi fejlesztési elképzelések szerint nagyobb fejlesztésekre lehet számítani.



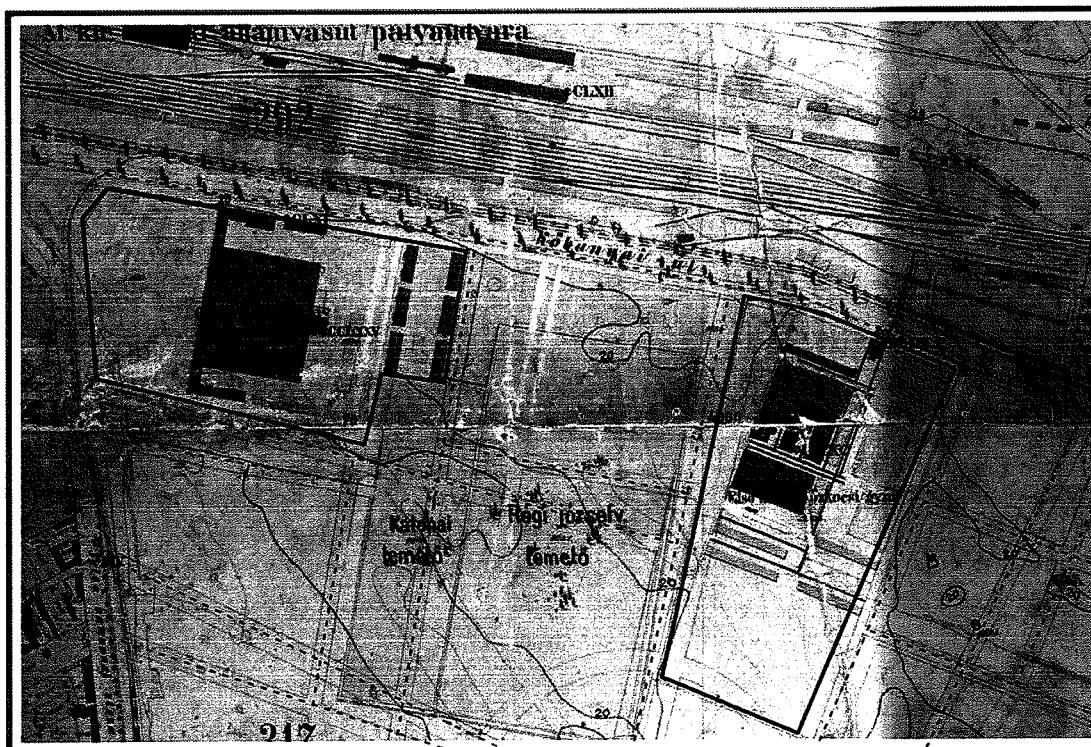


A jelenleg üzemben kívül lévő Józsefvárosi rendező pályaudvar teljes lebontását tervezik. Lehetőség lenne a terület és a Salgótarjáni út közötti összeköttetésre, homogén városi szövet kialakítására. A MÁV járműjavító felszámolása után az a vasúti tulajdonú tömb is beépíthető lesz.

A Népliget oldalán fővárosi szintű alközpont építésre van kijelölve. Az Orczy út mellett kerületi központ kialakítása kezdődött el.

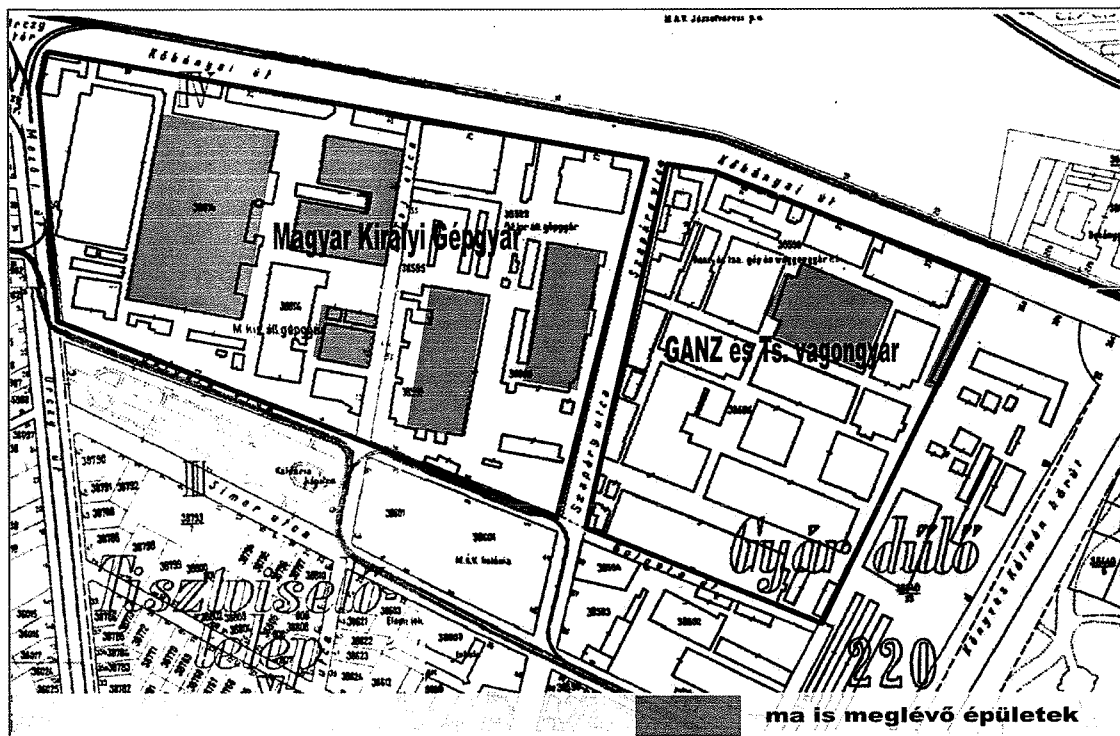
A leírt elképzelések a terület helyzetét felértékelhetik. Érdeemes átgondolni, hogy a távlatban az egész területen a mai funkciókat kell-e fenntartani, s azt integrálni a városhoz, vagy egy teljesen új funkció megjelenése képzelhető el.

#### Előzmények



1878-as fővárosi térképen látható, hogy voltak próbálkozások a két gyártelep és a katonai temető mellett a területek felosztására. /Az utcák tengelyvonalait a szerzők húzták meg, hogy szemléletesebb legyen az ábra.

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS



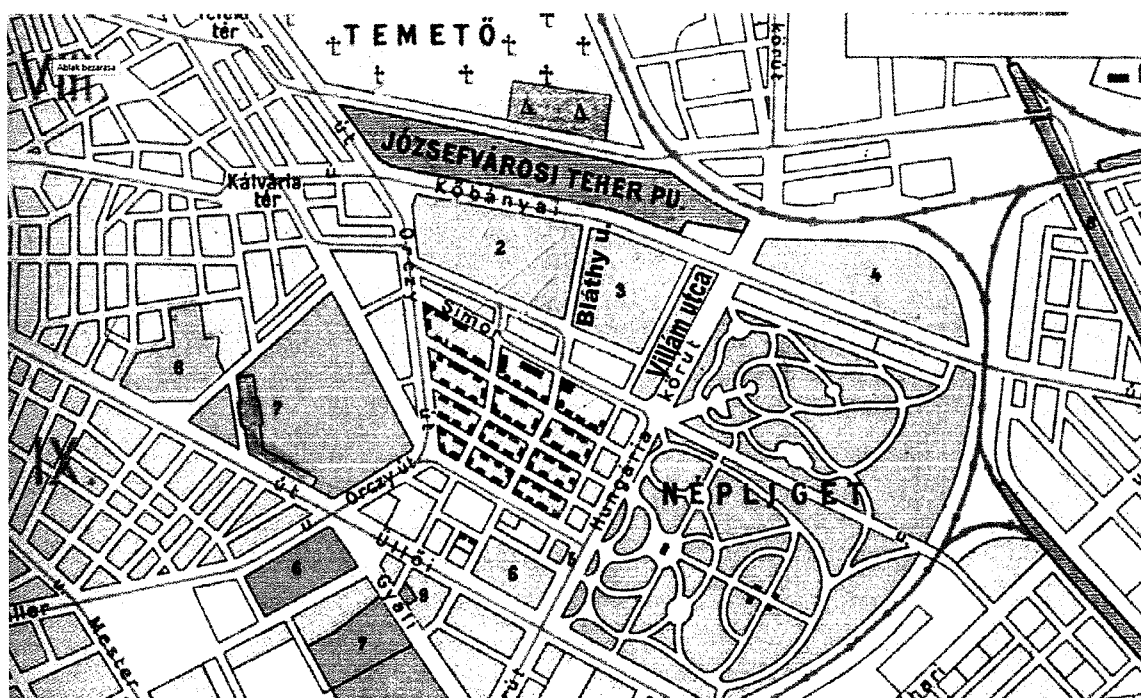
1918-as térkép, Két gyártelep



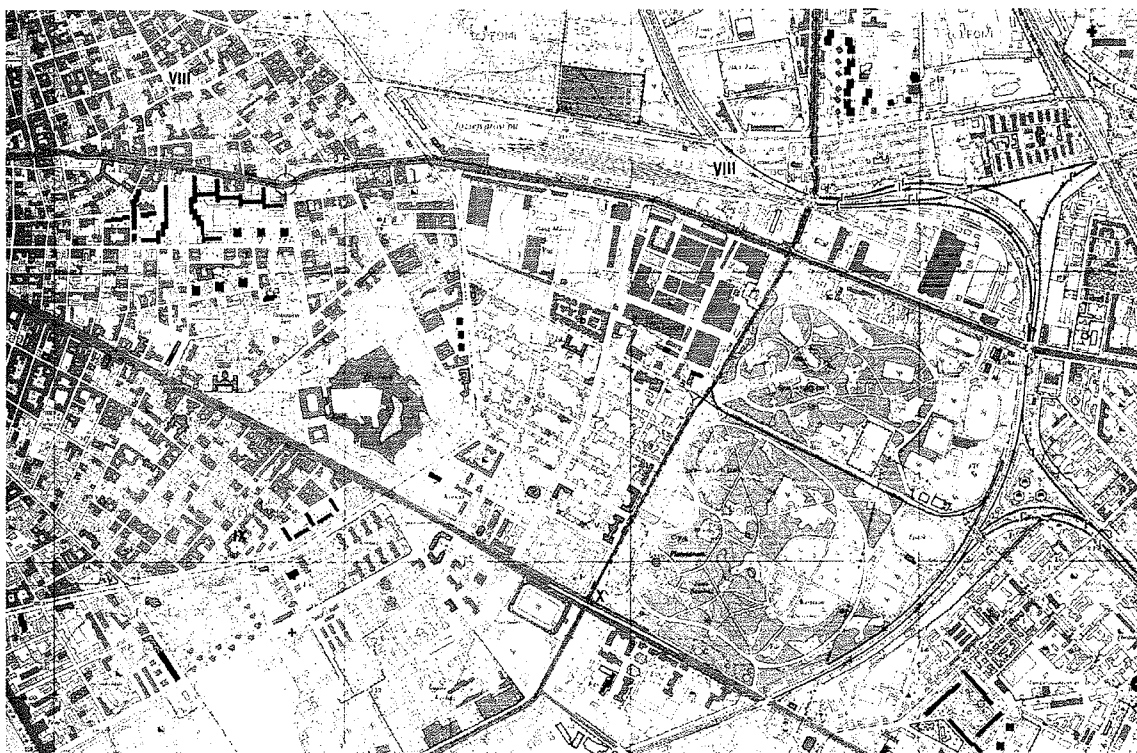
Az 1896-1914 között készült IV. katonai térképen a Könyves Kálmán út melletti beépítéseknek közterület van van, de a tömegek elhelyezése nem homogén városi beépítésre utal. A területen a Delej, Bláthy Otto és Villám utca áthalad.



## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS



1936-os várostérképen a Bláthy és a Villám utca látható.

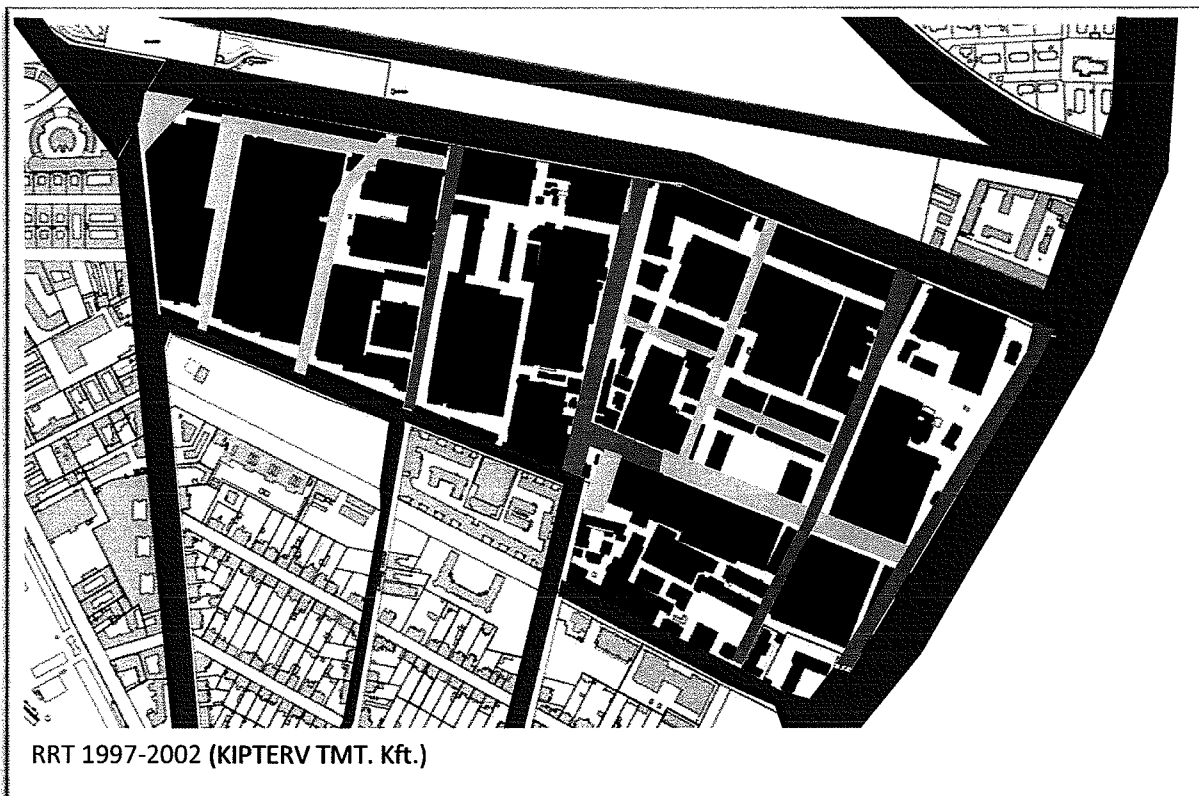


A mai (30 éves, reambulált)  $m=1:10000$  –es katonai térképen látható, hogy a környező utcák nyomvonalának tovább vezetése a tömbben látszólag megmaradtak. A valóságban ezeken a nyomvonalakon a gyártelepre iparvágányok jöttek be, darupályák voltak. S a merőleges kisebb utakon tolópadnak nevezett síneken mozgatták a készülő vasúti kocsikat, járműveket, egyéb gyártmányokat. Ma sínek nagy részét felszedték, a belső vasúti rendszer nem működik.

**Rendezési Tervek**

1997-2002, KIPTERV TMT. KFT, -PRO URBE KFT. vezető tervező: Selmeczi János

ÍAz Állami nagyvállalat területére a rendszerváltás után rendezési terv kidolgozását kezdték meg, többek között a privatizációs folyamatok miatt,- a terv készítése 5 évig elhúzódott. Részletes város-építészeti, építészeti és szakági vizsgálatok készültek, melyek az akkori állapotokat gondosan dokumentálják. A gyár leépítése és fokozatos megszűnése abban az időben még nem volt ilyen mértékű, a terv nem számolt a kínai nagykereskedelem nagyarányú betelepülésével a területen. A terv a területet városépítészeti szempontból racionálisan, jellemzően a vasútvonalak mentén osztja tömbökre. Első lépésként a Delej, Bláthy Otto és a Villám utcák kialakítását javasolja. Építészeti hangsúlyt elhelyezését szabályozta az Orczy téri és a Könyves Kálmán úti határpontokra. A terv tartalmazza a Könyves Kálmán körút kiszélesítését. Elsősorban gazdasági funkció fenntartásával számol.



RRT 1997-2002 (KIPTERV TMT. Kft.)

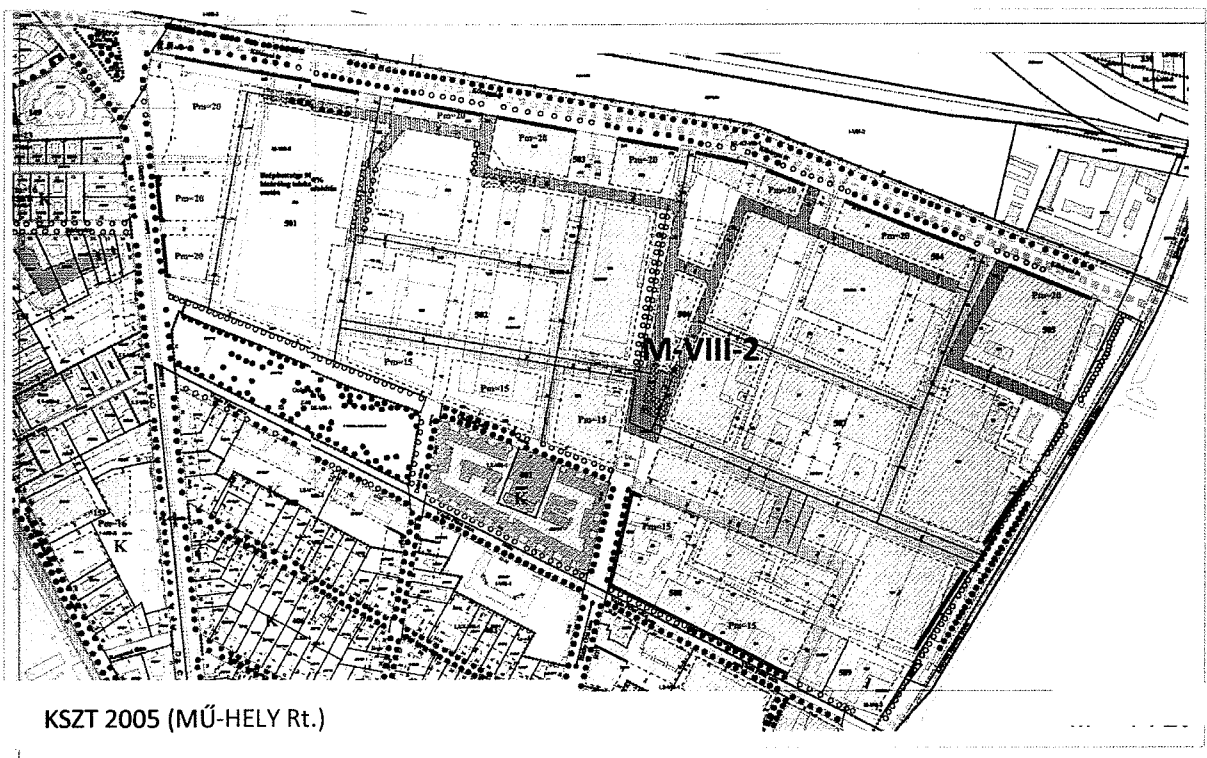
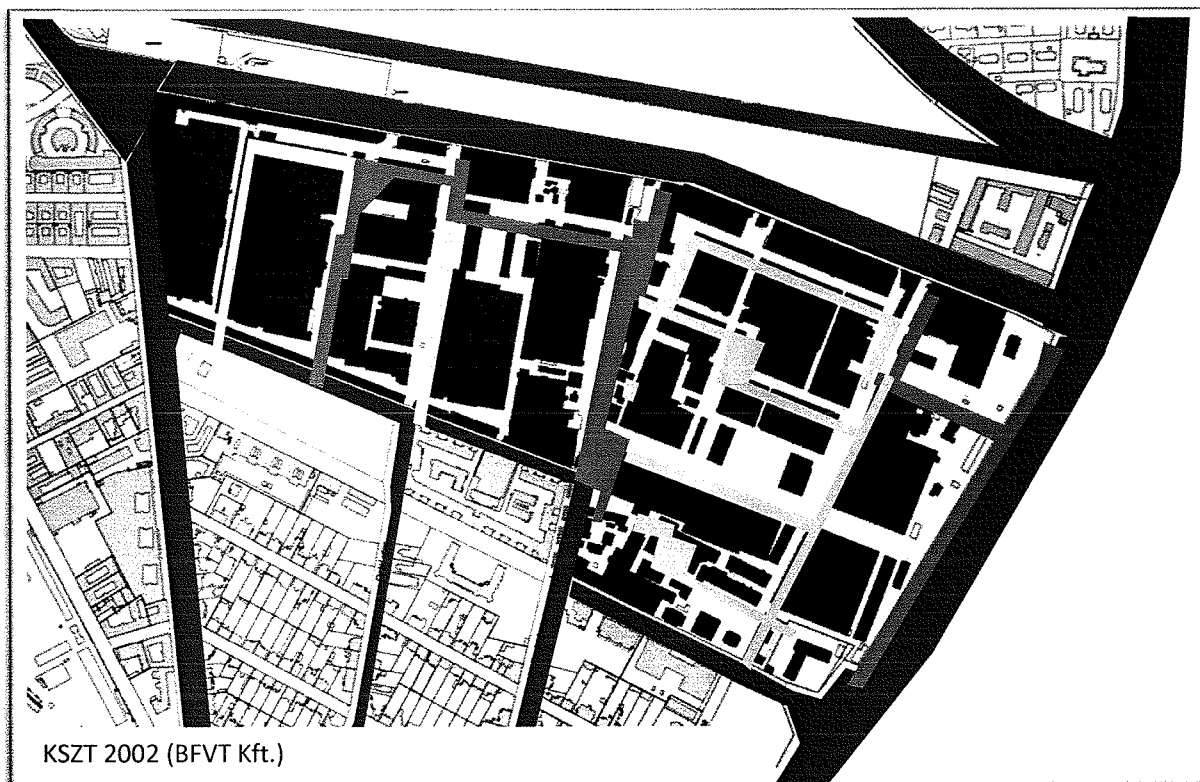
2002 BFVT, irányító tervező: Albrecht Ute, Pintér Ferenc

A század eleji rendezési terv az 1996-os BVKSZ és az 1997-es építési törvény alapján került kidolgozásra. A rendszerváltás óta eltelt időben a terület privatizációja többé-kevésbé végbe ment, a Ganz-Holding csoport körül rendeződő magán tulajdonosok érdekei nem egyértelműen a gyári termelést tartották főprofiljuknak, a telepet mint vagyont gyűjtési eszközt kezelték. Így egyes részeket tovább értékesítettek az ekkor már működő vállalkozásoknak, más területeket kínai kereskedőknek adtak el, a bérbeadás (Ingatlanforgalmazás), kiárusítás biznisze kezdődött el. A gyártelep a működő üzemek mellett, a kelet-európai kínai nagykereskedelem, s az ehhez kapcsolódó belföldi kiskereskedelem egyik központja lett.

A változásokat követve, a tervezők a belső közlekedési rendszert a tulajdonosok diktálta útvonalak mentén alakították ki. A terv szabályozási vonalak differenciáltabb vonalvezetését tartalmazza, de még így is racionális közterületi rendszer állt össze a belső hálózatból. A javaslat a volt MÁVAG terüle-

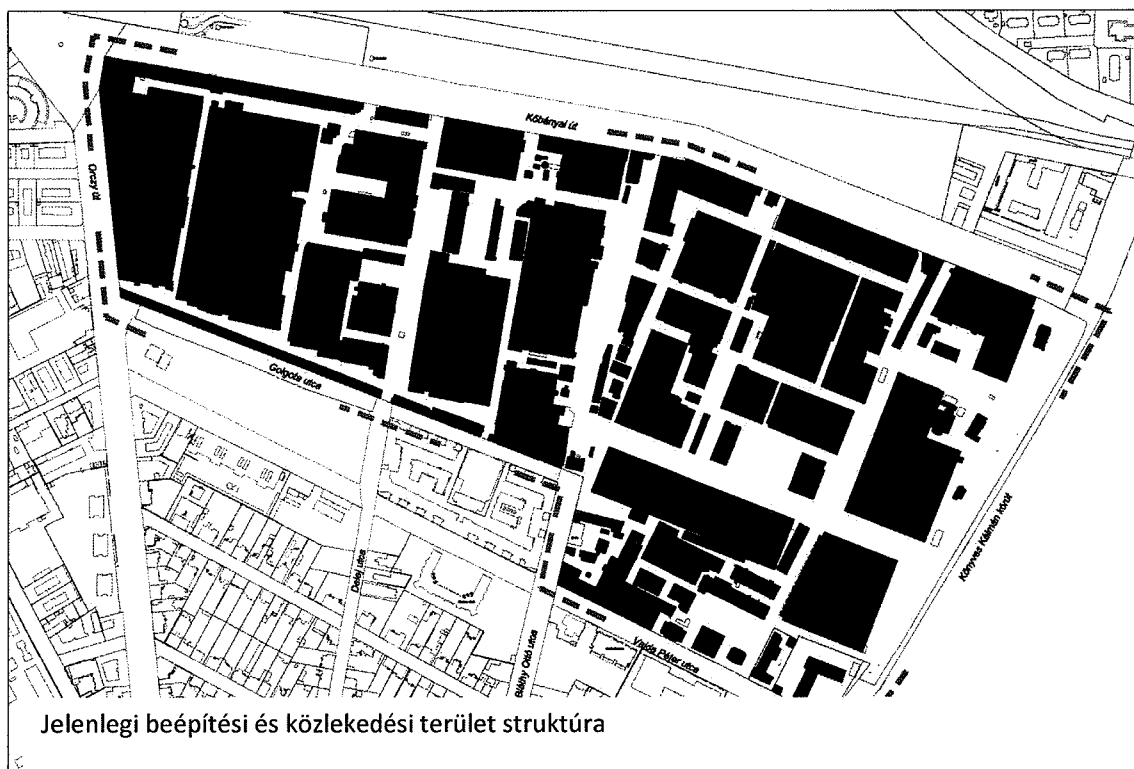
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

ten északdéli, míg a Ganz telepen kelet-nyugati útvonal struktúrát mutat. A tervben megállapítást nyert, hogy a területen sem régészeti, sem műemléki védelem alatt álló épület nincs.



KSZT 2005 (MŰ-HELY Rt. irányító tervező: Dr. Nagy Béla, településtervezés: Gyimóthy Ákos

A jelenleg is érvényben lévő szabályozási tervet a MŰHELY Rt készítette. A szabályozási előírásokra későbbiekben kitérünk. A városszerkezeti javaslatról megállapíthatjuk, hogy az elfogadott köz és magánút hálózat kialakítását a helyi tulajdon és érdekvizonyok változása tovább tagolta. A javaslat elsősorban a nagykereskedelmi terület és szomszédos lakóterület közötti átjárhatóság elzárását szolgálta, úgyhogy a telepen belül az ellenőrizhető közterület minél nagyobb vonalra terjedjen ki. Így a Kőbányai útról nyíló és azzal párhuzamos közlekedési zóna az első ütemben nem kapcsolódik a Golgota út melletti lakóterületek útjaihoz. A terv a belső területen kelet-nyugat irányú, új utak kialakítását tartalmazza. Több épület, létesítmény teljes bontását vizionáló elképzelés távlatilag kisebb tömbökre tagolt, városi szövetet mutat, de a tervnek a nagy tulajdonosok érdekeit legkevésbé sem áll szándékában rövidtávon megsérteni. Az Orczy tér mellett a terv reflektál a megépült íves térfalra, jelezve, hogy a tér formai kialakítása ma nem mutat megfelelő térarányokat. A környezet alakításáról a Kőbányai út, a Könyves Kálmán körút és a Vajda Péter út mellett zárt térsor megépítésének szándéka olvasható le.



### Szabályozási vizsgálat

#### Országos előírások (OTÉK) a Gazdasági területekre vonatkozóan

Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) részletezik az Építési törvényben elrendelt törvényi előírásokat, ezek alapján gazdasági tevékenység elsősorban a Gksz, Gi, Ge területfelhasználási egységekben folytathatók. Ezekre vonatkozó előírásoknál az övezeti besorolás jellemzően a szennyezések kibocsájtási határértékeinek függvénye. A nem jelentősen szennyező területeken nagyobb, míg a veszélyesebb területeken kisebb a megengedett beépíthetőség és ezzel ellentétben a zöldfelületekre vonatkozó előírás. Az épületek magasságára nincs előírási kötöttség, a szintterület sűrűség relatív alacsony. A lakásépítést elsősorban a tulajdonosok számára engedélyezik az előírások.

# Budapest Józsefváros Ganz-Mávag terület KSZT módosítás Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Vajda Péter utca - Orczy út által határolt terület PROGRAMTERV

