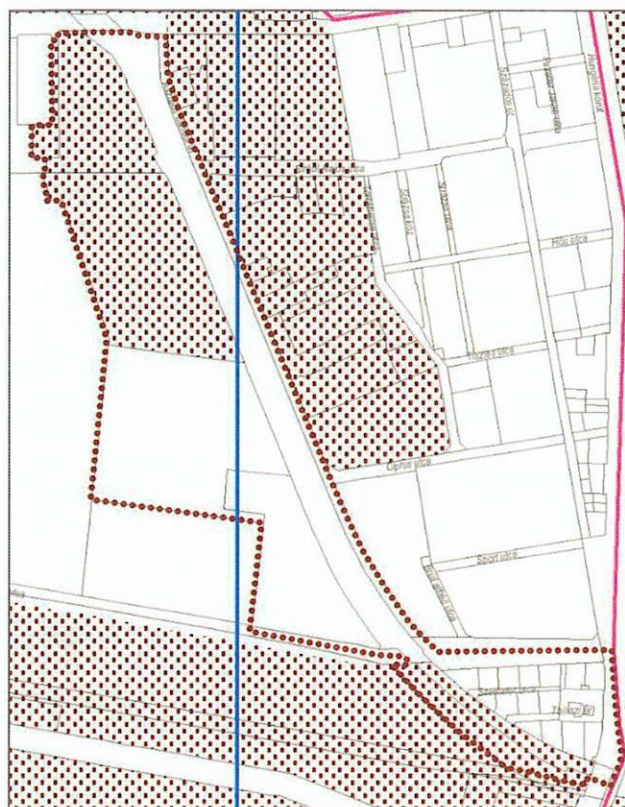
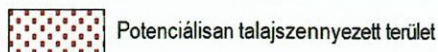


Környezetvédelem



TERVI ELEMOK

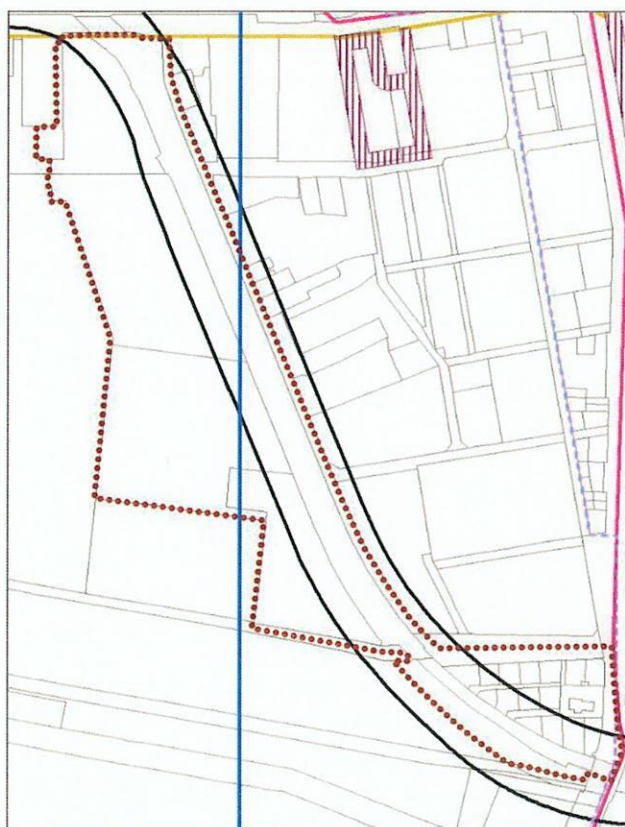
Korlátozással érintett területek



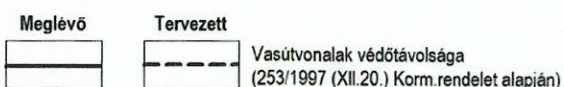
A szerkezeti terv veszélyeztetett területeit ábrázoló 5. mellékletén a volt Michelin gumigyár egész területe potenciálisan talajszennyezett területként került feltüntetésre. A veszélyeztetett területek lehatárolása a Pest Megyei Kormányhivatal 2017. évi adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre. A TSZT 4.1.7.2 fejezetében leírtak alapján:

„Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség.”

Védelmi, korlátozási tervlap



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK



A TSZT 6. mellékletén ábrázolt egyéb jogszabályokban meghatározott védőtávolságok és egyéb korlátozó tényezők közül a tervezési területet a Budapest – Hatvan vasútvonal Kerepesi út és Hungária körút közötti szakaszának védőtávolsága érinti.

Fővárosi rendezési Szabályzat (FRSZ 2017)

Budapest hatályos rendezési szabályzatát Budapest Főváros Közgyűlése a 48/2017. (XII.16.) sz. Főv. Kgy. rendeletével hagyta jóvá. A szabályzat hatálya a Főváros teljes közigazgatási területére kiterjed. A szabályzat a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, az egyes területek beépítési magasságát, valamint a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem keletkeztet.

Az FRSZ egyik fő feladata, hogy a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meghatározza a beépítési sűrűséget (**Bs**), amely érték az OTÉK fogalom-meghatározása szerint:

... „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”



FRSZ 2017 – 1. melléklet, Beépítési sűrűség és infrastruktúra elemek

Az OTEK szerint a beépítési sűrűség minden építményszintet magába foglalóan számítandó, vagyis – a BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is beleszámítandók. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pinceszinti – korábban nem beszámító – lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, továbbá a parkolást célzó garázsterületekre is a területfelhasználási kategóriának megfelelő többletértéket számol. Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra – tehát garázsok létesítésére – legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll össze:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**Bsá**) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**Bsp**) értékből

„Területfelhasználási egység”: **Bs (Bsá + Bsp)** pl.: K-Rek: 1,25(1.00+0.25)

Az FRSZ beépítési sűrűségre vonatkozó előírásai az alábbiak:

„II. fejezet

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.

(3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

(6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.

(6a) ¹ A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, "infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett", valamint a "jelentős

változással érintett" területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg."

Az egyes területek beépítési magassága és magasépítmények
számára kijelölt területek

Az FRSZ 3. mellékletének tartalma megegyezik a TSZT 3.b (Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása c.) mellékletének tartalmával. A tervezési terület északi, Kerepesi út menti részén ennek megfelelően az FRSZ III. párkánymagassági kategóriájának előírásai alkalmazandók. A rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

III. fejezet

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

A III. párkánymagassági kategória területei

„5. § (1) Az 5-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.

(2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

(4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.

(5) A 6-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:

¹ Beiktatta: 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelet 2. §. Hatályos: 2018. I. 19-től.

a) kiemelten védendő karakterű terület - megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),

b) karakterőrző terület - megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),

c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület - megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).

7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zártan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

(2a) Magasépület létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között:

a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) toronyház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani."

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon

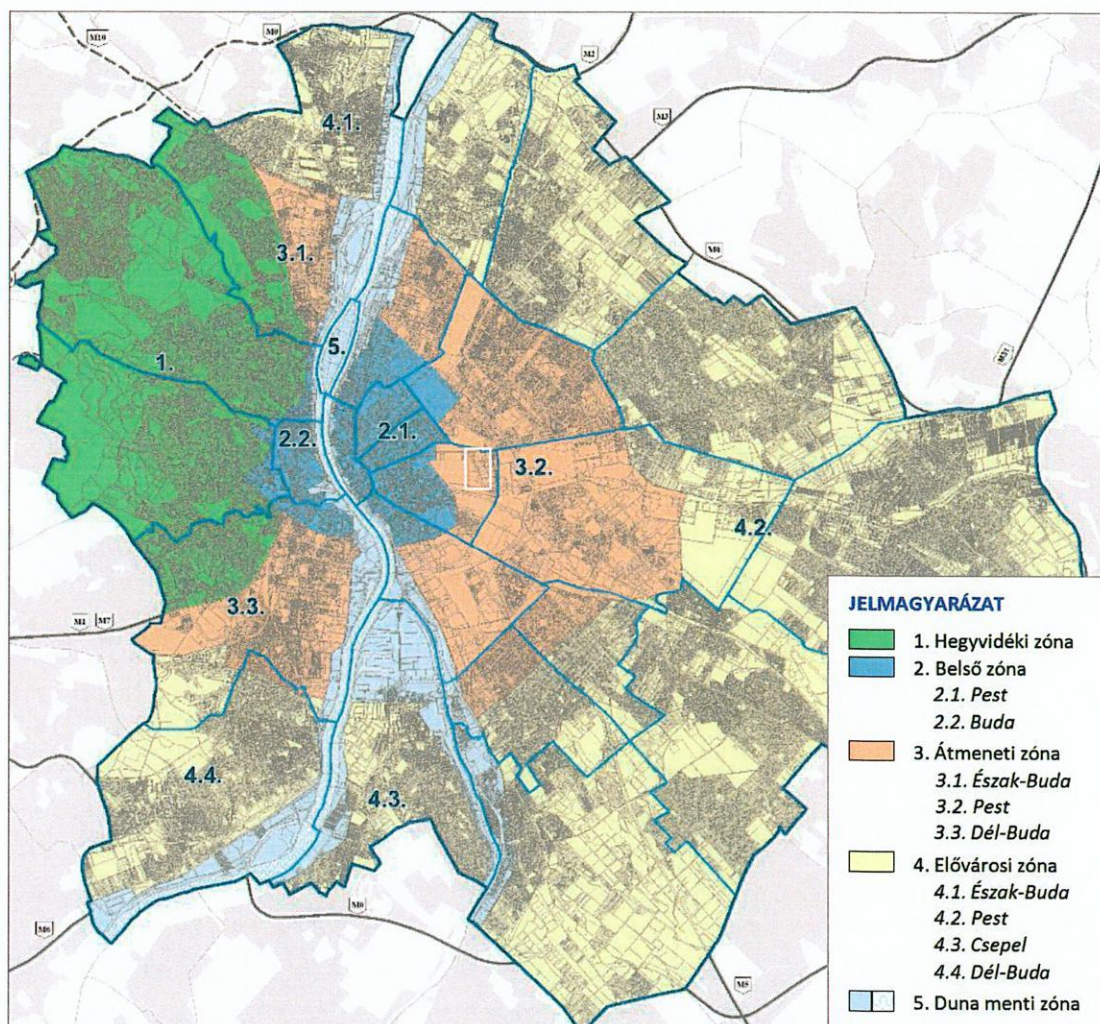
(a továbbiakban együtt: magassági síkok).

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.

Budapest zónarendszere

Az FRSZ 4., Budapest zónarendszerét bemutató mellékletén a tervezési terület az átmeneti zónába esik.



Egyéb vonatkozó FRSZ előírások

Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, "infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett", valamint a "jelentős változással érintett területek" tervezésekor biztosítani kell a következőket:

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételekre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek

V. fejezet

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén - a (4) bekezdés figyelembevételével - teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.

(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

Józsefvárosi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (JÓKÉSZ)

A tervezési területen jelenleg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007.(XII.12.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Józsefvárosi Kerületi Építési szabályzata (továbbiakban: JÓKÉSZ) van hatályban. A terv a kerület közigazgatási területének egészére készült. Jelen termódosítással egyidejűleg készül azonban a teljes kerületi JÓKÉSZ felülvizsgálata a közelmúltban megváltozott településrendezési jogszabályoknak megfelelően. Az új kerületi szabályzat több ütemben készül, melyek elfogadása idén év végén várható.

A hatályos JÓKÉSZ készítésekor részben integrálta magába a 2004-ben elfogadott kerületi szabályzat rendelkezéseit, részben pedig új alapokra helyezte a belső városrészek szabályozási eszköztárát. A szabályzat a Fővárosi Közgyűlés 47/1998. (X.15.) Főv. KGy. rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) és a 46/1998. (X.15.) Főv. KGy. rendelettel elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) alapján határozza meg az általános előírásokat és a kerület övezeti besorolását. Magassági szabályozásában az általános építménymagasság mellett az utcai építménymagasságot is meghatározza tömbönként, melynek rendelkezéseit kiegészíti a szomszédos épületekhez való csatlakozás igazodási szabályaival. A hatályos JÓKÉSZ elfogadása óta többször módosult, a tervezési területet érintően legutóbb 2014-ben.

A tervezési terület a szabályozási terv 9., 10. és 11. számú szelvényén látható. (ld.: következő oldal) A tervezési területen található övezetek és építési övezetek paramétereit a következő táblázat mutatja:

Az övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	Beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		SZ/Z/O/Ikr	m ²	m	%	m ² /m ²	%	m	
KL-VA-VIII-2	-	-	-	5	0,05	5,5	5	4,0	8,0
Z-KK-VIII-1	-	-	-	2	-	2,5	50	3,0	4,5
M-VIII-1	Z	min. 6.000 max. 5 ha	50 60*	65	2,40 3,00**	80	25 20**	8,0 ^[6]	20,0
M-VIII-3	Z	6.000	50	45	2,40 3,00 ^[3]	80	20 ^[4]	8,0 ^[6]	20,0
IZ-VIII-1	SZ	20000 /-	-	35	2,40	50	50	-	30,0
L4-VIII-1	SZ	1200	35	20 25 ^[2]	0,50	20	60	3,0	4,5 7,5 ^[1]
KV-TE-VIII-1	SZ			5	0,05	5,5	50	3,0	8,0

[1] Hungária körút menti telkeknél

[2] Vasút biztonsági övezettel érintett telkek esetén

[3] Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

[4] Módosította a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelet, 2.§-a, hatályba lép 2012.11.23-án

[5] 28. § (8) f) esetén

[6] kivéve üzemanyagtöltő állomás

* a Könyves Kálmán körút mentén

** Beiktatta az 50/2013. (XII.05.) önk. rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2013. december 5-től.

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének
66/2007. (XII.12.) rendelete
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
3. melléklet:
JÓZSEFVÁROSI KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE*
9., 10., 11. szelvény (kivágat)

JELKULCS

1. ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanév, házszám
- 200 Építési tőmb és sorozat
- Épület
- Geodéziailag nem homorú épület
- Úthorlat, járda
- Villamos pálya, vasút pálya
- Műtárgy

2. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Tervezett szabályozási vonal
- Szőlőszőlő érték
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Építési vonal
- Utcai építmény magasság
- Utcai építmény magasság eltérő értékeinek határa
- Kötelező előkert határa
- Előbérlet építési hely
- Művelési építési hely
- Építési hely előtti úrszelvény feletti beépíthető része
- Építési hely kizárólag tervezési alatti beépíthető része
- Körterületi építési hely tervezési felett
- Körterületi építési hely tervezési alatt
- Kiszármaztatás
- Tervezési alatti építési helyen elhelyezhető parkolók előtti legkisebb és legnagyobb száma
- Gyalogos átjárhatóság biztosítása, árkád, láthajó
- Kötelező zöldfelület
- Megtartandó fa, fasor
- Telepítendő fa, fasor
- Út céljára fenntartott terület
- A rendezett területek felett kizárólag 4,5m-nél magasabban elhelyezhető építményezés (tető, előkert, egyéb építményezés) helye
- Az építési engedély feltételeként bontandó építmény
- Szilveszter szabályozási elem
- Belsőterületi kötelezettség

3. IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Javasolt telekhatár
- Megszüntetett jel
- Fűvelített zárt villamos pálya
- Tervezett út tengelye
- Vegyeshasználatú út
- Tervezett kerékpáros közlekedési nyomvonal
- Gyalogosútca, sétány
- "Európa Belváros", gyalogos kapcsolatok
- Össző helyrajzi számok, értéket nyilvánított magánút javasolt helye
- Megállapodás alapján közhatalmat céljára átadható terület
- Műemlék környezet (MK) javasolt határa
- Jászóter
- Sajátos jogintézménnyel érintett terület
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Előtti számok, 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
- Műemlék környezet (MK)
- Műemlék jelentőségű terület
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületrész
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületrész telke
- Fővárosi jelentőségű védett fasor
- Védőlemez tervezett épület
- Városképi szempontból kiemelt út
- PSZT terület
- Lakódominancia
- Egyéb elemek
- Tervezett metró védelmi zóna
- Meglévő metró védelmi zóna
- Metró alagút tervezési vonala
- Környezetvédelmi, védővonal
- Környezetvédelmi vonala
- Lakó, pihenő övezet

* Módosította a 48/2014. (XII.6.) önk. rendelet 24. §, majd módosította az 53/2015. (XII.10.) önk. rendelet 1. §, hatálya 2015. december 18-tól.

A tervezési terület északi, vasúttól nyugatra eső része – az egykori Michelin gumigyár területe – a hatályos szabályozási tervlapon **M-VIII-1** és **M-VIII-3** jelű építési övezetekbe sorolt. A munkahelyi rendeltetésű terület korábban, a szabályozás készítésekor még három telekből állt, melyeket a közelmúlt fejlesztési szándékainak megvalósíthatósága okán összevontak (hrsz.: 38831). A terület északi és déli része között a Stróbl Alajos utca magasságában telken belüli közművezeték védősávjának jelölése látható a szabályozási terven, továbbá két nagyobb építési hely is ábrázolásra került. A munkahelyi övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak:

M-VIII jelű munkahelyi rendeltetésű területek általános építési övezeti előírásai

30. §

(1) Az **M-VIII** jelű építési övezetek területén

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. védőtávolságot nem igénylő üzemi épület,
2. védőtávolságot nem igénylő raktárépület,
3. javító-, szerelőműhely,
4. önálló üzemanyagtöltő állomás építménye, autómosó,
5. kis- és nagykereskedelmi épület,²
6. szolgáltató épület,
7. kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű építménye,
8. bemutatóterem,
9. parkolóház, mélygarázs,
10. irodaház,
11. vendéglátó épület,
12. szálláshely szolgáltatás épülete

b) A fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek is létesíthetők.

c) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi funkciók is elhelyezhetők:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi, a (3) b) bekezdés figyelembevételével,³
3. irodai,
4. szolgáltatói, szálláshely szolgáltatás
5. kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
6. sport célú,
7. szórakoztatási – a játéktér kivételével.

d) Nem helyezhető el:

1. lakóépület,
 2. védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény (épület és műtárgy), telephely
- e) Meglévő épület rendeltetését olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelés-növekedéssel jár nem szabad.

f) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek közterület felől másképpen nem tárható fel.

(2) Az **M-VIII-1** jelű építési övezetek területén:

- a) Előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható.
- b) Az előírt szintterületi mutató és zöldfelületi mutató engedményes értéke csak akkor alkalmazható, ha a telken lévő építmények, vagy új épületek bruttó szintterületének legalább kétharmada intézményi rendeltetésre módosul.

(4)⁴ Az **M-VIII-3** jelű építési övezet területén

a) Az építési övezet területe a gazdasági szerkezet átalakulását elősegítő, intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére, átalakítására szolgál.

b) A meglévő üzemi funkció korszerűsítése, az azzal kapcsolatos átalakítás megengedett.

c) Az építési övezet területén:

² Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

³ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

⁴ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 20.§ (2) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

1. intézményi épület,
2. irodaépület,
3. ellátó szolgáltató építmény,
4. kereskedelmi építmény,
5. a kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú építménye,
6. bemutatóterem,
7. szálláshely-szolgáltató épület,
8. sportépítmény,
9. oktatási építmény – az alapfokú ellátás kivételével,
10. vendéglátó épület,
11. nem zavaró hatású ipari építmény
12. parkolóház, gépkocsitároló
helyezhető el.
- d) Nem helyezhető el:
 1. önálló ipari épület,
 - 2.⁵
 3. lakóépület.

A Fiumei úti Sírkerthez tartozó 38821/3 helyrajzi számú ingatlan a temetőéhez hasonlóan **KV-TE-VIII-1** besorolást kapott. A telken 10,0 méteres oldal- és hátsókert megtartásával építési hely került ábrázolásra a szabályozási terven. A területet egyéb szabályozási elem nem érinti, az építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

KV-VIII jelű különleges városüzemeltetési rendeltetésre vonatkozó általános előírások

33. §

(1) A **KV-VIII** jelű építési övezetek területén:

- a) Az építési övezetben új lakóépület nem létesíthető, a meglévő lakóépület tetőterének beépítése lakófunkcióval is megengedett a külön jogszabály előírásainak keretei között.
- b) A telekhatár mellett zöldsávot kell kialakítani háromszintes növényállománnyal.
- c) Az építési övezetek területén a parkolás felszíni fásított parkolóban megengedett.

(2) A **KV-TE-VIII** jelű építési övezetek (temető) területén:

- a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
 1. egyházi és kegyeleti épületek,
 2. krematórium,
 3. a temetkezés egyéb építményei,
 4. virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
 5. szolgálati lakóépület,
 6. a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények.
- b) A telek területe nem osztható.
- c) Új épületet létesíteni elvi építési engedély alapján lehet.
- d) A temető területén belül új parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.
- e) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet) telepítésével.

A Salgótarjáni utca – vasút – temető által határolt 38821/4 helyrajzi számú, sportfunkciójú telek a hatályos szabályozási terven **IZ-VIII-1** építési övezetbe sorolt. Az ingatlanon az MTK futball szakosztályának gyakorló pályája működik. Az ingatlan gépkocsival való megközelítése jelenleg nem megoldott, a tervek szerint azonban egy, az Izraelita temető menti telekhatár felé eső új út kiépítésével megvalósulhatna a közeljövőben. Ezen az oldalon a szabályozási terv 21,0 méter széles oldalkert (és 5 méteres előkert) kijelölésével ábrázol építési helyet, lehetőséget biztosítva ezzel a tervezett infrastruktúra kialakításához. Az építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

⁵ Törölte a 36/2010.(XII.10.) sz. önk. rendelet

IZ-VIII jelű jelentős zöldfelületű intézményi rendeltetésű területek építési övezeti előírásai

29. §

(1) Az **IZ-VIII** jelű építési övezetek területén

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaház,
4. szálláshely-szolgáltató épület,
5. nem zavaró hatású szolgáltatás épülete,
6. vendéglátó épület,
7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
8. sportéptermény,
9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
10. mélygarázs, valamint

11.^{6,7} az IZ-VIII-3 építési övezet kivételével 500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület helyezhető el.

b) a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint funkciókon kívül önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátási,
2. 500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. sportcélú,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,
8. nem zavaró hatású kézműipari

funkciók is elhelyezhetők.

c) nem létesíthető:

1. lakóépület, vagy lakás, a létesítményhez tartozó szolgálati lakás kivételével,
2. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
3. ipari, nagykereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
4. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
5. üzemanyag-töltő állomás.

d) Telken belüli parkolást épületben, és/vagy fásított felszíni parkolóban kell biztosítani.

(4) Az **IZ-VIII-1** jelű építési övezet területén

a) a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyeket, az épületek építménymagasságát és a beépítés további feltételeit KSZT-ben kell meghatározni az övezeti előírások betartásával

b) funkcióváltás, új épület létesítése csak KSZT alapján történhet. A meglévő épületek – a védett épületek kivételével – korlátozás nélkül bonthatók, átalakíthatók.⁸

(5)⁹ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 8. számú táblázat tartalmazza.

A MÁV-telep józsefvárosi része a szabályozási tervek **L4-VIII-1** jelű, kertvárosias építési övezetbe sorolt lakóterület. Az épületek 'U' alakban veszik körbe a Tbiliszi tér (volt Vagon tér) **Z-KK-VIII-1** jelű közkertjét. A Lokomotív utcában látható közterület szabályozás mára megvalósult, ezzel a hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal okafogyottá vált. A terv a Salgótarjáni utca déli részén, valamint a Tbiliszi téren is értékes, megtartandó fákat jelöl. A Hungária körúton végig „városképi szempontból kiemelet útvonal” jelölés látható. A lakóterületekre, illetve az L4-VIII jelű építési övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

⁶ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 19.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁷ Módosította az 63/2012. (XI.23.) önk. rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2012.11.23-án

⁸ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 06. §, hatályos 2014. december 5-től.

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21. §

(1) A lakóterületi építési övezetek területén:¹⁰

- a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
 - d) irodaház,
 - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építmény
- helyezhető el.

(2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,

j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

(3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.

(4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:¹¹

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladékartály-tároló
- helyezhető el.

L4-VIII jelű intenzív kertvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

25. §

(1) Az **L4-VIII-1** jelű építési övezetek területén

a) egy vagy többlakásos lakóépületek helyezhetők el, más rendeltetésű épület nem létesíthető;

b)¹² új épületet elhelyezni csak a kialakult beépítéshez illeszkedően lehet.

A hatályos szabályozási terven a tervezési területen található vasúti terület – a volt Józsefvárosi pályaudvar területével együtt – **KL-VA-VIII-2** beépítésre nem szánt övezetbe sorolt. Az övezet déli

¹⁰ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹¹ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹² Módosította a 48/2014. (XII.05) önk. rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

részen, a 38818/41, 38818/33 és a (38818/27) helyrajzi számú vasúti ingatlanok „sajátos jogintézmény” jelöléssel érintettek. A KL-VA jelű övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

KL-VA-VIII jelű vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület övezetei

36. §

(1) A **KL-VA** jelű övezetek területén:

a) a pályaudvar és a hozzávezető vasúti vonal területén a vasúti megálló és váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények mellett a tevékenységhez tartozó:

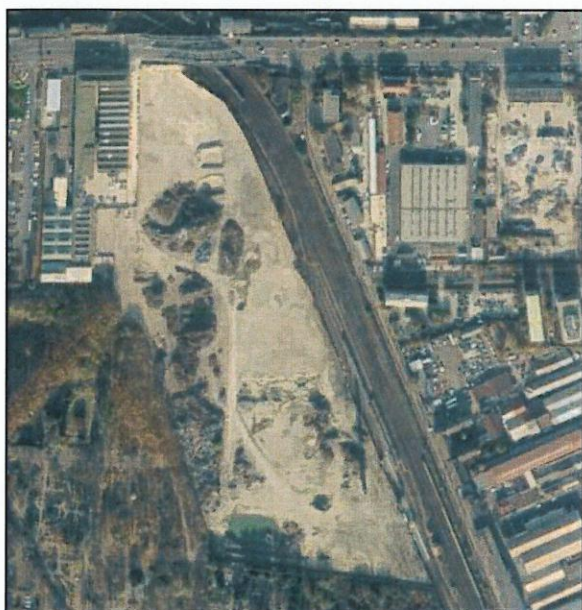
1. raktárak,
2. szolgálati intézmények,
3. szolgálati szállásépületek,
4. szolgálati irodák,
5. vendéglátási és legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épületek,
6. felszíni parkoló,
7. mélygarázs, parkolólemez, parkolóház helyezhetők el.

b) Nem helyezhető el:

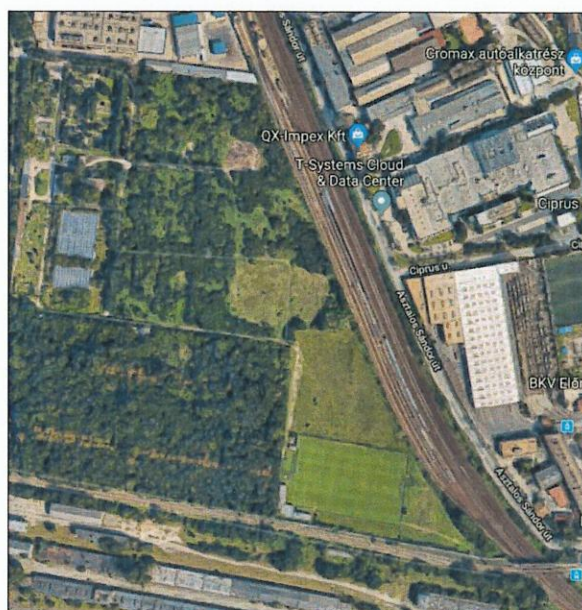
1. lakóépület és/vagy lakás,
2. olyan épület, illetve létesítmény, melynek környezetterhelési határértéke alacsonyabb az övezet megengedett határértékeinél,
3. önálló intézmény,
4. kereskedelmi és vendéglátási létesítmény az a) 5. pontban foglaltak kivételével,
5. ipari létesítmény,
6. veszélyes hulladék tartós tárolását szolgáló raktár.

A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

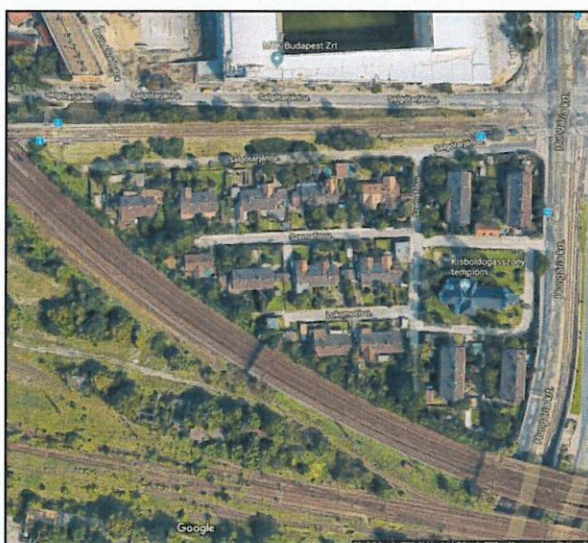
A módosítás hatálya alá tartozó területek nem tartoznak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletekről szóló 14/2010. (V. 11.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” területek köréhez. A módosítással érintett területek nem részei továbbá országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23.§ (2) bekezdés szerinti ex lege védett területnek. A tervezési terület nem része az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTRT tv.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezeteinek, valamint az OTRT-MTV által megállapított Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnek sem.



A korábbi Michelin Gumigyár hasznosításra váró területe



A Kerepesi Temető jelentős növényállományú kertészete, alatta az MTK Sportklub füves futball gyakorlópályával



A MÁV lakótelep beállt növényállományú területe



Az Asztalos Sándor utca hiányos utca fásítása

A tervezési terület jelentős része ipari vagy éppen a korábbi ipari hasznosítás után lévő átalakuló környezet, illetve vasúti terület. Ezeken a területen belül és a vasúti területen minimális a zöldfelületek jelenléte, ezt is a kevésbé értékes gyomfajok (akác, bálványfa stb.) megtelepedése és terjedése jellemzi.

A területen a Kerepesi Temető kertészeti részén és a MÁV lakótelep telkein található értékes, kondicionáló értékű zöldfelület.

Az Asztalos Sándor utca fásítása nagyon hiányos, a közelmúltbeli felújítása során nem történt meg az utcafásítás rekonstrukciója. Csak a beépített oldalon van néhány fa az itt lévő kb. 1,5 m széles zóldsávban, a vasút felőli oldalon a felújítás még az itt korábban meglévő bozótost is eltüntette.

A MÁV lakótelepen az utcák keskenysége miatt, nem létesíthető utcafásítás, de ezt kompenzálja a telkeken belüli növényállomány. Egyedül a templom környéki közkert területén található szoliter fák közterületen.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület a bővítéssel érintett vasúti területtől, illetve az amellel párhuzamosan haladó Asztalos Sándor úttól és Salgótarjáni utcától eltekintve beépítésre szánt terület. A TSZT-n feltüntetett területfelhasználási kategóriák – a Kerepesi út menti volt Michelin gumigyár területén kívül – a jelenlegi tényleges használatnak megfelelnek.

A 38831 helyrajzi számú, Kerepesi út 17. szám alatt található egykori Michelin – Taurus gumiabroncsgyár területén található összes épület elbontásra került a tavalyi év során. Az e területre tervezett Maccabi Európa Játékok 2019 helyszínváltozása miatt az óriástelek sorsa egyelőre kérdéses, de mindenképpen jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A telek északi része a hatályos TSZT alapján intézményi terület, mely átmenetileg gazdasági területként is besorolható, a korábbi telekállományt tükröző fővárosi Településszerkezeti terv a telek déli részét gazdasági övezetbe sorolta, mely konkrét fejlesztési terv híján egyelőre így is marad.

Tovább haladva dél felé két különleges beépítésre szánt terület található a vasút mentén. A K-T jelű temetőterület nyugati része a Fiumei úti Sírkert kertészeteként funkcionál, amely mellett az 58-as számú parcella – köztemető – sírhelyei találhatóak. A telek ezen felül nagyrészt alulhasznosított, gondozatlan, épületállománnyal nem rendelkezik. A szomszédos, rekreációs területfelhasználási kategóriába sorolt MTK tulajdonú sportterület északi része szintén kihasználatlan, 100%-ban zöldfelülettel borított terület, a gyakorlópálya, valamint két földszintes kiszolgáló épület a telek déli, Salgótarjáni utca felé eső részén helyezkedik el. Ez utóbbi telkek egyike sem közelíthető meg közútról gépjárművel.

A Hungária körút – Salgótarjáni utca – vasút által közre zárt MÁV-telep egy a vasúti dolgozóknak épített munkáslakótelep, amelynek nagyobbik része a szomszédos X. kerület oldalán épült ki. A területen még ma is az eredeti – részben önkormányzati tulajdonú – épületállomány látható, bár jelentősen toldozva. A kertvárosias lakóövezet földszintes épületei veszik körbe a Hungária körútról nyíló – kerítéssel lekerített – Tbiliszi teret, illetve a rajta álló Kisboldogasszony templomot, melynek kertje a fővárosi TSZT-n Zkp jelű közkert, közkert kategóriába sorolt. A téren található zöldfelület viszonylag kis mérete miatt pihenést, kikapcsolódást kevésbé tud kiszolgálni, északi oldalán azonban a közelmúltban létesült új játszótér a lakóterület elszigetelt, 'zárvány' jellege miatt kiemelkedő fontosságú.

A tervezési terület legfőbb eleme a KÖk jelű kötőtpályás közlekedési terület, mely a bővítésre váró Budapest – Hatvan vasútvonal elővárosi szakaszának ad helyet. A telkeken egy-két

földszintes építmény kivételével nem található épület. A vasúti pálya a tervek szerint egy újabb vágánnyal bővül, melynek okán a vasúti terület kismértékben növekedni fog a kialakítandó új zajvédő fal miatt.

A Tervezési terület lehatárolása alá eső területfelhasználási egységek kiterjedése a következő:

	Területfelhasználás jellege	Területfelhasználási egység jele	kiterjedés (m ²)
Beépítésre szánt területek (~ 22 ha)	Intézményi	Vi-1 (Gksz-2)	33 553
	Gazdasági	Gksz-2	61 101
	Különleges temető	K-T	68 011
	Különleges rekreációs	K-Rek	34 895
	Lakó	Lke-1	22 742
Beépítésre nem szánt területek (~ 8 ha)	Közlekedési	KÖk	78 768
		KÖu-4	2 895
	Közkert, közpark	Zkp	3 898

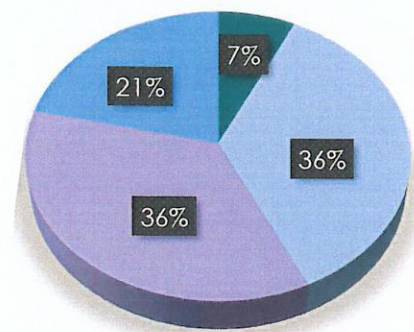
Tulajdonviszonyok

Állami tulajdonú telkek

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Vagyonkezelő
38821/3	Magyar Állam	Nemzeti Örökség Intézete
38821/4	Magyar Állam	Magyar Testgyakorlók Köre (MTK)
38818/33	Magyar Állam	MÁV
38818/41	Magyar Állam	MÁV
38831	Magyar Állam	Nemzeti Sportközpontok (NSK)
38835	Magyar Állam	MÁV

Kerületi- és magántulajdonú telkek

Helyrajzi szám	Kerületi önkormányzati tulajdon típusa	Kerületi önkormányzat tulajdoni hányada	Tulajdonos
38818/10	épület	100%	VIII. kerületi önkormányzat
38818/12	bérlemény / lakás	> 24%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/13	bérlemény / lakás	50 - 74%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/14	épület	100%	VIII. kerületi önkormányzat
38818/16	épület	> 24%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/17	épület	> 24%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/18	épület	25-40%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/19	bérlemény / lakás	25-40%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/24	épület	100%	VIII. kerületi önkormányzat
38818/36	épület	100%	VIII. kerületi önkormányzat
38818/37	épület	100%	VIII. kerületi önkormányzat
38818/38	bérlemény / helyiség	> 24%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/40	bérlemény / lakás	> 24%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/6	bérlemény / lakás	25-40%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
38818/7	-	-	Társasház
38818/8	-	-	Társasház
38818/9	épület	25-40%	Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
Közterületek			
(38818/11)	Szemafor utca	100%	VIII. kerületi önkormányzat
(38818/20)	Lokomotív utca	100%	VIII. kerületi önkormányzat
(38836/1)	Asztalos Sándor út	100%	VIII. kerületi önkormányzat
(38818/15)	Szemafor utca	100%	VIII. kerületi önkormányzat
(38818/39)	Tbiliszi tér	100%	VIII. kerületi önkormányzat

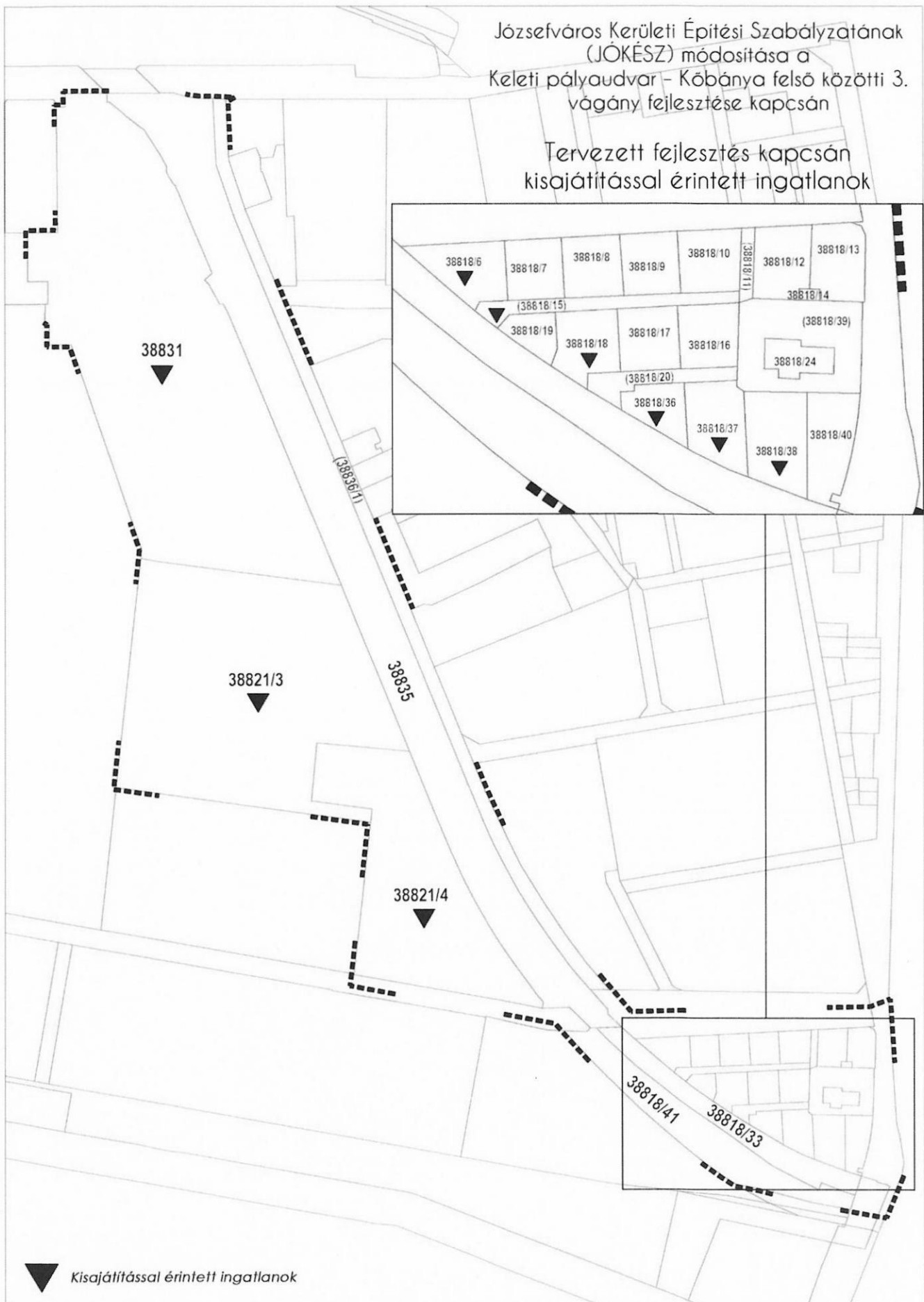


- Magántulajdon
- VIII. kerületi önkormányzat
- Társasház (önkormányzati tulajdonrészrel)
- Magyar Állam

A tervezési területen található telkek többsége részben, vagy egészben önkormányzati, illetve állami tulajdonban áll. A MÁV-telep lakóházai közül csupán két társasházban nem található önkormányzati tulajdon, öt ingatlan – a közterületeken kívül – teljes egészében önkormányzati tulajdonban áll. Ezek közül kettőt érint majd a vasúti terület kiszélesítése miatt szükséges zajvédő fallal kapcsolatos kisajátítás. A többi kisajátítással érintett lakóingatlan nagyobb részt magántulajdonban van. (ld.: következő ábra)

A MÁV kezelésében lévő vasúti terület bővítése a tervezési terület nyugati oldalán található három nagyterjedésű állami ingatlant is érinteni fogja. Ezek közül a Kerepesi út 17. szám alatti volt Michelin – Taurus gumibroncsgyár az NSK (Nemzeti Sportközpontok) kezelésébe került a közelmúltban ide tervezett, de mára már okafogyottá vált sportberuházások megvalósítása okán. A Fiumei úti sírkert területe a Nemzeti Örökség Intézete, a tőle délre fekvő telkek pedig a Magyar Testgyakorlók Köre (MTK) kezelésében áll.

A lehatárolás alá eső közterületek nagy része szintén a kerületi önkormányzat tulajdonában van, ez alól csak a Hungária körút fővárosi tulajdonú főútvonala kivétel.



Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának
(JÖKÉSZ) módosítása a
Keleti pályaudvar – Kőbánya felső közötti 3.
vágány fejlesztése kapcsán

Önkormányzati- és magántulajdonú
ingatlanok

m 1:5000

