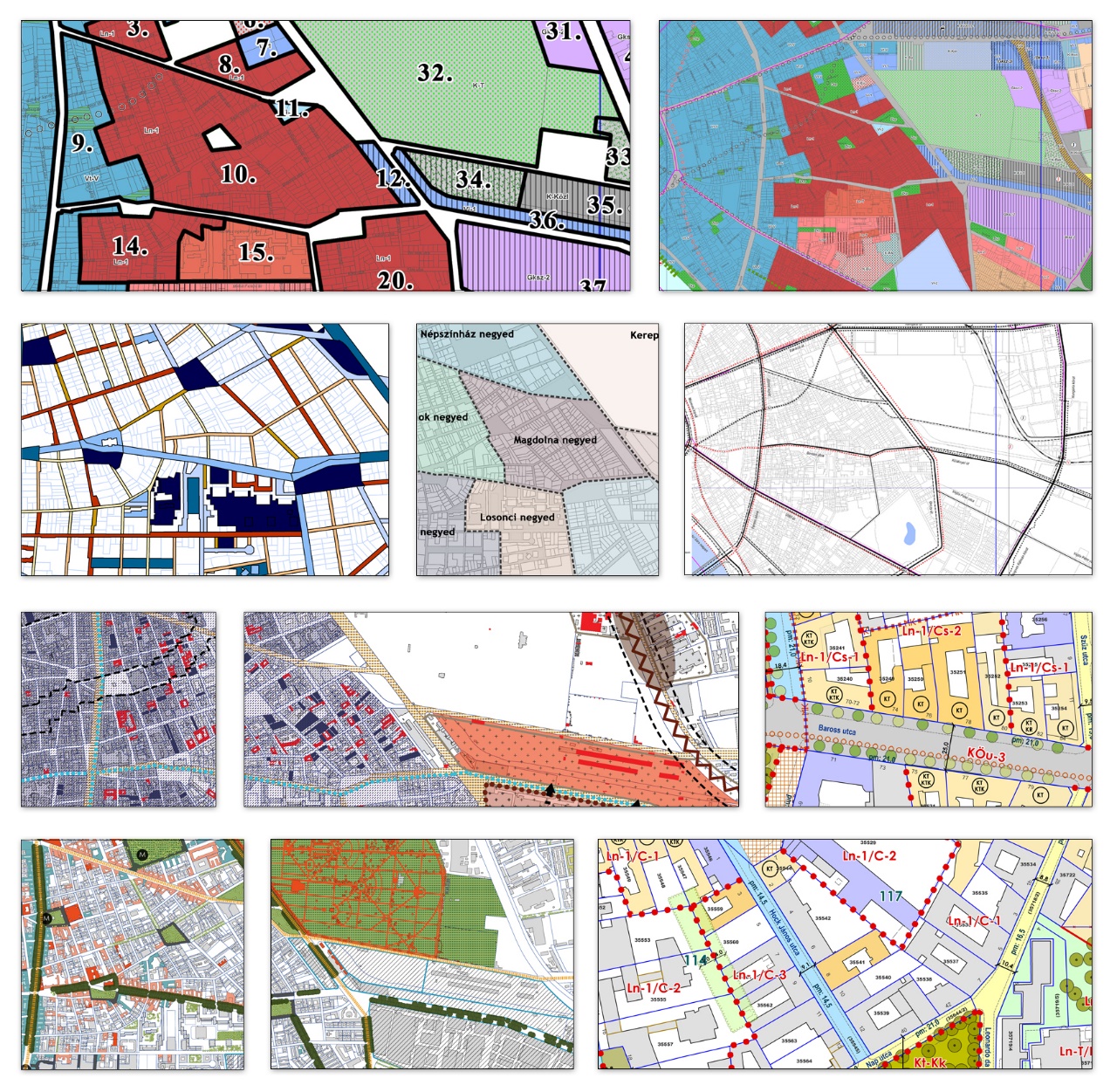
Budapest Főváros VIII. kerület JÓZSEFVÁROS

****

**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 Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ**) **szóló 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete módosítása a Budapest VIII. kerület 38599/3 hrsz-ú kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan**

Trk. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás

készítette



URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ Kft.

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

**BEVEZETŐ**

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

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

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

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

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

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

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

**MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK**

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

## A hatályos településrendezési jogszabályi környezet

### A fővárosi településrendezési tervi előzmények bemutatása a tervezési terület vonatkozásában

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

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

#### Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021)

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

1.Területfelhasználás

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 |

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

2. Közlekedési infrastruktúra

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 |

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

3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 |

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 | |

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

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 |

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

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 |

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

6. Védelmi, korlátozási területek

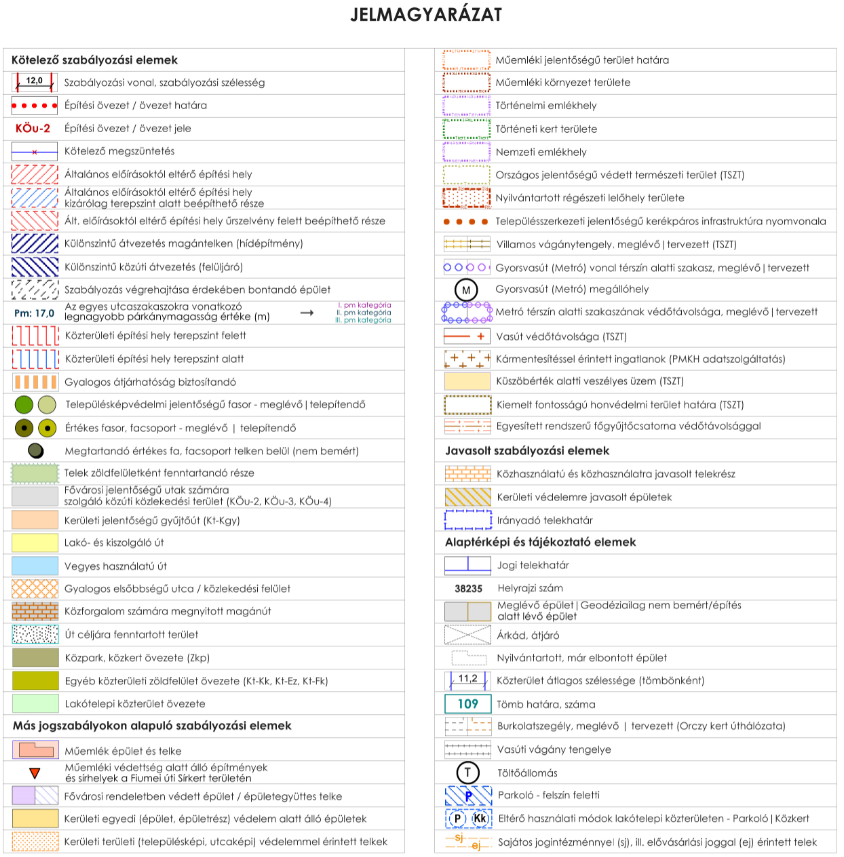
|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| TSZT 2017 | A hatályos TSZT 2021 |

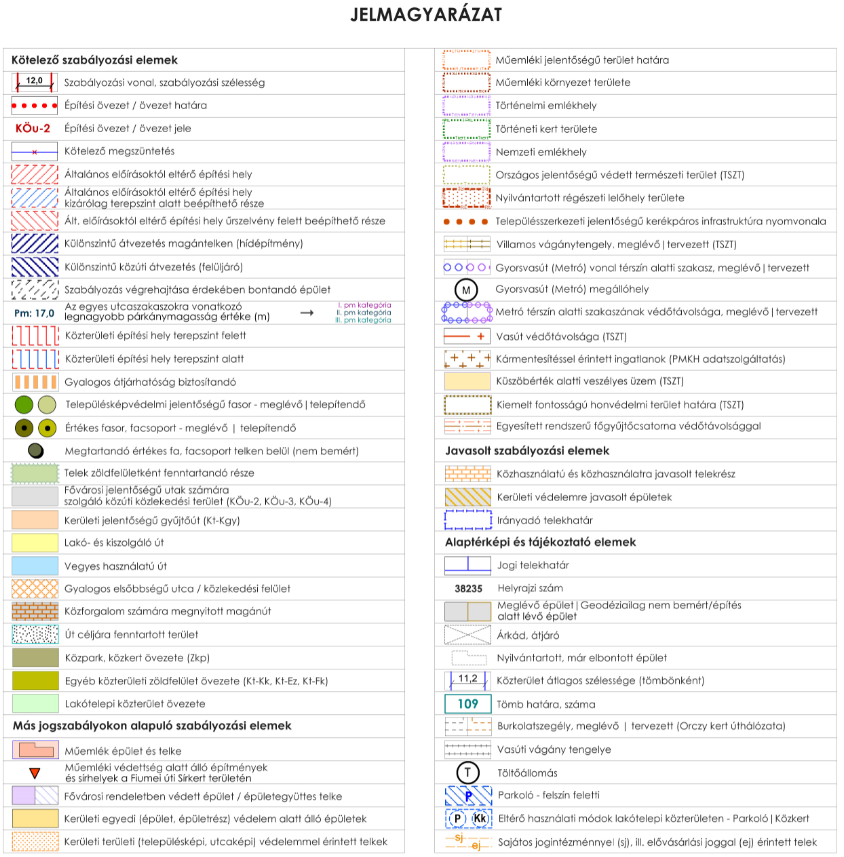
A hatályos TSZT módosult a tervezési területet érintően, a teljes korábbi Ganz-területet *településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület-*ként jelölte ki.

## A hatályos GTKÉSZ

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

|  |
| --- |
|  |





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

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

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

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

*a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,*

*b) kisipar,*

*c) raktározás, logisztika,*

*d) kutatás-fejlesztés,*

*e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,*

*f) iroda,*

*g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,*

*h) sportolási célú,*

*i) szálláshely szolgáltatás,*

*j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó.*

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

*a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,*

*b) irodai,*

*c) szálláshely szolgáltatás,*

*c) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,*

*d) szórakoztatási – a játékterem kivételével,*

*e) sportolási célú,*

*f) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.*

*(4) Nem helyezhető el*

*a) lakóépület,*

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

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

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

*(7) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag*

*a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*

*b) hulladéktartály-tároló és*

*c) zászlótartó oszlop helyezhető el.*

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

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

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

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

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

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

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

*e) telekalakítás*

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

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

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

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

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

*g) az utcai homlokzatmagasság értéke*

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

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

*lehet.”*

A GTKÉSZ 2. melléklete rögzíti az építési övezeti határértékeket:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L |
| 1. | **Építési övezet jele** | **Beépítési mód** | **Az építési telek kialakítható** | | | | | **Legnagyobb szintterületi mutató** | | **Az épület**  **utcai párkány-magassága** | **Az épület-magasság** | |
| 2. | legkisebb  területe | legki-sebb széles-sége | legnagyobb beépítettsége terepszint | | legki-sebb zöld-  felülete | általá-nos | parko-lási célú |
| 3. | *felett* | *alatt* | *szmá* | *szmp* | *legfeljebb* | *legalább* | *legfeljebb* |
| 4. | *m2* | *m* | *%* | *%* | *%* | *m2/telek m2* | | *m* | | |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | **Gksz-2/G** | Z/  SZ | 2000 | 50 | 60 | 80 | 20 | 2,0 | - |  | 8,0(1) | 20,0 |

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

## A Ganz-telep jelenlegi helyzete, állapota:

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



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

|  |  |
| --- | --- |
|  | A Könyves Kálmán körút felöli rész |
|  | A Kőbányai út Könyves Kálmán körút felöli része |
|  | A Kőbányai út menti rész |
|  | Az Orczy út - Golgota tér környezete |
|  | A Bláthy Ottó utca – Vajda Péter utca  környéke |

A JÓKÉSZ Megalapozó vizsgálatainak összefoglalása a területre:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | A beépített-ség vizsgálata |
|  |  | A beépített szintterület vizsgálata |
|  |  | Az épületek szint-számának vizsgálata |
|  |  | Pince és földszinti funkciók vizsgálata |
|  |  | Jellemző funkció vizsgálata |
|  |  | Épület állag vizsgálat |

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

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

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

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

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

## A telekalakítást befolyásoló jogszabályi környezet elemzése

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

***2.§*** *E rendelet alkalmazásában*

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

*..*

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

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

***…***

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

*(4) A telekalakítás*

*a) meglévő, beépített telek vagy*

*b) végrehajtható építési engedéllyel érintett telek*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő*

*a) magánút telkének*

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

*ab) gyalogút esetén legalább 4 méter szélességet kell elérnie.*

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

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

*(6) Magánút területén épület nem helyezhető el.*

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

**Szabadonálló beépítési mód** esetén

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

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

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

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

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

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

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

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

A **Fővárosi rendezési szabályzat**-ról szóló5/2015.(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 |

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

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

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

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

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

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

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

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

## A hatályos fővárosi terveknek való megfelelés igazolása

#### Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021)

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

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

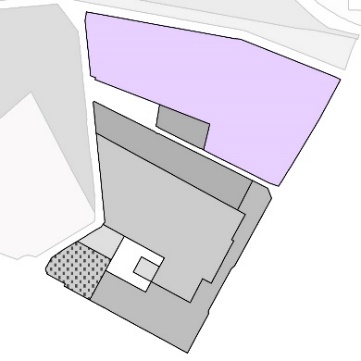
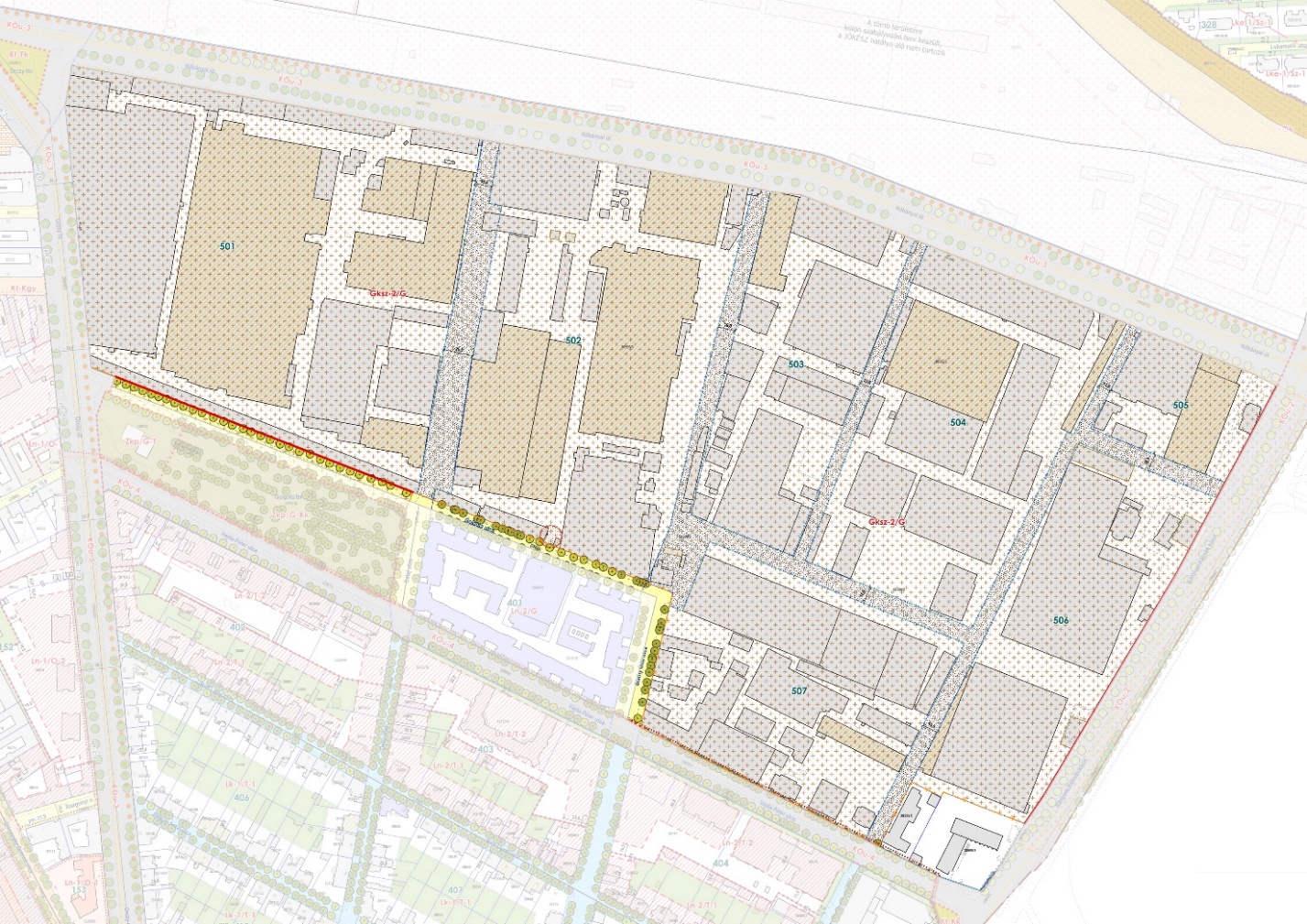
#### Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021)

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

***→ A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások***

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | FRSZ 2021 | | Gksze-2 | | |
| Szintterületi sűrűség | | **A területfelhasználási egység bruttó területe** | **Építhető szintterület (m2)** | | |
| Bsa | **Bsp** | **m2** | **Általános** | **Parkoló** | |
| 2,00 | **0,00** | **416 007** | **832 014** | **0** | |
| JÓKÉSZ 2017 | | | | | |
| Építési övezet jele | **Terület (m2)** | **Szintterületi mutató m2/m2** | | **Építhető szintterület m2** | |
| **Szma** *(általános)* | **Szmp** *(parkoló)* | **Általános** | **Parkoló** |
| Gksz-2/G | 409 906 | **2,00** | **0,00** | 819812,00 | 0,00 |
| Összesen | 409 906 | | | **819 812** | **0** |
| Bsa | Szma | | | | | |
| 832 014 | > | 819 812 | **megfelel** | Tartalék (m2) | **12 202** |
| Bsp | Szmp | | | | | |
| 0 | = | 0 | **megfelel** | Tartalék (m2) | **0** |

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

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

## OTÉK felmentést igénylő szabályozási elemek összefoglalása, a felmentési kérelem indoklása

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

**Jóváhagyásra kerülő munkarész:**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**…./2020. (…...) önkormányzati rendelete**

**az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület**

**(a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep)  
Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ**) **szóló**

**36/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva 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.”*

1. 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.”*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*i) telekalakítás:*

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

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

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

*k) az utcai homlokzatmagasság értéke*

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

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

*lehet.”*

1. A GTKÉSZ 19.§
2. (1) bekezdésében a „*magánút csak*” szövegrész helybe a ”*magánút – a gazdasági területek kivételével – csak*” szövegrész lép;
3. (2) bekezdésében a „*működő magánút*” szövegrész helyébe a „*működő közforgalmú magánút*” szövegrész lép.
4. 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. ……...

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet Pikó András

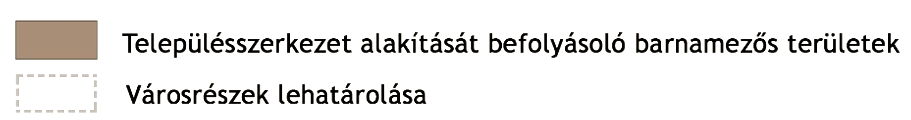
jegyző polgármester

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

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

**A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek Budapest Főváros Településszerkezeti terve alapján**

**



**INDOKLÁS**

**Általános indoklás**

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

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

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

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

**Részletes indoklás**

*Az M.R. 1. § (1) bekezdéséhez*

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

*Az M.R. 1.§ (2) bekezdéséhez*

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

*Az M.R. 1.§ (3) bekezdéséhez*

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

*Az M.R. 1.§ (4) bekezdéshez*

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

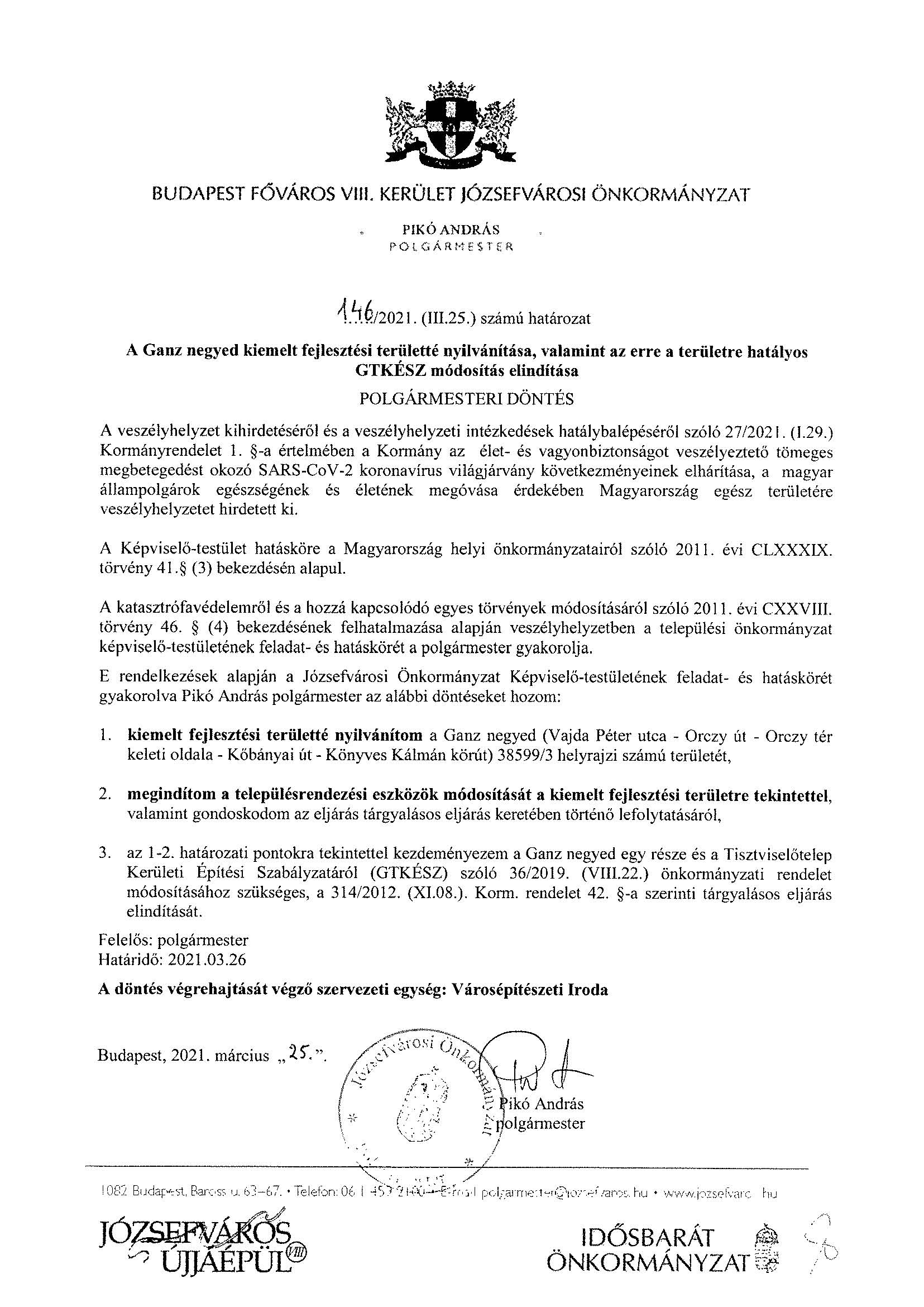
*Az M.R. 1.§ (5) bekezdéshez*

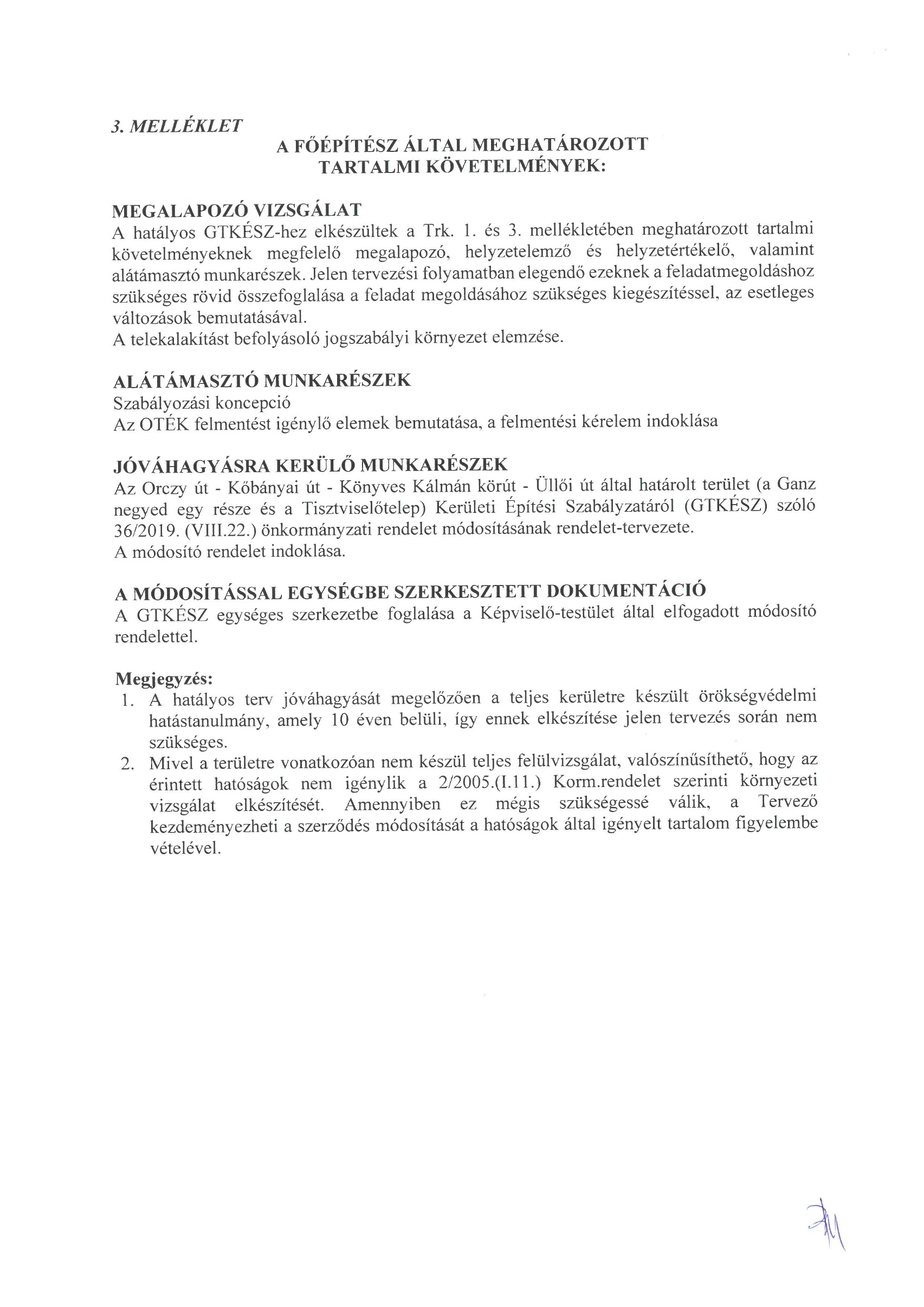
A Fővárosi Településszerkezeti terv 2021. évi módosítása, amely 2021. április 3-tól hatályos a 6. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapján új elemként feltünteti a *településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket* az Étv. 8.§ (7) bekezdésében rögzített kötelezettség alapján, így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

*Az M.R 2.§-hoz*

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

# TERVIRATOK



* 

1. kék – a bekezdésben módosuló vagy új előírás [↑](#footnote-ref-1)
2. piros - OTÉK felmentés esetén [↑](#footnote-ref-2)