

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-Testület  
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság**

**J E G Y Z Ó K Ö N Y V**

**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**

**Levezető elnök:** Szarvas Koppány Bendegúz

**Jelenlévő tagok:** Camara-Bereczki Ferenc Miklós – alelnök  
Dr. Szilágyi Demeter – alelnök  
Könczöl Dávid  
Ősi Éva  
Tarcsay Tibor  
Petó Bálint  
Dr. Ferencz Orsolya  
Pap Dénes

**Jelenlévő meghívottak:** *Dr. Vörös Szilvia – aljegyző, Rádai Dániel – alpolgármester, Hórich Szilvia – Gazdasági vezető, Dr. Lennert Zsófia - a Gazdálkodási Ügyosztály Kerületgazdálkodási Iroda zöldfelületi ügyintéző, Nováczki Eleonóra – JGK Zrt. Vagyongazdálkodási igazgató, Pfeifenróth Noémi – Költségvetési irodavezető*

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Tisztelettel köszöntöm a megjelent bizottsági tagokat, a meghívott vendégeket és valamennyi jelenlévőt.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága 2021. évi 3. rendes ülését megnyitom.

Kérem, a létszám megállapítása érdekében kézfeltartással jelezzék az ülésen való részvételüket.

Megállapítom, hogy a Bizottság tagjainak száma 9 főből jelen van 8 fő. Késését jelezte Dr. Szilágyi Demeter képviselő úr. Megállapítom, hogy a Bizottság határozatképes.

A 2021. szeptember 15-én kiküldött meghívóban szereplő napirendi javaslat szavazása következik. A Bizottság vita nélkül, egyszerű többséggel határoz a napirendi pontokról. Kérem, a napirendi javaslatról kézfeltartással szavazzanak most.

Megállapítom, hogy a napirendet egyöntetű 8 igen, 0 nem és 0 tartózkodással a Bizottság megszavazta.

**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**

### **Napirend I.1. pontja:**

#### **Javaslat komposztládák igénylésére vonatkozó pályázatok elbírálására**

*Előterjesztő: Szarvas Koppány Bendegúz – bizottsági elnök*

#### **Szarvas Koppány Bendegúz**

A napirend vitáját megnyitom. Rövid összefoglalóra megadom magamnak a szót. A komposztláda pályázatot már korábban kiírtuk. Ez most egy újabb kör. A pályázók beadták a pályázatukat, azok szabályosak voltak, rendelkezésre áll a forrás, a keret, megvannak a komposztládák. Javaslom, hogy nyilvánítsuk érvényesnek a pályázatokat, és adjuk ki a komposztládákat a pályázóknak. A Komposztláda-pályázat halad tovább. Van-e bárkinek ehhez hozzászólása, vagy kérdése?

Nincs. Akkor kérdés és hozzászólás hiányában a vitát lezárom. Szavazásra bocsátom a 2 pontból álló határozati javaslatot. Egyszerű többség szükséges az elfogadásához. Kérem a bizottsági tagokat, hogy szavazzanak most. Egyöntetűen megszavaztuk az 1. napirendi pontot.

**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**

### **Napirend I.2. pontja:**

#### **Javaslat a GTKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

*Előterjesztő: Rádai Dániel – alpolgármester*

#### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Rádai Dániel éppen nincs itt. A napirend vitáját megnyitom. Akkor röviden én összefoglalom. A napirendi pont lényege a GANZ negyed telekalakításának egyszerűsítése és rugalmasabbá tétele, hogy könnyebb legyen ott fejlesztéseket végezni. Beérkezett egy vélemény a Levegő

Munkacsoporttól, amely azt nehezményezte, hogy a kialakítandó telkeknél 85%-ra emeli a maximális beépítettséget. Erre viszont válaszként írták, hogy ez a kialakítandó telkeket jelenti, tehát a már meglévő telkeket lehet úgy meghúzni, hogy azoknak lehet 85% a beépítettsége, mert alapvetően az egész környék nagyon beépített. Itt viszont az újabb telkeken majd lehet átalakítást végezni, már másik szabályozásoknál, ahol minimum 20% zöldfelületet lehet érvényesíteni. Ennek szellemében megkérdezem, hogy van-e még valakinek hozzászólása vagy kérdése. Camara-Bereczki Ferenc Miklós jelentkezik. Megadom a szót.

### **Camara-Bereczki Ferenc Miklós**

Köszönöm a szót. Sajnálom, hogy nincs itt alpolgármester úr. Majd el fogom mondani a Testületi ülésen is, hogy örülök, hogy ez az előterjesztés megszületett, ill., hogy elkezdünk jobban foglalkozni a témával, mert eltelt két év, és úgy érzem, hogy kicsit le vagyunk maradva. Szeretném, ha minél hamarabb megvalósulhatna a nagy osztatlan, közös tulajdonú helyrajzi számú telekből megvalósulna az önálló helyrajzi számos tulajdon. Számos fejlesztési lehetőség kínálkozik a GANZ-negyed előtt. Szeretném, ha a kínai érdekvédelmi szervezeteket is bevonnánk ebbe a munkába, és együtt dolgoznánk ki, tehát nemcsak a magyar tulajdonosokkal tárgyalnánk, hanem a kínaiakkal is, ill. egyéb más nációkkal: van ott sok afgán, egyiptomi, hasonló háttérű ember. Mindannyian tulajdonosok. Szeretném, ha nemcsak a magyarokkal tárgyalnánk, hanem a kínaiakkal, még egyszer. Köszönöm szépen.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

És pont megérkezett alpolgármester úr. Remélem még a végét elkapta a hozzászólásnak. Tarcsay Tibor jelentkezik hozzászólásra. Megadom neki a szót.

### **Tarcsay Tibor**

Az volna a kérdésem elsősorban az előterjesztőhöz, hogy ez a változtatás most egy konkrét igényre érkezett, vagy ez a GANZ rehabilitációjának az első lépése?

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Megadom a szót válasza alpolgármester úrnak.

### **Rádai Dániel**

Köszönöm. Üdvözlöm a tisztelt bizottság minden jelenlévő tagját, elnézést a késésért. Mind a kettő. Van benne konkrét megkeresés, az 508-as tömb kapcsán, ott egy ingatlanfejlesztési beruházás, illetve – egymás között szólva – ez a módosítás most tesz egy rendező ernyőt az egész helyzet fölé, másrészt pedig egy kiindulási löketet adhat arra, hogy végre az egész területtel is foglalkozhassunk. Köszönöm.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm. Szót kér Dr. Ferencz Orsolya képviselő asszony. Parancsoljon, Öné a szó.

### **Dr. Ferencz Orsolya**

Köszönöm. Én annyit szeretnék jelezni, hogy egyetértek a beérkezett, a Levegő Munkacsoport által is jelzett problémával. Véleményem szerint sem az az irány, hogy még nagyobb beépíthetőséget biztosítsunk. Ez a terület túl van építve. Ott van ipari műemlék is, ezt is szeretném jelezni. Méghozzá nagyon komoly ipari műemlékek is. Ha igazából a műemlékeket megőrizve próbálnánk a zöldfelületet akár növelni is – hiszen arra való ez a terület, hogy a zöldfelületeket növeljük – akkor is ez abba az irányba mutat, mint a Levegő Munkacsoport jelzése. Tehát én biztos nem fogom támogatni azt, hogy növeljük a beépítettségi arányokat. Igazából, ha lehetne, azt is mondhatnám, hogy az újonnan

szabályozásban, ahol lehet, írjunk elő nagyobb, új zöldfelületi – nem a régiak megújítását, mert az alap, hogy fát nem vágok ki, vagy ha kivágom, akkor pótolom, ugye ez eddig is így volt – hanem, hogy esetleg írjuk elő a zöldfelület növelését. Semmiképpen nem irány a XXI. században egy ennyire beépített területnél, ami valaha a kertvárosi részhez csatlakozott, – hiszen a Tisztviselőtelep az kertváros, lakó-pihenő övezet, – hogy ott a beépítettségi arányt emeljük. Köszönöm.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Képviselő asszony általános észrevételeivel én egyetértek, viszont a konkrét esetben megnéztem én is, hogy elsőre valóban úgy tűnik a Levegő Munkacsoport levele alapján mintha a beépítettséget növelnék, de itt igazából arról van szó, hogy a szabályozás értelmében ki lehet alakítani, ill. meg lehet húzni olyan telekhatárokat, hogy a meglévő telkeket fel lehet úgy osztani, hogy 85%-os beépítettségű telkek is létrejöjjenek. Tehát a telek maga nem változik, csak a tulajdonviszonyok alakulnak úgy, hogy mindenkinek lehet olyan telke, amit aztán hatékonyan tud működtetni. Ennek lehet 85%-os beépítettsége. Viszont, amint elkezd vele bármilyen átépítést, akkor már nem ez a 85% lesz az irányadó, hanem pl. a 20% minimum zöldfelület. Tehát ez csak a vonalhúzáshoz teszi könnyebbé a dolgot a vonalhúzóknak. Alpolgármester úr jelentkezik szólásra.

### **Rádai Dániel**

Egész jó volt, köszönöm szépen. Nem is tudnám pontosabban megfogalmazni. A városépítészeti Irodától, úgy látom, nincsenek itt. Egyetértünk képviselő asszonnyal, és a készülő új szabályozási tervben kifejezetten szigorúbb ilyen jellegű intézkedések lesznek. Többek közt, hogy ne lehessen parkolóhelyeket létesíteni a földszinten, utcai homlokzatot, vagy 100%-os beépítettséget egy ingatlanra. Most is több ilyen épül a kerületben, relative új engedélyezések. Ezzel kapcsolatban, ahogy elnök úr jelezte, pont arról szól az előterjesztés, hogy a GANZ helyzetét egyelőre a mostani állapothoz rendezzük, hiszen itt a beépítési %-ok még talán ennél is sokkal magasabbak. Hiszen valójában a terület jelentős része, nem szeretnék sugallni semmit, de mondjuk úgy, hogy kérdéses engedélyekkel rendelkezik, ezért ennek a kiindulási rendezése pont az, hogy ennek a területnek a most meglévő beépítéséhez rendezzük a viszonyokat, ezután természetesen az új beruházás mindenképpen azt a célt kell, hogy szolgálja, hogy minél több zöldfelület jöjjön létre. Egyébként a Ganz terület szabályozása is ezt kell, hogy szolgálja, csak messze vagyunk még attól, hogy azt érdemben és egységében lehessen kezelni. De ezzel kapcsolatban a bizottság előtt lesznek még gondolatok. Köszönöm.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm. Dr. Ferencz Orsolya, parancsoljon.

### **Dr. Ferencz Orsolya**

Köszönöm. Mindezt értve, amit elmondtak, továbbra is fenntartom, hogy a 80 kisebb, mint a 85. Én nem szeretném. Ha valami engedély nélkül épült, akkor le kell bontani, meg kell kérdezni, hogy miért van ott, mióta van ott, és egyáltalán van-e joga, hogy ott legyen. Nem pedig kvázi hozzáigazítani egy szabályozást. Ez egy veszélyes ajtó. Ha ezt kinyitjuk – sok ilyet láttam már –, elindulunk egy irányba „csak most, csak itt, csak Önöknek”, aztán 2 év múlva azt látjuk, hogy már a 85-öt fogják túlépíteni. Én ezt a törekvést semmiképpen nem tudom támogatni. Ezen kívül nyomatékosan szeretném kérni, hogy tekintettel arra, hogy Józsefvárosnak a legnagyobb értékű területe a Ganz – ha jól emlékszem, 41 hektár – ipari műemlékekkel, jelentős kultúrtörténeti, ipartörténeti örökséggel, és már így is rendkívül sok elhibázott döntés övezte az elmúlt 30 évben, ami oda vezetett, hogy jelenleg

százhuszonvalahány tulajdonos némileg rendezetlenül, sokszor illegális tevékenységet is folytatva tevékenykedik ezen a területen. Ez senkinek nem jó, és mindenki megörökölte a 90-es évek ősbűnét, és állandóan azokba a jogszabályokba ütközik minden egyes azóta regnáló vezetés, hogy kvázi örököljük tovább az akkori nagyon elhibázott történetet. Ha bármilyen koncepcionális rendezést kívánnak itt tenni, akkor még a látszatát is el kell annak kerülni, hogy itt valami ingatlan-mutyi és beruházás-örület indulna meg – nem szeretném az ingatlanvállalkozókat bántani –, de nem biztos, hogy a városépítészeti szempontok a legfontosabbak számukra. Nagyon nagy körültekintéssel azt szeretném kérni, hogy az összes résztvevő, a civil lakosság fórumai, képviselők és mindenki bevonásával a kezdetektől komoly egyeztetés legyen, mert az nem lesz elfogadható senkinek, ha kész tények elé leszünk állítva, mert egyszer csak érkezik egy beruházó, aki megváltja a világot. Igazából, ha megnézzük Józsefvárost jelenleg, akkor a Ganz-telep a legnagyobb értéke, ami még van, bár nem az Önkormányzaté, de még mozgásteret enged. Az összes többi már sokszorosán túlépített, funkciójában is bekötött terület. A Corvin-Szigony hajdani történetével összemérhető ennek a területnek a rehabilitációja. Volt rá korábban is elképzelés, hogy milyen kulturális, ipartörténeti, és egyéb funkciókkal ellátott multifunkciós feladatkört lehetne odarendelni, ami a tulajdonosoknak és a beruházóknak is jó, és a lakosságnak is, tehát itt komolyan kérem a körültekintést, és semmiképpen nem fogadom el, hogy a 85%-ot bármiféle szempont mentén – csak így, csak most, csak a mostani telekhatár meghúzásoknál emeljük fel – szerintem ez egy rossz irány.

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

*Tarcsay Tibor távozásával a bizottság létszáma 8 főre változott.*

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Továbbra is alapvetően egyetértek az általános részével. Sőt, kifejezetten én is átérzem az ingatlanfejlesztők városépítészeti iránti hozzáállása miatti aggodalmakat. Nem szeretnénk még több tornyot a Ganz-negyedbe sem. Erre szerintem a biztos megoldás az, ha betartatjuk az egyébként változatlan beépítési szabályokat. Mert a beépíthetőség továbbra is 60 % és 20% a minimális zöldfelület. Szerintem az nem okoz nagy ex lex állapotot, ha azt mondjuk a tulajdonosoknak, hogy lehet olyan telked, amely most 85% beépítettségű, de amint ejtesz egy kapavágást, akkor annak le kell csúszni a 60 % alá. A szabályozás így nem rossz, de ezt be is kell tartatni. Ez egy sok esetben elmondható közhely. Rádai Dániel alpolgármester úr.

### **Rádai Dániel**

Csak egy pontosítás elnök úr folytatására. Az az előterjesztés szövegében is benne van, hogy itt nem az építési terület szabályozásáról beszélünk, hanem a telekalakításhoz szükséges módosításról. E nélkül gyakorlatilag nem lehet előrelépni. Őszintén szólva – kapcsolódva képviselő asszony felvetéseire –, akkora a káosz a Ganzon, hogy egyrészt én azon nem aggódom, hogy heteken belül egységes koncepciókról kellene a bizottságnak gondolkoznia, ugyanakkor viszont pont ennek az állapotnak a feloldására néha ilyen átmeneti lépéseket kell tenni, még akkor is, ha azok több hónapos procedúrán mennek keresztül.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm szépen. Jelentkezik Dr. Szilágyi Demeter. Őné a szó.

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Bocsánat a késésért. Lehet, hogy lemaradtam az elején a fontos információról. Akkor most jól értem, hogy a bizottság közös állásponton van a tekintetben, hogy eltér a határozati

javaslatban foglaltaktól, és egyébként elfogadja azt, hogy ne 85% legyen a beépítettség lehetséges mértéke? Mert itt ez hangzott el. Ezt módosító javaslatként előterjeszteném a határozati javaslatához képest. A Levegő Munkacsoport által megfogalmazottak mezsgyéjén, visszatérve a jelenlegi szabályozáshoz tartjuk meg ezt a beépítettséget, mert semmi nem indokolja, hogy ez másként alakuljon.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Képviselő úr, válaszként elmondom, hogy onnan indultunk, hogy a Ganz-negyednél a beépítettség már megvan csontig, tehát 85% fölött is megvan jelenleg beépítetten. Viszont ahhoz, hogy a tulajdonosok bármit tudjanak ott csinálni, ahhoz előbb kisebb telkeket kell létrehozni belőle, és most arra törekednénk, hogy létrehozassunk adminisztratív módon olyan telket, aminek akkora a beépítettsége, amekkora a valóságban, és közben a beépítettségi szabályozás – hogy kialakíthat-e nagyobb beépítettséget – az nem változik. Tehát az változik, hogy húzhatunk olyan vonalat, hogy annyi a beépítettsége az adott teleknek a helyrajzban, de attól még a beépítés %-a – tehát, ha valaki csinál ott valamit, és annak hány % lehet a beépítettsége – nem fog változni. Ez egy adminisztratív lépés, hogy úgy osszuk fel az egy nagy telket sok kicsire, hogy a sok kicsinek szabályos legyen a beépítettsége, olyan, amilyen most. Mert most csúszóra be van építve, és ezt a beépítettséget először tudomásul kell venni. Utána tudunk tovább haladni, és azt mondani, hogy tudomásul vesszük a jelenlegi helyzetet, és szabályozzuk azt, hogy akármerre mozdul el az aktuális helyzet, annak a kisebb beépítettség felé kell mozdulnia. Ez az előterjesztés lényege, és ezért van az, hogy az előterjesztésben ez így változatlanul maradt. De újfent szót kér Szilágyi Demeter képviselő úr, meghallgatjuk.

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Segítsenek ezt jogszabályhelyileg értelmezni az előbb elmondottakat, mert én azt látom, hogy egy olyan szabályozást hozunk létre, hogy a telek átalakításhoz engedélyezzük a 85%-os beépítettség meglétét, de ez onnantól kezdve azt jelenti, hogy 85%-os a beépítettség azon a területen. OK, hogy a telekalakításhoz engedélyezzük a 85%-ot, de akkor ott 85%-os lesz a beépítettség, ami annyit jelent, hogy ha oda valaki bead egy építési engedélyt, akkor neki meg kell adni a 85%-os beépíthetőségre.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Telekalakítás alatt azt értjük, hogy alakítanak ott egy telket. Nem átalakítják a telket fizikailag, hanem kialakítják adminisztratív módon, hogy ott telek lesz. Egy újabb kis telek a nagyobb telek területén. A térképen húzzuk máshogy a vonalat. A telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetben előírt beépíthetőség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot. Ez a telekalakítás, nem az átalakítás, nem az építés, hanem a vonalhúzgálás.

5 perc szünetet rendelék el.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm a türelmet. Véget ért a szünet. Időközben Tarcsay Tibornak távoznia kellett. Alpolgármester úr hozott egy képviselőt a Városépítészeti irodáról. Szilágyi képviselő úr, parancsoljon.

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Az alapvető problémánk az, hogy mutassák meg a jogszabályhelyet. És ez hogy értelmezhető akár rendeletben is, ha 85%-os beépíthetőséget engedélyezünk telekalakítás céljából, akkor erre a területre kiadható-e 85%-os beépíthetőségi építési engedély? Mi erre a jogszabályi hely, vagy garancia, hogy akkor, amikor meghozzuk ezt a döntést, hogy 85%-os beépíthetőséget engedélyezünk telkenként, mi lesz a garancia arra, hogy egyébként ez nem eredményezi azt, hogy tényleges jogerős építési engedélyek adhatók ki ilyen beépítési % mellett?

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Az most a kérdés, hogy külön van-e a telekhatár meghúzó és külön az építési engedély? Ha valaki csinál egy telket a helyrajzban, az egy dolog, az lehet 85%. Viszont amint ejt egy kapavágást, a szabályozás értelmében neki azt a 85-öt 0. lépésként muszáj redukálnia 60-ra. Ennek a jogszabályi megalapozottságát szeretnénk kérni. Még alpolgármester úr ehhez hozzászól.

### **Rádai Dániel**

Az indokló táblázat a 85/2000. FVM rendeletre hivatkozik, mint a telekalakításkor figyelembe veendő beépítési adatok. A kérdés az volt, hogy mi garantálja azt, hogy a telekalakítás után az újonnan létrejövő ingatlanon az eredeti szabályozásnak megfelelő beépítést kell alkalmazni és nem ezt az újat. A 80 és a 85%-os beépítettség között áll a dilemma. Ennek a jogszabályi háttere.

### **Csutor Ágnes**

Ha építési engedélyt kér, akkor már nyilván nem a telekalakításra vonatkozó előírásokat kell figyelembe vennie, hanem a hatályos szabályozási tervben szereplő övezeti előírásokat. Nem tudok jogszabályi helyet mondani. A szabályozási tervet kell elővennie minden tervezőnek, amikor engedélyt nyújt be, amikor a tervezést elkezdi. A telekalakításnál lévő 85% annyit jelent, hogy amikor telket alakítanak a Ganz esetében, pl. ezt az óriási telket, akkor felméri a jelenlegi állapotot, egy beépítési %-ot kell nekik igazolniuk minden telekalakításnál, hogy a megmaradó telek és a kialakuló telek is belefér az övezeti előírásokba. Ez lehetetlenség, mert hatvanöt valamennyi %-on van a Ganzos telek. Akármennyit leválasztanak belőle, egyszerűen nem fogják tudni betartani az övezeti előírást. Ha beleszólunk egy ilyen mondatot, hogy 85% lehetséges telekalakításnál, akkor előmozdítjuk azt, hogy ezt az óriási telket tudják darabolni. De ha ő bármit is engedélyeztetni akar az építési hatóságnál, akkor az övezeti előírást kell alkalmaznia, nem pedig a telekalakítási előírást, mert egy építési engedély már nem telekalakítás.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm. Szilágyi Demeter képviselő úr.

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Köszönöm szépen. Értem, ez így világos. Akkor már csak azt nem értem, hogyha egyébként a Ganznak jelenleg 65%-os jelenleg a beépítettsége, akkor miért 85%-ban határozzuk meg ezt az arányt?

### **Rádai Dániel**

Ez nemcsak a konkrét területet érinti? Tehát a teljes Ganznak 65, lehet, hogy ott magasabb?



### **Csutor Ágnes**

Ez az övezet a Ganzra vonatkozik. Konkrétan, ez a 60%-os beépítettség. Az a 85% szintén a Ganzos telekalakításnál van előírva.

### **Rádai Dániel**

A 85% a Ganz valós beépítettsége. Miközben az övezeti előírás 60%.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Mennyi a valós beépítettség?

### **Csutor Ágnes**

65

### **Rádai Dániel**

A Zöldfelületek kapcsán 15 a 20 helyett? Pont az a probléma, hogy a Ganz ingatlan beépítése lényegesen magasabb, erre utalt képviselő asszony is, mint az bármilyen szabályozás keretében megengedhető. A kérdés az, hogy a számok, amik itt a szabályozási terv javaslatában vannak, azok hogy jönnek össze akár konkrétan a kiemelésre kerülő és leválasztásra kerülő, akár a teljes ingatlan esetén.

### **Csutor Ágnes**

Azt mondta a tervező, hogy ez a 85% volt az eredeti JÓKÉSZ-en is az előírás anno, és ezt szeretnék visszatenni, mert ezt tartják reálisnak. Én ebben nem tudok mást mondani. Tehát, most jelenleg hatvanöt egész valahány %-os a Ganz beépítettsége. Lejjebb vehetnénk 70-re is, de mivel nincsen felmérve a Ganz, ezért bele lehet futni egy olyanba, hogy így is ellehetetlenítjük. Azon a területen olyan béméretlen ingatlanok vannak, hogy inkább biztosra kellene menni, és engedni egy telekalakításnál ennyit. Építeni úgysem fog tudni rá, amíg onnan el nem bont valamit.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Ha jól értem, akkor az összterületnek hatvanhét egész valamennyi a beépítettsége, de tudnánk húzni egy vonalat úgy, hogy az egyik felén 100% legyen, a másikon meg 20 %. Az a cél, hogy lehessen úgy húzni a vonalat, hogy valahol 80% legyen. És ha valaki építkezne azon a telken, akinek az a 80%-os beépítettsége van, akkor annak 60% alá le kelljen menni.

### **Dr. Ferencz Orsolya**

Két általános megjegyzés. Úgy gondolom, hogy először kataszterszerűen végig kellene felmérni az egészet most jelen pillanatban beleértve azt is, hogy mely épületeknek van, és melyeknek nincs engedélye. És az, hogy 50 éve ott van egy bodega, az már elég ahhoz, hogy fennmaradjon vagy esetleg akkor is bontásra kötelezhető – itt azért ez egy alapvető kérdés, mert miért kellene ott maradni valaminek pusztán azért, mert ott van 50 éve. És a másik, hogy amikor ezt már tudjuk, és tisztán ott van előttünk egy teljes lista erről a történetről, akkor lehet érdemes visszahozni ezt a kérdést, mert mindaddig ez a levegőben lóg. Továbbra is fenntartom, hogy általánosságban kinyitunk egy olyan kaput, amit később nehéz lesz bezárni, mert a törvényt egy helyi rendelet nem írhatja felül. És egész egyszerűen, ha jogszabály szerint azt mondják, hogy a beépítési felső határig ő kérheti és meg is kaphatja a beépítési engedélyt... lehet, hogy minket a jó szándék vezetett, de ott van egy szám, a 85, és onnantól kezdve az Isten sem ment meg minket attól, hogy az következzen be, amit a legkevésbé sem

akartunk. Az egészet a kályhától kellene kezdeni. Ha nem tudjuk, hogy mi van ott, mert senki nem mérte fel rendesen, akkor először fel kell mérni.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Én azt gondolom, hogy valószínűleg ennél beépítettebb már nem lesz, feltéve, ha szabályosan építkeznek az ott építkezni akarók. Ez a szabályozás a beépítettséget nem fogja növelni, szerintem. De szólásra jelentkezett Szilágyi Demeter képviselő úr, utána adok szót Rádai alpolgármester úrnak.

**Dr. Szilágyi Demeter**

Köszönöm szépen a szót. Az a rendelet, amire hivatkozik, a 85/2000. FVM rendelet nem ezt tartalmazza, ami itt le van írva, hanem szó szerint ezt tartalmazza: *Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendeítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telkek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendeítés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.* Most fenn áll ez az eshetőség? Én azt látom, hogy nem e felé haladunk.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Ha jól értem, ez a rendelkezés azt mondja, hogy két szabálytalan telket egybe lehet vonni, ha az egybe vont telkek kevésbé lesz szabálytalan.

**Dr. Szilágyi Demeter**

Így. ....A telekhatár-rendeítés ugyanaz.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Jó, a kettéválasztott telkekre is ugyanez érvényes.

**Dr. Szilágyi Demeter**

Ez a másik előírás, amire hivatkozik az indoklás, az nem szerepel a rendeletben. Telekalakítás, zöldfelület stb., ez nem szerepel itt a rendeletben.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Megadom a szót Rádai alpolgármester úrnak.

**Rádai Dániel**

Részben én is tovább dobom a labdát. Ami nekem nem volt világos, ez a beépítési százalék. Az 508-as tömböt érinti elsősorban ez a 85%, nem? Ezt tisztázzuk. Nem a Ganz-negyed vagy Ganz-ingatlan...

**Csutor Ágnes**

Jelenleg a Ganz telkekre vonatkozik. Itt az előírásokban, ami ki lesz egészítve, az csak erre.

**Rádai Dániel**

De a leválasztandó, alakítandó ingatlanok kapcsán, nem?

**Csutor Ágnes**

Akármilyen telekalakítás kapcsán, ami ezt a tömböt érinti, akkor lehetne ezt a 85%-ot alkalmazni. Ez csak erre vonatkozik, semmi másra a területen kívül.

### **Rádai Dániel**

Így van. És ez nem vonatkozik az így kialakuló építési területre. Tehát erről vitatkozunk most jogszabályilag. Azt hiszem legkésőbb a képviselő-testületi ülésen úgyis tisztázni kell. Köszönöm.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm szépen. Én továbbra is azt gondolom, hogy a jövőbeli beépítettséget nem növeli ez a szabályozás, csak rugalmasabbá teszi a meglévő telekszerkezet átalakítását, tehát én továbbra is ezt támogathatónak tartom. Megadom a szót Szilágyi Demeter képviselő úrnak.

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Fenntartanám a módosító javaslatomat azzal, hogy nem tartom megfelelően előkészítettnek ezt az anyagot. Sok olyan tény derül itt ki megint, aminek az anyagból ki kellett volna derülnie. Nem tartom helytállónak a tervező választát a felmerült kérdésekre, és azt gondolom, hogy éppen ezért nem hozhatunk ilyenformán itt erről döntést, hanem ezt egy következő körre vissza kellene hozni. Az első javaslatom, hogy napoljuk el, és hozzuk vissza egy következő bizottsági ülésre azzal, hogy magát a beépítési százalékot nem 85 hanem 80%-ban állapítsuk meg, ez a második módosító javaslatom.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Megadom a szót Rádai alpolgármester úrnak.

### **Rádai Dániel**

Én előterjesztőként hajlandó vagyok ezt visszavonni, de akkor rendkívüli ülésen lesz tárgyalva minél előbb.

### **Csutor Ágnes**

Értem, hogy mire gondolnak, hogy fel szeretnék mérteni ezt az egész területet...

### **Rádai Dániel**

Bocsánat, akkor tisztázzunk néhány kérdést. Képviselő asszony is utalt arra az évtizedes örökségekre stb. Ezek a számok azért is merülnek fel, mert mindannyian tudjuk, hogy milyen mennyiségű illegális építmény van a Ganzon itt-ott. Most ne feszegessük, nem kell senkinek semerre mutogatnia. Innentől az, hogy a terület fejlesztése elkezdődhessen, miközben a Ganz negyed felmérése napirenden van, és én szeretném a legjobban, hogy ez megtörténjen – nem tudom, a korábbi években, évtizedekben miért nem láttam erre nyomokat – mi kifejezetten szeretnénk ebbe az irányba elindulni, ez egy több éves folyamat. Amikor képviselő asszony területi koncepciókról beszél – én is ismerek sok szép rajzot, és én is tudnék rajzolni szépeket, valószínűleg pont annyi lenne az értelme és a kapcsolata a valósággal, mint ami eddig volt – innentől az, hogy tisztességesen menjen ez a folyamat, ehhez megfelelő előkészítő, de több éves munkára van szükség. Alsó hangon is nagyon sok hónapra. Az előterjesztés kapcsán nem az a kérdés, hogy a Ganz negyedben milyen vizsgálatokat végzünk, hanem, hogy képviselő úr megnyugtató választ kapjon a jogszabályi helyzetet illetően, a JÓKÉSZ-módosítások kapcsán, erre én nyitott vagyok. A kérdésem egyébként irodavezető-helyettes asszonyhoz szól. Ha most elnapoljuk ezt a döntést néhány nappal, akkor ezzel bármilyen helyzetet befolyásolunk-e, vagy tudjuk-e ezt valamennyivel magabiztosabban a bizottság elé tární?

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Előttem, mint elnök előtt két lehetőség van: Vagy szavazásra bocsátom ezt az előterjesztést, vagy megvárom, míg alpolgármester úr, mint előterjesztő visszavonja, ha vissza akarja vonni. Ha nem vonja vissza, akkor szavazni fogunk róla. Ennek fényében várjuk irodavezető-helyettes asszony véleményét, majd meghallgatom alpolgármester urat, hogy fenntartja-e az előterjesztést, és utána haladunk tovább.

### **Csutor Ágnes**

Az, hogy 85 vagy 80%-ban lesz ez meghatározva azt egy éves munkával, egy alapos felméréssel lehet megalapozni. Nyilván ez egy olyan biztonságos 85% volt, amibe beleférhet ez a maximálisan túlépített telek, hogy lehessen valamire elindulni egyáltalán, hogy lehessen telket alakítani. Ennyit tudok mondani.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

A terület felmérése egy hosszú és dedikált projekt kell, hogy legyen akár az Önkormányzat, akár más részéről. Ettől függetlenül tudunk hozni olyan szabályozást, ami a jószándékú fejlesztőknek lehetővé teszi, hogy létrehozzanak adminisztratív módon olyan telkeket, ahol 85% a beépítettség, és aztán, miután az építési szabályzás nem változik, a 85%-os beépítettségről muszáj lesz nekik lemenni 60% alá. Persze, ha valaki magasról tesz a szabályokra, és elkezd építkezni, és majd csak elfogadják – láttunk már erre példát –, az egy egészen más dolog. A szabályokat úgy hozzuk, hogy be is kell aztán tartatni. Nyilván abból indulunk ki, hogy betartják a szabályokat, és szabályosan építkeznek. Aki szabályosan építkezik, annak 60%-os beépítettséggel lesz erre lehetősége a jövőben is. És lesz egy 20%-os minimális zöldfelület függetlenül attól, hogy a meglévő, kihasítandó teleknek 85 vagy 80% lesz az aktuális status quo ante beépítettsége. Szerintem ez egyértelmű, és nem gondolom, hogy a Ganz-negyed további túlépítettségével fenyegetne. Én ennek fényében meg tudom szavazni ezt az előterjesztést. Ha alpolgármester úr óvatosabban akar haladni, akkor joga van hozzá, ő vonhatja vissza előterjesztőként. Megkérdem, hogy most ő hogy dönt. Alpolgármester úr, fenntartja vagy visszavonja?

### **Rádai Dániel**

Az előterjesztés majdnem ugyanebben a formában fog visszajönni. Annyiban, hogy lehet, hogy az indoklást, a jogszabályi háttérrel bontsuk ki jobban. Nekem ez nem fáj, nincs ellenemre.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Akkor ezt a napirend végén felvilágosítás kérekként is meg lehet ejteni.

Van-e még, aki hozzászólna vagy kérdezne? Nincsen. Akkor a vitát lezárom.

Először a módosítót bocsátom szavazásra. Szilágyi képviselő úr 85%-ról 80%-ra történő módosítását. 5 ellenszavazattal, 3 igen szavazattal tartózkodás nélkül a módosítást elvetettük.

### **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.

## **Szarvas Koppány Bendegúz**

Most szavazásra bocsátom magát a napirendi pontot, módosítás nélkül. Megállapítom, hogy a határozati javaslatot 5 igen, 3 nem szavazattal, tartózkodás nélkül elfogadtuk, és kérhetnek a végén a képviselők felvilágosítást a pontosabb szabályozási környezetről.

### **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 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**

## **II. Képviselő-testületi előterjesztések**

### **Napirend II.1. pontja:**

#### **Javaslat "Zöld udvar" program újabb pályázati felhívásának kiírására**

*Előterjesztő: Dr. Erőss Gábor – alpolgármester*

#### **Szarvas Koppány Bendegúz**

A napirend vitáját megnyitom. Kaptam egy pontos leírást Erőss alpolgármester úrtól, aki nincs most itt, hogy miben változik az újonnan kiírt Zöld udvar pályázat. Összefoglalóként ezt most felsorolom. Új elem a Zöld udvarnál, hogy társasházakon kívül lakásszövetkezetek is jelentkezhetnek. A szükséges önrész nagysága az elszámolható költségek összegének min. 10%-a. Méltányossági alapon, bizottsági döntés alapján elengedhető, ettől eltérhetünk. Korábban nem kértünk önrészt, ennek most van egy komoly szándék-tesztelő eleme. A pályázat kötelező eleme lesz a tervezett átalakításról készített vázlat vagy látványterv, akár kézzel rajzolt. Eddig semmit nem kértünk, és így nem volt egyértelmű, hogy mit szeretnének átalakítani. Nyilatkozat, amelyben a pályázó vállalja, hogy a kivitelezési munkákat követően legalább 12 hónapig gondoskodik a kialakított zöldfelület fenntartásáról és a

beszerzett eszközök állagának megóvásáról. Egy nyilatkozat arról, hogy komolyan gondolják, hogy zöldítik az udvart. Változás: a pályázat megvalósítására a támogatási szerződés hatályba lépését követően legfeljebb 12 hónap áll rendelkezésre, mely indokolt esetben, kérelem alapján további 6 hónappal meghosszabbítható. Előzőben csak 6 hónap volt. Futó növényekhez és zöld fa létesítéséhez szükséges elemekre nem lehet pályázni. Lesz külön pályázat zöld falakra és gang zöldítésre a tervek szerint, valamint előnyt élveznek azok a pályázatok, ahol a tervek közösségi tervezéssel jönnek létre. Ezek az új elemek a Zöld udvar program pályázatában. Van-e kérdés vagy hozzászólás az előterjesztéshez? Nincsen.

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

Akkor a napirend vitáját lezárom, és szavazásra bocsátom az 1 pontból álló határozati javaslatot: A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását. Elfogadásához egyszerű többség szükséges. Kérem, aki igennel szavaz, az emelje fel a kezét most. Megállapítom, hogy a bizottság egyöntetűen 7 igennel, nem és tartózkodás nélkül a határozatot elfogadta.

**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*

**Szarvas Koppány Bendegúz**

A napirend vitáját megnyitom. Megint Erőss alpolgármester úr „puskájából” dolgozom. A legfontosabb változások a korábbi „Tedd le a kocsit!” pályázathoz képest: új eleme a pályázatnak, hogy új célként jelent meg, hogy a korábban már kerékpáros közlekedésre váltókat ösztönözze a biztonságos kerékpáros közlekedésre, ez a B pályázat. Az A pályázat a saját gépjárművel rendelkező munkavállalók munkába járásának zöldebbé tétele, hogy a pályázók vállalják, hogy leteszik az autót, a B pedig, hogy tartsák meg ezt a jó szokásukat. A pályázat tárgya módosult. Éves bérlet tömegközlekedéshez. Nem csak BKK lehet, mikromobilitási jármű megosztó rendszerhez is lehet bérlet. Nem csak BUBI, most már rollert is használhatnak, csak aztán a mikromobilitási ponton tegyék le rendesen. Változtak a támogatási összegek, valamint részletes pontrendszer került kidolgozásra a pályázatok elbírálására. Itt nehézségbe ütköztünk anno, hogy hogyan priorizáljuk ezeket a pályázatokat,

hogy a keretet is felhasználjuk, mindenkinek tudjunk juttatni támogatást, mindenki, aki pályázik, bátorítva legyen. Az A pályázatnál a szempontok: a lakóhely-munkahely közötti távolság, becsült utazási idő, a megpályázott kategória eszközeivel, a pályázó által gondozottak száma, jelenlegi közlekedési forma. A B pályázati szempontok: a lakóhely-munkahely közötti távolság, a kerékpár életkora. Méltányosságból további pontok adhatóak mindkét pályázat esetében, a rugalmasság érték. A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az emberi erővel hajtott közlekedési eszközre leadott pályázat vagy a tömegközlekedési eszközre váltott bérletre leadott pályázat a kisteljesítményű, elektromos akkumulátorral működtetett eszközre leadott pályázatokkal szemben. Van-e bárkinek hozzászólása vagy kérdése a napirendi ponthoz? Nincsen. Akkor a napirend vitáját lezárom, és szavazásra bocsátom az 1 pontból álló határozati javaslatot: A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását. Elfogadásához egyszerű többség szükséges. Kérem a bizottsági tagokat, szavazzanak most. Ki támogatja? Ellenszavazat nincsen, tartózkodás sincsen. Megállapítom, hogy a bizottság 7 igennel, nem és tartózkodás nélkül a határozatot elfogadta.

**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: Piko András – polgármester*

**Szarvas Koppány Bendegúz**

A napirend vitáját megnyitom. A Gazdasági vezető asszonynak megadom a szót.

**Hórich Szilvia**

Köszönöm szépen. Tisztelt Elnök úr, tisztelt Bizottság, nem átfogóan, hiszen az a KPB hatásköre, de a Bizottság feladatellátását érintően szívesen mondom egy-két tételt az előterjesztésből. De előbb röviden: a költségvetés II. számú módosítása került előterjesztésre a képviselő-testület elé. A költségvetési főösszegünk az anyagban szereplő előirányzat-módosítások, -átcsoportosítások eredményeként 19.424.140 Ft-tal nő, így összességében 31.706.095.135 Ft-ra módosul a főösszeg. Az anyagban tematikusan úgy tudnám mondani, hogy 3 fő csoportra osztanám az előirányzat-módosításokat ill. -átcsoportosításokat: az egyik

az ún. technikai előirányzat-módosítások, amik az állami támogatások, normatívák, különböző kapott pénzeszközök átvezetését jelenti, és a korábbi képviselő-testületi, bizottsági döntések végrehajtását, hiszen ezeket utólagosan jelenítjük meg a költségvetési rendeletben. Egy nagy blokkot képvisel a szabad maradvány céltartalék, és ebből kiegészítésképpen az általános tartalék felhasználása, mindösszesen 148.757.628 Ft összegben, és egy harmadik nagy blokk a zárt előirányzatok feloldása, és a zárt előirányzatok terhére különböző feladatoknak a jóváhagyása. Majd ebből egy-két tételt szeretnék mondani, ami kimondottan a bizottság hatáskörét érinti. Kapcsolódik az anyaghoz 4 db határozati javaslat, amelyből az egyik pontosan az előbb tárgyalt Zöld udvar pályázat fedezetének a megemlése, ez a IV. sz. határozati javaslat. Erre azért van szükség, mert ugyanezen az ülésen szept. 23-án tárgyalja a képviselő-testület is ezt a pályázati kiírást. Az I. sz. határozati javaslat egy korábbi határozati javaslat, a Budapest Őszi Fesztiválra biztosított fedezetről szól. Ott 2.250.000 Ft-ot biztosított a képviselő-testület a 490/2021. (VII.22.) sz. határozatában. Ezt 1 millió Ft-tal meg kell emelni az előadói díjak megemelkedése miatt. A II. határozati javaslat szól október 1-től a Józsefvárosi Óvodák létszámemeléséről, 1 óvodapszichológussal nő a létszám 250-ről 251 főre. A III. sz. határozati javaslat tartalmazza a JKN kompenzációjának az emelését, amit részletezettségben tartalmaz az előterjesztés 2. sz. melléklete plusz a szöveges előterjesztésben is részleteztük. A IV-es a Zöld udvar pályázat. Amit itt szeretnék a Bizottság részére kiemelni, a szabad maradvány céltartalék felhasználásból – kerületfejlesztési, klímavédelmi, zöld bizottságról lévén szó – a JGK közszolgáltatási szerződésében megjelenik a Népszínház u. – Kiss János utca csomópont zöldítése 2 millió Ft összegben. 13.272.628 Ft-ot javasoltunk a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek zöldfelületeinek az ápolására. Tervezésre került zárt előirányzatként a Közterület-felügyelet részére 1 db új autó beszerzése 6 millió Ft összegben, és ennek a kiegészítését javasoljuk 4,4 millió Ft összegben új elektromos üzemű bilincses autó beszerzéséhez fedezetbiztosításra. Itt szerepel a Zöld udvar pályázat emelése 4 millió Ft összegben. A zárt előirányzataink feloldására, a felhalmozási bevételeink időarányosat messze meghaladó teljesülése miatt van lehetőség. Itt a Bizottság hatáskörét érintően a JGK közszolgáltatási szerződésébe kerül be 41,5 millió Ft összegben egy utcazöldítési program – az előterjesztés 7. oldalán láthatóak a tervezett helyszínek. Játszóter-fejlesztés 4,3 millió Ft összegben szintén láthatóak a Kálvária téri, Tisztes utcai, Gutenberg téri játszótereken tervezett projektek. És a Grundkert Környezettudatos Közösségfejlesztő Egyesület részére a Magdolna utcai közösségi kert rendezéséhez tervezzük egy eszközvásárlási támogatást nyújtani. Így röviden ennyit szerettem volna összefoglalóan mondani. Ha van kérdés, akkor szívesen válaszolunk.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm az összefoglalót. Örülök, hogy ezek szerint több jut majd Zöld udvarra és egyéb zöld projektekre, és ha jól értem, a tervezett mobilitási pontokat is megfinanszírozzuk, ami egyébként a kerület jóléte szempontjából nagyon előnyös. Egyébként elmondom, hogy korábban, mint ennek a Bizottságnak az elnökét engem is megkerestek e-mobilitással foglalkozó cégek, és az elején a kapcsolatfelvételen részt vettem, és szó volt arról, hogy ők hoznák létre ezeket a pontokat, és ők vállalnák a költséget, cserébe persze, mint első érkezők szerettek volna előnyt. Így szerintem jobb, hogy találtunk mi erre forrást, és az Önkormányzat saját maga hozza létre ezeket a pontokat, így sokkal inkább a saját feltételeink szerint alakíthatjuk ki az egész rendszert. Úgy mond egyfajta nagyobb szuverenitása van az egész kerületnek ezáltal, szerintem ezzel az ellenzéki képviselők is egyet tudnak érteni, akiknek talán még fontosabb egy entitás szuverenitása, mint nekünk, akik az egyéni szuverenitást jobban szeretjük. Hozzászólásra jelentkezik Camara-Bereczki Ferenc Miklós, parancsoljon.



### **Camara-Bereczki Ferenc Miklós**

Köszönöm a szót, elnök úr. Köszönöm a szöveges kiegészítést. Ebből is jól látszik, hogy mennyire fontos nekünk a zöld téma, a kerületfejlesztés és a klímavédelem, de ami még nagyon fontos – el fogom mondani a szerdai bizottsági ülésen is – nem igazak azok a vádak, amelyek arról szólnak, hogy mi ne támogathatnánk a Közterület-felügyelet munkáját. Mióta ez az új vezetés van, én is és többen azon dolgozunk, hogy a Közterület-felügyelet minél több eszközt kapjon. Megtörtént – ha jól tudom – az új egyenruhák beszerzése, most meg fog történni az új autó beszerzése, jövőre is tervezünk új autót vásárolni. Szeretnék visszautasítani minden olyan vádat, amely arról szólna, hogy mi leépítenénk a Közterület-felügyeletet, ez nem igaz. Mindenben támogatjuk a Közterület-felügyeletet, és szeretnénk, ha minél több munkatárs lenne, minél több fizetést kapnának, ezen is dolgozunk. Ezért kérem szépen, hogy az ilyen nemtelen támadásokat lehetőleg a jövőben ellenzéki oldalról ne forszírozzák. Köszönöm.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

De hát, nekik csak egy ismeretlen közterület-felügyelő mondta mindezt persze ártatlanul, naivan. Szilágyi Demeter képviselő úr jelentkezik szólásra, parancsoljon.

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Fél füllel hallottam, amit képviselő társam mondott, de szerintem mindketten tudjuk, hogy miről beszéltünk, és ezt hagyjuk is ennyiben. Kérdéseim volnának. Jól értem-e azt, hogy a zárolt előirányzat, amit most feloldunk, az 300 millió Ft körül van, nagyságrendileg, mert arra nem láttam számot. Csak fejben megpróbáltam összeadogatni.

És ami alatta van, az nem ahhoz kapcsolódik? Jó, OK, így megvan.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Rendben van?

### **Dr. Szilágyi Demeter**

Igen, köszönöm.

Elhangzott, hogy 6 millió helyett plusz 4 milliót költenénk elektromos autóra? Ezt most hirtelen nem találtam meg. Ebbe benne van a töltőberendezés, meg minden, meg ennek a kialakítása? Ki van ez kalkulálva, hogy hol fog parkolni az autó, ott van-e megfelelő áramkialakítás, hogy minden olyan feltétel biztosított ahhoz, hogy ez az autó üzemképes legyen és üzemben tudjuk tartani? Egy ilyen kérdésem volna még.

A kiadási előirányzatok kapcsán több helyen látom azt, hogy személyi juttatások változásában van bérmegtakarítás, ha jól értem. Ott, ahol mínusz jelet látok, és akkor azt úgy értelmezem, hogy annyival kevesebbet fizettünk ki.

Itt konkrétan a 12. oldal 3. sora. Ahol azt írja, hogy a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejjóléti Központ költségvetési keretén belüli előirányzott átcsoportosítások az üres álláshelyek bérmegtakarításának és az ahhoz kapcsolódó SZOCHO terhére fedezet biztosítása üzemeltetési anyag beszerzése, karbantartási kiadások és szakmai szolgáltatások igénybevételének kiadási előirányzatára. Ha jól értem, akkor vannak üres álláshelyek, amire nem fizetünk ki 18 millió Ft bért, és ebből veszünk eszközt, anyagot, meg valamilyen típusú szolgáltatást? Milyen álláshelyek ezek, amik nincsenek betöltve? Milyen típusú szolgáltatást fogunk igénybe venni? Köszönöm.

### **Szarvas Koppány Bendegúz**

Válaszadásra megadom a szót Hórich Szilviának.

**Hórich Szilvia**

Én a pénzügyi fedezetet illetően tudok képviselő úrnak válaszolni a Közterület-felügyelet elektromos üzemű bilincses autójának a beszerzésére. Ez egy kis dobozos autó. Az, hogy itt az egyéb feltételek biztosításra kerülnek-e, feltételezem, hiszen ez hozzátartozik ahhoz, hogy ezt az autót üzemeltetni tudjuk. Ha gondolja képviselő úr, akkor körbejárom ezt a dolgot, és akkor tudunk erről beszélni. Ez kimondottan a Köztereseké.

A másik kérdése az előirányzat átcsoportosítása. Valóban a betöltetlen álláshelyek terhére és az ahhoz kapcsolódóan megtervezett bér- és járulék terhére lehet fedezetet biztosítani dologi kiadásokra. Erre a költségvetési rendeletünk lehetőséget ad. Az, hogy ez konkrétan milyen üres álláshelyek és mit vásárolnak, ezt a beküldött anyagokból ki tudjuk mazsolázni, de ezt akkor írásban tudjuk megválaszolni.

**Dr. Szilágyi Demeter**

A testületre, igen.

**Hórich Szilvia**

Jó. Azt is tudjuk vállalni, mert ezt nekünk beküldik az adatszolgáltatásukban az intézmények, és mi tételesen erre szoktuk kérni az indoklást, hogy konkrétan mire fordítja. Akkor ezt így összeállítjuk.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Annyit hozzátennék, hogyha benzines autót vennénk, akkor se vennénk benzinkutat külön. Nekem így logikusnak tűnik. Hozzászólásra jelentkezik Pető Bálint, parancsoljon.

**Pető Bálint**

Csak kiegészítésként szeretném jelezni képviselő úrnak, hogy egyébként a Horváth Mihály téren, ill. itt a Rigó utca sarkán is vannak elektromos autótöltő-állomások már. Azokat már lehet használni adott esetben. Köszönöm szépen.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

És a Százados-negyedben a villamosmegállónál. Ismerjük a választókerületünket. Szilágyi Demeter, parancsoljon.

**Dr. Szilágyi Demeter**

Köszönöm, csak az előző válaszhoz kapcsolódóan több ilyen pontot is láttam, ahol bérmegetakarítás terhére történt átcsoportosítás. Ha kérhetem, ha most nem kapok erre választ, akkor testületi ülésre kapjunk egy kimutatást, hogy ott, ahol bérmegetakarítás terhére történt az átcsoportosítás, ott egyrészt milyen álláshelyek maradtak betöltetlenül, és milyen típusú szolgáltatást vagy eszközt tervezünk annak a helyébe vásárolni?

**Hórich Szilvia**

Csak pontosítani szeretném, mert ez a SZOCHO rész, ami ehhez kapcsolódik, és akkor csak, ami a bérmegetakarítás terhére menne, ugye? Arra kéri képviselő úr? Mert sok-sok átcsoportosítás van, de akkor kimondottan, ami az üres álláshelyekből származó bérmegetakarítás terhére....

**Dr. Szilágyi Demeter**

Engem az érdekel, hogy milyen álláshelyek maradtak betöltetlenül, és annak a pénzével mihez fogunk kezdeni? Ez lenne a tiszteletteljes kérésem. Köszönöm.

**Szarvas Koppány Bendegúz**

Köszönöm szépen. Van-e másnak kérdése, hozzászólása? Ha nincsen, akkor a napirend vitáját lezárom. Szavazásra bocsátom a napirendi pontot, az 1 pontból álló határozati javaslatot: A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását. Kérem, aki igennel szavaz, az emelje fel a kezét most. Megállapítom, hogy a bizottság ellenszavazat nélkül, 7 igennel, tartózkodás nélkül a határozatot elfogadta.

**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: Piko András – polgármester*

**Szarvas Koppány Bendegúz**

A napirend vitáját megnyitom. A szokásos kötelező kör. A képviselő-testületi ülésen valószínűleg fogjuk tárgyalni. Akartam is mondani, hogy örülök, hogy maradtunk szakmai szinten, és a csatározást átdelegáljuk a képviselő-testületre a korábbi szóváltás kapcsán a képviselő urak között. Ehhez van-e bárkinek kérdése vagy hozzászólása? Látom, hogy nincsen. Akkor a napirend vitáját lezárom. Szavazásra bocsátom a napirendi pontot, az 1 pontból álló határozati javaslatot: A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását. Kérem, aki igennel szavaz, az emelje fel a kezét most. Megállapítom, hogy a bizottság ellenszavazat nélkül, 7 igennel, tartózkodás nélkül a határozatot elfogadta.

**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**

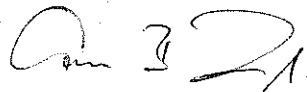
### Szarvas Koppány Bendegúz

Végezetül az ülés végén a Bizottság tagjai a Bizottság hatáskörébe tartozó ügyben a jegyzőtől és a Bizottság elnökétől felvilágosítást kérhetnek. Van-e bárki, aki szeretne kérdezni? Nincsen. Akkor megköszönöm a bizottsági tagok munkáját. Az ülést 17.36-kor bezárom. Köszönöm mindenkinek a munkáját. További szép napot kívánok mindenkinek!

**K. m. f.**



Szarvas Koppány Bendegúz  
KKKB Bizottság elnöke

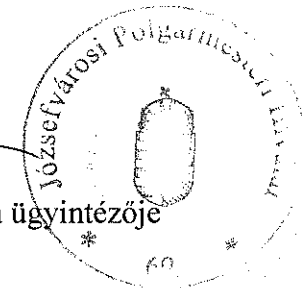


Camara-Bereczki Ferenc Miklós  
KKKB Bizottság alelnöke

A jegyzőkönyvet készítette:



Goda Krisztina  
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda ügyintézője



### A jegyzőkönyv mellékletei:

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

2021.09.29.



1. számú melléklet

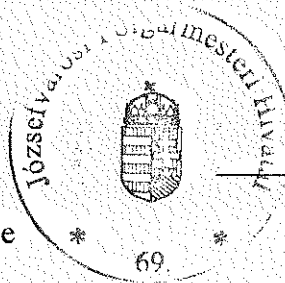
## FELJEGYZÉS

A Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság 2021. szeptember 20-i ülésének helyszínén, a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal I. emelet 100-as termében az MVoks rendszer nem áll rendelkezésre, ezért MVoksból kinyert szavazási listát nem tudunk csatolni. A képviselők kézfeltartással szavaztak.

Budapest, 2021. szeptember 29.

  
Czira Éva

Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda vezetője



  
Goda Krisztina

Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda  
ügyintézője



#	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 tét	2	16/483-1/2021
3		Magánszemély	Reguly Antal utca	1	16/528-1/2021
4		Magánszemély	Dioszeghy Samu utca	1	16/565-1/2021
5		Magánszemély	Szentkirályi utca	1	16/704-1/2021







Tervezési javaslatok	Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédelmi Egyesület - Schlier Márta	Javaslati döntésre
<p>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%.</p> <p>Ezek a beépítési paraméterek lehetővé tették a legkisebb zöldfelület eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló kialakíthatóságát.</p> <p>A módosítási javaslat szerint azonban:</p> <p>"a GKSZ-2/G jelű építési övezet területén:</p> <p>1. § (4) h): telekalakítás esetén a telek meglévő beépíttségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíttség mértékét, de nem haladhatja meg a 85 %-ot."</p> <p>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 %.</p> <p>Ezért javasolnám a 85 % terepszint feletti beépíthetőség megengedését 80 %-ra csökkenteni.</p> <p>Javaslatomat azzal indokolom, hogy a korábbi GANZ Művek területe a túlságosan sűrű beépíttség miatt már így is szinte éhietetlen, nem csak raktározást, hanem munkahelyi (termelést szolgáló) területként. Felítlenül szükséges lenne a 20 %-os aláépítetlen zöldfelületi arány megóvása.</p>	<p>Jelen GTKÉSZ módosítási javaslat nem érinti a GTKÉSZ legnagyobb beépítettségre és a legkisebb zöldfelületre vonatkozó építési övezeti határértékeit, ezek változatlanul legfeljebb 60% és legalább 20% maradnak.</p> <p>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 hátsókertra, a beépítési módra vonatkozó előírások is figyelembe veendőek.)</p> <p>A tervezett módosítással az új vagy a visszamaradó telek meglévő beépítettségére lehet legfeljebb 85 %, de új építés további 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 segítsse, 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.</p> <p>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.</p>	<p>Az indoklás alapján elfogadásra nem javasolt</p>



**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 támafelelős  
Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület

Észrevételelem 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 kapcsolatban.

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 aitalajjal 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 beépíttségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíttség 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 beépíttség miatt már így is szinte élehetetlen, nem csak raktározást, hanem munkahelyi (termelést szolgáló) területként . Feltétlenül szükséges lenne a 20 %-os aláépítetlen zöldfelületi arány megóvása.

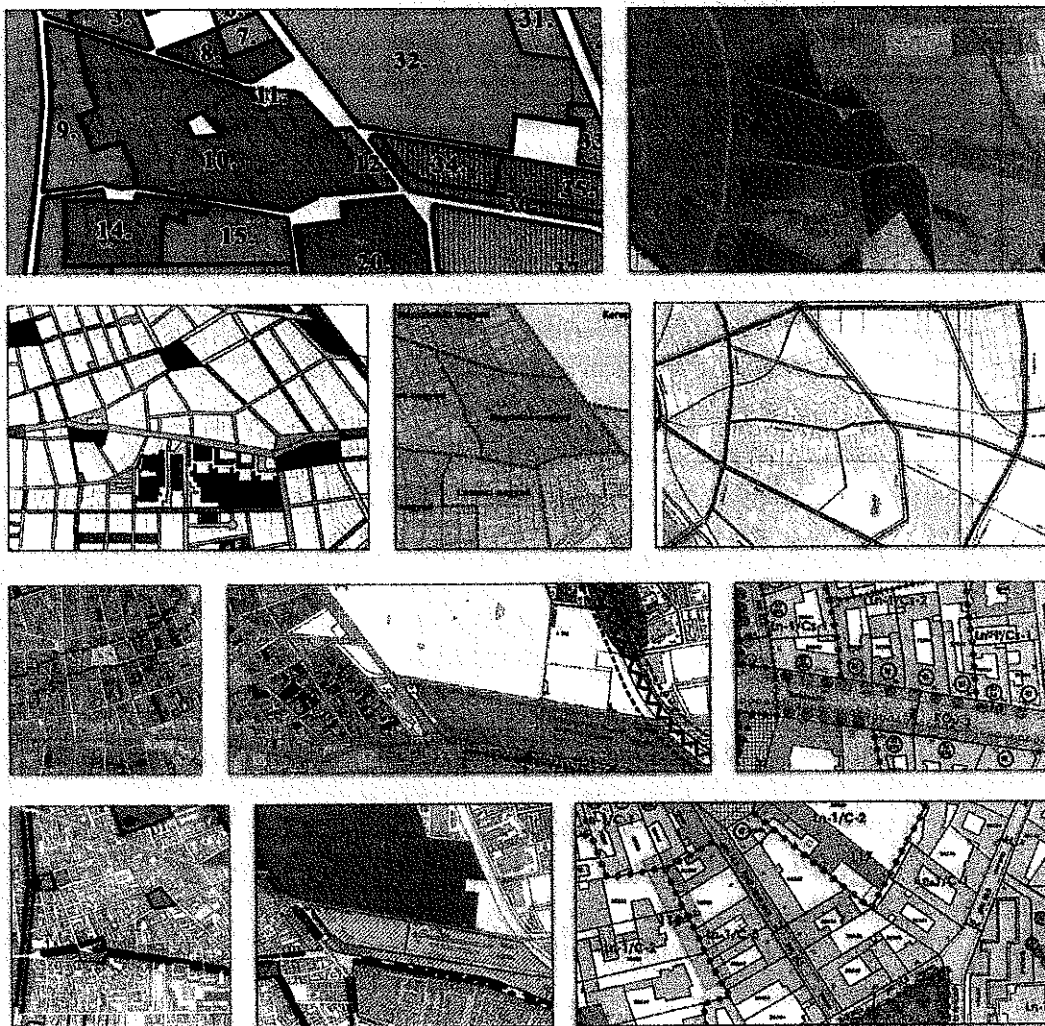
Tisztelt Főépítész Úr !

Kérem észrevételelem 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 Tiszviselőtelep) 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

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

## 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.) ö.r. 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 településstervezés 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

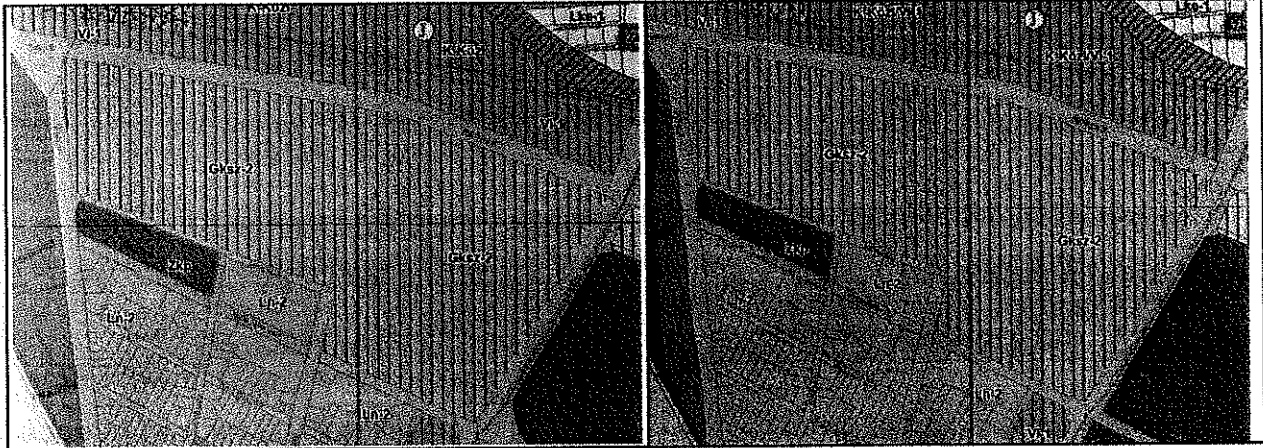
A fővárosi településrendezési tervi előzmények bemutatása a tervezési terület vonatkozásában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.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

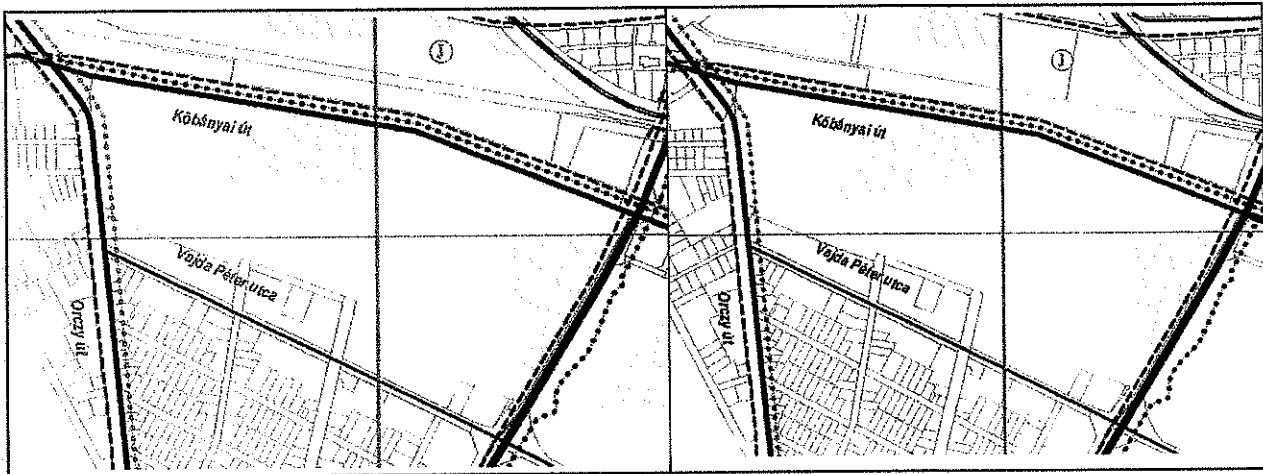


TSZT 2017

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



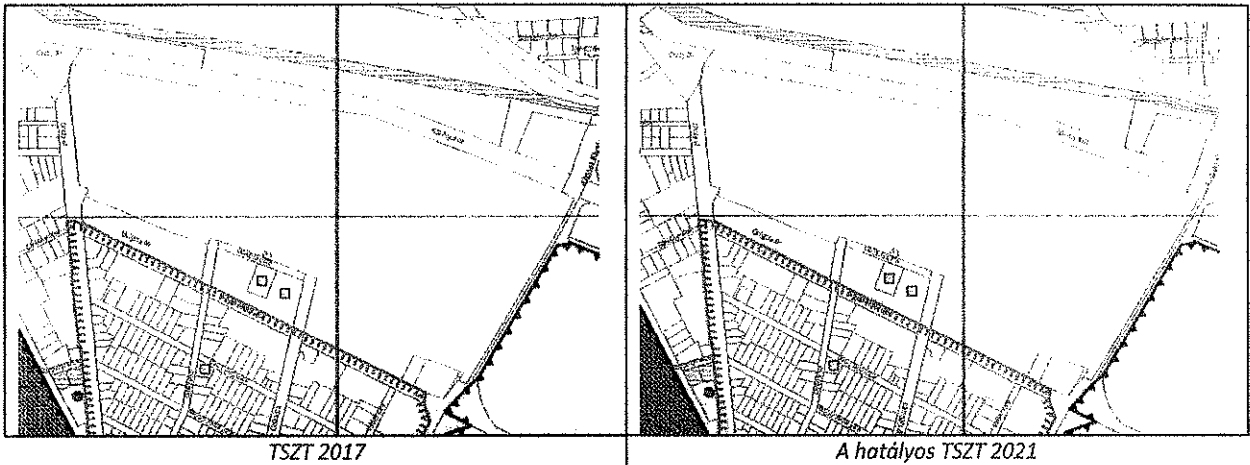
TSZT 2017

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.

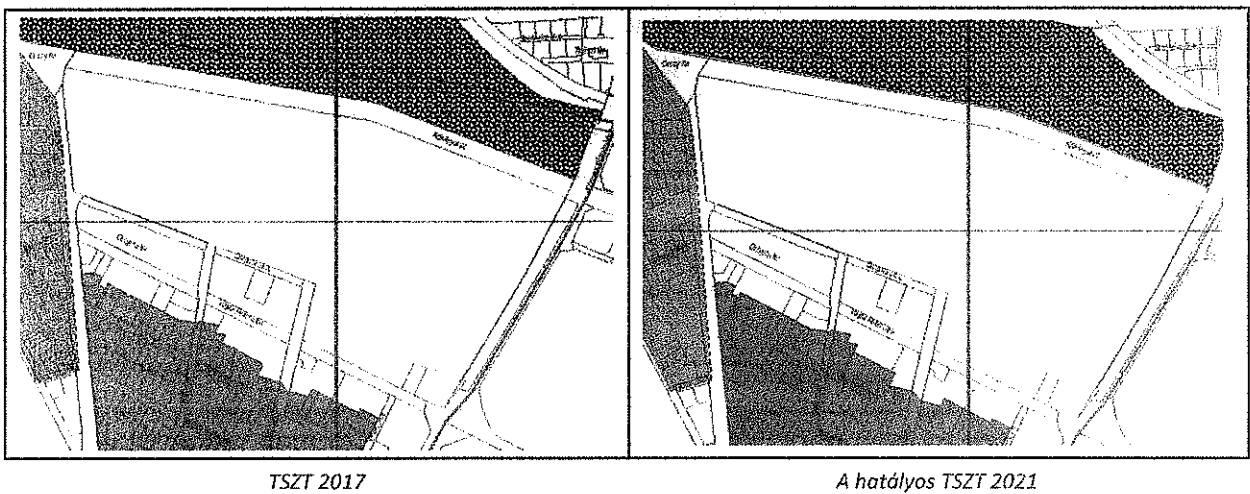
### 3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



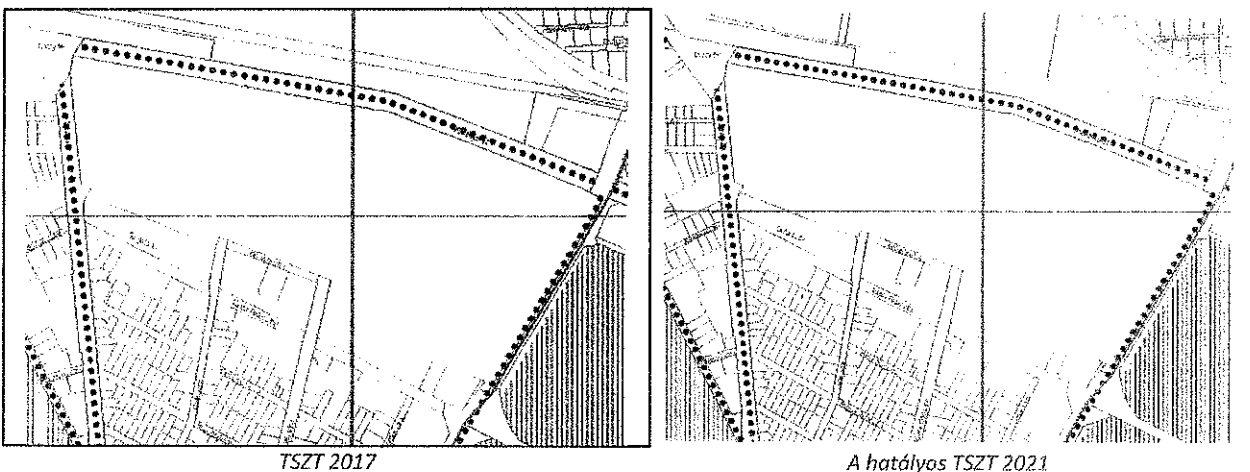
A TSZT 3a. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

**b) Az épített védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása**



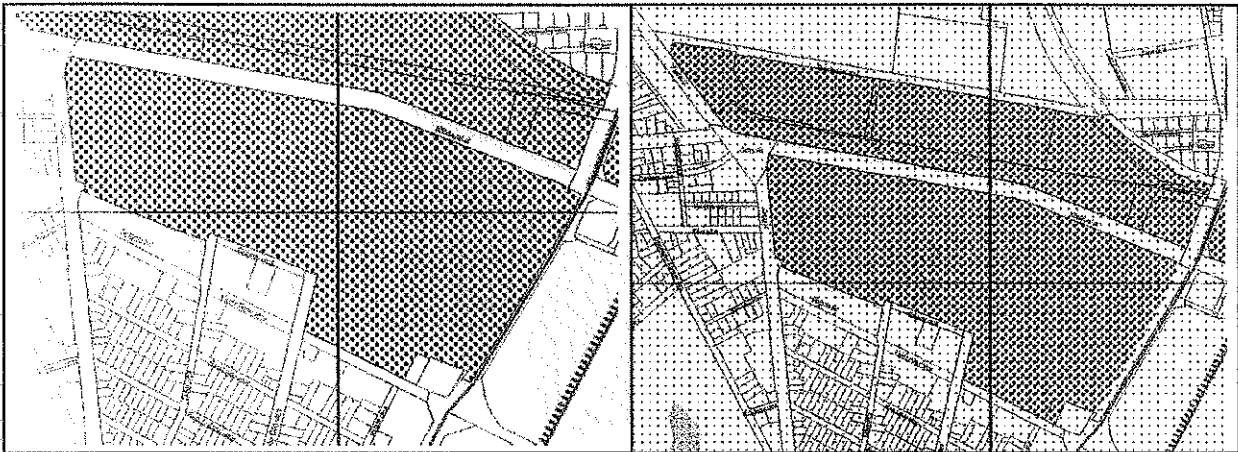
A TSZT 3b. tervlapja nem módosult a tervezési területet érintően és nem tartalmaz figyelembe veendő elemet.

**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 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



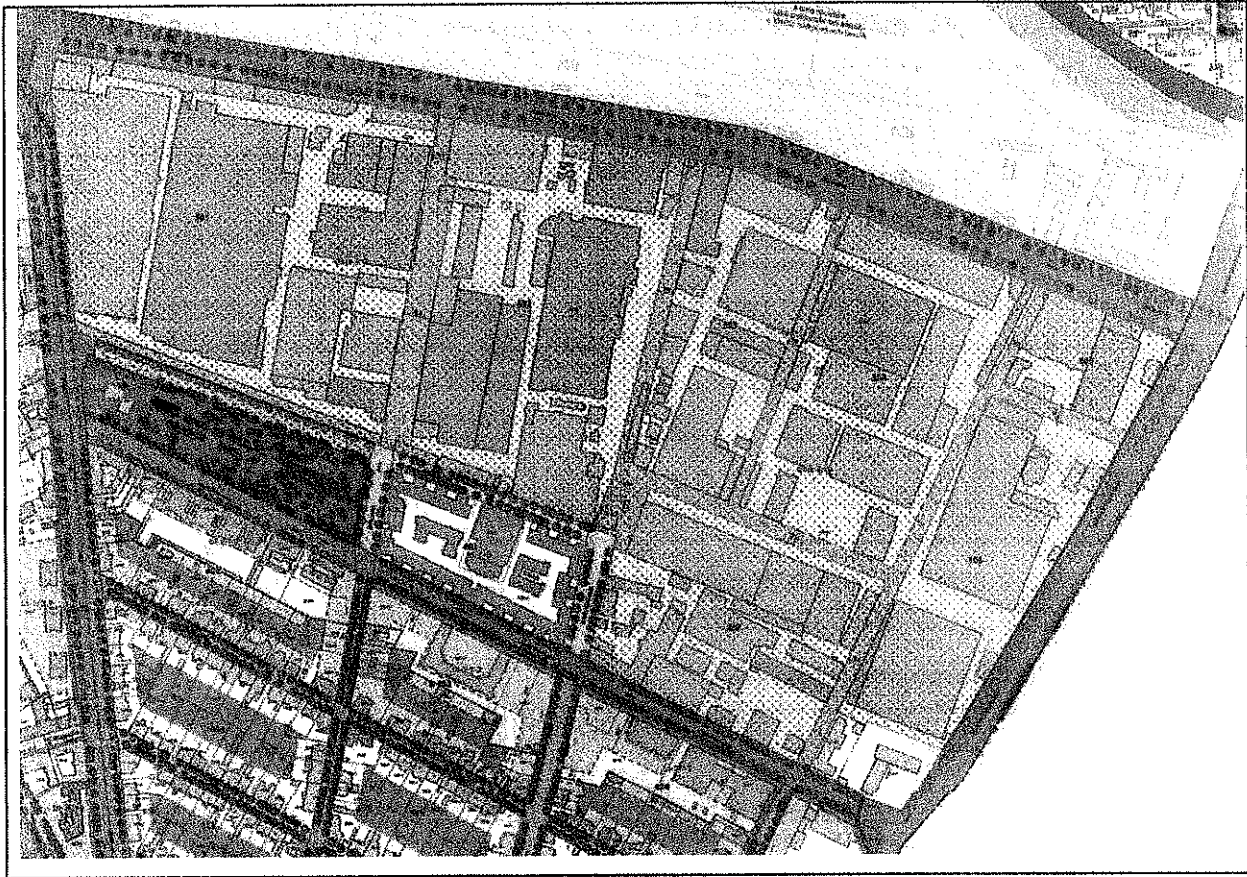
TSZT 2017

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 vonat. szabályozási szélesség
	Építési övezet / övezet határa
<b>KÖU-2</b>	Kétféle 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 úrszalvány feletti beépíthető része
	Különszintű átvezetés magánlelket (hidépítmény)
	Különszintű közötti átvezetés (felüljáró)
	Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épületek
<b>Pm: 17,0</b>	Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb pártánymagasság értéke (m) →
	Közterületi építés hely terepszint feletti
	Közterületi építés hely terepszint alatt
	Gyvtalpas átjáróhatóság biztosítandó
	Településközpontvédelmi jelentőségű fasor - meglévő / telepítendő
	Értékes fasor, facsoport - meglévő / telepítendő
	Megfontolandó értékes fa, facsoport telken belül (nem beméret)
	Telkek zöldfelületként fenntartandó része
	Fővárosi jelentőségű utak számára szolgálati közlekedési felület (KÖU 2, KÖU 3, KÖU 4)
	Kerületi jelentőségű gyűjtőút (K1-Kgy)
	Lakó- és szolgálati út
	Vegyes használatú út
	Gyvtalpas elsőbbségű utca / közlekedési felület
	Közlekedési számára megnyitott magánút
	Út céljára fenntartott terület
	Központ, körkört övezete (Zkp)
	Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Efk-Ek, Kl-Ez, Kl-Fk)
	Lakótelepi közterület övezete

	Műemlék jelentőségű terület határa
	Műemlék környezet területa
	Történelmi emlékhely
	Történelmi kert területa
	Nemzeti emlékhely
	Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
	Nyilvánított régészeti lelőhely területa
	Településszerkezeti jelentőségű korlátozott intenzív lakásnyomvonalak
	Villamos vágánytengely, meglévő / tervezett (TSZT)
	Gyorsvut (Metró) vonat felszíni alatti szakasz, meglévő / tervezett
	Gyorsvut (Metró) megállóhely
	Metró felszíni alatti szakaszok védőávolsága, meglévő / tervezett
	Vasút védőtávolsága (TSZT)
	Kormányrendelettel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
	Külsőbirték alatti veszélyes övezet (TSZT)
	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
	Egyesített rendszerű tágyó]ócsatorna védőtávolságát
<b>Javasolt szabályozási elemek</b>	
	Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekövezet
	Kerületi védelemre javasolt épületek
	Bányászati telekhatár
<b>Alaplérképi és tájékoztató elemek</b>	
	Jogi telekhatár
<b>38235</b>	Helyrajzi szám
	Meglévő épület / Geodéziai (nem beméret) épület
	Árkos ajtó
	Nyilvánított, már elbontott épület
<b>11.2</b>	Közterület átjárás szélessége (főmbanként)
<b>109</b>	Út határa, száma



#### Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek

	Műemlék épület és telke
	Műemléki védelem alatt álló építmények és sírhelyek a Flumel úti Sírkert területén
	Fővárosi rendeletben védett épület / épületegyüttes telke
	Kerületi egyedi (építési, építkezési) védelem alatt álló épületek
	Kerületi területi (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek

	Burkolatszegély, meglévő / tervezett (Orczy kert úthőszorító)
	Vasúti vágány lengője
	Töltőállomás
	Parkoló - felszín feletti
	Éltető használati módok lakótelepi közterületen : Parkoló   Közkori
	Sajátos jogintézménnyel (s), ill. elővásárlási joggal (e) érintett telkek

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:

- környezetbarát termelés, javítás és szerelés,
- kisipar,
- raktározás, logisztika,
- kutatás-fejlesztés,
- gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- sportolási célú,
- szálláshely szolgáltatás,
- 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:

- vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
- irodai,
- szálláshely szolgáltatás,
- kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
- szórakoztatási – a játékkerem kivételével,
- sportolási célú,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el

- lakóépület,
- 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

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló és
- 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 telkek 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 közútközlekedő 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 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 telekrészekén 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	legfeljebb	legalább	legfeljebb	
3.					felett	alatt							szmá
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m			

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

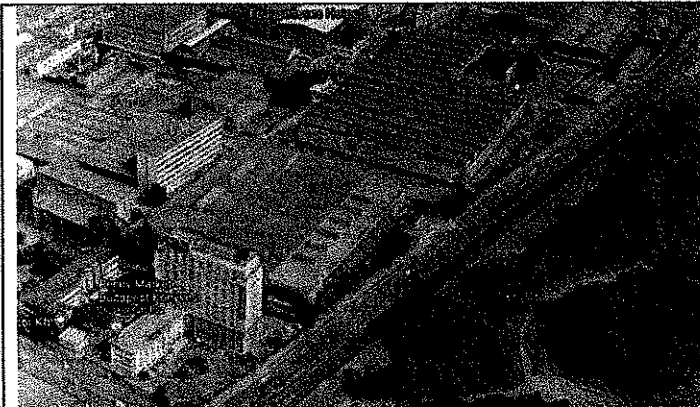
6.	Gksz-2/G	Z/ SZ	2000	50	60	80	20	2,0	-		8,0 <sup>(1)</sup>	20,0
9.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
10.	Z	zártosrú beépítési mód										
13.	<sup>(1)</sup>	kivéve üzemanyag-töltő állomás, ahol legalább 4,0 m										

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

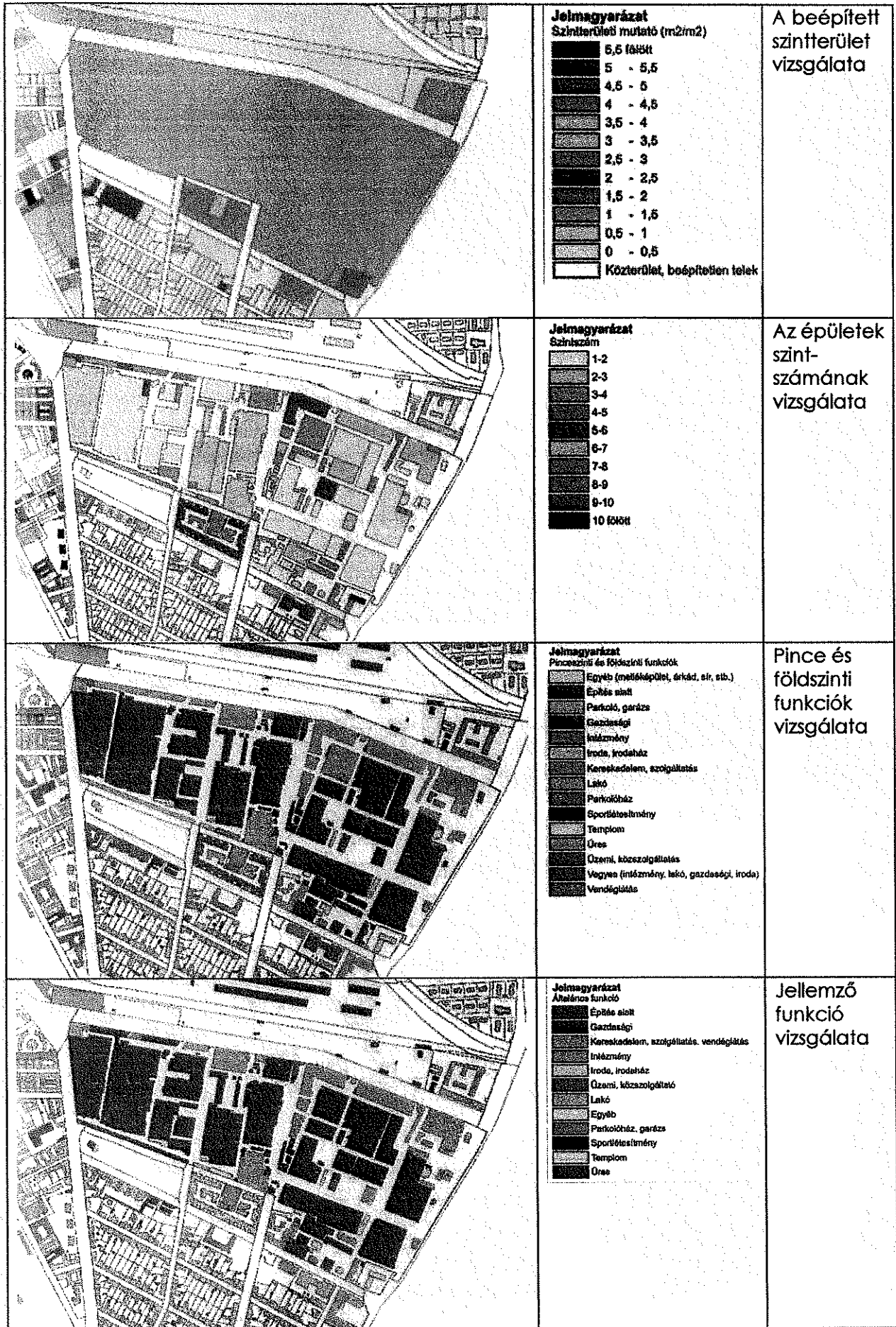
A handwritten signature or mark, possibly a stylized name or initials, written in black ink.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized name or initials, written in black ink.

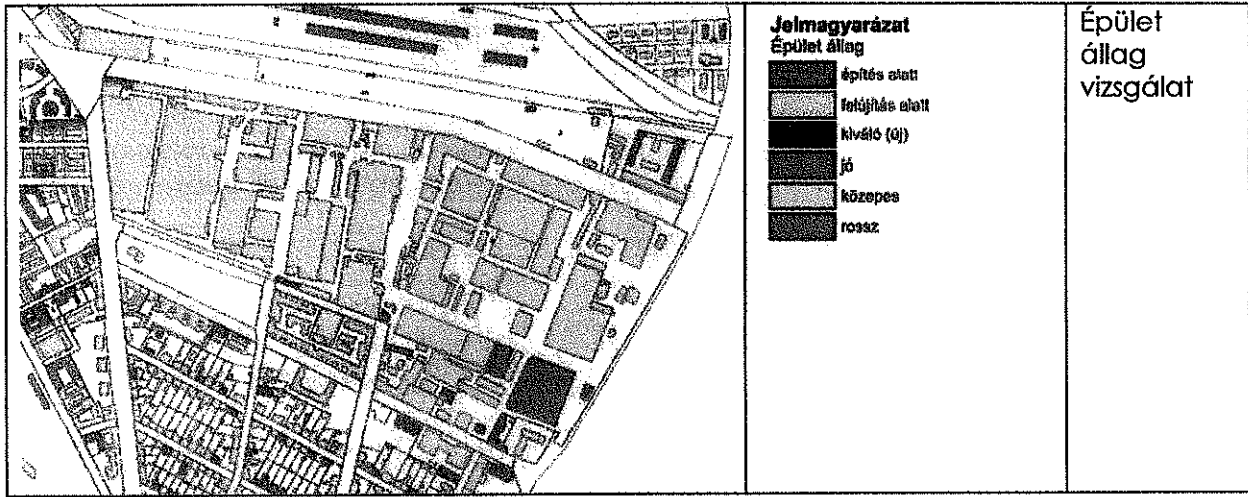
	<p>A Kőbányai út menti rész</p>
	<p>Az Orczy út - Golgota tér környezete</p>
	<p>A Bláthy Ottó utca – Vajda Péter utca környéke</p>

A JÓKÉSZ Megalapozó vizsgálatának összefoglalása a területre:

	<p><b>Jelmagyarázat</b> Beépítettség (%)</p> <table border="1"> <tr><td>91 - 100</td></tr> <tr><td>81 - 90</td></tr> <tr><td>71 - 80</td></tr> <tr><td>61 - 70</td></tr> <tr><td>51 - 60</td></tr> <tr><td>41 - 50</td></tr> <tr><td>31 - 40</td></tr> <tr><td>21 - 30</td></tr> <tr><td>11 - 20</td></tr> <tr><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	<p>A beépítettség vizsgálata</p>
91 - 100												
81 - 90												
71 - 80												
61 - 70												
51 - 60												
41 - 50												
31 - 40												
21 - 30												
11 - 20												
0 - 10												





Össességében 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 állapotú, 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	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 esetben is kiegészült a táblázat a beépítési móddal	igen: <u>változnak a kötelező és irányadó szabályozási elemek a teljes kerületre</u>
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 telek 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 **telek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telteken 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 (hulladékiszállítás, 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 homlokvonalja 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 faszor 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 hátsókerthez vonatkozó előírásai kedvezőnek, a kialakult állapotra tekintettel lévőnek 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 hátsókerthez 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 határvonaláival, 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:

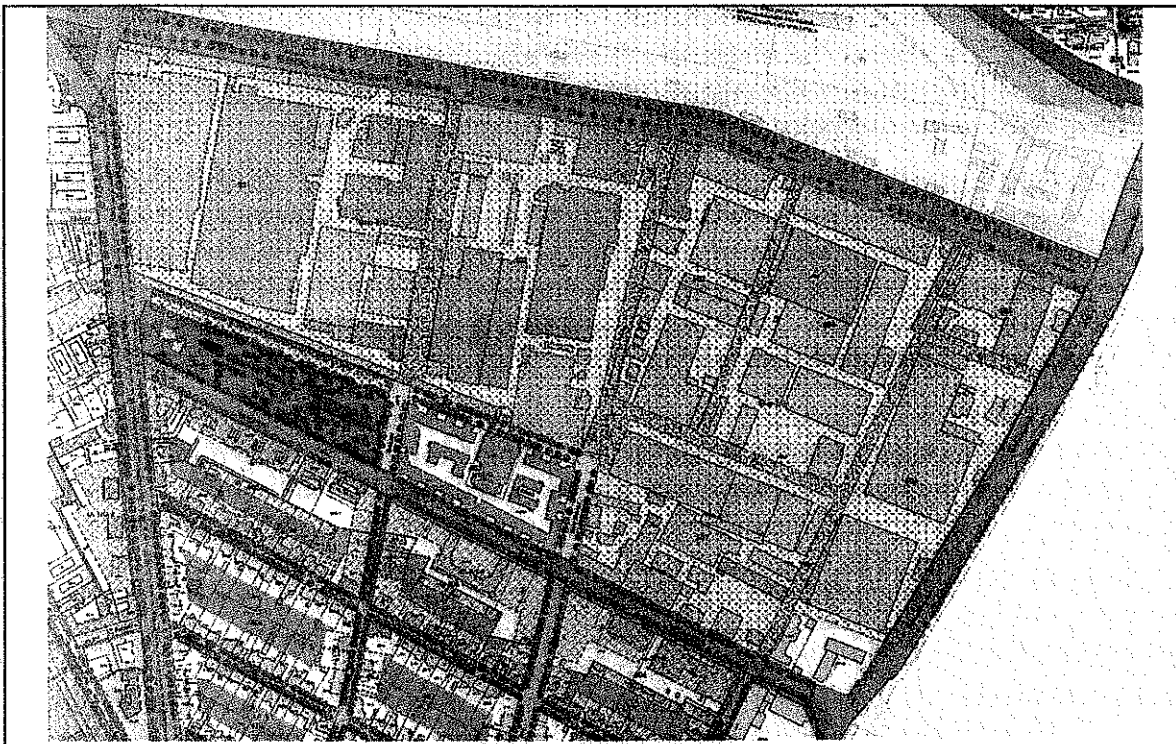
**18.§ (5)** Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint **a gazdasági területek** és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek **kivételével** - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. 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 GTSZT 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 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 engedélyre 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 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.

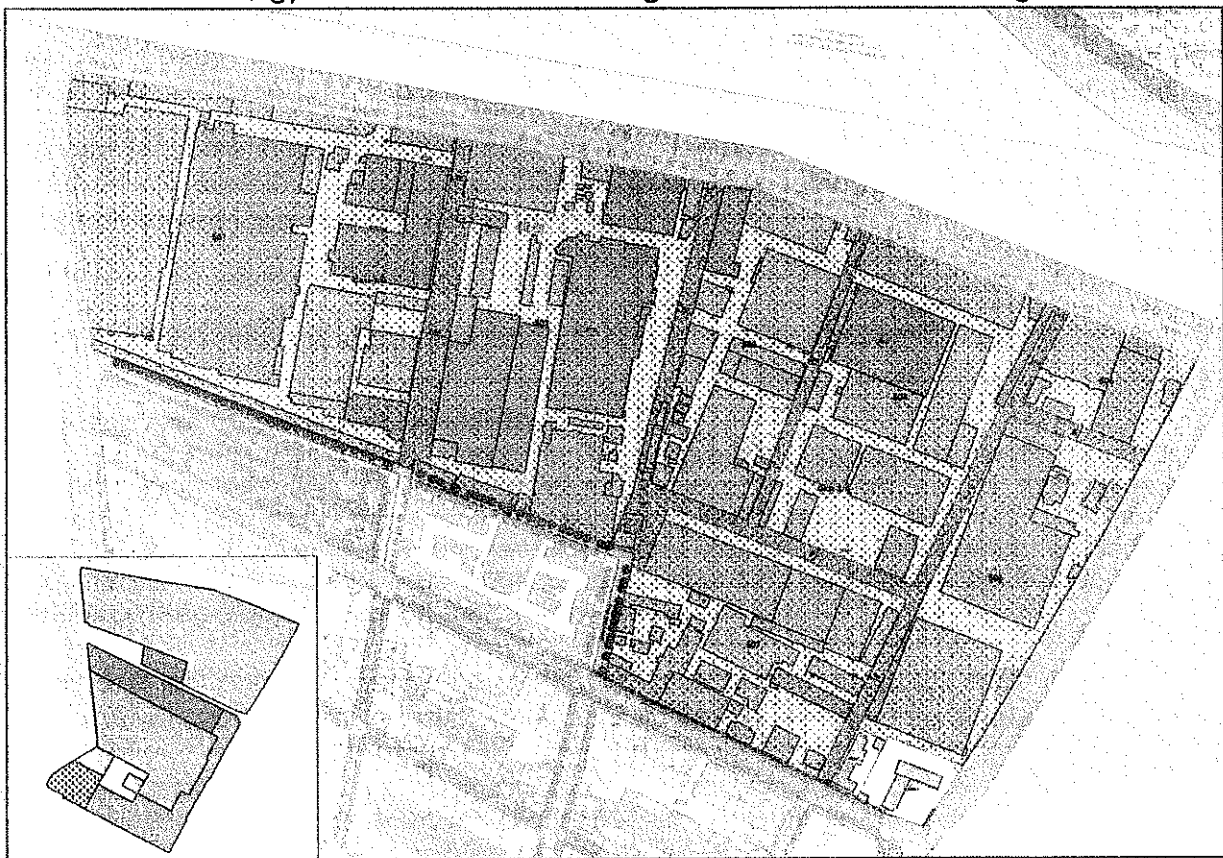
Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021)

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

→ **A beépítési 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 (m <sup>2</sup> )	
Bsa	Bsp	m <sup>2</sup>	Általános	Parkoló	
2,00	0,00	416 007	832 014	0	

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

→ **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.	<p>49.§ (4) bekezdés: „h) telekalakítás esetén a telek meglévő beépíttségének mértéke meghaladhatja az övezeire előírt legnagyobb beépíttség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot;”</p>	<p><u>2. számú melléklet</u></p> <p>9. sor kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: D oszlop - Megengedett legnagyobb beépíttség <b>60 %</b></p>	<p>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 szolgálja. A GTKÉSZ most javasolt előírását a korábban hatályos JÓKÉSZ is tartalmazta, és a tulajdonosok kezdeményezése alapján lett előírányozva ismétlően. Az előírás a jelenlegi állapotra vonatkozik és kizárólag telekalakítás esetén alkalmazható. Az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mivel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a GANZ telephelyen kialakult állapot olyan különleges településrendezési ok, amely egyedi kezelést igényel és a kialakult helyzet indokolja,</li> <li>- közérdeket nem sért, mivel kizárólag a telephely tulajdonosait érinti és</li> <li>- csak abban az esetben alkalmazható, ha az egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények egyidejűleg teljesülnek.</li> </ul>



**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)<sup>1</sup> 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)<sup>2</sup> 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 - telekhatárral kell kialakítani az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével;
- j) előkerben 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. Sajtó Csilla  
jegyző

Pikó András  
polgármester

<sup>1</sup> hók – a bekezdésben módosuló vagy új előírás

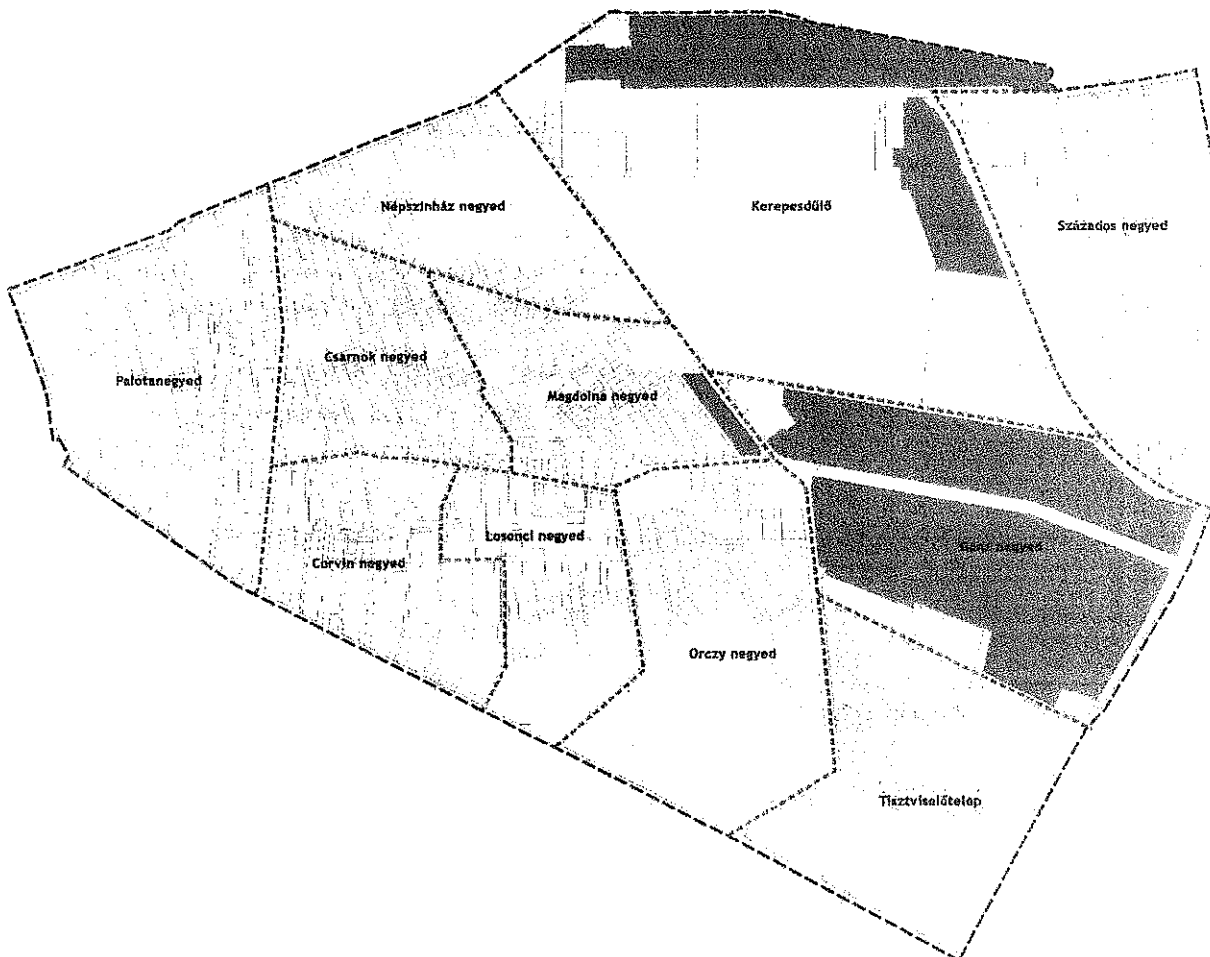
<sup>2</sup> piros - OTÉK felmentés esetén





25

1. melléklet a .../2021. (...) rendeletehöz  
6. melléklet a 36/2019.(VIII.22.) rendeletehöz

### 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 Szabályzatról (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.



*Az M.R. 1.§ (4) bekezdéshez*

Szövegcsere 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 vagyónbiztonságot 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.”



1082 Budapest, Baross u. 63-67. • Telefon: 06 1 457 2140 • E-mail: polgarmester@jozsefvaros.hu • www.jozsefvaros.hu

JÓZSEFVÁROS  
UJJAEPÜL

IDŐSBARÁT  
ÖNKORMÁNYZAT

Handwritten signatures and the number 29.

### **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.