

J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

**Készült: A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság
2021. szeptember 20-án (hétfő) 16.30 órai kezdettel a
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal I. emelet 100-as termében
megtartott 3. rendes üléséről**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága
18/2021. (IX. 20.) sz. határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság úgy dönt, hogy az alábbi napirendet fogadja el:

Napirend

I. Átruházott hatáskörben meghozható döntések

(írásbeli előterjesztések)

- 1. Javaslat komposztládák igénylésére vonatkozó pályázatok elbírálására**
Előterjesztő: Szarvas Koppány Bendegúz – bizottsági elnök
- 2. Javaslat a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**
Előterjesztő: Rádai Dániel – alpolgármester

II. Képviselő-testületi előterjesztések

(írásbeli előterjesztések)

- 1. Javaslat "Zöld udvar" program újabb pályázati felhívásának kiírására**
Előterjesztő: Dr. Erőss Gábor – alpolgármester
- 2. Javaslat "Tedd le a kocsit!" program 2021. évi pályázatának kiírására**
Előterjesztő: Dr. Erőss Gábor – alpolgármester
- 3. Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet módosítására**
Előterjesztő: Pikó András – polgármester

4. Polgármesteri tájékoztató a lejárt határidejű testületi határozatok és a veszélyhelyzet idején meghozott polgármesteri döntések végrehajtásáról, az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről, a jelentősebb eseményekről és az átmenetileg szabad pénzeszköz állomány lekötéséről

Előterjesztő: Pikó András – polgármester

I. Átruházott hatáskörben meghozható döntések

(írásbeli előterjesztések)

Napirend I.1. pontja:

Javaslat komposztládák igénylésére vonatkozó pályázatok elbírálására

Előterjesztő: Szarvas Koppány Bendegúz – bizottsági elnök

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága

19/2021. (IX. 20.) sz. határozata

(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

Döntés a lakosság részére biztosítandó komposztládák tárgyában benyújtott pályázatokról

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

1. érvényesnek minősíti az előterjesztés 1. számú mellékletében felsorolt pályázatokat
2. felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a komposztládák megrendeléséről, illetőleg az 1. számú melléklet szerinti nyertes pályázók részére történő átadásának lebonyolításáról.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2. pont esetében: 2021.10.31.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási ügyosztály
Kerületgazdálkodási Iroda, JGK**

Dr. Szilágyi Demeter érkezésével a bizottság létszáma 9 főre változott.

Tarcsay Tibor távozásával a bizottság létszáma 8 főre változott.

Napirend I.2. pontja:

Javaslat a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Rádai Dániel – alpolgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága

20/2021. (IX. 20.) sz. határozata

(3 igen, 5 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság úgy dönt, hogy nem fogadja el Dr. Szilágyi Demeter módosító indítványát a Ganz Művek területén az újonnan kialakítandó telkek meglévő beépítettségének 85%-ról 80 %-ra történő csökkentésére.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága
21/2021. (IX. 20.) sz. határozata
(5 igen, 3 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

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 véleményét 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

Dr. Ferencz Orsolya távozásával a bizottság létszáma 7 főre változott.

Napirend II.1. pontja:

Javaslat "Zöld udvar" program újabb pályázati felhívásának kiírására

Előterjesztő: Dr. Erőss Gábor – alpolgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága
22/2021. (IX. 20.) sz. határozata
(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: Polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2021. szeptember 23-i ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda

Napirend II.2. pontja:

Javaslat "Tedd le a kocsit!" program 2021. évi pályázatának kiírására

Előterjesztő: Dr. Erőss Gábor – alpolgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága

23/2021. (IX. 20.) sz. határozata

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Felelős: Polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2021. szeptember 23-i ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda

Napirend II.3. pontja:

Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Pikó András – polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága

24/2021. (IX. 20.) sz. határozata

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a rendelet megalkotását és a határozati javaslatok elfogadását.

Felelős: Polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2021. szeptember 23-i ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda

Napirend II.4. pontja:

Polgármesteri tájékoztató a lejárt határidejű testületi határozatok és a veszélyhelyzet idején meghozott polgármesteri döntések végrehajtásáról, az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről, a jelentősebb eseményekről és az átmenetileg szabad pénzeszköz állomány lekötéséről

Előterjesztő: Pikó András – polgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága
25/2021. (IX. 20.) sz. határozata
(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását, a tájékoztató tudomásul vételét.

Felelős: Polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2021. szeptember 23-i ülése

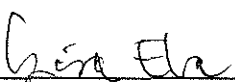
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda

Budapest, 2021. szeptember 21.

Szarvas Koppány Bendegúz s.k.
KKKB Bizottság elnöke

Camara-Bereczki Ferenc Miklós s.k.
KKKB Bizottság alelnöke

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:


Czira Éva
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda vezetője
2021.09.21

A jegyzőkönyvi kivonatot készítette:


Goda Krisztina
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda ügyintézője

A jegyzőkönyvi kivonat melléklete:

- 1. sz. melléklet / a 19/2021. (IX.20.) sz. KKKB határozat melléklete
- 2. sz. melléklet / a 21/2021. (IX.20.) sz. KKKB határozat melléklete

#	Pályázó neve	Társasház vagy Magánszemély	Komposztláda kihelyezési cím	Igényelt komposztládák száma (db)	Beérkezett pályázat iratszám
1		Magánszemély	Bíró Lajos utca	1	16/449-1/2021
2		Társasház	Tbiliszi tér	2	16/483-1/2021
3		Magánszemély	Reguly Antal utca	1	16/528-1/2021
4		Magánszemély	Diószeghy Sámuel utca	1	16/565-1/2021
5		Magánszemély	Szentkirályi utca	1	16/704-1/2021

7



**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**

Bevezetői javaslatok	Válaszok	Döntés
Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület - Schnier Mária		Javaslat
e-mail	2021.08.06.	döntésre
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 általajjal 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 élehetetlen, 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 beépítettségére és a legkisebb zöldfelületre vonatkozó építési övezeti határértékeit, 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 beépítettségére 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 beépítettségére lehet legfeljebb 85 %, de új építés továbbra is csak akkor lehetséges, ha az érintett telek tervezett beépítettségére 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 túlépítettségére 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 élehetetlen, nem csak raktározást, hanem munkahelyi (termelést szolgáló) területként . Feltétlenül szükséges lenne a 20 %-os aláépítetlen zöldfelületi arány megóvása.

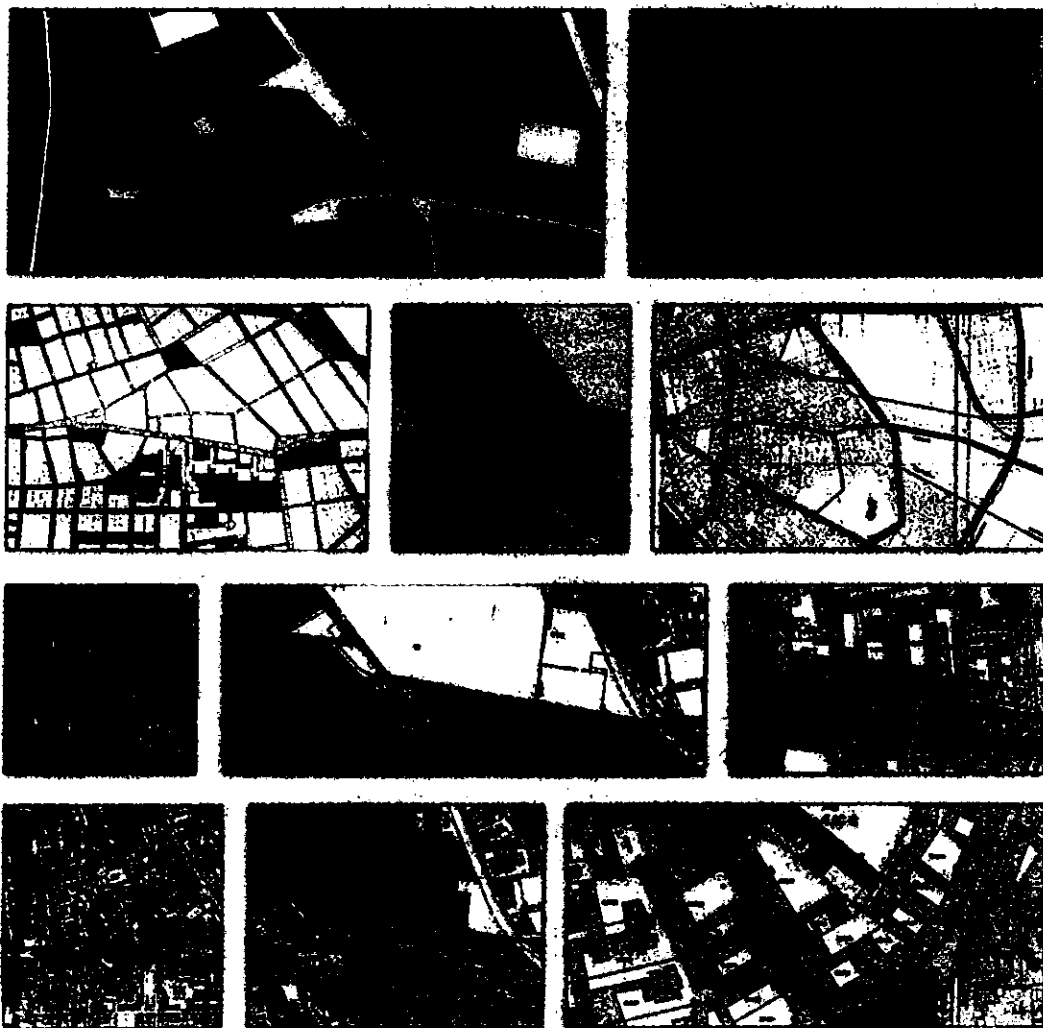
Tisztelt Főépítész Úr !

Kérem észrevételem szíves megfontolását.

Üdvözlettel:

Schnier Mária

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS



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 Tisztviselet) 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 TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ Kft.

Településrendezési vezető tervező: Berényi Mária TT/1É 01-0654

Handwritten signature.

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 gyermekkorház 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 településrendezés 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

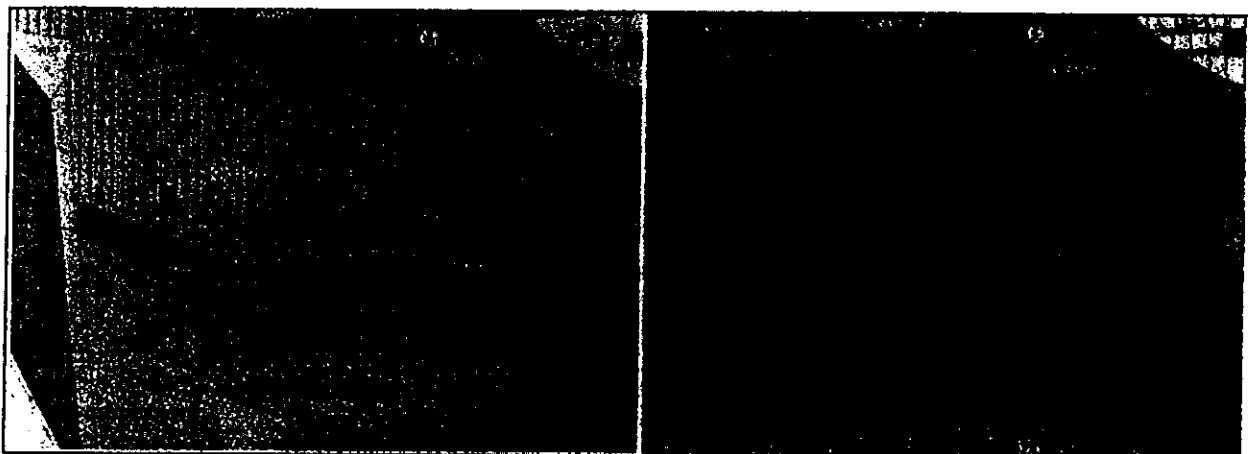
A fővárosi településrendezési tervi előzmények bemutatása a tervezési terület vonatkozásában A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. 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

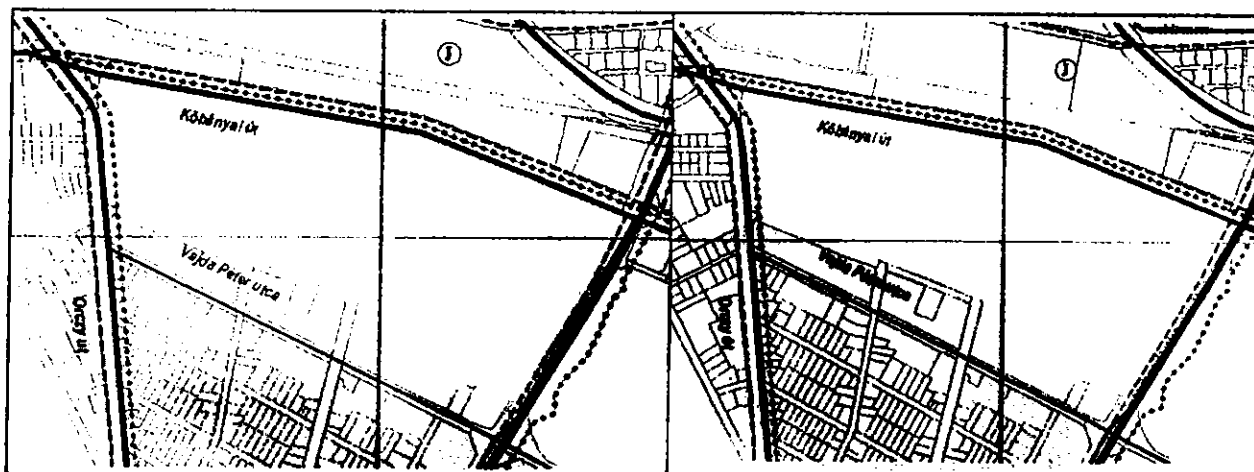


TSZT 2017

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



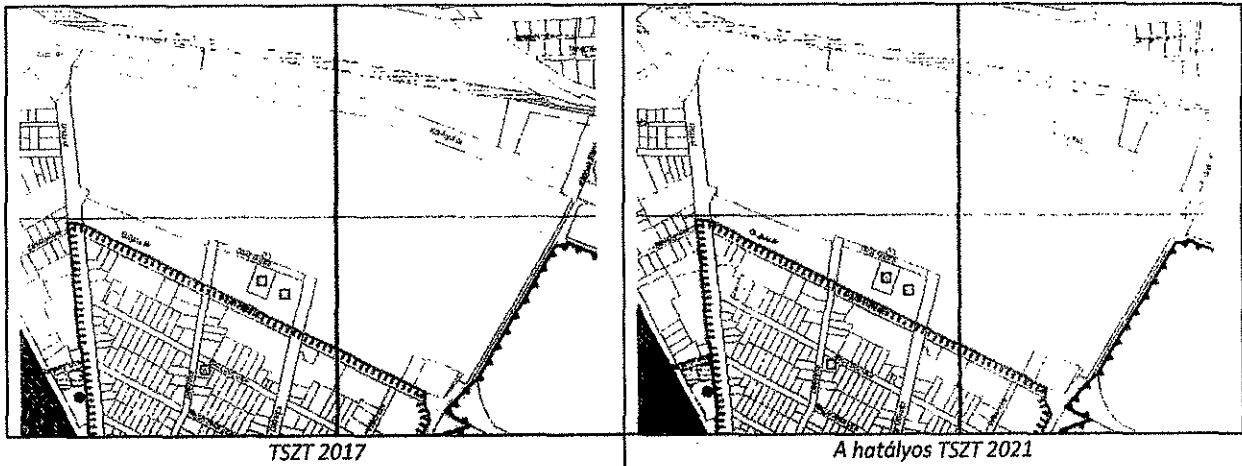
TSZT 2017

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.

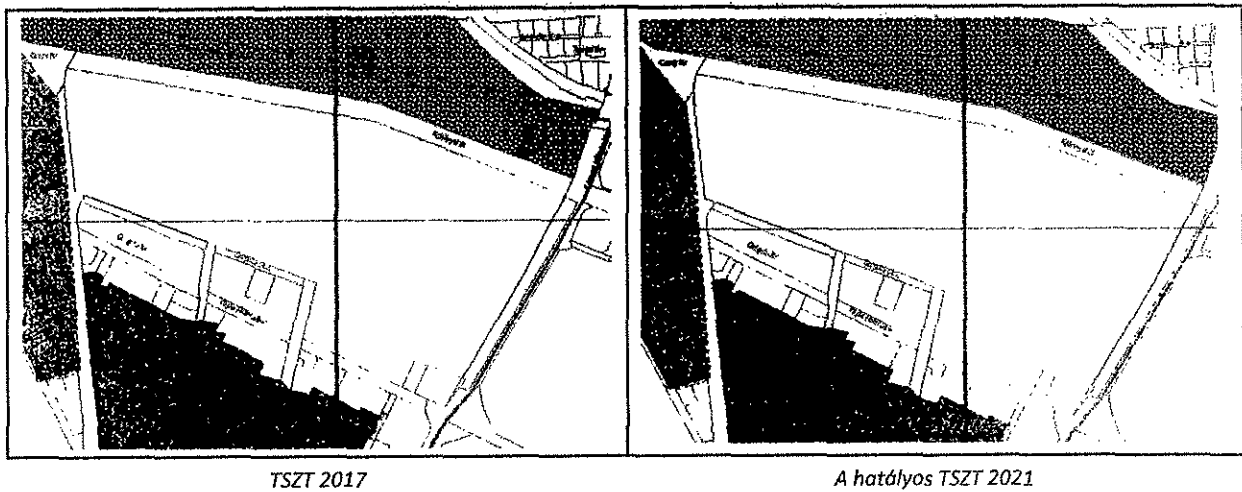
3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



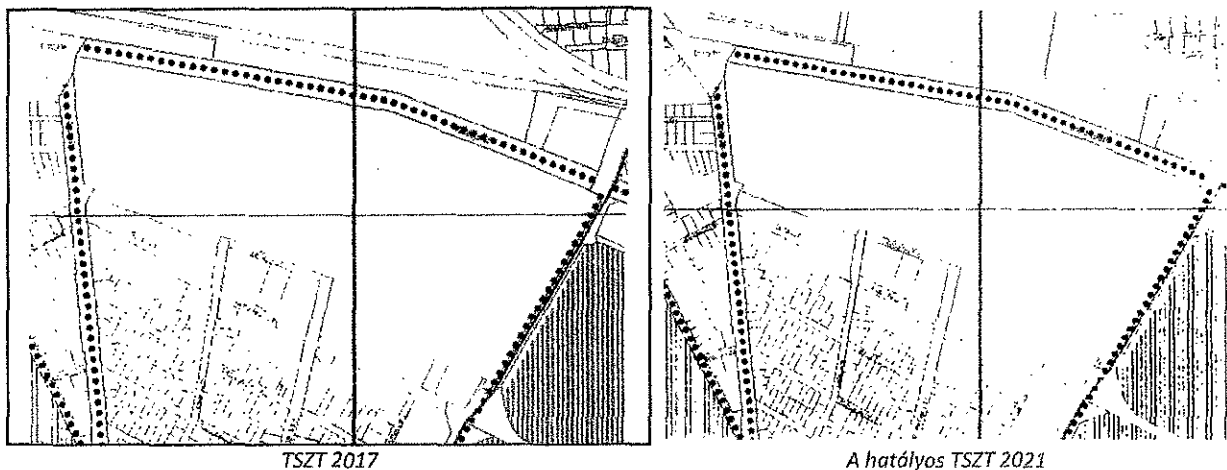
A TSZT 3a. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

b) Az épített védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



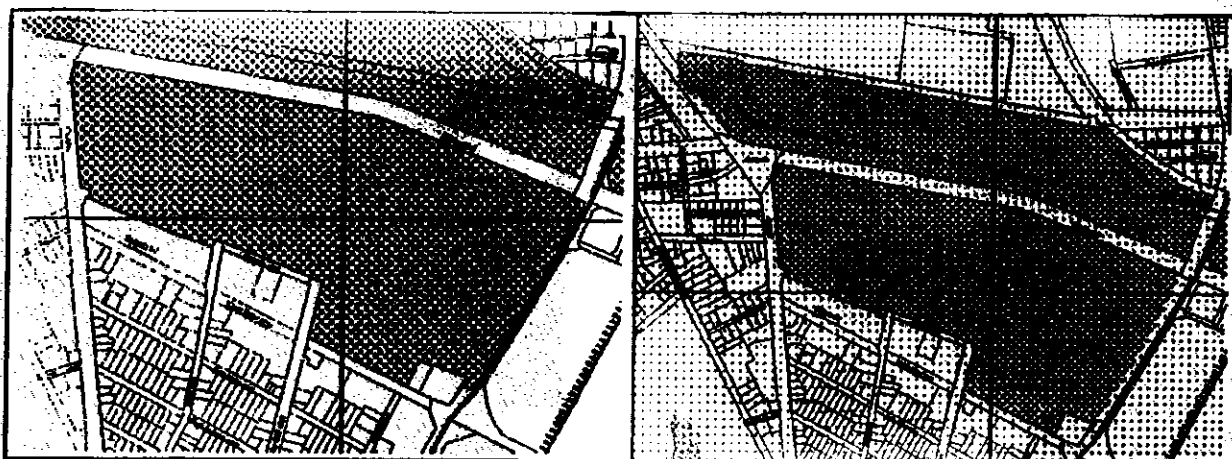
A TSZT 3b. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



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

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényező terület

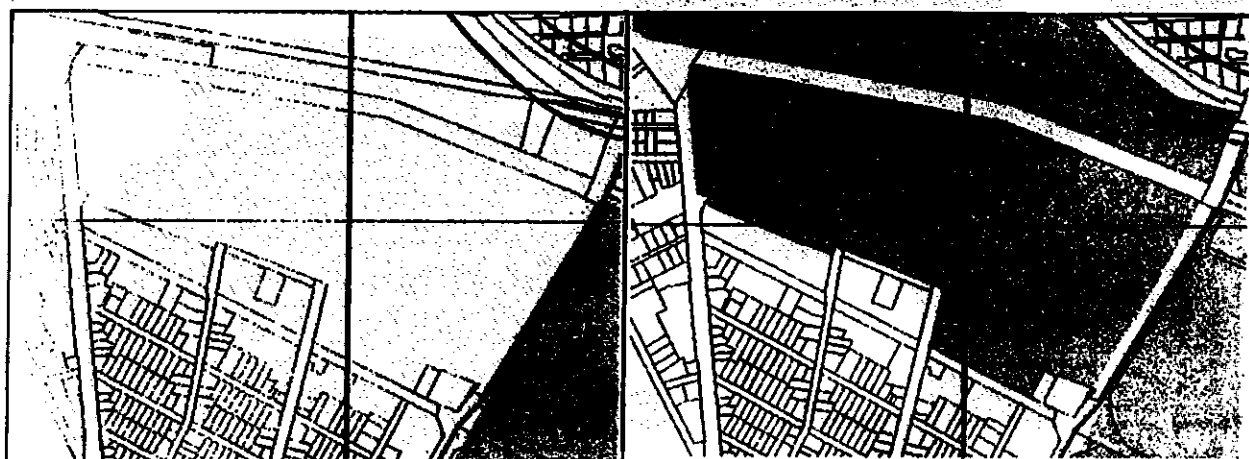


TSZT 2017

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.

Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek

- ▼ Műemlék, épület és létesítmény védelme alatt álló emlékművek és sírhegyek a Fiumei Úti Sírkert területén
- Fővárosi rendeletben védett épület / épületrész / létesítmény
- Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek
- Kerületi területi (településtípi, utcaképi) védelemmel érintett területek



- Burkolatszegély, meglévő / tervezett (Országos útjelzőszabály)
- Vasúti vágány, lépcső
- Tűzvesztő
- Parkoló - felszín felülről
- Belső használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló / Közkert
- Sajátos jogi helyzetű (H) II. elővárosi joggal (E) érintett terület

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 üzemanyag-töltő állomás, autósosó.

(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 játéktér 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 közútkeszelő 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 közművezetéseket 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 területéről 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 telekrészekben 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:

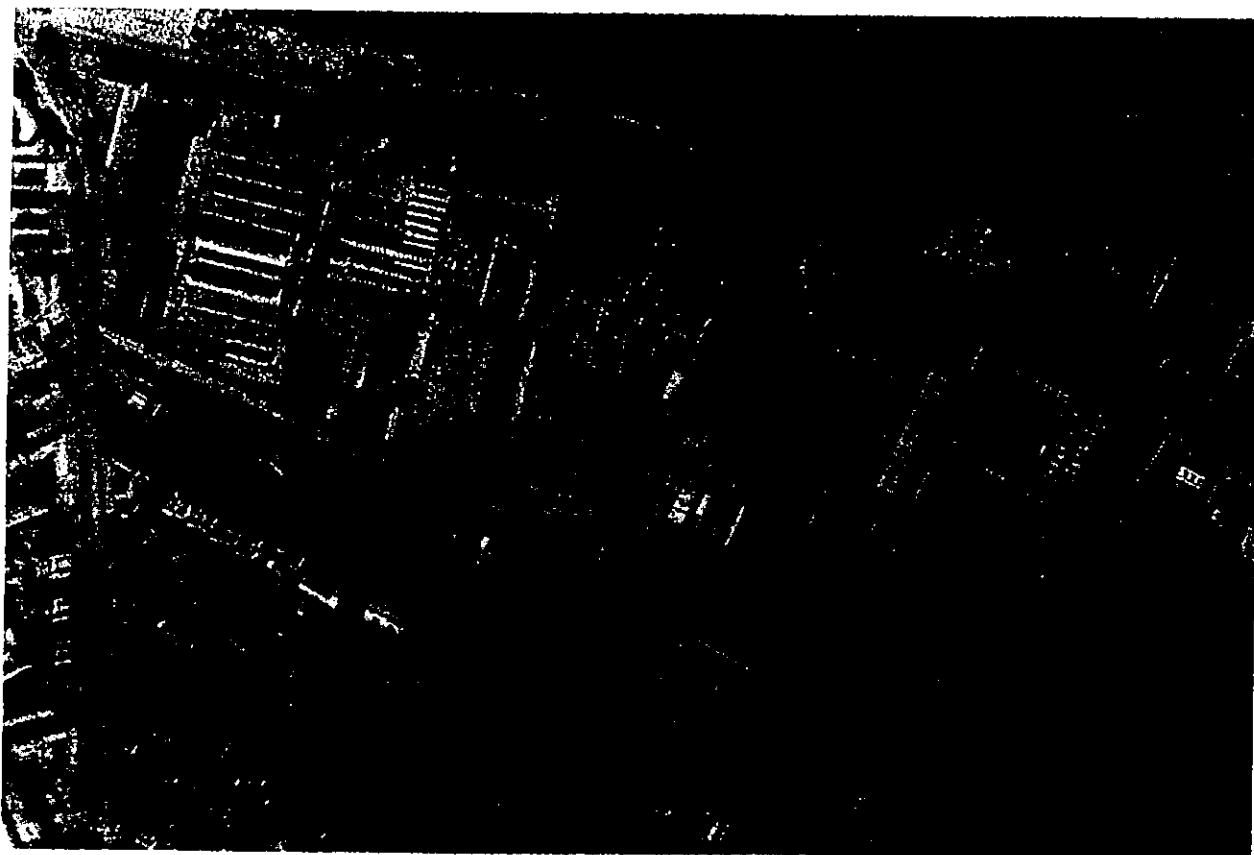
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási 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	zártosuló beépítési mód										
13.	(1)	kivéve üzemanyagotöltő 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 felőli rész
	A Kőbányai út Könyves Kálmán körút felőli része

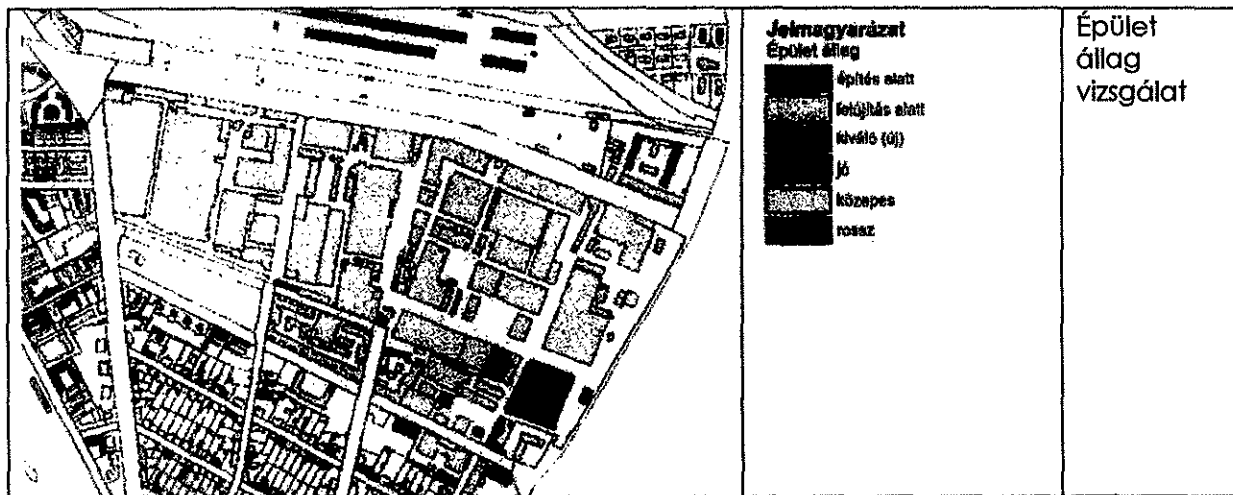
[Handwritten signature]

	A Kőbányai út menti rész
	Az Orczy út - Golgota tér környezete
	A Bláthy Ottó utca – Vajda Péter utca környéke

A JÓKÉSZ Megalapozó vizsgálatának összefoglalása a területre:

	Jelmagyarázat Beépítettség (%) <table><tr><td></td><td>91 - 100</td></tr><tr><td></td><td>81 - 90</td></tr><tr><td></td><td>71 - 80</td></tr><tr><td></td><td>61 - 70</td></tr><tr><td></td><td>51 - 60</td></tr><tr><td></td><td>41 - 50</td></tr><tr><td></td><td>31 - 40</td></tr><tr><td></td><td>21 - 30</td></tr><tr><td></td><td>11 - 20</td></tr><tr><td></td><td>0 - 10</td></tr></table>		91 - 100		81 - 90		71 - 80		61 - 70		51 - 60		41 - 50		31 - 40		21 - 30		11 - 20		0 - 10	A beépített- ség vizsgálata
	91 - 100																					
	81 - 90																					
	71 - 80																					
	61 - 70																					
	51 - 60																					
	41 - 50																					
	31 - 40																					
	21 - 30																					
	11 - 20																					
	0 - 10																					

[Handwritten signature]



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 építészeti 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	Építési övezet	Építési övezet módosítás	Építési övezet módosítás	Építési övezet módosítás	Építési övezet 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 területre	
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:

Handwritten signature

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 megközelíthetők 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 területén 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 lévőknek nevezhetők. Az építési övezeti előírások alapján szabadonálló és zárt sorú 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.

Zárt sorú beépítési mód esetén az építési hely (a továbbiakban: zárt sorú 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.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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 GKSZT vonatkozó részlete



Légi fotó a korábbi Ganz Művek területéről

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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 építésügyi 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 építésügyi 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 hátsókeretek mérete a hatályos GTKÉSZ keretei között kezelhető, további engedélyre nincs 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 ellehetetlenül. Ugyanakkor a meglévő épületállomány is jelentős értéket képvisel, nem reális túlzott mértékű bontásokat előírni.



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.

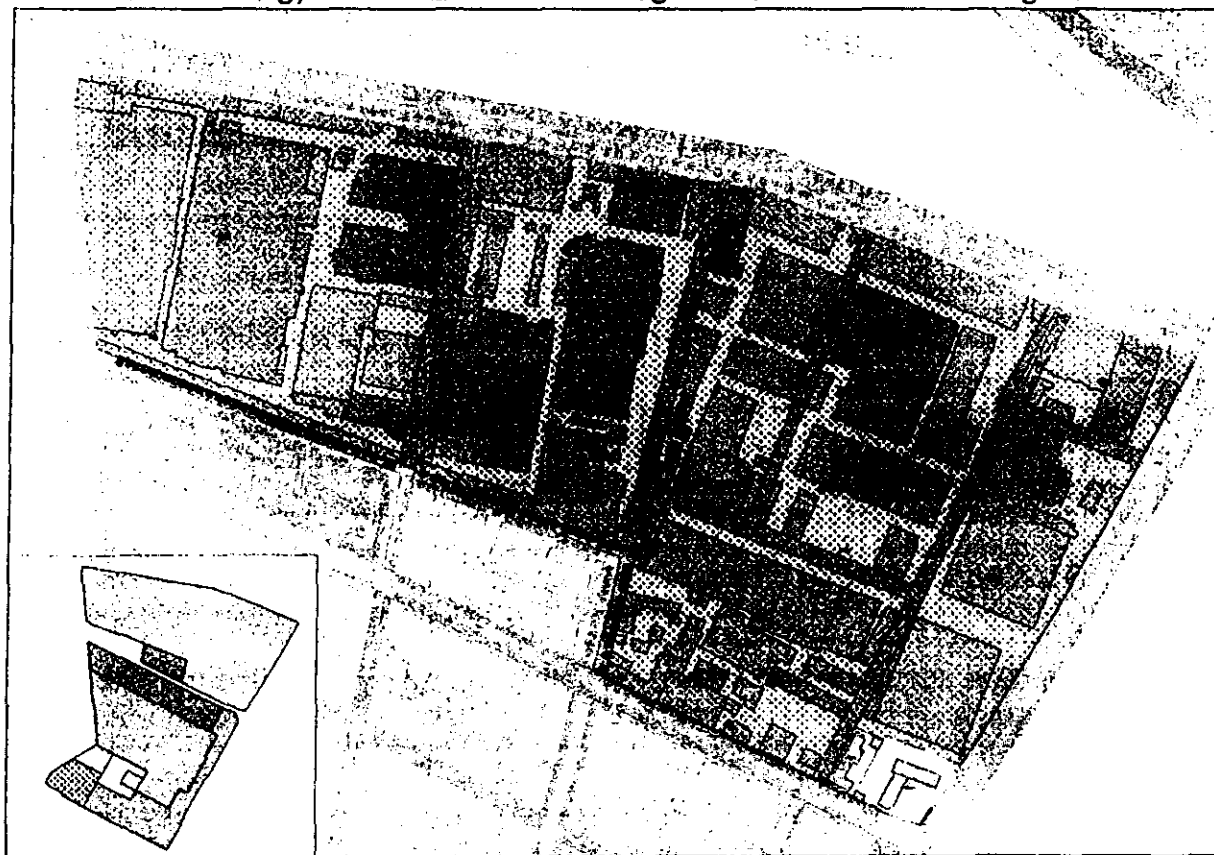
Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021)

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

→ A beépítési sűrűsége 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

Gksz-2

Bsa
2,00

Bsp
0,00

m²
416 007

Általános
832 014

Parkoló

[Handwritten signature]

2017. évi					
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	819 812,00	0,00
832 014					
	>	819 812		Tartalék (m ²)	12 202
0					
	=	0		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.