Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága

1.2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság 2021. szeptember 20-i ülésére

Tárgy: Javaslat a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Rádai Dániel alpolgármester
Készítette: Csutor Ágnes, Városépítészeti Iroda
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
1. melléklet: Beérkezett vélemények összefoglaló táblázata
2. melléklet: GTKÉSZ módosítási dokumentáció

Tisztelt Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata 2019-ben elfogadta a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: GTKÉSZ), azonban a szabályozás nem teszi lehetővé a Ganz telek alakítását, így a hatályos településrendezési eszköz módosítása nélkül nem valósíthatók meg az előirányzott fejlesztések.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilváníthat olyan területeket, melyek beruházás megvalósítása miatt indokoltak. Ebben az esetben a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszköz módosítása.

A Képviselő-testület fentieknek megfelelően 146/2021. (III.25.) számú határozatával döntött a 38599/3 helyrajzi számú terület **kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról** és a GTKÉSZ módosításához szükséges **tárgyalásos eljárás** megindításáról.

A GTKÉSZ módosítására kiírt beszerzési eljárásban az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. került ki nyertesként. A Tervezési Szerződés aláírása 2021.06.25-én megtörtént, melynek megfelelően a tervező 2021.07.25-én leszállította a partnerségi véleményezési szakaszhoz szükséges dokumentációt. A partnerségi egyeztetés a véleményezési anyag kerületi honlapon és közösségi médiában történő közzétételével, továbbá a partnerek részére történt elektronikus megküldésével indult 2021.07.21-én. A véleményezésre rendelkezésre álló 15 nap 2021.08.06-án lejárt, amely dátumig egy vélemény érkezett be. Az 1. mellékletben szereplő összefoglaló táblázat tartalmazza a véleményre adott választ, amely szerint azt nem javasoljuk elfogadni. A 2. mellékletben megtalálható a tárgyalásos eljárás folytatásához, az Állami Főépítész felé megküldendő végleges dokumentáció.

II. A beterjesztés indoka
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) Ökr. (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 6.1.1. pontja szerint a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények elfogadása vagy el nem fogadása a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása
A döntés célja a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos véleményezési szakasz lezárása és a tárgyalásos eljárás folytatása.
A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

ÉRKEZETT
2021 SZEPT 15. 16:50

A Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése szerint *„Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul."*

Az SZMSZ 7. melléklet 6.1.1. pontja szerint a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények elfogadása vagy el nem fogadása a Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

…./2021. (IX…..) számú bizottsági határozat:

a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozataláról

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

1. elutasítja a GTKÉSZ módosítás tervezetének partnerségi egyeztetése során beérkezett 1. mellékletben olvasható véleményt a melléklet szerinti indokolás alapján.
2. lezárja a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos partnerségi véleményezési szakaszt.
3. felkéri a polgármestert, hogy a 2. melléklet szerinti végleges GTKÉSZ módosítási dokumentumot küldje meg az illetékes állami főépítész részére a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásához.

Felelős: polgármester
Határidő: Az 1. és 2. pont tekintetében 2021. szeptember 20, a 3. pont tekintetében 2021. szeptember 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. szeptember 20.

Rádai Dániel
alpolgármester

KÉSZÍTETTE: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA
LEÍRTA: CSUTOR ÁGNES
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SZARVAS KOPPÁNY BENDEGÚZ
KERÜLETFEJLESZTÉSI, KÖRNYEZET- ÉS KLÍMAVÉDELMI BIZOTTSÁGELNÖKE

Budapest Főváros VIII. kerület Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete módosítása a Budapest VIII. kerület 38599/3 hrsz-ú kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan

A partnerségi véleményezés összefoglalója

Észrevételek, javaslatok	Válaszok	Döntés
Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület - Schnier Mária		**Javaslat döntésre**
e-mail	2021.08.06.	
A GTKÉSZ 2. mellékletében rögzített építési övezet határértékei szerint a Gksz-2/G jelű építési övezet terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 60 %, terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége: 80 %, legkisebb zöldfelülete: 20%. Ezek a beépítési paraméterek lehetővé tették a legkisebb zöldfelület eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló kialakíthatóságát. A módosítási javaslat szerint azonban: "a GKSZ-2/G jelű építési övezet területén: 1. § (4) h): telekalakítás esetén a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85 %-ot." Véleményem szerint a módosítási szándék figyelmen kívül hagyta az építési övezetre vonatkozó többi meghatározást, nevezetesen a legkisebb megengedhető zöldfelületi arányt, amely 85 %-os terepszint feletti beépítés esetén nem lehet 20 %. Ezért javasolnám a 85 % terepszint feletti beépíthetőség megengedését 80 %-ra csökkenteni. Javaslatomat azzal indokolom, hogy a korábbi GANZ Művek területe a túlságosan sűrű beépítettség miatt már így is szinte élhetetlen, nem csak raktározást, hanem munkahelyi (termelést szolgáló) területként. Feltétlenül szükséges lenne a 20 %-os aláépítetlen zöldfelületi arány megóvása.	Jelen GTKÉSZ módosítási javaslat nem érinti a GTKÉSZ legnagyobb beépítettségre és a legkisebb zöldfelületre vonatkozó építési övezeti hatértékeit, ezek változatlanul legfeljebb 60% és legalább 20% maradnak. A GTKÉSZ módosítás 1.§ (3) bekezdése a GTKÉSZ 49.§ (4) bekezdés h) pontját módosítaná, de **kizárólag** csak telekalakítás esetére vonatkozna. A **telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet** szerint ugyanis telekalakítás esetén a legnagyobb beépítettségre vonatkozó előírásnak kell megfelelni mind az új, mind a visszamaradó telek esetén, a zöldfelületi arányt telekalakítás esetén nem szükséges vizsgálni a jogszabály szerint. (Ugyanakkor az oldal- és hátsókertre, a beépítési módra vonatkozó előírások is figyelembe veendők.) A tervezett módosítással az új vagy a visszamaradó telek **meglévő** beépítettsége lehet legfeljebb 85 %, de új építés továbbra is csak akkor lehetséges, ha az érintett telek tervezett beépítettsége nem nagyobb 60%-nál, a zöldfelületi aránya pedig nem kisebb 20%-nál. A tervezett előírásnak az a célja, hogy a tulajdonviszonyok rendezését és a belső magánutak kialakítását segítse, mivel több évtizedes probléma az egy ingatlanként funkcionáló területen, hogy a tulajdonviszonyoknak megfelelő telekalakítások még el sem indultak és ezáltal a területen semmi nem tud újonnan épülni még visszabontások árán sem az egész telek túlépítettsége és a csekély meglévő zöldfelületi arány miatt. Ha a telekalakítás folyamata elindulna, akkor egyes, újonnan kialakuló telkeken lenne reális lehetőség az építési övezetben meghatározott 60 %-os beépítettség és 20%-os zöldfelületi arány mellett fejlesztésre, és a remények szerint a terület legalább részleges rehabilitációja is megindulhatna.	*Az indoklás alapján elfogadásra nem javasolt*

From: Mária Schnier [mailto:schnier@levego.hu]
Sent: Friday, August 6, 2021 3:48 PM
To: partnersegi_csoport
Subject: GTKÉSZ módosításával kapcsolatos észrevétel

Barta Ferenc főépítész úr részére
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros - Polgármesteri Hivatala

Tisztelt Főépítész Úr!
Alábbiakban adom meg észrevételemet tárgyi módosítással kapcsolatban.
Schnier Mária
területfejlesztési témafelelős
Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület

Észrevételem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest VIII. kerület Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019 (VIII.22.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatos.
A GTKÉSZ 2. mellékletében rögzített építési övezet határértékei szerint a Gksz-2/G jelű építési övezet terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 60 %, Terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége: 80 %, legkisebb zöldfelülete: 20%.
Ezek a beépítési paraméterek lehetővé tették a legkisebb zöldfelület eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló kialakíthatóságát.
A módosítási javaslat szerint azonban:
"a GKSZ-2/G jelű építési övezet területén:
1. § (4) h): telekalakítás esetén a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85 %-ot."
Véleményem szerint a módosítási szándék figyelmen kívül hagyta az építési övezetre vonatkozó többi meghatározást, nevezetesen a legkisebb megengedhető zöldfelületi arányt, amely 85 %-os terepszint feletti beépítés esetén nem lehet 20 %.
Ezért javasolnám a 85 % terepszint feletti beépíthetőség megengedését 80 %-ra csökkenteni.
Javaslatomat azzal indokolom, hogy a korábbi GANZ Művek területe a túlságosan sűrű beépítettség miatt már így is szinte élhetetlen, nem csak raktározást, hanem munkahelyi (termelést szolgáló) területként . Feltétlenül szükséges lenne a 20 %-os aláépítetlen zöldfelületi arány megóvása.
Tisztelt Főépítész Úr !
Kérem észrevételem szíves megfontolását.
Üdvözlettel:
Schnier Mária

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete módosítása a Budapest VIII. kerület 38599/3 hrsz-ú kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan

Trk. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás

készítette

URBANITÁS

URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ Kft.
Településrendezési vezető tervező: Berényi Mária TT/1É 01-0654

BEVEZETŐ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá **az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatát (GTKÉSZ)**. A rendeletnek 2020. évben volt egy kisebb módosítása a Heim Pál gyermekkórház területét érintően, melyet az Önkormányzat a 52/2020.(IX.22.) ör. rendelettel hagyott jóvá.

A GTKÉSZ hatálya alá tartozó, a Vajda Péter utca - Orczy út - Orczy tér keleti oldala - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút által határolt (továbbiakban: Ganz negyed) terület jelenleg egy helyrajzi számon (38599/3) szerepel az ingatlan nyilvántartásban. A körülbelül 42 hektáros terület nagyszámú tulajdonossal (külföldi és magyar) rendelkezik.

Az egyik tulajdonos kezdeményezésére indult telekalakítási eljárás során a Budapest IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal, mint szakhatóság kérte az ingatlan területén illetékes Főépítész állásfoglalását.

A telek megosztása kapcsán a Főépítész vizsgálta a kialakuló telkek Helyi Építési Szabályzatnak (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: GTKÉSZ)) való megfelelését.

A vizsgálat feltárta, hogy a GTKÉSZ hatályos előírásai a telek megosztását ellehetetlenítik. A 38599/3 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi beépítettsége (62,27%) ugyanis már meghaladja a hatályos övezeti előírásokat (60%), ami *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján a megengedhető legnagyobb beépítettség kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen. A terület átalakulása, fejlődése így folyamatosan a GTKÉSZ-nek való megfelelés hiányában meghiúsul. A GTKÉSZ kiegészítésére lenne szükség, szükség esetén az OTÉK előírásaitól való felmentéssel, hogy a telekalakítás nagyobb meglévő beépítettség mellett is megvalósulhasson.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 146/2021. (III.25.) sz. határozatában a Ganz negyed átalakulásának elősegítése érdekében a 38599/3 helyrajzi számú telket **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** és döntött a terület átalakulásának és fejlődésének elősegítése érdekében a GTKÉSZ módosításához szükséges eljárás megindításáról. A településtervezés költségeit Megrendelő finanszírozza.

A Tervezési szerződés 3. mellékletében a kerületi főépítész meghatározta a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges, a GTKÉSZ módosítás során alkalmazható tartalmi követelményeket. amelyek célirányosan a feladatmegoldáshoz szükséges tartalmat rögzítik.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

A megalapozó munkarészekben csak a jogszabályváltozással érintett elemeket vizsgálatuk, illetve összefoglaltuk a településrendezési vizsgálatokat.

A hatályos településrendezési jogszabályi környezet

A fővárosi településrendezési tervi előzmények bemutatása a tervezési terület vonatkozásában

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 20.§ (1) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül.

Fentiek miatt szükséges vizsgálni, hogy a GTKÉSZ elfogadása óta felülvizsgált fővárosi tervekben történt-e változás, mert akkor ezt is figyelembe kell venni.

Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021)

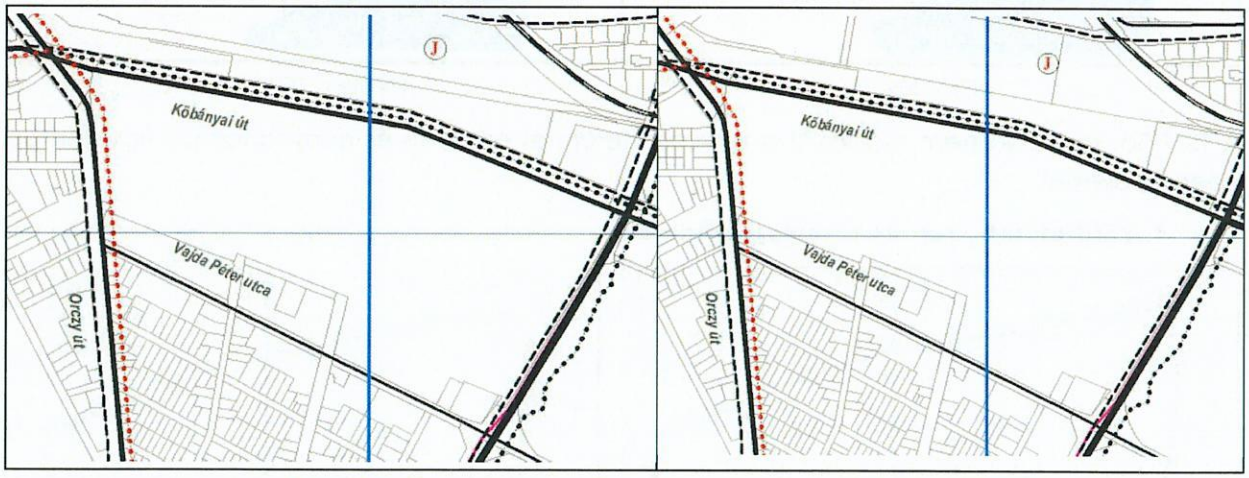
Budapest Településszerkezeti terve (a Fővárosi Rendezési Szabályzathoz - továbbiakban: FRSZ - hasonlóan) a főváros teljes közigazgatási területére készült, a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el, melynek 2017-ben volt egy jelentős módosítása, majd ezt követően 2020-ban is felülvizsgálták, amely 2021. április 3. napján lépett hatályba. A TSZT által megfogalmazott általános, jellemzően településszerkezeti és területfelhasználással összefüggő elhatározásokat a TSZT leírása tartalmazza. A korábban hatályos és módosított TSZT tartalmát az alábbi táblázatok mutatják be:

1.Területfelhasználás

TSZT 2017 *A hatályos TSZT 2021*

A hatályos TSZT a tervezési területet érintően nem módosult, a terület továbbra is **Gksz-2** jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területként irányozza elő, ami megfelel a jelenlegi használatnak.

2. Közlekedési infrastruktúra



TSZT 2017 *A hatályos TSZT 2021*

A 2. tervlap nem módosult, a Hungária körutat továbbra is I. rendű főútként, a Kőbányai utat és az Orczy utat II. rendű főútként, a Vajda Péter utcát településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként irányozza elő.

3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021

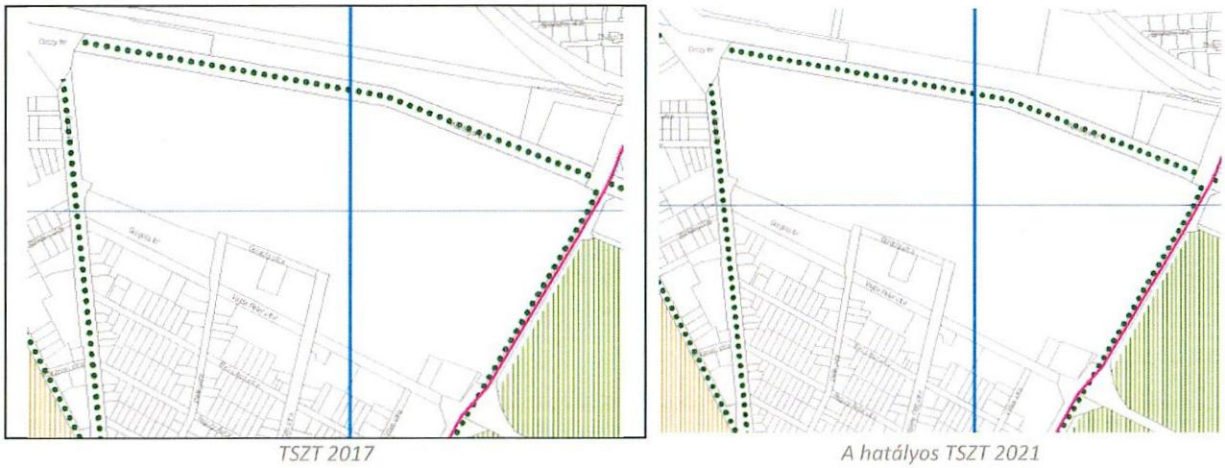
A TSZT 3a. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

b) Az épített védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021

A TSZT 3b. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021

A TSZT 4. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

TSZT 2017 *A hatályos TSZT 2021*

A TSZT 5. tervlapja nem módosult a tervezési területen, a teljes GANZ-területet továbbra is *potenciálisan talajszennyezett terület*-ként jelöli.

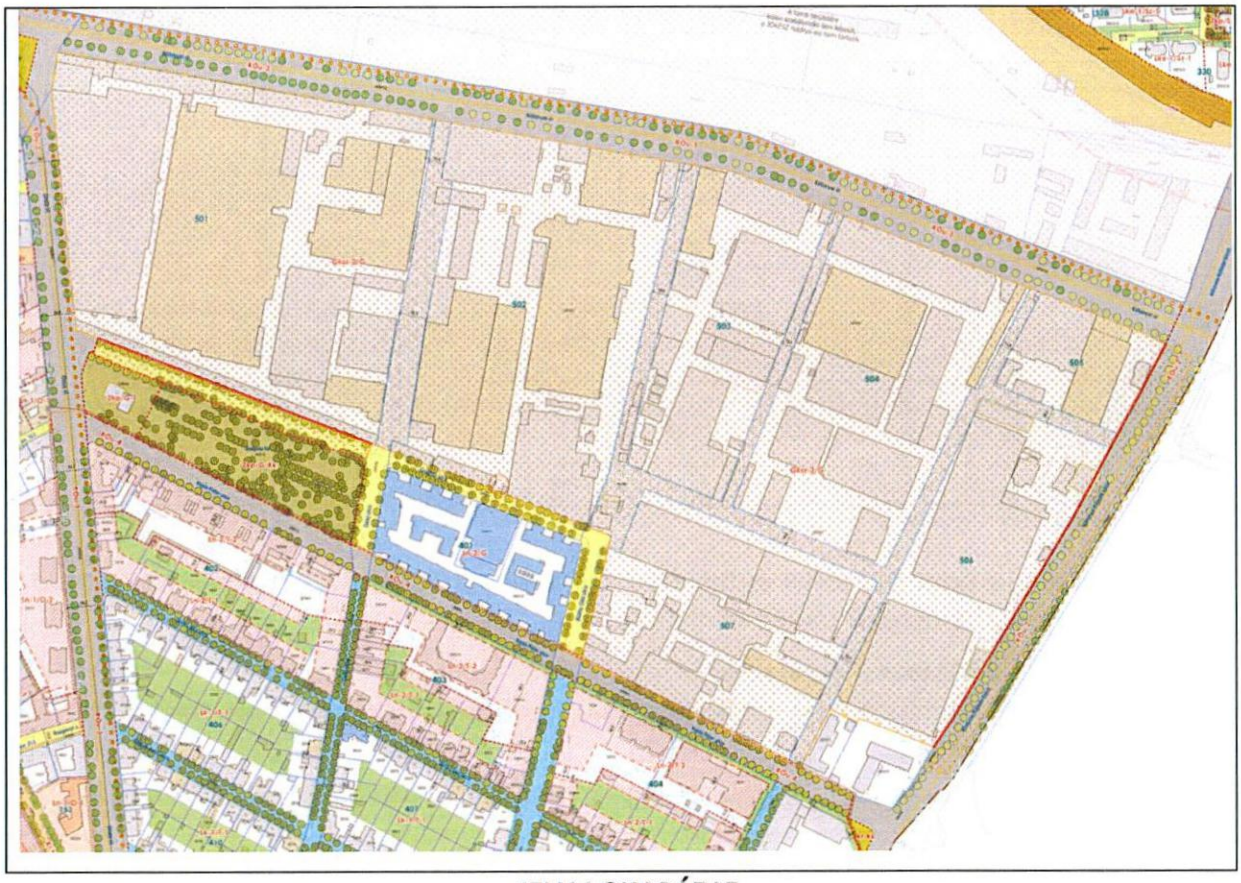
6. Védelmi, korlátozási területek

TSZT 2017 *A hatályos TSZT 2021*

A hatályos TSZT módosult a tervezési területet érintően, a teljes korábbi Ganz-területet *településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület*-ként jelölte ki.

A hatályos GTKÉSZ

Az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet a 38599/3 helyrajzi számú területet **Gksz-2/G** jelű építési övezetbe sorolta. A területen ábrázolja még a meglévő épületeket, köztük a kerületi védelemre javasolt épületeket, valamint azokat a területsávokat, melyeket út céljára fenn kell tartani, itt új építmény nem helyezhető el.



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- 12,0 — Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
- Építési övezet / övezet határa
- KÖu-2 — Építési övezet / övezet jele
- Kötelező megszüntetés
- Általános előírásoktól eltérő építési hely
- Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ált. előírásoktól eltérő építési hely őrszelvény felett beépíthető része
- Különszintű átvezetés magántelken (hídépítmény)
- Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
- Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
- Pm: 17,0 — Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m) → I. pm. kategória, II. pm. kategória, III. pm. kategória
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő | telepítendő
- Értékes fasor, facsoport - meglévő | telepítendő
- Megtartandó értékes fa, facsoport telken belül (nem bemért)
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kgy)
- Lakó- és kiszolgáló út
- Vegyes használatú út
- Gyalogos elsőbbségű utca / közlekedési felület
- Közforgalom számára megnyitott magánút
- Út céljára fenntartott terület
- Közpark, közkert övezete (Zkp)
- Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Fk)
- Lakótelepi közterület övezete

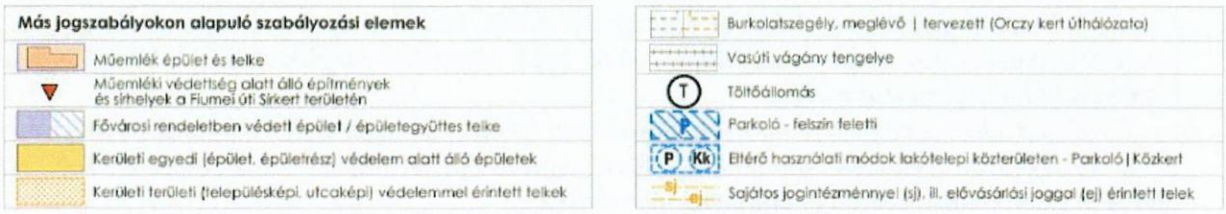
Műemléki jelentőségű terület határa
Műemléki környezet területe
Történelmi emlékhely
Történeti kert területe
Nemzeti emlékhely
Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
Villamos vágánytengely, meglévő | tervezett (TSZT)
Gyorsvasút (Metró) vonal térszín alatti szakasz, meglévő | tervezett
Gyorsvasút (Metró) megállóhely
Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő | tervezett
Vasút védőtávolsága (TSZT)
Kármentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
Küszöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna védőtávolsággal

Javasolt szabályozási elemek

- Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
- Kerületi védelemre javasolt épületek
- Irányadó telekhatár

Alaptérképi és tájékoztató elemek

- Jogi telekhatár
- 38235 — Helyrajzi szám
- Meglévő épület | Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület
- Árkád, átjáró
- Nyilvántartott, már elbontott épület
- 11,2 — Közterület átlagos szélessége (tömbönként)
- 109 — Tömb határa, száma



A rendelet Gksz-2 jelű területen az alábbi általános előírásokat tartalmazza:

„31. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

38.§ *(1) A* ***Gksz-2*** *jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,
b) kisipar,
c) raktározás, logisztika,
d) kutatás-fejlesztés,
e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
f) iroda,
g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
h) sportolási célú,
i) szálláshely szolgáltatás,
j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó.

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

a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
b) irodai,
c) szálláshely szolgáltatás,
c) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
d) szórakoztatási – a játékterem kivételével,
e) sportolási célú,
f) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el

a) lakóépület,
b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény (épület és műtárgy), telephely.

(5) A területen meglévő épület rendeltetését nem lehet olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelés-növekedéssel jár.

(6) A területen a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek is létesíthetők.

(7) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló és
c) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(8) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 100 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely és ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel."

A rendelet a **Gksz-2/G** jelű építési övezetre az alábbi sajátos előírásokat tartalmazza:

„49.§ (4) A ***Gksz-2/G*** *jelű építési övezet területén*

a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetésmódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén;

b) a GTSZT-én jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető;

c) a magánterületre eső közművezetékeket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni;

d) az út céljára fenntartott terület szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba 2-2 métert módosulhat, de a minimális szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a minimális szélessége 10 m-nél kisebb nem lehet;

e) telekalakítás

ea) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható;

eb) a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően történhet,

ec) az övezeti előírásoknak megfelelő telek gépkocsival történő megközelítését az út céljára fenntartott területhez tartozó telekrészeken magánút kialakításával kell biztosítani,

ed) az út céljára fenntartott területen szakaszosan (ütemezetten) is történhet, ha az minden ütemben már kialakított magánúthoz vagy közúthoz csatlakozik,

f) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható.

g) az utcai homlokzatmagasság értéke

ga) a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút mentén legfeljebb 20,0 m,

gb) az Orczy út, Golgota tér és Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 m lehet."

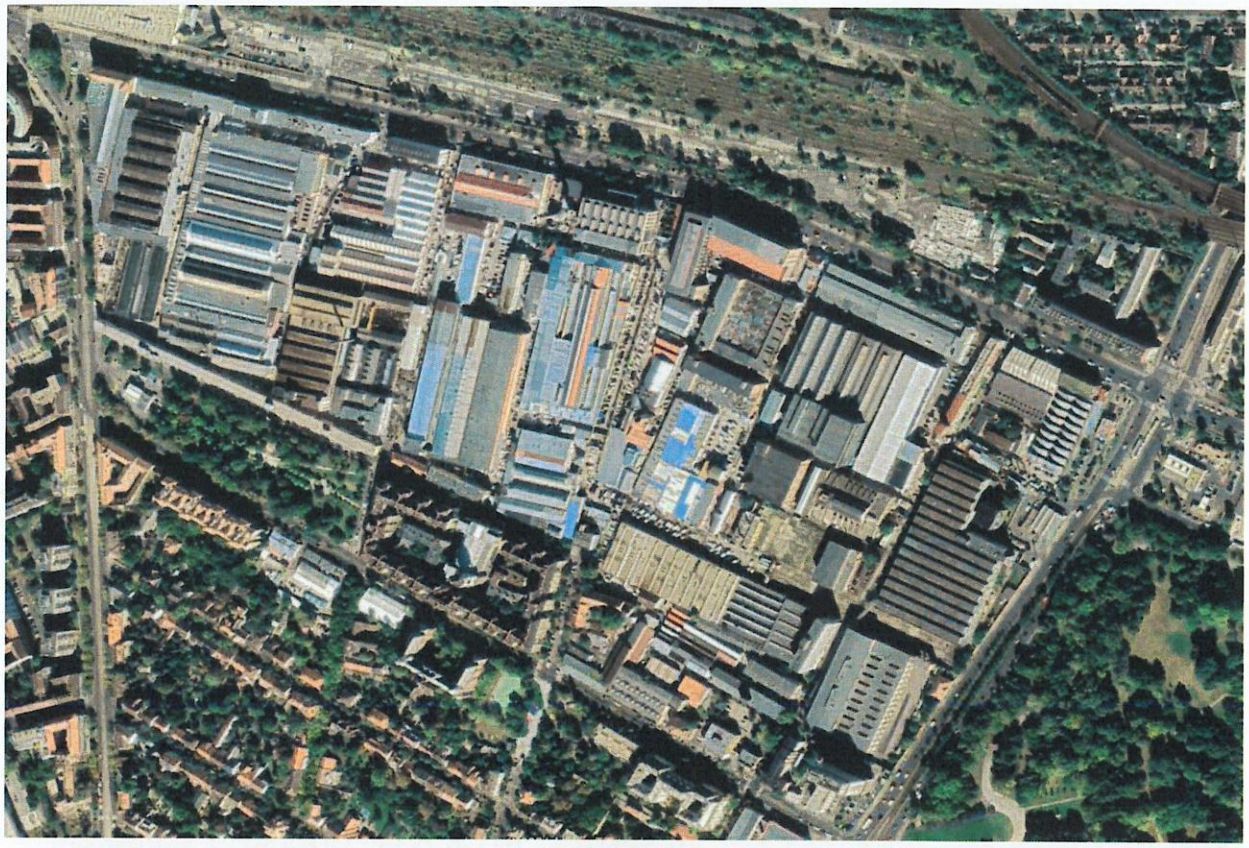
A GTKÉSZ 2. melléklete rögzíti az építési övezeti határértékeket:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Az építési telek kialakítható**					**Legnagyobb szintterületi mutató**		**Az épület utcai párkány-magassága**	**Az épület-magasság**	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			m^2	*m*	*%*	*%*	*%*	m^2/telek m^2		*m*		
2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)												
6.	**Gksz-2/G**	Z/ SZ	2000	50	60	80	20	2,0	-		8,0(1)	20,0

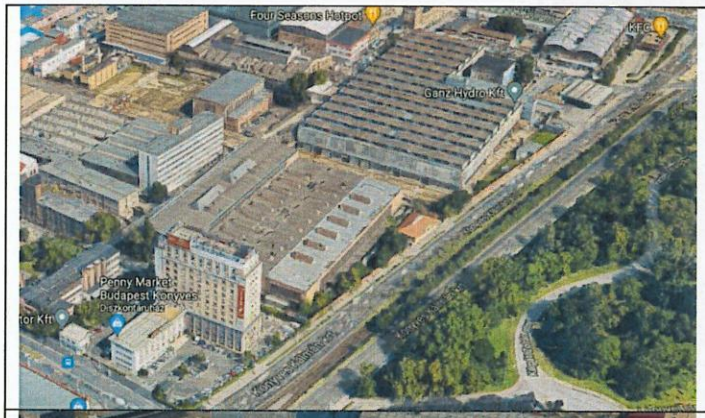
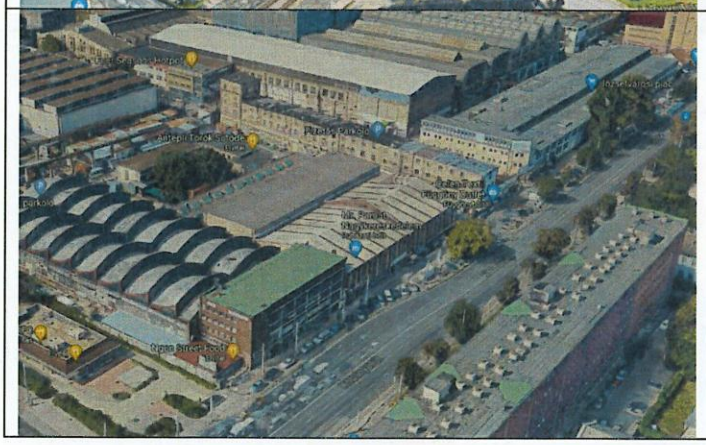
9.	*SZ*	*szabadon álló beépítési mód*
10.	*Z*	*zártsorú beépítési mód*
13.	*(1)*	*kivéve üzemanyagtöltő állomás, ahol legalább 4,0 m*

A Ganz-telep jelenlegi helyzete, állapota:

A 2019. évben jóváhagyott GTKÉSZ-hez – egységes szerkezetben a teljes kerületre – készültek el a megalapozó vizsgálatok, azóta a terület nem sokat változott. Bár mindig vannak kisebb átalakítások, bővítések, sokszor engedély nélkül, mivel a terület viszonyai alig követhetők nyomon az összefüggő, sűrű beépítés és a magántulajdonú, lezárt területek miatt.

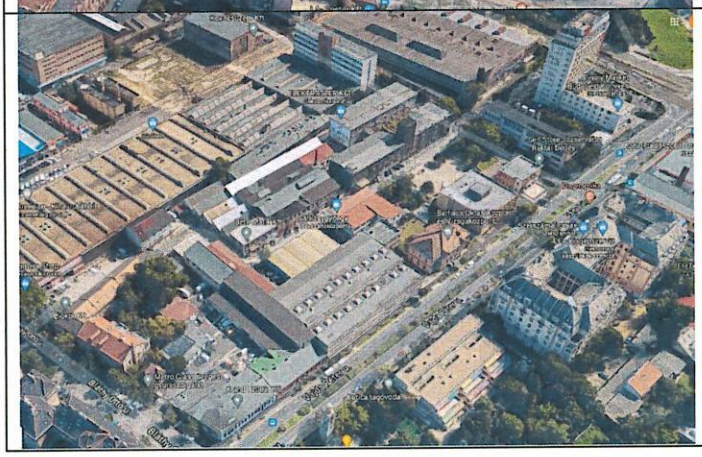


A terület légifotója (Forrás: Google Earth – 2020.10.)

	A Könyves Kálmán körút felöli rész
	A Kőbányai út Könyves Kálmán körút felöli része

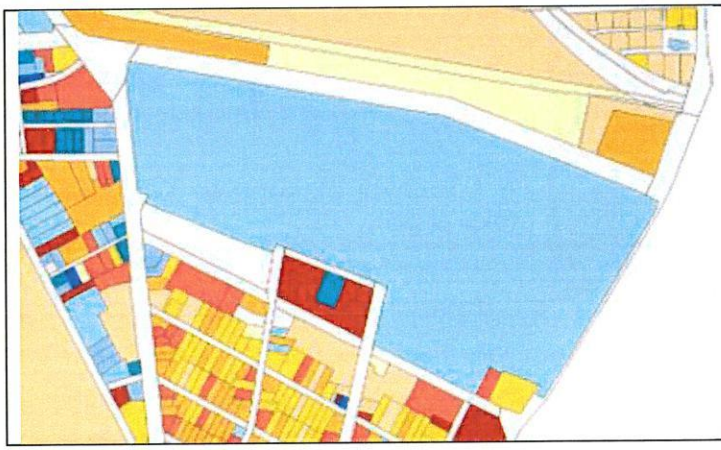
A Kőbányai út menti rész

Az Orczy út - Golgota tér környezete



A Bláthy Ottó utca – Vajda Péter utca környéke

A JÓKÉSZ Megalapozó vizsgálatainak összefoglalása a területre:



A beépítettség vizsgálata

Jelmagyarázat
Szintterületi mutató (m2/m2)
- 5,5 fölött
- 5 - 5,5
- 4,5 - 5
- 4 - 4,5
- 3,5 - 4
- 3 - 3,5
- 2,5 - 3
- 2 - 2,5
- 1,5 - 2
- 1 - 1,5
- 0,5 - 1
- 0 - 0,5
- Közterület, beépítetlen telek

A beépített szintterület vizsgálata

Jelmagyarázat
Szintszám
- 1-2
- 2-3
- 3-4
- 4-5
- 5-6
- 6-7
- 7-8
- 8-9
- 9-10
- 10 fölött

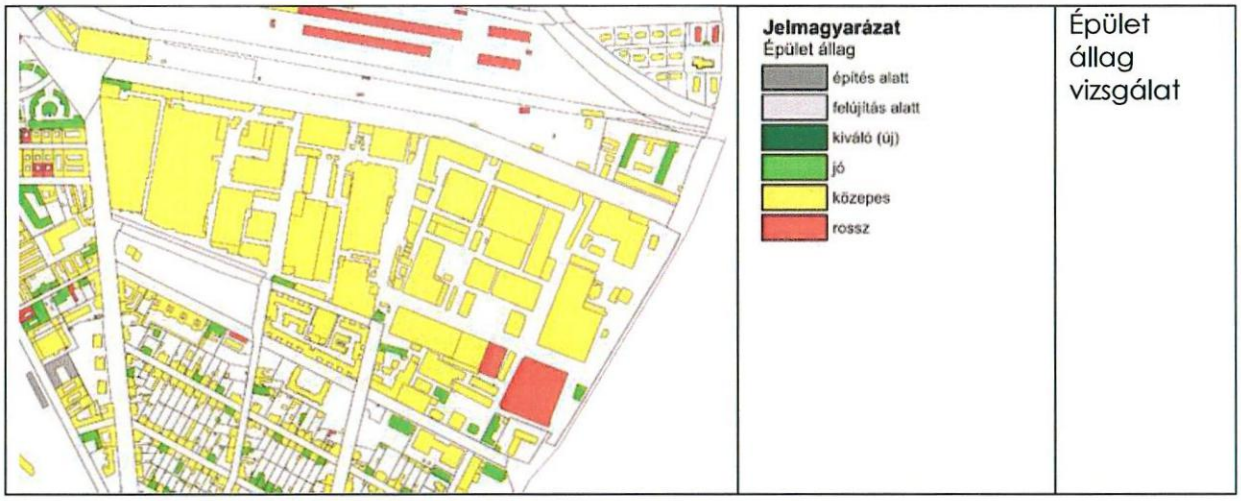
Az épületek szint-számának vizsgálata

Jelmagyarázat
Pinceszinti és földszinti funkciók
- Egyéb (melléképület, árkád, sír, stb.)
- Építés alatt
- Parkoló, garázs
- Gazdasági
- Intézmény
- Iroda, irodaház
- Kereskedelem, szolgáltatás
- Lakó
- Parkolóház
- Sportlétesítmény
- Templom
- Üres
- Üzemi, közszolgáltatás
- Vegyes (intézmény, lakó, gazdasági, iroda)
- Vendéglátás

Pince és földszinti funkciók vizsgálata

Jelmagyarázat
Általános funkció
- Építés alatt
- Gazdasági
- Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- Intézmény
- Iroda, irodaház
- Üzemi, közszolgáltató
- Lakó
- Egyéb
- Parkolóház, garázs
- Sportlétesítmény
- Templom
- Üres

Jellemző funkció vizsgálata



Összességében megállapítható, hogy a túlnyomóan magántulajdonban lévő, használati megosztással működő terület jelentős értéket képvisel a meglévő hatalmas beépítés és a kiépült infrastruktúra miatt, ami ugyan jellemzően csak közepes állagú, de így is jelentős értékkel bír.

A terület sajátosságai különlegesnek, egyedinek tekinthetők és mint ilyen, nehezen illeszthető a hatályos építési jogrendszerbe. Ez a terület fejlődését gátolja, nehézkessé teszi. A hatályos GTKÉSZ előtt érvényben lévő JÓKÉSZ-t is többször módosították és számos sajátos előírást tartalmazott a területre, amelynek célja a telekalakítás, a fejlődés elősegítése volt, de ennek hatásai, nyomai a területen nem ismerhetők fel. Az elmúlt években egyetlen önálló telket sem tudtak alakítani a területen, amelynek csak részben lehetett oka a megfelelő építésjogi környezet, inkább az osztatlan közös tulajdonból fakadó nehézségek lehetett ennek oka.

A korábban hatályos JÓKÉSZ területet érintő módosításait az alábbiakban foglaltuk össze:

A módosító rendelet száma	7 éven belüli módosítás	A módosítás tartalmi elemei	Az építési előírásokat is érintő módosítás	Övezeti, vagy szabályozási tervet is érint a módosítás
50/2011. (IX.19.) sz. önk. rendelet	nem	- módosultak az M-2 építési övezet részletes előírásai	igen: M esetében is kiegészült a táblázat a beépítési móddal	igen: változnak a kötelező és irányadó szabályozási elemek a teljes kerületre
29/2016. (XI.17.) sz. önk. rendelet	igen	munkahelyi területeket érintő módosítások a Ganz-MÁVAG területén	igen	igen: 7., 11. és 12. szelvények (Ganz-MÁVAG terület)
23/2017. (VI.09.) sz. önk. rendelet	igen	a 38830/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítás	igen	igen: 9. szelvény érintett része

A hatályos GTKÉSZ a korábbi JÓKÉSZ építési övezeti előírásainak nagy részét átvette, kivéve az országos településrendezési és építési szabályzatról szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet előírásai alól felmentést igénylő előírásokat.

A telekalakítást befolyásoló jogszabályi környezet elemzése

A telekalakításra vonatkozó rendelkezéseket **a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet** tartalmazza. Ennek a GANZ területmegosztása szempontjából releváns rendelkezései az alábbiak:

2.§ *E rendelet alkalmazásában*

a) nyúlványos (nyeles) telek: a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak - a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas - nyélszerű résszel kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz,

..

d) telek homlokvonala: a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala.

3. § *(1) A telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.*

...

(3) Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(4) A telekalakítás

a) meglévő, beépített telek vagy

b) végrehajtható építési engedéllyel érintett telek

esetében csak akkor engedélyezhető, ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kialakuló ***telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.***

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közmű becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakították át.

(6) Telekalakítással érintett telek esetében a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig a telekre új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére építési engedély nem adható.

4.§ *(1) Ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé - a területre vonatkozó helyi építési szabályzat alapján - nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.*

(2) A nyúlványos (nyeles) teleknek a nyél nélkül is a helyi építési szabályzatban előírt méretűnek kell lennie.

(3) A nyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.

(3a Kettőnél több nyúlványos telek kialakítása csak akkor történhet, ha a telkek nyúlványai nincsenek egymás mellett.

A **GTKÉSZ** is tartalmaz a telekalakításhoz kapcsolódó előírásokat:

9.§ *(1) A területen nyúlványos (nyeles) telek csak tömbbelsőben, önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási-, sport-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs, vagy zöldterület céljára alakítható ki.*

(2) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze és nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) A közmű műtárgyak, a közösségi közlekedés megállói és ehhez kapcsolódó egyéb építmények (pl. az akadálymentesítést szolgáló liftek) elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetén az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

Fentiek alapján a **Gksz-2** jelű gazdasági területen nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha az (1) bekezdés szerinti rendeltetés célját szolgálja.

19.§ *(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.*

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő

a) magánút telkének

aa) lakó- és kiszolgáló út esetén legalább 12 méter,

ab) gyalogút esetén legalább 4 méter szélességet kell elérnie.

b) új lakó vagy kiszolgáló úton 16 méter szélességig egyoldali, e felett kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,

c) a magánút felületén gyalogos járda építését legalább 1,5 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(6) Magánút területén épület nem helyezhető el.

A GTKÉSZ elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai kedvezőnek, a kialakult állapotra tekintettel lévőnek nevezhetők. Az építési övezeti előírások alapján szabadonálló és zártsorú módon beépített telek is kialakítható.

Szabadonálló beépítési mód esetén

a) az előkert mérete kialakult, új beépítésnél 5,0 méter,

b) az oldalkert mérete az épület oldalkertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagasságának felével megegyező, de legalább 3 m,

c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagasságával azonos méretű, de legalább 6,0 m.

Kialakult esetben az előkert fentiek alapján lehet 0 m vagyis utcavonalon álló is.

Zártsorú beépítési mód esetén *az építési hely (a továbbiakban: zártsorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, ha*

a) a GTSZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy

b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

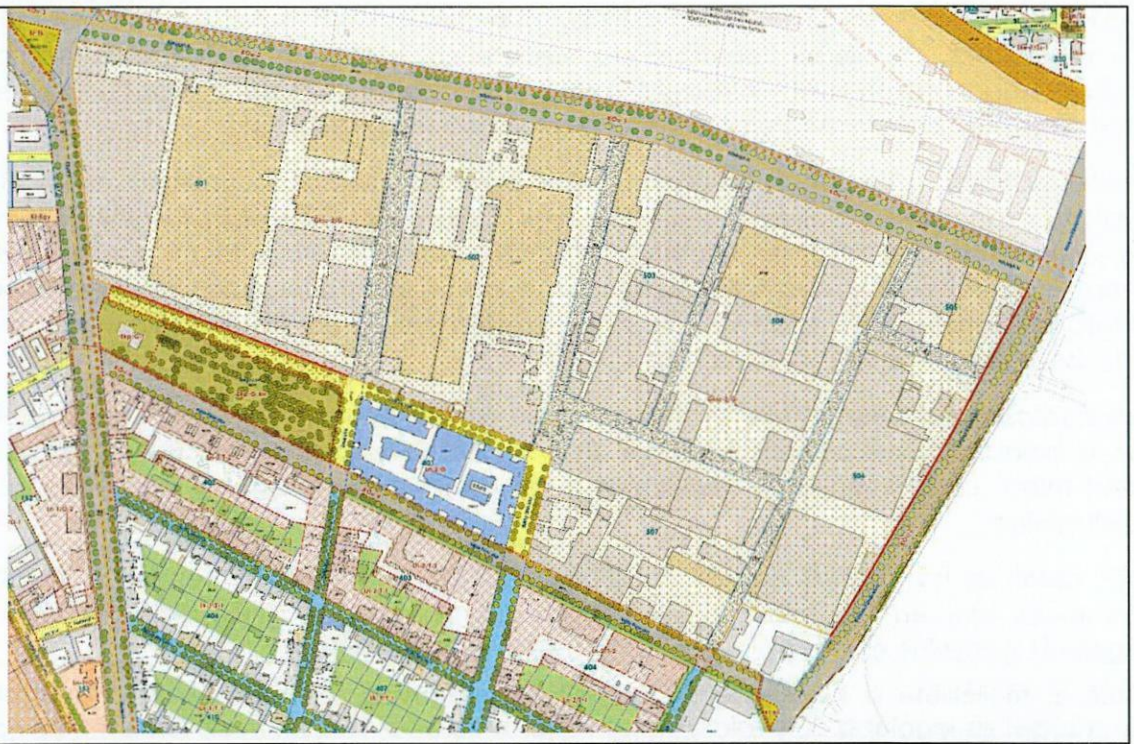
Ez szintén egy rugalmas szabály, de ez az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó szabályokkal együtt alkalmazható.

A **Fővárosi rendezési szabályzat**-ról szóló 5/2015.(II.16.) rendelet is tartalmaz magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezést:

18.§ *(5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint* ***a gazdasági területek*** *és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek* ***kivételével*** *- csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.*

Szabályozási koncepció

A GTKÉSZ módosítása kizárólag a korábbi GANZ Művek közel 42 hektáros területű telkét érinti, amelyet a hatályos GTKÉSZ **Gksz-2/G** jelű építési övezetbe sorolt. A módosítás tulajdonosi kezdeményezés alapján indult, melyet Józsefváros Önkormányzata előzetesen támogatott. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 146/2021. (III.25.) sz. határozatában a Ganz negyed átalakulásának elősegítése érdekében a 38599/3 helyrajzi számú telket **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** és döntött a terület átalakulásának és fejlődésének elősegítése érdekében a GTKÉSZ módosításához szükséges eljárás megindításáról.



A GTSZT vonatkozó részlete

Légi fotó a korábbi Ganz Művek területéről

Ennek oka, hogy a terület átalakulása, fejlődése folyamatosan az építési szabályoknak való nem megfelelés hiányában hiúsul meg. A módosítás célja olyan építési szabályok kialakítása, amely figyelembe veszi azt, hogy a GANZ telephelyen kialakult állapot olyan különleges településrendezési ok, amely a kialakult helyzet miatt egyedi kezelést igényel és erre tekintettel határozza meg az építési előírásokat.

Meg kell jegyezni, hogy a jelenlegi állapot számos tekintetben nem fér bele a hatályos építésjogi környezetbe, így bizonyos elemek tekintetében az OTÉK előírásaitól eltérő, felmentést igénylő szabályozás szükséges a területen.

A terület fejlődése megújulása nem csak az érintett tulajdonok érdeke, hanem jelentős gazdasági potenciálja miatt közérdekű a fejlődést elősegítő építésjogi környezet megléte.

A módosítási javaslat új eleme, hogy az FRSZ 18.§ (5) bekezdésében foglaltakkal élve lehetővé teszi – a GTSZT-én út céljára fenntartandó területeken létesíthető közforgalom számára megnyitott magánutakon kívül – közforgalom elől elzárt utak kialakítását is, ezzel is segítve a tulajdonviszonynak jobban megfeleltethető telekalakítások megvalósítását.

A további előírások a korábban hatályos JÓKÉSZ előírásain alapulnak, amelyek egyeztetési nehézségek miatt nem kerültek át a GTKÉSZ-be. Ezek közül csak az *OTÉK előírásai alóli felmentés esetén* építhető be a hatályos rendeletbe az az előírás, amely lehetővé tenné a telekalakítás legfeljebb 85 % -os beépítettség mellett. Ez mindenképpen segíteni a telekalakítást, mivel a telek beépítettsége jelenleg 60 % fölött van, és számos részén a még ennél is jelentősen nagyobb beépítettség ellehetetleníti a telekalakítást.

A telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3.§ (4) bekezdése alapján telekalakítás esetén a kialakuló telkek beépítettségének és a telekalakítással érintett összes meglévő és tervezett telken az építmények távolságának a tervezett telekhatároktól a jogszabályoknak meg kell felelnie.

Az elő-, oldal- és hátsókertek mérete a hatályos GTKÉSZ keretei között kezelhető, további engedményre nincsen lehetőség, mivel az a tűztávolságra vonatkozó előírások egyedi mérlegelését igényelné és erre nincs lehetőség a GTKÉSZ keretei között.

AZ OTÉK 2. melléklete a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen 60 % legnagyobb beépítettséget és legalább 20% zöldfelületet ír elő. A korábbi Ganz Művek területén ez nem biztosítható, így jelentős bontások nélkül minden fejlesztés ellhetetlenül. Ugyanakkor a meglévő épületállomány is jelentős értéket képvisel, nem reális túlzott mértékű bontásokat előirányozni.

A hatályos fővárosi terveknek való megfelelés igazolása

Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021)

A GTKÉSZ módosítással érintett része a jóváhagyása idején megfelelt a TSZT 2017-nek. Azóta a TSZT 2021 lépett hatályba, így a területre vonatkozó esetleges módosításokat vizsgáltuk a megalapozó munkarészben. Egy módosulás történt a TSZT 5. Védelmi, korlátozási területek tervlapján, hogy újonnan ki lettek jelölve a *településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek*. Ezért a GTKÉSZ-t kiegészítettük a 6. melléklettel, amely ezeket rögzíti.

Meg kell jegyezni, hogy egyelőre csak az Étv. tartalmazza ezeknek a településrendezési tervekben való kijelölésére vonatkozó kötelezettséget, de a felhasználásukra, beépítésükre, stb. vonatkozó egyéb jogszabályok még nincsenek.

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021)

Az FRSZ jelen módosítással érintett releváns előírásainak való megfelelést igazoljuk az alábbiak szerint:

→ 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.*

A **Gksz-2/G** jelű építési övezetben a szintterületi mutató nem módosult és az FRSZ módosítás során sem változott, így az FRSZ szintterületi sűrűségi értékének továbbra is megfelel.

1		FRSZ 2021		Gksze-2
Szintterületi sűrűség		A területfelhasználási egység bruttó területe	Építhető szintterület (m²)	
Bsa	Bsp	m²	Általános	Parkoló
2,00	0,00	416 007	832 014	0

JÓKÉSZ 2017					
Építési övezet jele	Terület (m^2)	Szintterületi mutató m^2/m^2		Építhető szintterület m^2	
		Szma *(általános)*	Szmp *(parkoló)*	Általános	Parkoló
Gksz-2/G	409 906	**2,00**	**0,00**	819812,00	0,00
Összesen		409 906		**819 812**	**0**
		Bsa | Szma			
832 014	>	819 812	**megfelel**	Tartalék (m^2)	**12 202**
		Bsp | Szmp			
0	=	0	**megfelel**	Tartalék (m^2)	**0**

→ ***18.§*** *(5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.*

A fenti előírás felhatalmazása alapján a GTKÉSZ módosítása lehetővé teszi a területen közforgalom elől elzárt magánutak kialakítását is, de továbbra is előírja, hogy az út céljára fenntartott területeken csak közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki.

OTÉK felmentést igénylő szabályozási elemek összefoglalása, a felmentési kérelem indoklása

Sor-szám	A GTKÉSZ OTÉK felmentést igénylő előírása	Az OTÉK vonatkozó előírása	Indoklás
1.	49.§ (4) bekezdés: *„h) telekalakítás esetén a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot;"*	<u>2. számú melléklet</u> 9. sor kereskedelmi, szolgáló gazdasági terület: D oszlop - Megengedett legnagyobb beépítettség **60 %**	A korábbi GANZ Művek területén számos tulajdonos van jelenleg és a terület használati megosztással működik. Az eltelt évtizedben azonban – főként a telekalakításra vonatkozó jogszabályok miatt - egyetlen telket sem tudtak kialakítani, pedig erre számos tulajdonos részéről lenne igény és a terület megújítását, fejlődését szolgálná. A GTKÉSZ most javasolt előírását a korábban hatályos JÓKÉSZ is tartalmazta, és a tulajdonosok kezdeményezése alapján lett előirányozva ismételten. Az előírás a jelenlegi állapotra vonatkozik és kizárólag telekalakítás esetén alkalmazható. Az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mivel - a GANZ telephelyen kialakult állapot olyan különleges településrendezési ok, amely egyedi kezelést igényel és a kialakult helyzet indokolja, - közérdeket nem sért, mivel kizárólag a telephely tulajdonosait érinti és - csak abban az esetben alkalmazható, ha az egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények egyidejűleg teljesülnek.

Jóváhagyásra kerülő munkarész:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2020. (.....) önkormányzati rendelete

az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése alapján - a 33.§ (5) bekezdés figyelembe vételével – a Rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2021.(VII.22.) rendelete szerinti érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének **az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: GTKÉSZ) 2. § (1) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

„f) 6. melléklete tartalmazza a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket a Fővárosi Településszerkezeti terv alapján."

(2) A GTKÉSZ 19.§-sa az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Gazdasági területen kialakított, közforgalom elől elzárt magánút telkének
a) vegyes használatú kiszolgáló út esetén legalább 8,0 méter,
b) gyalogút esetén legalább 4 méter
szélességet kell elérnie."

(3) A GTKÉSZ 49.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi lép:

*„(4) A **Gksz-2/G** jelű építési övezet területén*
a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetésmódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén;
b) a GTSZT-én jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető;
c) a magánterületre eső közművezetékeket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni;

d)[1] *az út céljára fenntartott területen kizárólag közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki, létesítése esetén az út szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba*

da) 16 m kijelölt szélesség felett 5-5 métert módosulhat, de nem lehet kisebb 16 m-nél,

db) 16 m és ennél keskenyebb szélesség alatt 2-2 métert módosulhat, de a minimális szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a minimális szélessége 10 m-nél kisebb nem lehet;

e) a közforgalom számára megnyitott magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben meglévő közforgalom számára megnyitott magán- vagy közúti kapcsolattal rendelkezik;

f) a magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közmű építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse;

h)[2] *telekalakítás esetén a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot;*

i) telekalakítás:

ia) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható;

ib) a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén – a d) pont szerinti szabályok keretei között - telekhatárt kell kialakítani az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével;

j) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható;

k) az utcai homlokzatmagasság értéke

ka) a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút mentén legfeljebb 20,0 m,

kb) az Orczy út, Golgota tér és Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 m

lehet."

(4) A GTKÉSZ 19.§

a) (1) bekezdésében a „*magánút csak*" szövegrész helybe a "*magánút – a gazdasági területek kivételével – csak*" szövegrész lép;

b) (2) bekezdésében a „*működő magánút*" szövegrész helyébe a „*működő közforgalmú magánút*" szövegrész lép.

c) a (4) bekezdésében „*A közforgalom számára megnyitott magánút*" szövegrész helyébe „*A magánút*" szövegrész lép.

(5) A GTKÉSZ kiegészül jelen rendelet 1. mellékletével, amely a GTKÉSZ 6. melléklete.

2. §

E rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszíti.

Budapest, 2021. .....

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

[1] kék – a bekezdésben módosuló vagy új előírás

[2] piros - OTÉK felmentés esetén

1. melléklet a .../2021. (....) rendelethez

6. melléklet a 36/2019.(VIII.22.) rendelethez

A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek Budapest Főváros Településszerkezeti terve alapján

Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

Városrészek lehatárolása

INDOKLÁS

Általános indoklás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) hatálya alá tartozik a Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Golgota út - Orczy út - Orczy tér keleti oldala - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút által határolt (továbbiakban: Ganz negyed) területe, ami jelenleg egy helyrajzi számon (38599/3) szerepel az ingatlan nyilvántartásban. A körülbelül 42 hektáros terület nagyszámú tulajdonossal (külföldi és magyar) rendelkezik.

A terület átalakulása, fejlődése folyamatosan a GTKÉSZ-nek való megfelelés hiányában meghiúsul, mivel korábban a BFKH állami főépítésze nem adta meg az akkor hatályos JÓKÉSZ előírásai beépítéséhez az új szabályozásba az OTÉK néhány előírása alóli felmentést, holott a terület sajátos jellege és a javasolt eltérés az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében meghatározott szempontoknak megfelel.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 146/2021. (III.25.) sz. határozatában a Ganz negyed átalakulásának elősegítése érdekében a 38599/3 helyrajzi számú telket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és döntött a terület átalakulásának és fejlődésének elősegítése érdekében a GTKÉSZ módosításához szükséges eljárás megindításáról.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R) *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *Országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a *Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével készül és egyeztetése a Trk. 32.§ (6) bekezdés a) pontja szerinti tárgyalásos eljárásban történt. A módosítás a hatályos GTKÉSZ-hez korábban készült, a Kormányrendelet szerinti megalapozó és alátámasztó munkarészek felhasználásával, ennek a tervezési terület, valamint a tervezési program alapján történő kiegészítésével készült.

Részletes indoklás

Az M.R. 1. § (1) bekezdéséhez

A GTKÉSZ a Budapest Fővárosi Településszerkezeti terv 2021. április 3-tól hatályos módosítása alapján kiegészül a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek lehatárolásával.

Az M.R. 1.§ (2) bekezdéséhez

A GTKÉSZ módosítása a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015.(II.16.) rendelet 18.§ (5) bekezdésének felhatalmazása alapján a gazdasági területeken – így a GANZ területen is – lehetővé teszi közforgalom elől elzárt magánút kialakítását is a közforgalom számára megnyitott magánút mellett.

Az M.R. 1.§ (3) bekezdéséhez

A 38599/3 helyrajzi számú, korábbi Ganz telekre vonatkozó **Gksz-2/G** jelű építési övezet sajátos előírásait módosítja annak érdekében, hogy a területen a telekalakítás folyamata és fejlesztés mielőbb elkezdődhessen. A 49. § (4) bekezdés h) pontja OTÉK felmentést igényelt, melyhez a BFKH állami főépítésze a ..... végső szakmai véleményében *hozzájárult/nem járult hozzá.*

27

Az M.R. 1.§ (4) bekezdéshez

Szövegcserés módosítás az M.R. 1.§ (1) bekezdés szerinti módosítással összefüggésben.

Az M.R. 1.§ (5) bekezdéshez

A Fővárosi Településszerkezeti terv 2021. évi módosítása, amely 2021. április 3-tól hatályos a 6. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapján új elemként feltünteti a *településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket* az Étv. 8.§ (7) bekezdésében rögzített kötelezettség alapján, így a GTKÉSZ is kiegészült az erre vonatkozó melléklettel, egyelőre csak a TSZT alapján, mivel erre vonatkozó egyéb jogszabály az Étv.-én kívül még nincsen.

Az M.R 2.§-hoz

Az M.R. hatályba léptetéséről intézkedik a Trk. 43.§ (1) bekezdés c) pontja szerint.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

146/2021. (III.25.) számú határozat

A Ganz negyed kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, valamint az erre a területre hatályos GTKÉSZ módosítás elindítása

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (3) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester az alábbi döntéseket hozom:

1. **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom** a Ganz negyed (Vajda Péter utca - Orczy út - Orczy tér keleti oldala - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút) 38599/3 helyrajzi számú területét,

2. **megindítom a településrendezési eszközök módosítását a kiemelt fejlesztési területre tekintettel**, valamint gondoskodom az eljárás tárgyalásos eljárás keretében történő lefolytatásáról,

3. az 1-2. határozati pontokra tekintettel kezdeményezem a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges, a 314/2012. (XI.08.). Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás elindítását.

Felelős: polgármester
Határidő: 2021.03.26

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2021. március „25.”.

Józsefvárosi Önkormányzat

Pikó András
polgármester

3. MELLÉKLET

A FŐÉPÍTÉSZ ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALMI KÖVETELMÉNYEK:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A hatályos GTKÉSZ-hez elkészültek a Trk. 1. és 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő megalapozó, helyzetelemző és helyzetértékelő, valamint alátámasztó munkarészek. Jelen tervezési folyamatban elegendő ezeknek a feladatmegoldáshoz szükséges rövid összefoglalása a feladat megoldásához szükséges kiegészítéssel, az esetleges változások bemutatásával.
A telekalakítást befolyásoló jogszabályi környezet elemzése.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási koncepció
Az OTÉK felmentést igénylő elemek bemutatása, a felmentési kérelem indoklása

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ) szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításának rendelet-tervezete.
A módosító rendelet indoklása.

A MÓDOSÍTÁSSAL EGYSÉGBE SZERKESZTETT DOKUMENTÁCIÓ

A GTKÉSZ egységes szerkezetbe foglalása a Képviselő-testület által elfogadott módosító rendelettel.

Megjegyzés:

1. A hatályos terv jóváhagyását megelőzően a teljes kerületre készült örökségvédelmi hatástanulmány, amely 10 éven belüli, így ennek elkészítése jelen tervezés során nem szükséges.
2. Mivel a területre vonatkozóan nem készül teljes felülvizsgálat, valószínűsíthető, hogy az érintett hatóságok nem igénylik a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését. Amennyiben ez mégis szükségessé válik, a Tervező kezdeményezheti a szerződés módosítását a hatóságok által igényelt tartalom figyelembe vételével.