



JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA INAK EGYBEDOLGOZÁSA ÉS RÉSZLEGES FELÜLVIZSGÁLATA

II. KÖTET, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Készítette:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Önkormányzata megbízásából

az

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



új Trk. 66. § szerinti véleményezési dokumentáció

2023

Tervezők névsora



Tervező és Tanácsadó Kft

1111 Budapest, Stoczek utca 19.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Vezető tervező:

Berényi Mária

okl. építészmérnök
TT/1 01-0654

Településtervező:

Vojnits Csaba Ferenc

TT 01-6112

Beleznai Teodóra

TT 01-6979

okl. településmérnök

Bertyák Ágnes

okl. településmérnök

Kenyeres Krisztina

okl. településmérnök

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418

Bíró Attila

okl. építőmérnök
VZ-TEL 01-2456

**KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA**

Közlekedés Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám

okl. építőmérnök
TKö 01-3157

Tájrendezés-, zöldfelületek, környezetvédelem:

Meszésán Péter

okl. tájépítészmérnök
TK 01-5340

Berényi Mária

Ügyvezető igazgató

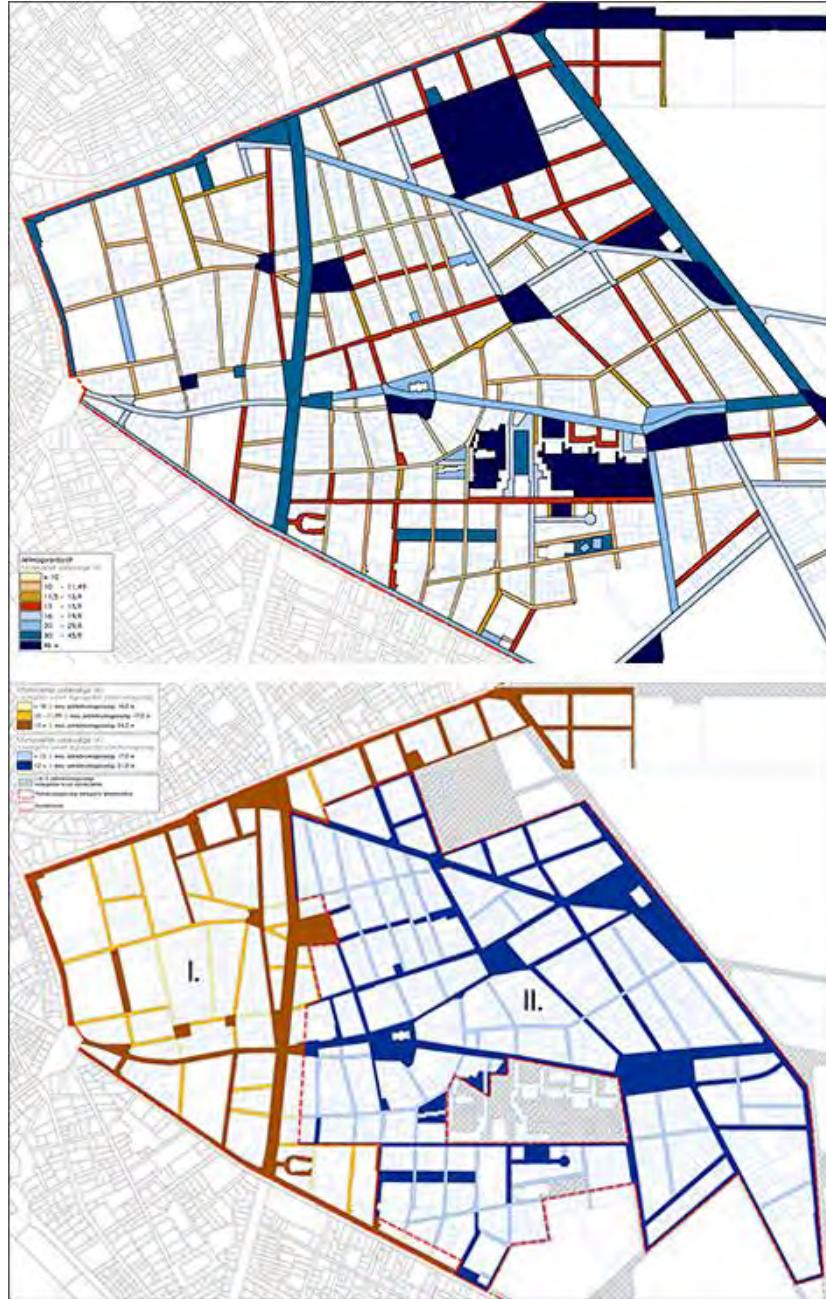
Tartalomjegyzék

Tervezők névsora	3
Tartalomjegyzék	5
ALALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	7
1. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK, A SZABÁLYZAT METODIKÁJA	9
1.1. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	9
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	10
2.1. A KÉSZ CÉL- ÉS ESZKÖZRENDSZERE	10
2.1.1. Az új JÓKÉSZ felépítése, tartalma	10
2.1.2. A JÓKÉSZ mellékletei	12
2.2. SZABÁLYOZÁSI IRÁNYELVEK, A HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK INTEGRÁLÁSA AZ ÚJ KÉSZ-BE	15
2.3. A korábbi Józsefvárosi pályaudvar környezetének szabályozási koncepciója	18
2.4. A korábbi józsefvárosi pályaudvar felhasználásának távlati koncepciója	19
3. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS	20
3.1. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	20
3.1.1. A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összefüggései	20
3.1.2. A legkisebb zöldfelületi átlagérték	21
3.1.3. A beépítési magasság meghatározása	21
3.2. A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA	32
3.3. AZ FRSZ ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	87
3.3.1. A beépítési sűrűségekre vonatkozó előírások:	87
3.3.2. Az egyes területek beépítési magasságának korlátozásával összefüggő előírások	87
3.3.3. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás	89
3.3.4. A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések	90
3.4. OTÉK FELMENTÉST IGÉNYLŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	91
4. SZAKÁGI JAVASLATOK	93
4.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	93
4.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	93
4.1.2. Természetvédelmi javaslatok	95
4.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	96
4.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	97
4.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	97
4.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	103
4.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	103
4.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	107
4.3.1. Hálózati kapcsolatok	107
4.3.2. Közúti közlekedés	107
4.3.3. Közösségi közlekedés	107
4.3.4. Parkolás	108
4.3.5. Helikopter leszállóhelyek	108
4.4. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	111
4.4.1. Vízi közművek	115
4.4.2. Energia közművek, energiagazdálkodás	116
4.4.3. Elektronikus hírközlés	119
4.4.4. Funkcióváltásra javasolt tömbök közműfejlesztési feladatai	120
4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	126
4.5.1. Talajállapot javítását célzó javaslatok	126
4.5.2. Felszíni és felszín alatti vizek állapotjavítását célzó javaslatok	127
4.5.3. A levegőminőség javítását célzó javaslatok	127

4.5.4.	A zaj- és rezgésállapot javítását célzó javaslatok _____	127
4.5.5.	Hulladékgazdálkodási javaslatok _____	128



ALALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



1. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK, A SZABÁLYZAT METODIKÁJA

1.1. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA

A VIII. kerület négy hatályos építési szabályzata közül három 2019-ben került jóváhagyásra, az akkor hatályban lévő budapesti TSZT 2017 és FRSZ 2017 tartalmával összhangban. A negyedik, a kerület központi részeinek szabályozását tartalmazó rendelet három évvel később, 2022-ben aktualizálás követően került jóváhagyásra, akkor már az új TSZT 2021 tartalmával összhangban. A Főváros 2021. április 3-án hatályba lépett településrendezési eszközei az alábbiak:

- 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, 50/2015. Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest Főváros Településszerkezeti terve** (TSZT 2021), valamint az ezzel összhangban készült
- 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, 5/2015. (XII.16.) Főv. Kgy. rendelet **Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzatáról** (FRSZ 2021).

Jelen tervezés elsődleges célja a négy hatályban lévő kerületi rendelet egybedolgozása, illetve az új TSZT és FRSZ hatályba lépését megelőzően készült tervek tartalmának felülvizsgálata és aktualizálása a fővárosi tervekkel való összhang megteremtése okán, valamint a korábbi Józsefvárosi pályaudvar tömbjének szabályozása, amelyre eddig nem volt építési szabályzat.

A TSZT a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv, amely a Főváros teljes közigazgatási területére kiterjedő elhatározásokat a Szerkezeti tervlapokon rajzosan ábrázolja és szövegesen a TSZT leírásában rögzíti.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A teljes kerület közigazgatási területére készülő JÓKÉSZ készítésének jogszabályi alapja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 60.§ (9)-(10) bekezdése:

(9) Azon településeknek, amelyek a korábbi R. tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk **és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük**. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. június 30-ig maradhat hatályban.

(9a) Ha a korábbi R. alapján készült településrendezési eszköz olyan mértékű módosítása válik indokolttá, amely új településszerkezeti terv vagy helyi építési szabályzat elfogadását eredményezi, a (14) bekezdésben meghatározott határidőt követően is van lehetőség 2023. december 31-ig a korábbi R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével településrendezési eszköz elfogadására.

2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2.1. A KÉSZ CÉL- ÉS ESZKÖZRENDSZERE

Az Étv. felhatalmazása alapján a JÓKÉSZ részletes tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 5. melléklete tartalmazza, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra.

Ugyanakkor a KÉSZ tartalmát a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a végrehajtására vonatkozó Trk. módosítás is befolyásolta, mivel a KÉSZ már nem tartalmazhat a településképre, az egyes épületek megjelenésére vonatkozó előírásokat. Ezeket az előző jogszabályok alapján a Településképi Arculati Kézikönyvre alapozva, a településképi rendelet tartalmazza, melyet a kerület önkormányzata a – a 2017. évi rendelet hatályon kívül helyezését követően – a 2/2022.(I.20.) rendeletével hagyott jóvá.

Jelen eljárásban a KÉSZ-ek összedolgozása során elkészülő új, egységes szerkezetű rendelet a tartalmát és felépítését tekintve nagyrésztben megegyezik a jelenleg hatályos rendeletek tartalmával és felépítésével.

2.1.1. Az új JÓKÉSZ felépítése, tartalma

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet Alapvető rendelkezések

1. A rendelet hatálya, mellékletei
2. Értelmező rendelkezések

II. Fejezet A közterület alakítására vonatkozó előírások

3. A közterületekre vonatkozó előírások
4. A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

III. Fejezet A természeti környezet és a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások

5. A természeti környezet védelme
6. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
7. Klímaadaptációra és a hőszigetelés csökkentésére vonatkozó előírások

IV. Fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8. Telekalakítással kapcsolatos előírások
9. Beépítési kötelezettség

V. Fejezet Közművek előírásai

10. Általános előírások
11. Víziközművek
12. Egyéb közművek

VI. Fejezet A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

13. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások
14. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások
15. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások
16. Kerékpár tárolására vonatkozó előírások
17. Magánútra vonatkozó előírások
18. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások
19. A parkoló kialakításra vonatkozó előírások
20. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

VII. Fejezet Az építés általános szabályai

21. Közhasználatra átadott terület
22. A szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények
23. Épület, építmény elhelyezésének szabályai
24. Épületek, építmények kialakítása
25. A terepszint alatti beépítés szabályai
26. Az építési hely meghatározása

27. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások
28. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

VIII. Fejezet Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

29. Üzemanyag-töltő állomások elhelyezésének szabályai
30. Önálló parkolóház, teremgarázs és mélygarázs elhelyezésének általános szabályai

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. fejezet Nagyvárosias lakóterület

31. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)
32. Nagyvárosias teletyszerű lakóterület (Ln-T)
33. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
34. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
35. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

X. fejezet Településközpont terület

36. Városközpont területe (Vt-V)

XI. fejezet Intézményterület

37. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
38. Intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület (Vi-3)

XII. fejezet Gazdasági területek

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

XIII. fejezet Különleges területek

42. Oktatási központok területe (K-Okt)
43. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)
45. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
46. Különleges, növénykert területe (K-ÁN)
47. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
48. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
49. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)
50. Temető területe (K-T)

HARMADIK RÉSZ A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

XIV. fejezet Közlekedési területek

52. I. rendű főutak területe (KÖu-2)
53. II. rendű főutak területe (KÖu-3)
54. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)
55. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)
56. Lakó és kiszolgáló utak, gyalogos elsőbbségű utcák és közlekedési területek övezete (Kt-Ku, Kt-Gy)
57. Közösségi közlekedés megállója, végállomása (Kt-M)

XV. fejezet Zöldterületek

59. Általános rendelkezések
60. Közparkok területe (Zkp)
61. A közterületek zöldfelületi övezetei

NEGYEDIK RÉSZ

AZ EGYES VÁROSRÉSZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

65. Corvin negyed (C)
66. Magdolna negyed (M)
67. Losonczi negyed (L)
68. Orczy negyed (O)
69. Tisztviselőtelep (T)
71. Kerepesdűlő (K)
72. Százados negyed (Sz)

ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

2.1.2. A JÓKÉSZ mellékletei




































































1. melléklet: Szabályozási terv

A Szabályozási terv továbbra is m1:2000 léptékű, A3 formátumú tervlap szelvényeken kerül nyomtatásra a könnyű használhatóság érdekében. (A hatályos szabályozási tervek léptéke szintén ezzel megegyező.)

A hatályos KÉSZ-ek Szabályozási terveinek tartalma a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően került meghatározásra, mely jelen módosítás során kis mértékben változott csak, közte a magasabb szintű jogszabályi változások átvezetése okán néhány helyen.

A Szabályozási tervlap grafikája a jobb átláthatóság végett úgy készült, hogy minden szabályozási elem – beleértve a más jogszabályon alapuló elemeket is – egy tervlapon szerepeljen.

Az SZT az alábbi szabályozási elemeket tartalmazza:

Kötelező szabályozási elemek		Műemléki jelentőségű terület határa	
 12.0	Szabályozási vonal; szabályozási szélesség		Műemléki környezet terület
	Építési övezet / övezet határa		Történelmi emlékhely
	Építési övezet / övezet jele		Történelmi kert területe
	Kötelező megszüntetés		Nemzeti emlékhely
	Építési vonal		Világörökség várományos helyszín védőövezete
	Általános előírásoktól eltérő építési hely		Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
	Általános előírásoktól eltérő építési hely közterület terepszint alatt beépíthető része		Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
	Ált. előírásoktól eltérő építési hely úrszelvény felett beépíthető része		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Különszintű átvezetés magánterületen (hidépítmény)		Villamos vágányengely, meglévő tervezett (TSZT)
	Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)		Gyorsvasút (Metró) vonal felszín alatti szakasz, meglévő tervezett
	Szabályozás végrehajtása érdekében bantandó épület		Gyorsvasút (Metró) megállóhely
	Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párhánymagasság értéke (m)		Metró felszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő tervezett
	Közterületi építési hely terepszint felett		Vasút védőtávolsága (TSZT)
	Közterületi építési hely terepszint alatt		Körmentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
	Gyalogos átjárhatóság biztosítandó		Küszöbérték alatti veszélyes űzern (TSZT)
	Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő		Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
	Településképvédelmi jelentőségű fasor - felépítendő		Egyesített rendszerű folyóvíztisztató védőtávolsággal
	Telek zöldfelületként fenntartandó része	Javasolt szabályozási elemek	
	Orczy park zöldfelületként fenntartandó része		Közhasználatú és közhasználatra javasolt felekrész
	Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)		Kerületi védelemre javasolt épületek
	Kerületi jelentőségű gyűjtőút (K1-Kgy)		Írnyitódó felekhatar
	Lakó- és kiszolgáló út (K1-Ku)	Alaptérképi és tájékoztató elemek	
	Vegyes használatú lakó- és kiszolgáló út (K1-Ku)		Jogi felekhatar
	Gyalogos többségű utca / közlekedési terület (K1-Gy)		Meglévő épület Geozoológiai nem bontott/építés alatt lévő épület
	Közterület számára megnyitott magánút		Árkád, átjáró
	Út cséjára fenntartott terület		Nyilvántartott, már elbontott épület
	Közpark, közkert övezete (Kkp)		11.2 Közterület átlagos szélessége (támbánként)
	Egyéb közterületi zöldfelületi övezete (K1-Kk, K1-Ez, K1-Fk)		10.9 Tömb határa, száma
	Lakótelepi közterület övezete		Bürkolatszegély, meglévő tervezett (Orczy kert úthálózata)
Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek			Vasúti vágány tengelye
	Műemlék épület és telke		Zajvédőfal
	Műemléki védetség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei Úti Sírkert területén		Tűoltójelzés
	Fővárosi rendeletben védett épület / épületrészlet telke		Parkoló - felszín feletti
	Kerületi egyedül (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek		Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló Közker
	Kerületi terület (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek		Bővösorlási joggal érintett ingatlanok

2. melléklet: **Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

A jogszabályalkotásról *szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet* alapján a Trk. 11.§ (7) bekezdés is rögzítette, hogy az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az építési szabályzat mellékletében szükséges rögzíteni. A JÓKÉSZ esetében ezeket az egyes városrészekre csoportosítva rögzítettük, ami ebben az esetben is a jobb átláthatóságot és használhatóságot szolgálja.

3. melléklet: **Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Az OTÉK 2013. január 1-től hatályos módosítása lehetővé tette, hogy az egyes rendeltetésekhez telken belül biztosítandó személygépjármű tárolási igényt a helyi építési szabályzat tartalmazza. Az OTÉK melléklete is tartalmaz erre vonatkozóan normatívát, a helyi építési szabályzatban pedig csak akkor indokolt ettől eltérni, ha azt a helyi sajátosságok indokolják.

Jelen esetben indokolt az OTÉK-tól való eltérés lehetőségének alkalmazása a belvárosi környezet és a kiváló közösségi közlekedés – több metróvonal és villamos viszonylat – megállóinak 500 m-en belül való elérhetősége miatt, gyakorlatilag a teljes kerület területén. A személygépjármű tárolási igényt a kerületi sajátosságok figyelembevételével irányoztuk elő, kivéve a lakásokhoz tartozó igényt, amely az OTÉK-kal megegyezően 1 szgk. férőhely/lakás értéken maradt. Ennek oka, hogy bár a jó közösségi tömegközlekedéssel rendelkező, de korlátozott kapacitású közterületekkel rendelkező környezetben nem érdemes napi szinten használni személygépjárművet, de azért – főleg távolabbi célpontok miatt – ma már minden háztartásban található egy vagy két gépkocsi, melyeket akkor is tárolni szükséges, ha éppen nincsenek használatban.

4. melléklet: **Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának előírása**

Az elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását tartalmazza. A kerékpártároló igény vonatkozásában is kerületi sajátosságokat vettük figyelembe, mivel Budapesten egyre terjed a kerékpárok használata és egyre bővül a kerékpárutak és kerékpáros elsőbbségű utak hálózata.

5. melléklet: **Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területei Budapest főváros rendezési szabályzatában meghatározottak alapján és magyarázó ábrák**

Mivel a JÓKÉSZ az egyes párkánymagassági kategóriák területére vonatkozóan előírásokat fogalmaz meg, ezért szükséges volt rögzíteni az FRSZ által meghatározott kategóriák területét.

- a kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória),
- a karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória).

Az FRSZ előírásai szerinti magassági szabályozás új elem az építési jogban. A Szabályozási terv az FRSZ szöveges előírásai, valamint annak 3. mellékletében meghatározottak alapján rögzítette az egyes utcák, közterületek mentén megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságot. Az erre vonatkozó egyéb szabályokat a JÓKÉSZ tartalmazza, részben az FRSZ alapján, részben pedig a helyi sajátosságoknak megfelelően. Mivel az utcai légtérarányú magassági szabályozás új elem az építés jogban, az 5. melléklet néhány magyarázó ábrán is bemutatja, hogy a JÓKÉSZ szerinti előírásokat hogyan alkalmazzuk.

6. melléklet: A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján

A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket Budapest Főváros Településszerkezeti terve Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja alapján rögzíti a melléklet.

7. melléklet: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok

Az Étv. 25.§ felhatalmazása alapján a JÓKÉSZ rögzíti az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanokat.

Függelék: A kerület közterület-alakítási terv sajátos jogintézményével érintett területei

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2022.(I.20.) rendeletével összhangban mutatja be a közterület-alakítási terv sajátos jogintézményével érintett területeket.

2.2. SZABÁLYOZÁSI IRÁNYELVEK, A HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK INTEGRÁLÁSA AZ ÚJ KÉSZ-BE

A hatályos négy KÉSZ közül három a korábban hatályos fővárosi terveken (TSZT, FRSZ 2017) alapult, az ennek megfelelő övezeti besorolással. Ezen tervek hatálya a Palotanegyedre, Népszínház negyedre, Kerepesdűlőre, Századosnegyedre, Ganz negyedre és a Tisztviselőtelepre terjed ki. (A negyedik, a kerület központi városrészeire vonatkozó KÉSZ már a hatályos, 2021-es TSZT-vel összhangban készült, így a következőkben az ezen területrészeken bekövetkezett változások nem kerülnek ismertetésre.) A következőkben a 2017-es és 2021-es Fővárosi rendezési tervek változásai kerülnek bemutatásra. Az egyes tervlapok változásait a következő ábrákon keretezéssel jelöltük.

Területfelhasználás

A területfelhasználást tekintve Kerepesdűlő és a Ganz negyed területén történő módosítás a TSZT 1. mellékletén. A Nemzeti Lovarda K-Sp jelű, különleges sportolási célú területéről a 2021-es tervlapon lekerült a jelentős változással érintett terület jelölés.

Az egykori Michelin gumigyár vasút menti területe a korábbi Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és Vi-1 jelű zárt sorú intézményi vegyes területfelhasználásból Vi-2 jelű szabadonálló intézményi területfelhasználásba került átsorolásra. Ezen területre vonatkozóan jelenleg folyamatban van egy eseti KÉSZ módosítás, melynek tartalma ezen módosításba is beépül. A hatályos terv a Kerepesi út és a vasút felé néző sraff-fal jelölt sávban tiltja a lakófunkció elhelyezését.

A Ganz negyed északi részén, az egykori Józsefvárosi pályaudvar területén szintén módosult a TSZT. A tömb területén jelenleg nincs hatályban KÉSZ, szabályozása a TSZT 2021 területfelhasználási besorolása alapján készül. A 2017-es terven a Sorsok háza telkének egy része még K-Rek jelű különleges rekreációs területfelhasználásba került, ez a közelmúltban végbement telek-

osztás figyelembevételével módosult az új terven. A múzeum és a Magyar Posta logisztikai központjának telke így Vi-1 jelű zárt sorú intézményi területfelhasználásba került. A tömb keleti része



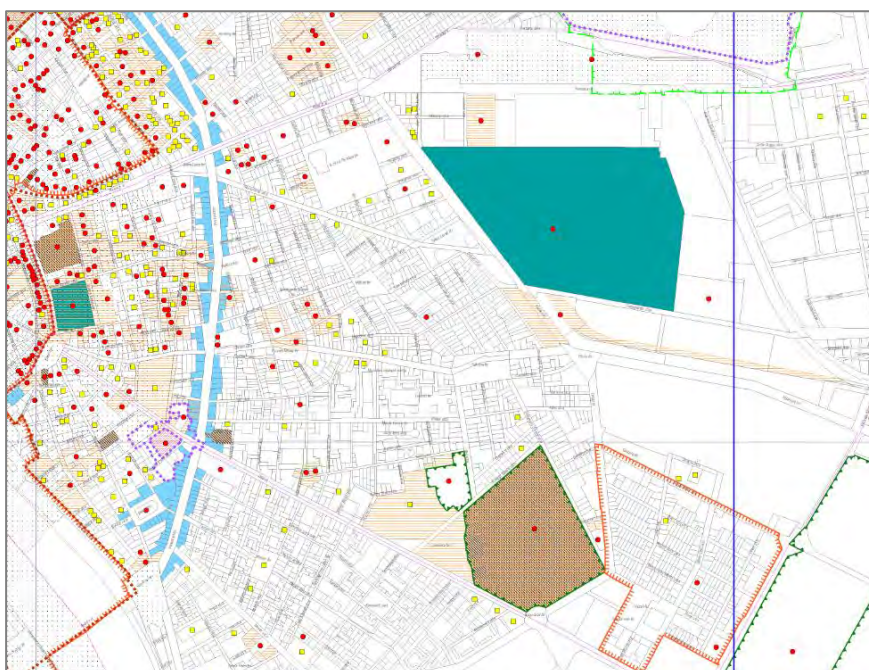
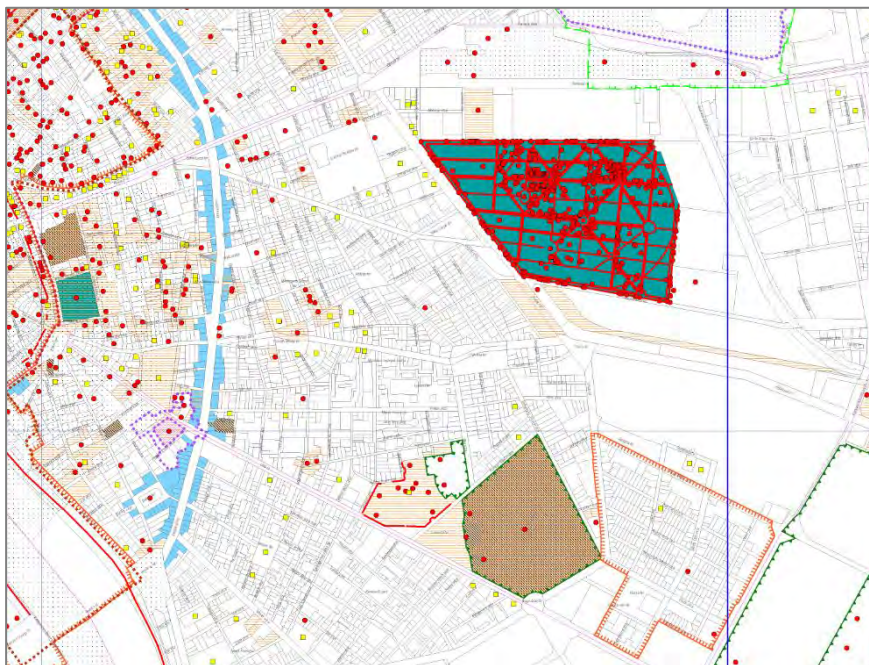
TSZT 2017 (fent) és TSZT 2021 (lent) 1. mellékletének kivágata

a hatályos állapotban teljes egészében kétszintű területfelhasználásba sorolt, itt K-**Közl** jelű közlekedési terület, valamint Vi-1 jelű zárt sorú intézményi övezet kerülhet kijelölésre kerületi szinten. Ezt a Főváros által régóta tervezett villamosremíz-áthelyezés indokolta, melynek megvalósulása egyelőre kilátásban. A terület egy részén az MTK labdarúgó utánpótlásnevelési központja, valamint egy szociális bérház és egy egészségügyi épület helyezkedik el.

Kulturális örökségvédelem

A 3.a jelű tervlap az épített örökség védett elemeit tünteti fel. Ezek a terv készítésének idején aktuális örökségvédelmi adatszolgáltatásnak megfelelően kerültek módosításra az új TSZT-n.

Nagyobb változás látható a Fiumei úti sírkert területén, melyen korábban minden egyes védett építmény és sírhely külön jelöléssel feltüntetésre került, a módosított változat azonban már ezt leegyszerűsítve tartalmazza.



TSZT 2017 (fent) és TSZT 2021 (lent) 3.a mellékletének kivágata

Magassági korlátozás

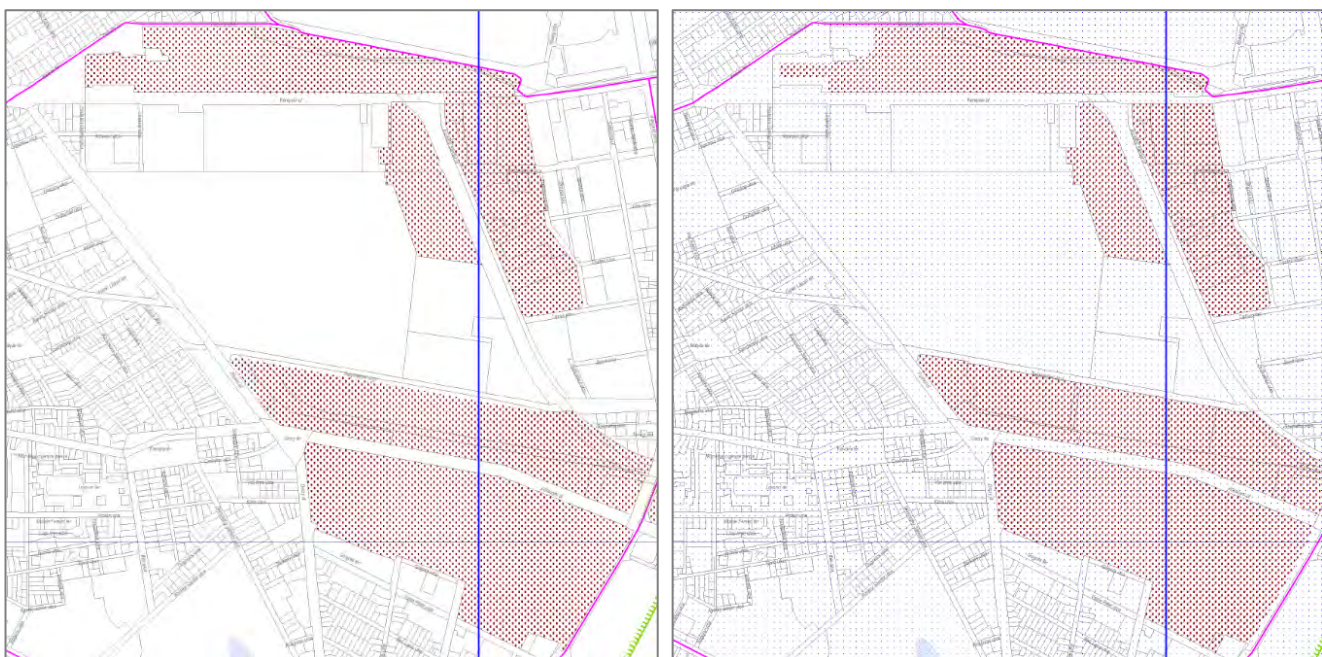
A 3.b jelű tervlap a település I., II. és III. párkánymagassági kategóriába sorolt területeinek lehatárolását tartalmazza. A területfelhasználási tervlap módosításával összhangban, a volt Michelin gumigyár teljes területe III. párkánymagassági kategóriába került. Kis mértékben módosult a tervlap az egykori Józsefvárosi pályaudvar területén is, a Sorsok háza telkén, melyről – a valós telekállapotnak megfelelően – lekerült a jelölés.



TSZT 2017 (bal) és TSZT 2021 (jobb) 3.b mellékletének kivágata

Környezetvédelem

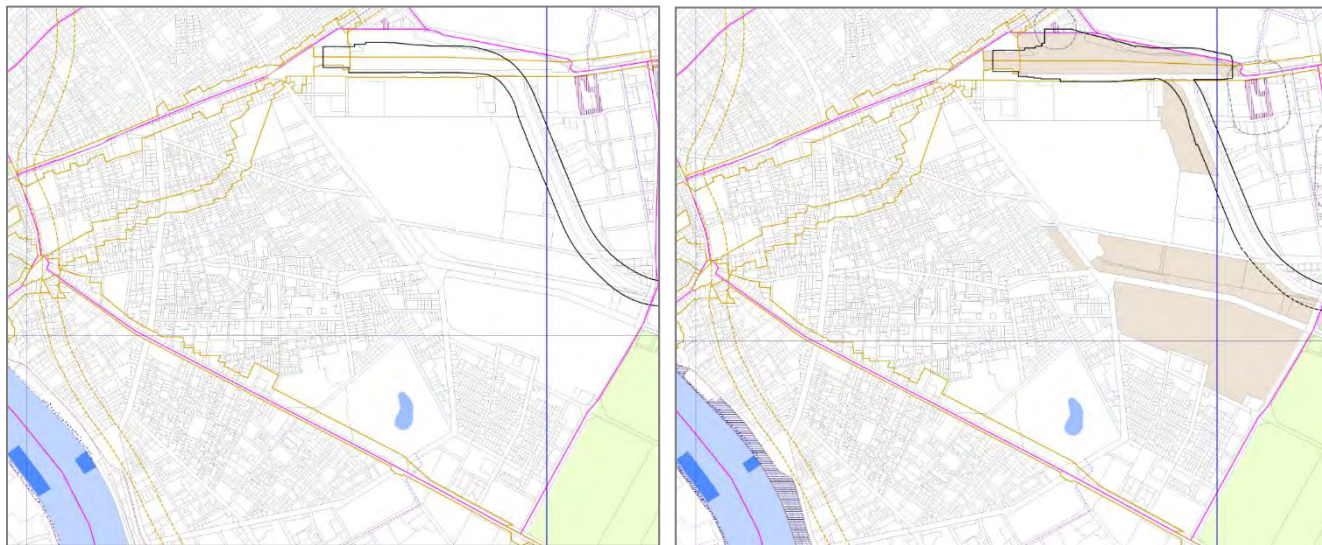
A környezetvédelmi tervlapon lehatárolt, *potenciálisan talajszennyezett terület* jelölés kis mértékben módosult a Keleti pályaudvar területén.



TSZT 2017 (bal) és TSZT 2021 (jobb) 4. mellékletének kivágata

Védelmi, korlátozási tervlap

A TSZT védelmi, korlátozási tervlapjára új elemként 2021-ben került fel a településszerkezetet befolyásoló barnamezős területek lehatárolása. A Ganz negyed és Kerepesdűlő területén elhelyezkedő tömbök jelen felülvizsgálatban is barnamezős területként kerülnek majd feltüntetésre.



TSZT 2017 (bal) és TSZT 2021 (jobb) 6. mellékletének kivágata

2.3. A KORÁBBI JÓZSEFVÁROSI PÁLYAUDVAR KÖRNYEZETÉNEK SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A terület szabályozási koncepcióját a JÓKÉSZ keretében a hatályos fővárosi tervek keretei határozzák meg és jelen formájában átmenetinek tekinthető. A fővárosi főépítéssel és a BFVT tervezőivel való egyeztetés alapján jelenleg még nincs kialakult álláspont a terület jövőbeni sorsáról és felhasználásáról, mivel a TSZT és FRSZ 2021. évi módosítása során kijelölt területfelhasználási kategóriák megvalósíthatósága megkérdőjeleződött a kiemelt beruházásként időközben megvalósult MTK tulajdonú Sándor Károly Labdarúgó Akadémia megvalósulása miatt.



Az FRSZ 2021 vonatkozó részlete

A terület nagy része a hatályos fővárosi tervekben - többszintes területfelhasználás lehetőségével – K-**Közl/Vi**-1 jelű területfelhasználásba sorolt. A közlekedési célú különleges terület egy villamosremíz megvalósítását célozta, amelynek az ezen a helyszínen való megvalósíthatósága valószínűleg ellehetetlenült a Labdarúgóakadémia megvalósításával.

Ennek pótlása még nincsen megoldva, a tervek szerint a most készülő Fővárosi fejlesztési terv és rendezési szabályzat keretében várható a végleges terület kijelölése, addig azonban a jelenlegi területfelhasználással kell számolni a JÓKÉSZ-ben és egy átmeneti szabályozás irányozható csak elő a területen.

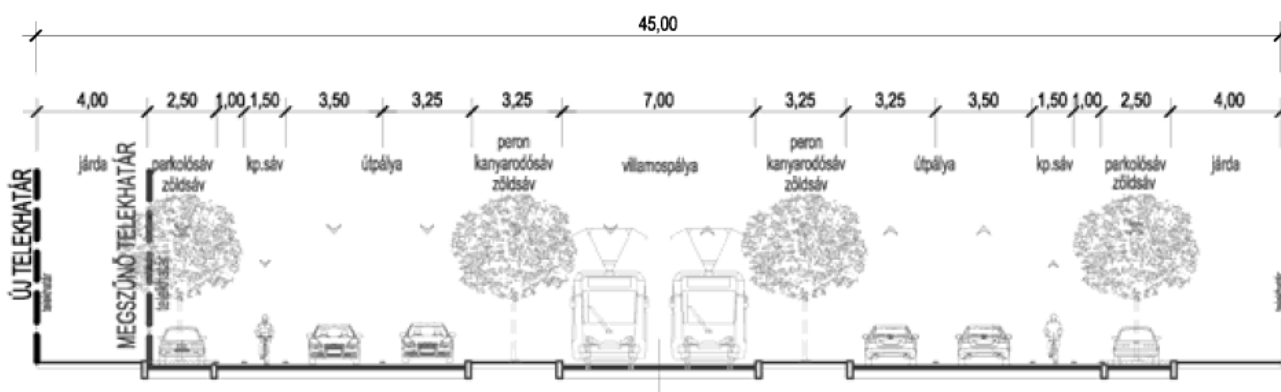
Az Orczy térhez közeli részek szabályozása véglegesíthető, mivel a Holocaust Múzeum már megvalósult, a Posta területe pedig intézményi funkcióváltásra irányozható elő. A Salgótarjáni út mentén lévő K-Rek jelű különleges rekreációs terület sport célú felhasználása megfelel a kerületi igényeknek, mivel a VIII. kerület erre alkalmas területtel alig rendelkezik.

Közlekedési vonatkozásban a JÓKÉSZ szabályozása az alábbiakat biztosítja a terület jelenlegi és jövőbeni felhasználásához:

- Az MTK futballakadémia melletti magánút közterületként való kiszabályozása és kikötése a Kőbányai útra,
- a X. kerületben tervezett Közlekedési Múzeum és egyéb intézmények vasút melletti feltáró útjának kikötése a Kőbányai útra és a Salgótarjáni útra, valamint a tervezett Közlekedési Múzeumhoz a FŐMTERV Zrt. által tervezett vasútvágány helyigényének a biztosítása,
- A Kőbányai út szélesítése 40 m-ről 44m-re, amely a villamosvonal középpályás elhelyezését és a terület mellett gyalogosos járda kialakítását biztosítja,
- a Salgótarjáni út minden szakaszán 22 m széles szabályozás előírásának.

A Kőbányai út tervezett szabályozásánál részben a BFVT. Kft. 2019. évi tanulmánytervének közúti úrszelvény javaslatait vettük figyelembe, amely 45,0 m szélességű helyigényt javasol, valamint azt is, hogy jelenleg nincs járda az út Orczy térhez közeli szakaszán, így ez csak az út szélesítésével alakítható ki I. ütemben, még az út teljes átépítése előtt.

Kőbányai út 2x2 forgalmi sávval, párhuzamos parkolósávval - 45,00 m
(Orczy tér - Könyves Kálmán körút közötti szakasz)



Forrás: BFVT Kft. Kőbányai út és kapcsolódó területek fejlesztési tanulmányterv 2019.

2.4. A KORÁBBI JÓZSEFVÁROSI PÁLYAUDVAR FELHASZNÁLÁSÁNAK TÁVLATI KONCEPCIÓJA

A jelenlegi adottságok miatt valószínűsíthető, hogy a fővárosi szintű villamosremíz a területen nem valósítható meg az MTK labdarúgó akadémia miatt, vagy csak nagyobb távlatban. Addigis azonban a Kőbányai út menti sáv vállalhatatlan jelenlegi városképi megjelenése a terület fejlesztését sürgeti. Javasolható, hogy az új fővárosi fejlesztési terv és rendezési szabályzat

intézményi területet jelöljön ki a Kőbányai út mentén, ami leginkább irodai rendeltetésre alkalmas és egy térfalszerű beépítés kialakulhatna a Kőbányai út és az MTK -telep közötti sávban.

3. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

3.1. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

3.1.1. A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összefüggései

Az FRSZ a főváros teljes területén meghatározta a legnagyobb beépítési sűrűség értéket. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik: a **Bsá** jelű általános sűrűségi érték az egyes építési övezetekben általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a **Bsp** jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe.

A kerületi szabályozási határérték az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területfelhasználási egységen belüli építési övezetek építési telkeire jutó építhető bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket. Ezt minden egyes területfelhasználási egység esetében igazolni szükséges, mivel a Trk. rendelkezései alapján az alátámasztó munkarészek egy fejezetében szükséges igazolni a TSZT-nek és az FRSZ-nek való megfelelést.

A szintterületi mutató építési övezetre, övezetre, ezen belül egy telekre vonatkozó szabályozási elem, a szintterületi sűrűség pedig területfelhasználási egységre vonatkozik. Az igazolásban tehát az egy területfelhasználási egységen belül található összes építési övezetben építhető szintterület összességéből és az övezetbe nem sorolt közterületek együttes értékéből számítható és mutatható ki a megfelelés. (ld. 3.2. fejezet)

Mivel azonban a beépítési sűrűség is két részre tagolt (bsá és bsp), célszerűnek látszott a szintterületi mutatót is **szmá** (általános szintterületi mutató) + **szmp** (parkolási célú szintterületi mutató) mutatóra tagolni, amely együttesen adja ki az **szm** (szintterületi mutató) értékét.

Az FRSZ-ben meghatározott szintterületi sűrűségértékek több területfelhasználási egység esetén meghaladják az OTÉK szerinti legnagyobb értéket. Az FRSZ-ben meghatározott határértékek azért alkalmazhatók, mert a fővárosi településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményében a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter az eltérésekhez hozzájárult.

3.1.2. A legkisebb zöldfelületi átlagérték

A TSZT bizonyos területfelhasználási kategóriák esetén az adott területegységre vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg. Ez általában az OTÉK előírásainál magasabb érték. Józsefváros közigazgatási területén legkisebb zöldfelületi átlagérték az alábbi területfelhasználási kategóriák esetén került megállapításra:

TSZT területfelhasználási egység			TSZT	OTÉK
			A területfelhasználási egységre vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Az építési telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület (%)
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35	10
	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35	20
Vegyes	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	10	a be nem épített terület 50 %-a
	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	25	a be nem épített terület 50 %-a
	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	20	a be nem épített terület 50 %-a

Az OTÉK előírása alapján a JÓKÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek esetén csak az egyes építési övezetekben lévő telkek legkisebb zöldfelülete van meghatározva. Ebből – a szintterületi sűrűség igazolásához hasonlóan – került igazolásra a TSZT-nek való megfelelés. (ld. 3.2. fejezet)

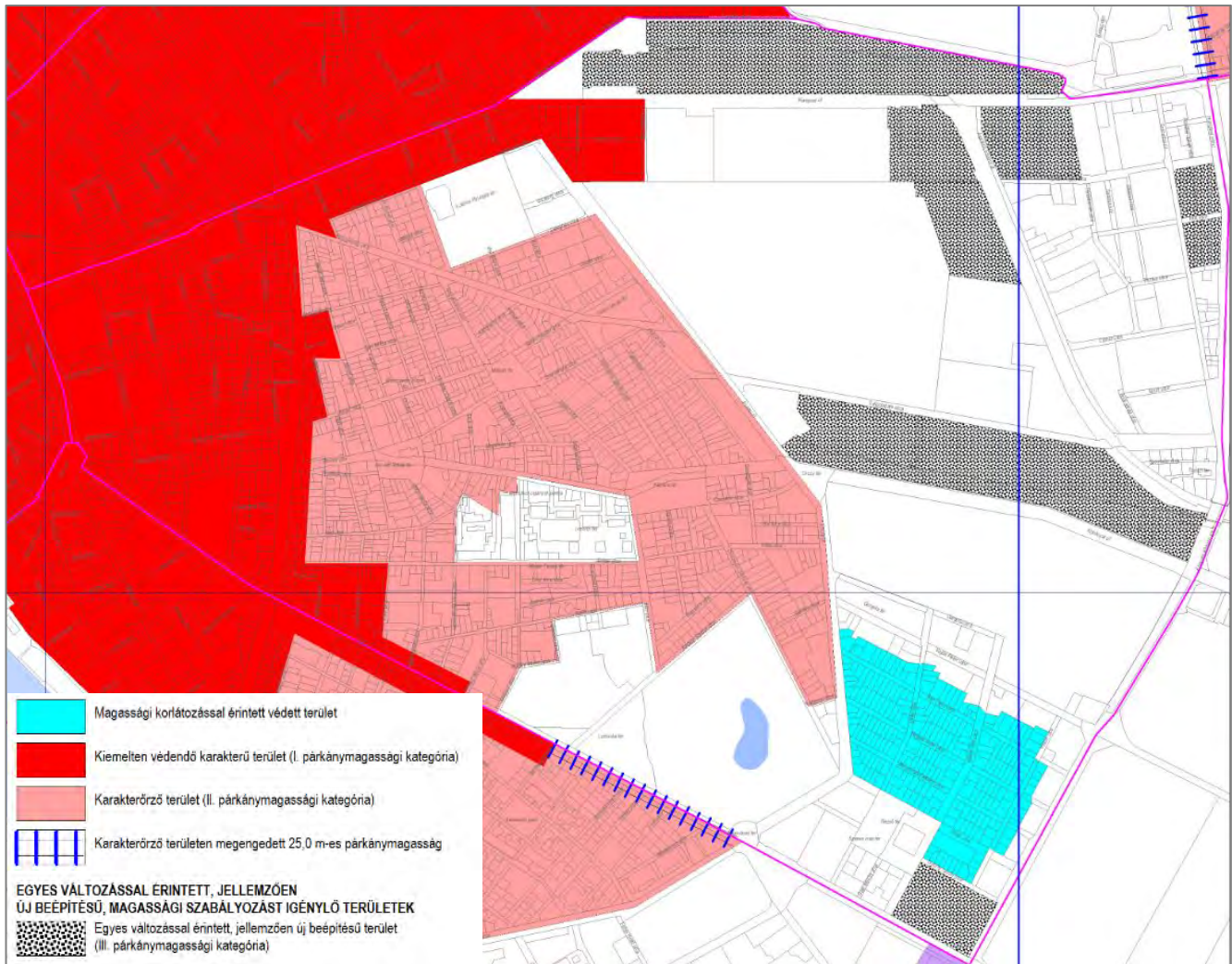
3.1.3. A beépítési magasság meghatározása

Az Étv. felhatalmazása alapján az FRSZ meghatározott területek beépítési magasságát állapíthatja meg. A Trk. 19. §. (1) bekezdés b) pontja szerint az FRSZ

„a településszerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat” is megállapíthat.”

A TSZT a fentiek érdekében meghatározza a főváros történeti városképe, karakteres megjelenése és morfológiája szempontjából kiemelten fontos, ezért a magasság tekintetében összárosi szintű szabályozást igénylő területeket és lefekteti az azokra vonatkozó szabályozás elveit. A TSZT-ben történő kijelölés alapján az FRSZ 3. melléklete rögzíti a beépítési magasság különböző szabályaival érintett területeket, rendeleti formában. A TSZT és annak figyelembevételével az FRSZ a magasság szabályozás tekintetében azokra a területekre összpontosít, ahol a terület a magasság szempontjából érzékeny. Ezek a magassági szabályozással érintett területek az FRSZ 3. mellékletén kerültek meghatározásra és az alábbiakban ismertetett szabályok vonatkoznak rájuk:

3.1.3.1 Utcai légtérarány alapú szabályozás



A **kiemelten védendő karakterű területen** jellemzően keskenyek az utcák, a korabeli városfejlődés jelei helyenként a feszítettebb utcai légtérarányban is megmutatkoznak. A történeti városrész XIX. század végi átépülésére vonatkozó szabályok is eltérően szabályozták magassági szempontból e területeket, ezért itt a magassági értékek is kismértékben nagyobbak a II. kategóriába tartozó területhez képest.

A **karakterőrző területen** a beépítési magasságot korlátozó szabályok kevésbé szigorúak. A párkánymagasság – ahogy eredeti beépülésekor is – kismértékben alacsonyabb annak érdekében, hogy kedvező utcai légtérarány mellett a városrész élhetőbbé tétele biztosított legyen. Ugyanakkor enyhébbek a párkánymagasság illeszkedésére vonatkozó megköötések. A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál – mindkét esetben – az adott tömb előtti közterület átlagos szélességét kell figyelembe venni. Az utcai légtérarány (párkánymagasság / közterület átlagos szélessége) alapján a következő szabályok szerint kell meghatározni a **megengedett legnagyobb párkánymagasságot**. A párkánymagasságot az OTÉK 1. számú mellékletének 98. pontja értelmezi:

„Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonalala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonalala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonalala közötti függőlegesen mért távolság.”

A kiemelten védendő karakterű területen
a megengedett legnagyobb
párkánymagasság:

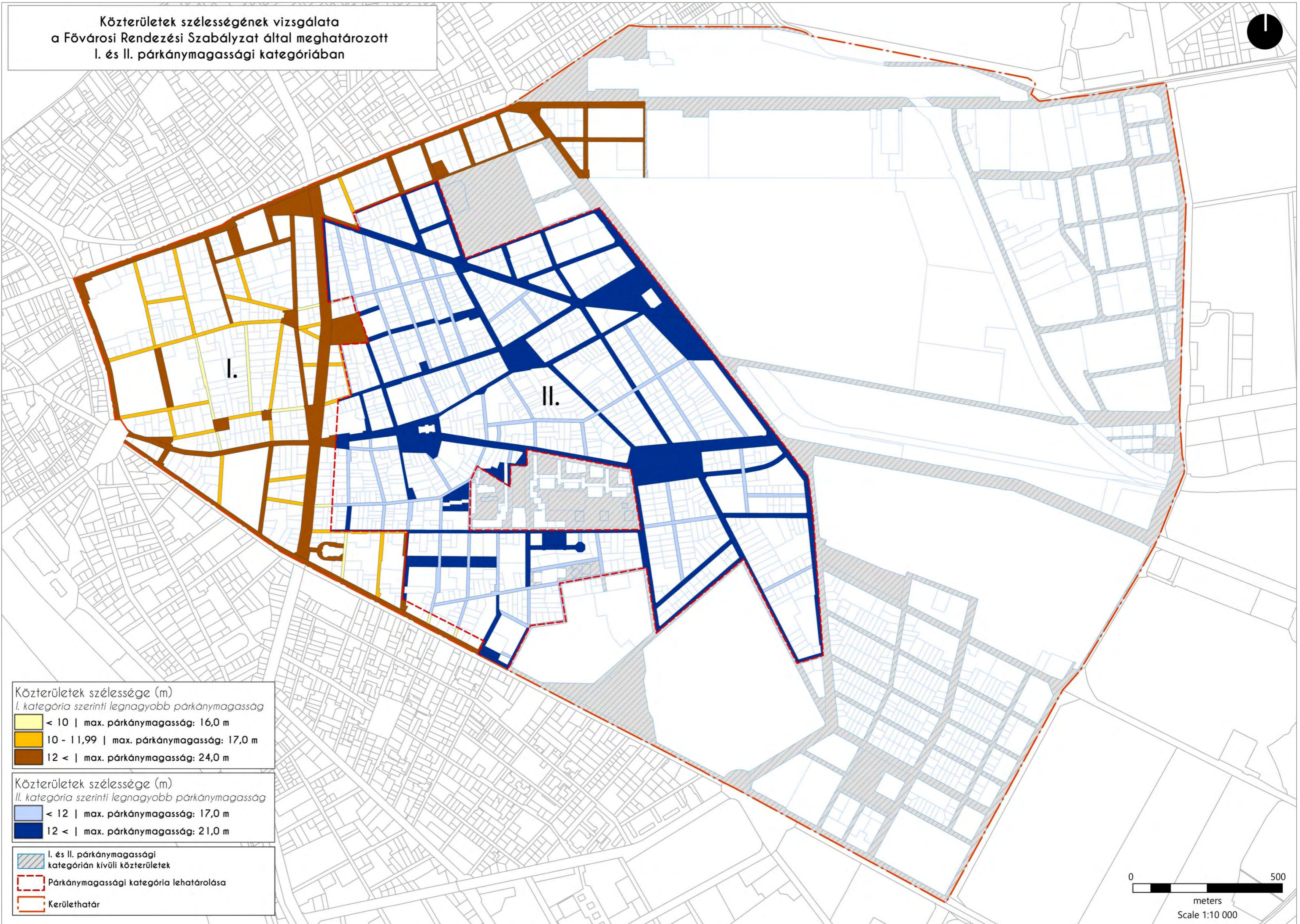
- a 10 méternél kisebb közterületi szélesség esetén annak 1,7-szerese, de legfeljebb 16,0 méter lehet;
- a legalább 10 méteres, de 12,0 méternél kisebb közterületi szélességnél annak 1,6-szorosa, de legfeljebb 17,0 méter lehet;
- a legalább 12,0 méteres és annál nagyobb közterületi szélesség esetén annak 1,5-szerese, de legfeljebb 24,0 méter.

A karakterőrző területen a megengedett
legnagyobb párkánymagasság:

- a 12 méternél kisebb közterületi szélesség esetén annak 1,6-szorosa, de legfeljebb 17,0 méter lehet;
- a legalább 12 méteres és annál nagyobb közterületi szélesség esetén annak 1,5-szöröse, de legfeljebb 21,0 méter lehet;
- a térkép külön rögzíti azon főutakat, amelyek mellett a megengedett legnagyobb párkánymagasság elérheti a 25,0 métert.

Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a szélesebb közterület alapján lehet megállapítani mindegyik kategória területén.

Közterületek szélességének vizsgálata
a Fővárosi Rendezési Szabályzat által meghatározott
I. és II. párkánymagassági kategóriában



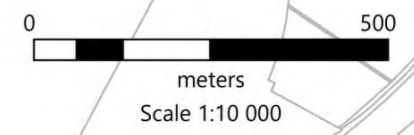
Közterületek szélessége (m)
I. kategória szerinti legnagyobb párkánymagasság

Light yellow	< 10	max. párkánymagasság: 16,0 m
Yellow	10 - 11,99	max. párkánymagasság: 17,0 m
Brown	12 <	max. párkánymagasság: 24,0 m

Közterületek szélessége (m)
II. kategória szerinti legnagyobb párkánymagasság

Light blue	< 12	max. párkánymagasság: 17,0 m
Dark blue	12 <	max. párkánymagasság: 21,0 m

- I. és II. párkánymagassági kategórián kívüli közterületek
- Párkánymagassági kategória lehatárolása
- Kerülethatar



3.1.3.2 Párkányilleszkedés

A **kiemelten védendő karakterű területen** két véglet találkozik. A meglévő, alacsony szintszámú épületek általában még a XIX. század közepe táján épültek, ritkábban annál régebben. Ezeket, mint „tanúházakat” meg kell tartani akkor is, ha egyedi védelmet még nem élveznek. Kevés van belőlük, többségük műemlék, vagy helyi védelem alatt áll. Arányuk megváltoztatása azon korok eltűnését is jelentené, amelyből a város nagyvárossá alakult, ezért mára kötelességé vált ezek megőrzése, amihez

nem csak az építészeti részletképzés, de az arányrendszer, és ezzel a magasság is hozzátartozik. Ezek védelmét továbbra is biztosítani szükséges.

Más esetekben az utcai légtérarányok több esetben magasabb *megengedett legnagyobb párkánymagasságot* eredményeznek, mint a már meglévő szomszédos magasabb épületé. A *kiemelten védett területen* belül a térarányokhoz hozzátartozik az utcák épületeinek eltérő magassága is, ezért nem cél, hogy minden épület el is érje a lehetséges legnagyobb párkánymagassági értéket, itt az illeszkedésnek nagyobb a jelentősége.

A **karakterőrző területen** az egyedi védettségű épületek kisebb aránya nem indokolja a szigorú szabályokat, ezért itt a ténylegesen kialakítható párkánymagasság nem kell, hogy illeszkedjen a szomszédos épületekéhez, ilyen illeszkedési szabályt a KÉSZ-ben lehet meghatározni.

Fentiek miatt a két területen eltérő a párkánymagasság megállapítása a szomszédos épületekhez való csatlakozás tekintetében.

A **kiemelten védendő karakterű területen** a párkánymagasság nem lehet nagyobb a szomszédos magasabbik épület párkány-magasságánál akkor sem, ha a számított utcai légtérarány alapján egyébként az magasabb lehetne.

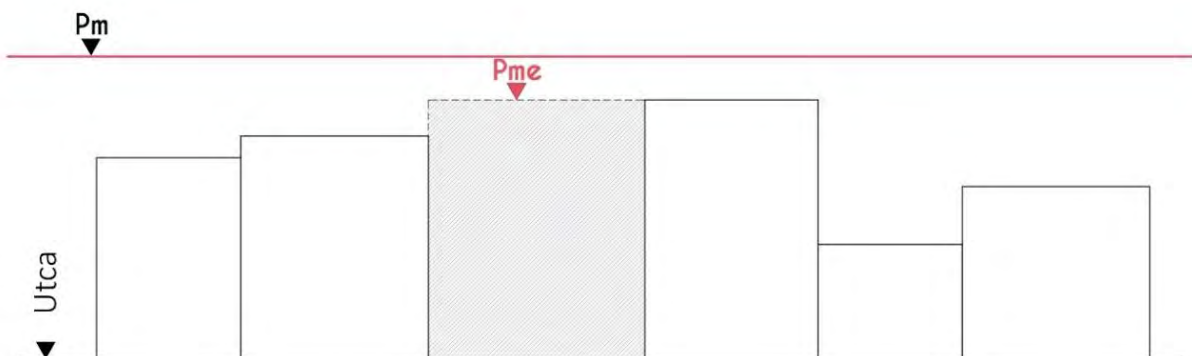
A cél nem a párkányok egymáshoz való pontos igazodása, hanem az utcák térarányának olyan alakítása, amelynek során a meglévő és a tervezett – túlnyomó többségében lakó-rendeltetésű – épületek egyaránt kedvezőbb arányú közterületre néző lakásokkal rendelkezhetnek.

A **karakterőrző területen** a szomszédos épület

magassága kevésbé mérvadó, mert ezeken a területeken gyakrabban előfordulhat, hogy a szomszédos házak akár jelentősebben is alacsonyabbak, mint az utca átlagos párkánymagassága, így nem indokolt kötött igazodási kényszer, de természetesen a KÉSZ élhet ezzel a szabályozási eszközzel.

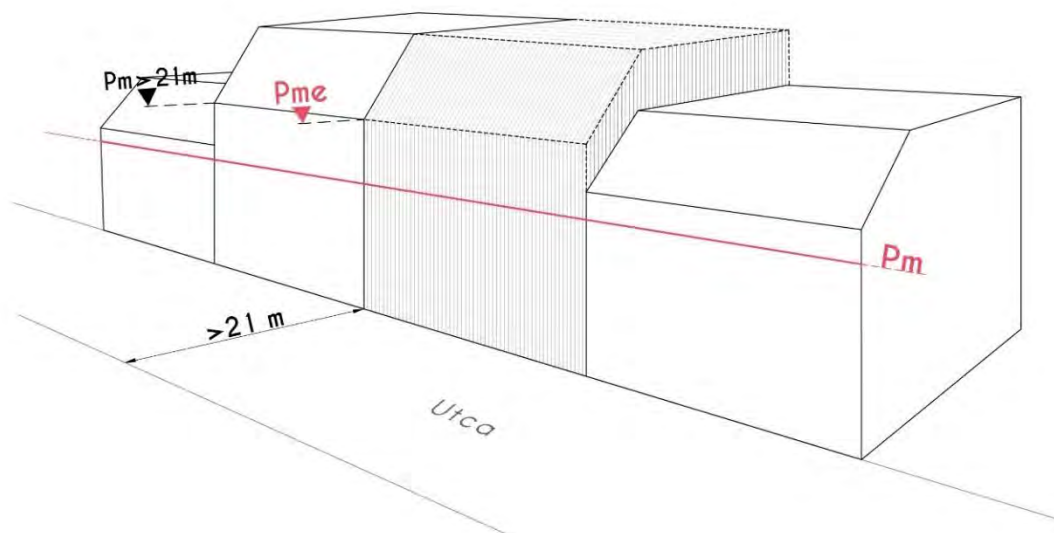
A 21,0 m-nél szélesebb közterület esetében a párkánymagasság a 21,0 m-t is meghaladhatja, ha a szomszédos épületé is nagyobb, de annál magasabb már nem lehet (a 25 m-t eleve megengedett esetek kivételével).

I. párkánymagassági kategória:



Pme – nem lehet nagyobb a csatlakozó magasabb épület párkánymagasságánál

II. párkánymagassági kategória:



Pme – Ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 m, ez esetben a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

3.1.3.3 Egyes épületrészek magassága

Az FRSZ szerint a magassági szabályozáshoz hozzátartozik a történeti városrészek hagyományos, jellegzetes magastetős karaktere, ami a városképi látványt és az utcai térarány érzetét alapvetően befolyásolja, és emiatt kitüntetett figyelmet igényel. Az épületek építményrészei ezért csak meghatározott esetben nyúlhatnak túl a meghatározott „magassági síkokon”, azaz

- a megengedett legnagyobb párkánymagasság által meghatározott metszésvonaltól a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- a metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.

Itt kell megjegyezni, hogy a Területre vonatkozó KÉSZ-ben a metszésvonal felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkot tartalmaz a szabályozás, szigorítva az FRSZ előírásait.

Ezek a síkok az építés térbeli helyét jelölik ki, ezért a megengedett legnagyobb párkánymagasság a meghatározásuk fontos eszköze. A meglévő vagy tervezett épület esetén a megengedett legnagyobb párkánymagassághoz igazított magassági síkokat kell figyelembe venni, tehát nem az épület saját mért, vagy tervezett párkánymagasságához kell viszonyítani az ezeken történő túlnyúlásokat sem.

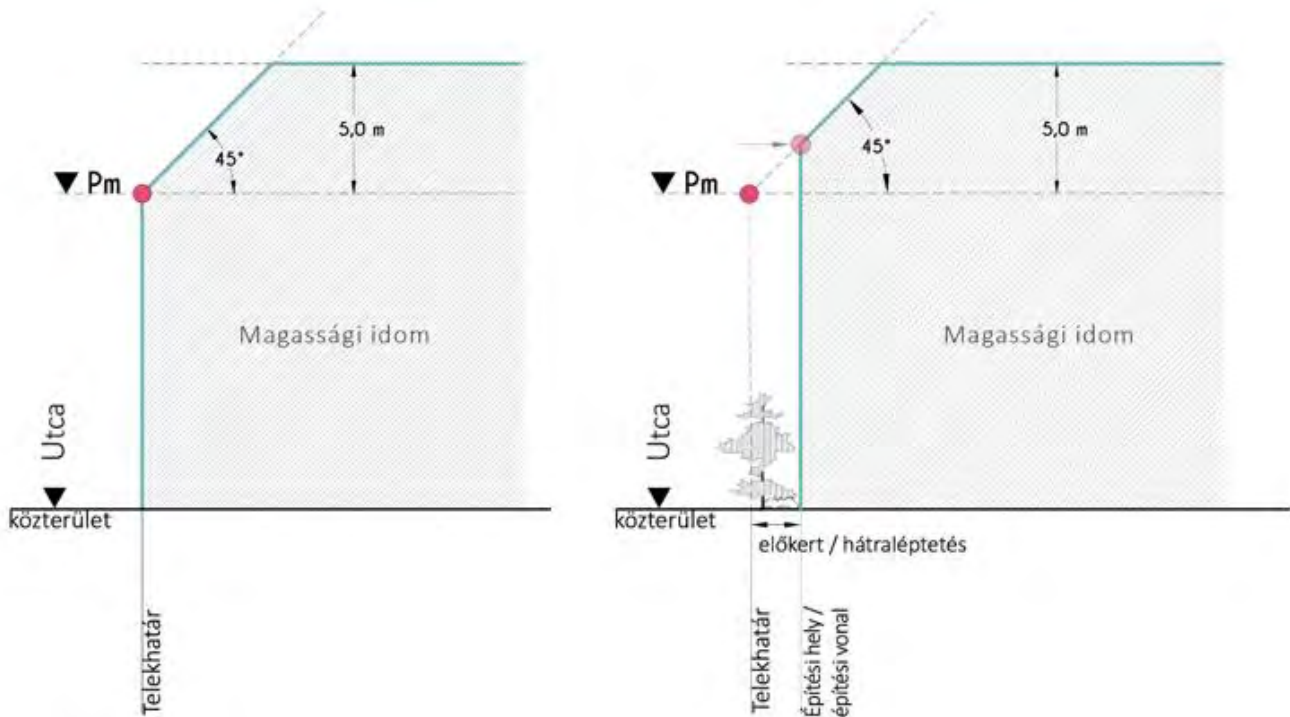
A **kiemelten védendő karakterű területen** a párkánymagasság metszésvonalára fektetett sík

hajlásszöge 45°, műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok.

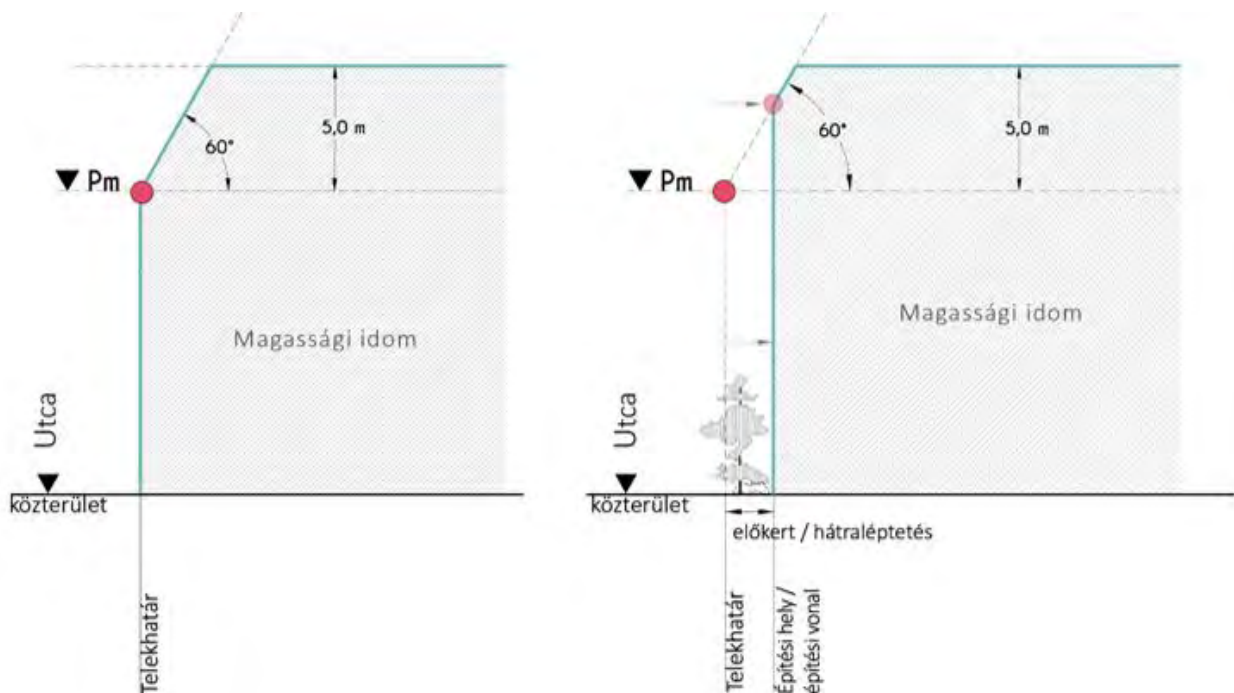
A **karakterőrző területen** a párkánymagasság

metszésvonalára fektetett sík hajlásszöge 60°.

I. párkánymagassági kategória (kivéve műemléki épület):



II. párkánymagassági kategória és az **I. párkánymagassági kategória területén lévő műemléki épületek**:



A történeti városrészekben előfordulhat, hogy a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke kisebb, mint egy-egy meglévő épületé. Ennek oka, hogy az elmúlt másfél évszázadban a magassági szabályok többször változtak, hol alacsonyabb, hol magasabb értékben meghatározva az egyes utcák épületeinek magassági lehetőségeit. Ez hozzátartozik a városképhez, finoman cizellált párkánysort eredményez. Kis számban vannak azonban olyan utcák is, ahol az adott tömb épületsora jellemzően meghaladja az FRSZ megengedett legnagyobb párkánymagasságát, ezekben az esetekben az alapszabálytól való eltérés biztosított.

Az ilyen típusú utcákban az eltérés lényege, hogy az FRSZ szerinti párkánymagasság értéke ne okozzon városképi törést egy épületsorban. Ha egy építéssel érintett telek (foghíj, emeletráépítés,

tetőtéri magasztás stb.) megengedett párkánymagassága alacsonyabb lenne, mint a kialakult beépítés összes épületé, megemelhető a párkánymagasság, amennyiben az ugyanarra az utcára néző szomszédos épület – a saroképület kivételével – 3,0 méterrel magasabb, mint az FRSZ szerinti párkánymagasság megengedett értéke. Ilyen esetben a JÓKÉSZ lehetővé teszi, hogy az építéssel érintett telken az épület a légtérarányból számítottnál magasabb párkánymagasságot vegyen figyelembe. Az épületsor vizsgálata alapján megállapítható, hogy melyik meglévő épület párkánymagassága haladja meg az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben, és ennek megfelelő párkánymagassággal építhető épület az adott ingatlanon. Tehát ha pl. az FRSZ olyan értéket határoz meg, amelyet 3,0 méternél kisebb eltéréssel haladják meg a meglévő közvetlenül szomszédos épületek, akkor nem érvényesíthető ez a szabály. Ha azonban egy 3,0 méterrel nagyobb mértékben meghaladó épület mellett tervezik az építést, akkor a párkánymagasság értéke szempontjából az az épület lesz a mértékadó, amelyik a legkisebb mértékben haladja meg az egyébként létesíthető legnagyobb párkánymagasságot. Ezzel csökken a szomszédos épülethez képest a magasság különbsége, mégsem hoz létre indokolatlanul magasabb épületet. Ez az eltérés nem feltétlenül teszi lehetővé a szomszédos épülettel azonos párkánymagasság létrehozását, hiszen így elvileg fokozatosan az összes épület előbb-utóbb elérhetné ezt a nagyobb magasságot, amit a szabályozás éppen el akar kerülni.

A szabály értelemszerűen azt is lehetővé teszi, hogy ha jellemzően a 3,0 métert meghaladó lenne a meglévő épületek párkányainak magassága, akkor ilyen esetben ez a jellemző érték is érvényesülhet.

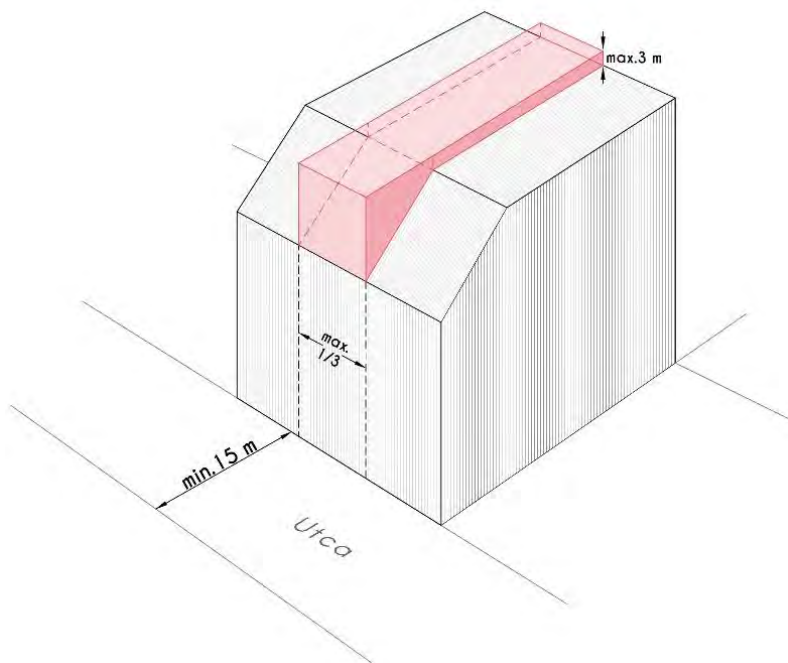
Ha csak egy-egy épület ilyen kiugró, azt nem kell feltétlenül a teljes utcasornak követnie, ha viszont az épületek többségének jellemző magassága nagyobb, akkor érvényesülni tud annak lekövetése a tervezett, vagy áttervezett épület esetén.



(Forrás: FRSZ - BVFT Kft.)

3.1.3.4 Tornycok, kupolák, építészeti hangsúlyok

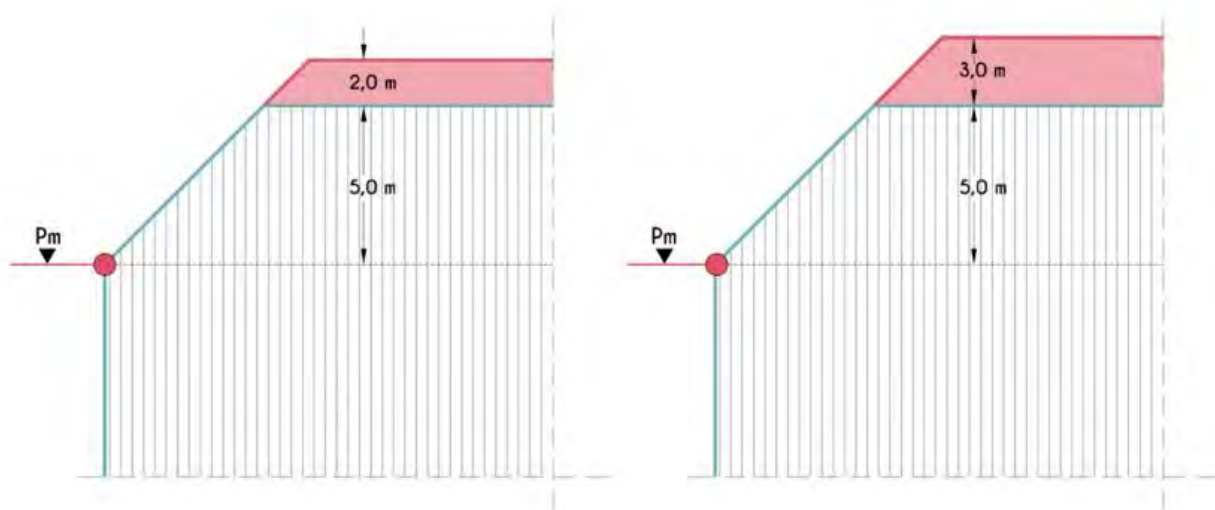
Városképi hangsúlyok képzése érdekében létesíthetők olyan tornycok, kupolák, vagy egyéb építészeti hangsúlyok, épületdíszek, amelyek túlléphetik a fenti magassági síkokat, ha azok nem konkurálnak meglévő történeti épületek hasonló épületrészeivel, illetve azoktól megfelelő távolságot tartanak. Ilyen túlnyúló épületrész legfeljebb az utcai homlokzat egyharmadának megfelelő szakaszon alkalmazható, és a 15,0 méternél keskenyebb közterület szélesség esetén a ferde burkolósík feletti térrészbe nem nyúlhat, mivel az már kedvezőtlenül hatna vissza az utcai térarányra. A meghatározott ferde síktól a telekbelső felé eső vízszintes rész felett már létesíthető torony, kupola, más építészeti hangsúly a keskenyebb utcában is, mivel annak térszűkítő hatása nincs. Ezek az elemek és az egyéb épületdíszek a magasság szempontjából meghatározott vízszintes síkhoz képest 3,0 méterrel lehetnek magasabbak.



3.1.3.5 Kémény, szellőző, tetőfelépítmény

Műszaki szükségesség miatt a különböző kémények és szellőzők falazottan, vagy takart kialakítással túlnyúlhatnak a meghatározott burkolósíkokon. A kéménymagasítások rendkívül kedvezőtlen megoldásait (toldott alumíniumkémények) kerülni kell, ezért takarásuk szükséges.

A tetőfelépítmények túlnyúlása a meghatározott vízszintes síkhoz képest 3,0 m-nél nem lehet nagyobb.



Nem falazott kémény, szellőző

Tetőfelépítmény

3.1.3.6 Emeletráépítés, tetőzet visszaállítása, tetőterek beépítése

A korábbi elpusztult tetőzetek és épületdíszeik eredetivel egyező, vagy közel azonos jellemzőkkel való visszaépítése akkor is lehetséges, ha a burkolósíkok azt nem tennék lehetővé. A különböző

épültrekonstrukciók elvégzése során a történeti jellemzők biztosítása érdekében a túlnyúlást mindenképpen lehetővé kell tenni, mint pl.

- a sérült, vagy az elpusztult tetőzet és épületdíz visszaépítése, helyreállítása,
- a meglévő épületek megengedett legmagasabb pontjánál magasabb tetőzeteinek rekonstrukciója, vagy
- egy új épület tetőgerincének meglévő épülethez való illeszkedése.

3.1.3.7 Az FRSZ beépítési magasság korlátozó előírásainak összesítése a párkánymagasság szabályaival érintett területi lehatárolásokon

a megengedett legnagyobb párkánymagasság					torony, kupola, építészeti hangsúly, épületdíz			
meghatározása			metszévonalához képest		vízszintes terjedelme a homlokzat-szélesség arányában	túlnyúlás a vízszintes síkon (m)	ferde sík feletti térrészbe nyúlása	
sz= a közterület átlagos szélessége (m)	előírt utcai légtér-arány	megengedett legnagyobb párkánymagasság maximált értéke (m)	a ferde sík hajlásszöge (°)	a vízszintes sík magassága (m)				
I. párkánymagassági kategória – kiemelten védendő karakterű terület								
<10 m	1,7	16,0	és a magasabbik szomszéd épület párkánymagassága	45°	7,0	1/3	3,0	∅
10 m ≤ sz <12 m	1,6	17,0						✓
Pesten 12 m ≤ sz	1,5	24,0						15 m feletti közterületi szélesség esetén
Budán 12 m ≤ sz < 20 m		21,0						
20 m ≤ sz		24,0						

- A Duna parton – Pesten és Budán egyaránt – az épület meglévő párkánymagassága nem növelhető.
- Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.

(Forrás: FRSZ - BVFT Kft.)

II. párkánymagassági kategória – karakterőrző terület							
sz	előírt utcai légtér-arány	megengedett legnagyobb párkánymagasság maximált értéke (m)	a ferde sík hajlásszöge (°)	a vízszintes sík magassága (m)	túlnyúlás a vízszintes síkon (m)	ferde sík feletti térrészbe nyúlása	
<12 m	1,6	17,0	60°	7,0	1/3	3,0	∅
12 m ≤ sz <21 m	1,5	21,0					✓
21 m ≤ sz	∅						15 m feletti közterületi szélesség esetén

- A 21,0 m-nél szélesebb utca esetében a párkánymagasság a 21,0 m-t is meghaladhatja, ha a szomszédos épület is magasabb 21,0 méternél, de annál magasabb nem lehet.
- A tervlapon külön jelölt utak mellett a megengedett magasság 25,0 m.
- Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.

(Forrás: FRSZ - BVFT Kft.)

3.1.3.8 A magassági korlátozással nem érintett területek szabályozása

Azokon a területeken, amelyeket nem érint a TSZT és az FRSZ magassági szabályozása, a JÓKÉSZ a **legnagyobb épületmagasságot** határozza meg az építési határértékeknél. Az OTÉK erre vonatkozó előírása az alábbi:

„33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

„52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- a vizsgált homlokzathoz tartozó 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- a vizsgált homlokzathoz tartozó vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
 - tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
 - a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
 - a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátozott alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

Az OTÉK korábban azt írta elő, hogy „A helyi építési szabályzatban **egységesen kell meghatározni** a megengedett beépítési magasságot”, tehát ennek alapján egy-**egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhatott**, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. **Az FRSZ OTÉK-tól eltérően** (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) a 4.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy:

„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható.”

(Meg kell jegyezni, hogy az OTÉK 2021.07.01-től hatályos módosítása már nem teszi szükségessé az OTÉK felmentés, a különböző magassági meghatározások vegyesen is alkalmazhatók.)

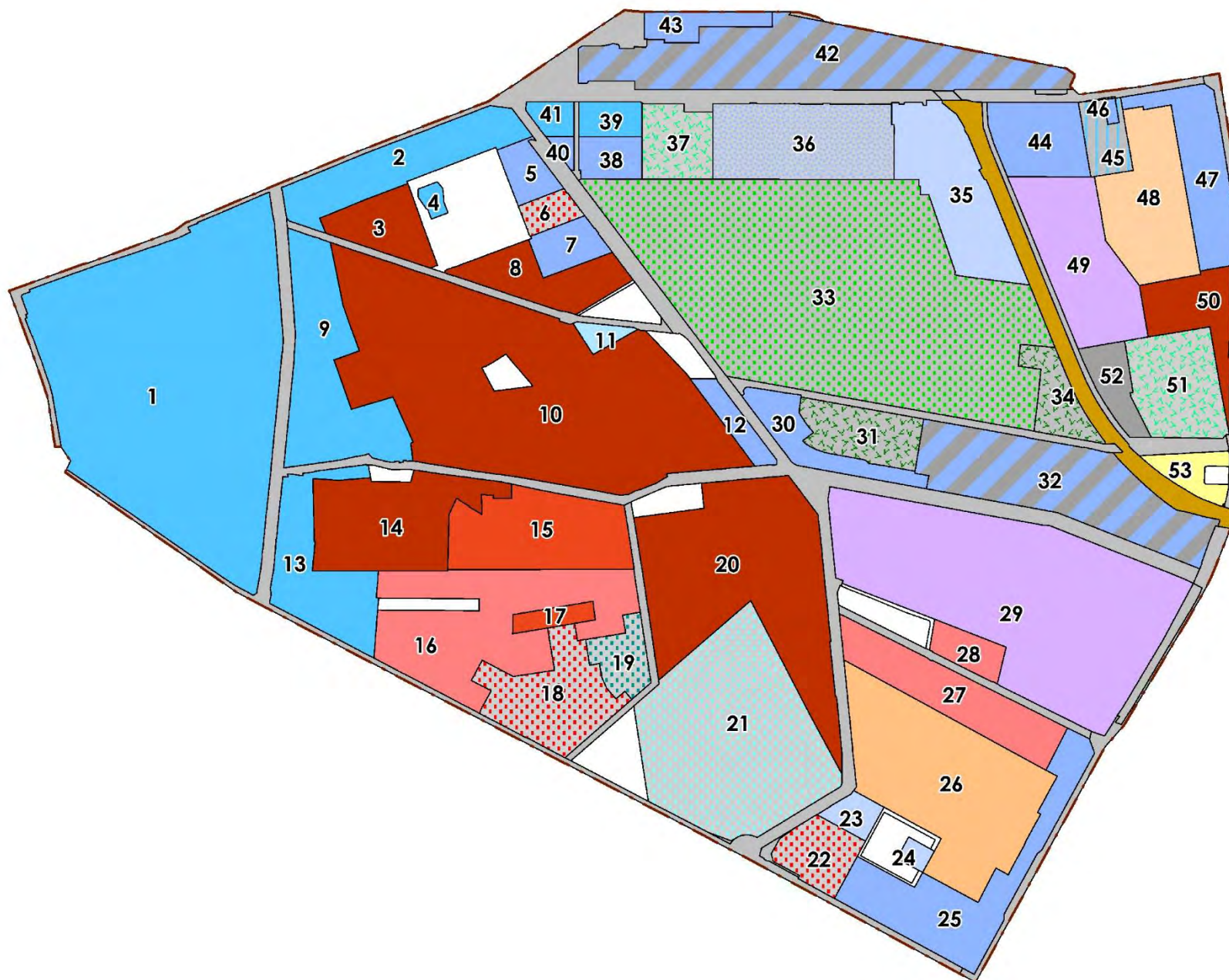
Fentiek alapján Józsefváros azon területein, amelyet nem érint a TSZT és FRSZ magassági korlátozása, beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő legnagyobb **épületmagasság** került alkalmazásra.

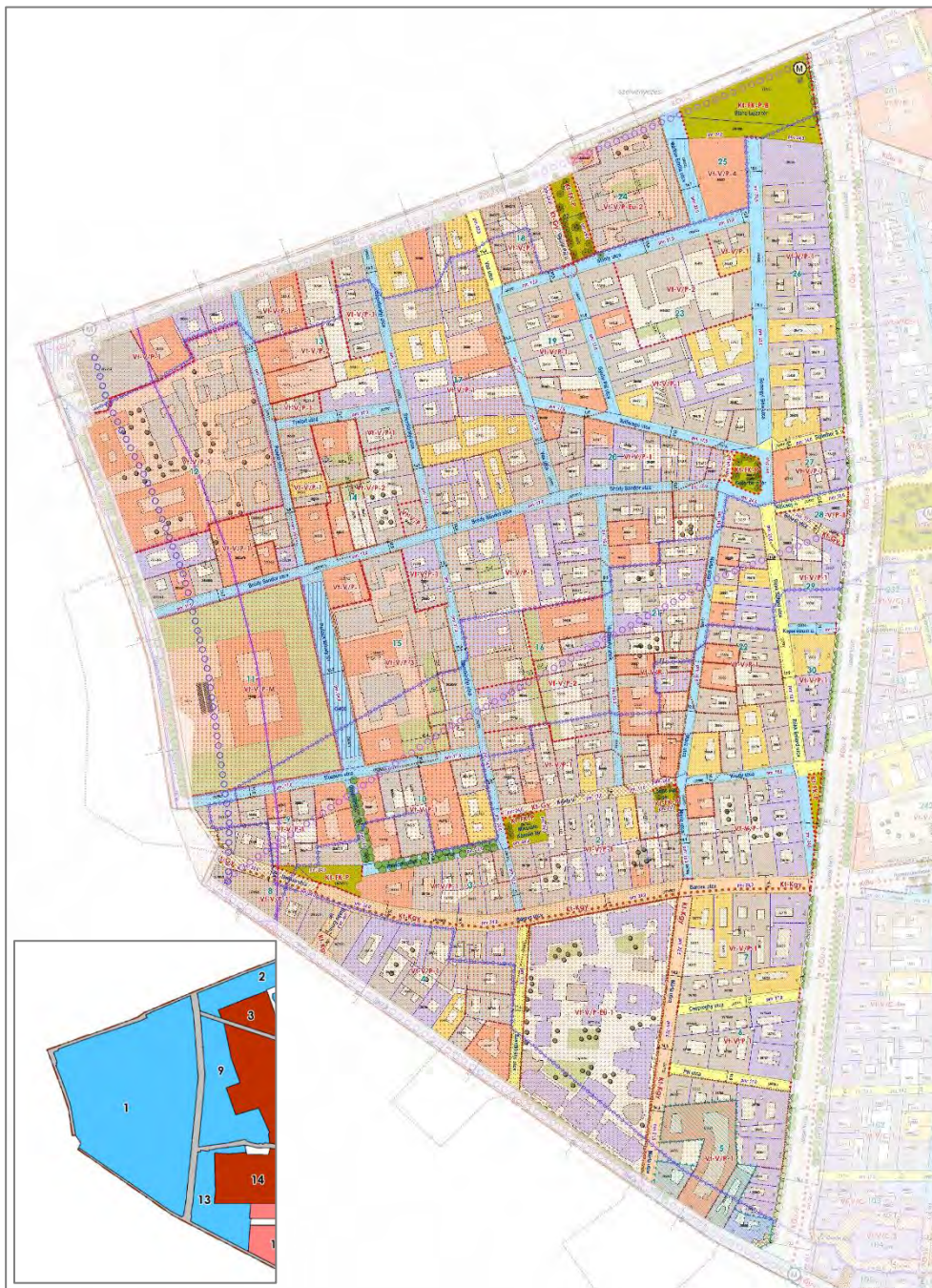
3.2. A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA

Az Étv. 2. § 35. pontja értelmében a Fővárosi Rendezési Szabályzat nem tartalmazhat telekalakítási, illetve építésjogi előírásokat. Ezen szabályokat minden esetben a Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza.

A JÓKÉSZ-ben szereplő övezeti paraméterek a jogszabálynak megfelelően igazodnak az FRSZ 1. mellékletében rögzített, az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűségi adatokhoz. Az övezetek paraméterei a szabályzat (5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet) 4. §-ának (1) bekezdésében leírtaknak megfelelően oly módon kerültek meghatározásra, hogy az adott területfelhasználási egységen belül található összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen sem haladja meg a szabályzatban előírt beépítési sűrűség alapján számított szintterületet. A fenti megállapítások alól kivételt képeznek az egyes nagyvárosias lakóterületek, melyek a kialakult, úszótelkes jellegükből és az épületek színtszámából adódóan nem tudnak megfelelni az FRSZ-ben előírt Bs értékeknek.

A telepszerű, úszótelkes-tömbtelkes lakóterület esetében az általunk meghatározott „kialakult” értékek csupán közelítőek, pontosan meghatározni ezeket csak az épületek szintrajza, illetve pontos geodéziai felmérés alapján lehetne. Ennek oka, hogy az épületek úszótelkesi sem minden esetben az épület körül 1 m-ig terjednek, hanem többnyire ennél nagyobbak, ahol zöldfelület is lehet. Másrészt a tömbtelek összetett használatú, a zöldfelületeken kívül járdák, utak, parkolók, vegyes használatú utak, játszóterek, sportpályák stb. is található, amelyek nagyságát csak becsléssel lehet meghatározni. A JÓKÉSZ beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása a következő ábrákon és táblázatokban olvasható:





1		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	602 739	2 109 586	904 108	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V//P-1	332 870	4,00	1,70	1331478,20	565878,24
Vt-V//P-2	43 474	3,50	1,60	152159,66	69558,70
Vt-V//P-3	48 780	3,00	1,40	146341,32	68292,62
Vt-V//P-4	3 945	4,50	2,00	17752,50	7890,00
Vt-V//P-M	29 526	2,10	1,00	62005,29	29526,33
Vt-V//P-Eü-1	31 514	3,00	1,50	94541,44	47270,72
Vt-V//P-Eü-2	11 068	4,00	1,60	44270,26	17708,10
Összesen				1 848 549	806 125
Bsa Szma					
2 109 586	>	1 848 549	megfelel	Tartalék (m ²)	261 037
Bsp Szmp					
904 108	>	806 125	megfelel	Tartalék (m ²)	97 984



2		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,75	1,50	95 960	359 850	143 940	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V/N-1	81 622	4,00	1,75	326487,20	142838,15
Összesen		81 622		326 487	142 838
Bsa Szma					
359 850	>	326 487	megfelel	Tartalék (m ²)	33 363
Bsp Szmp					
143 940	>	142 838	megfelel	Tartalék (m ²)	1 102

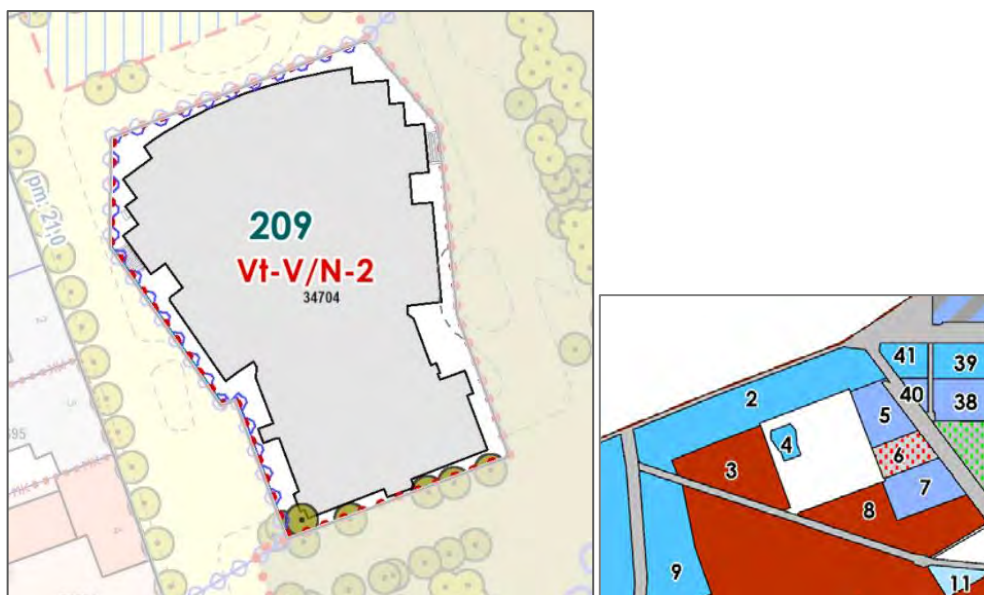


3

FRSZ 2021

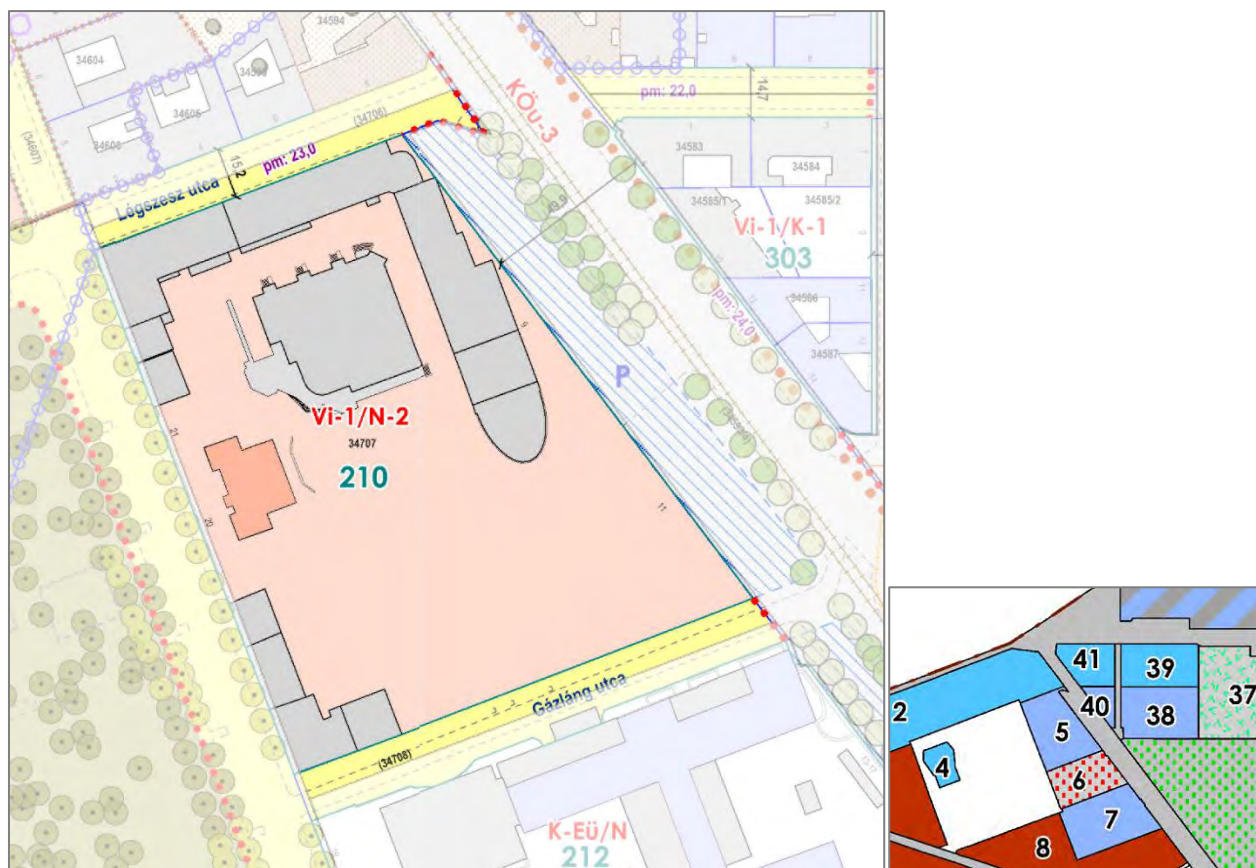
Ln-1

Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,00	46 566	162 981	46 566	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/N-1	39 485	4,00	1,00	157 941,20	39 485,30
Összesen		39 485		157 941	39 485
Bsa Szma					
162 981	>	157 941	megfelel	Tartalék (m ²)	5 039
Bsp Szmp					
46 566	>	39 485	megfelel	Tartalék (m ²)	7 081

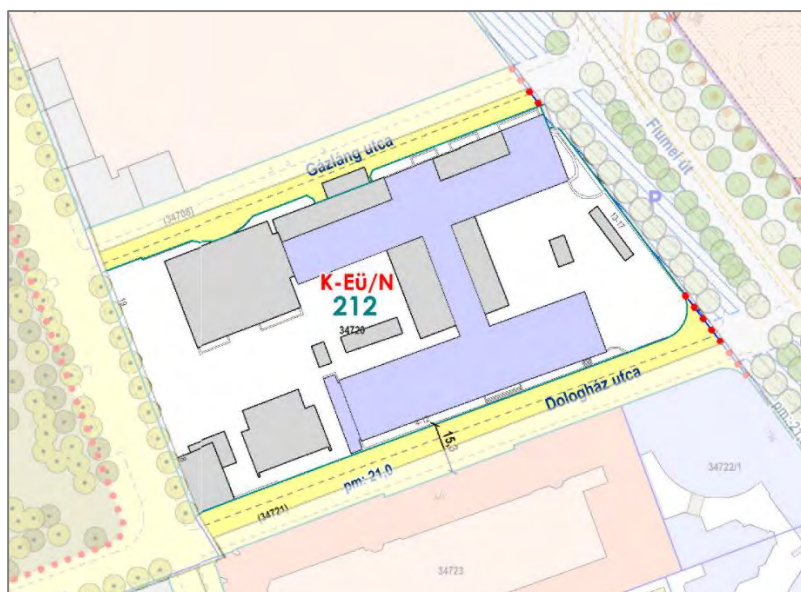


4		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,75	6 246	24 984	10 931	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V/N-2*	6 246	Kialakult (~3,5)	Kialakult (0,0)	21 861	0,0
Összesen		6 246		21 861	0
Bsa Szma					
24 984	>	21 861	megfelel	Tartalék (m ²)	3 123
Bsp Szmp					
10 931	>	0	megfelel	Tartalék (m ²)	10 931

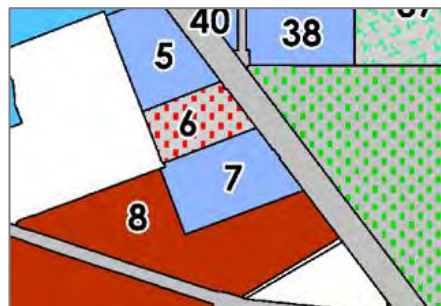
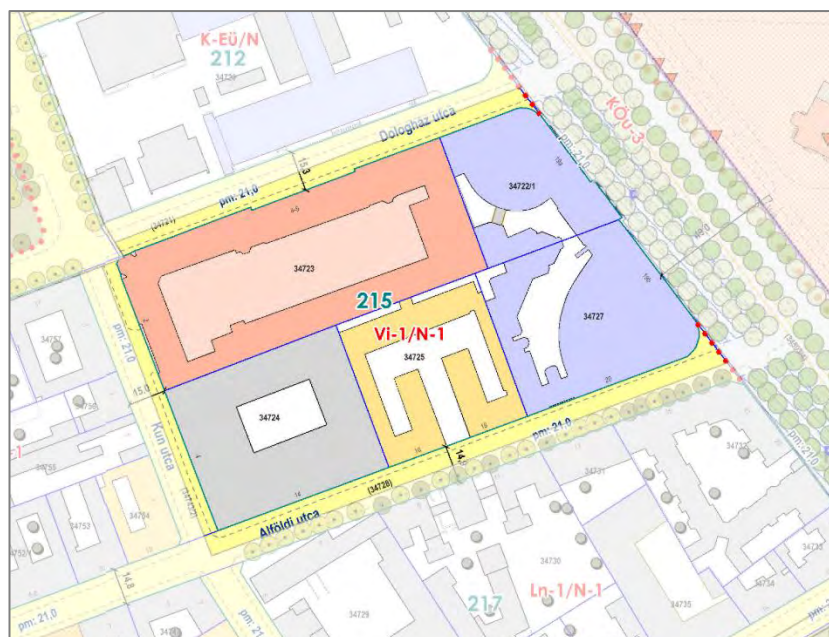
*Erkel Színház telke



5		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,50	1,00	22 044	55 110	22 044	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/N-2	20 061	2,40	1,00	48 147	20 061
Összesen		20 061		48 147	20 061
Bsa Szma					
55 110	>	48 147	megfelel	Tartalék (m ²)	6 963
Bsp Szmp					
22 044	>	20 061	megfelel	Tartalék (m ²)	1 983
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/N-2	20 061	25%		5015,3	
Területfelhasználási egység területe	22 044	23%		5 015	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel



6		FRSZ 2021		K-Eü	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,00	15 849	55 471	15 849	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Eü/N	13 283	4,00	1,00	53 133	13 283
Összesen		13 283		53 133	13 283
Bsa Szma					
55 471	>	53 133	megfelel	Tartalék (m ²)	2 338
Bsp Szmp					
15 849	>	13 283	megfelel	Tartalék (m ²)	2 566



7		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	26 663	93 319	39 994	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/N-1	22 831	4,00	1,75	91 323	39 954
Összesen		22 831		91 323	39 954
Bsa Szma					
93 319	>	91 323	megfelel	Tartalék (m ²)	1 996
Bsp Szmp					
39 994	>	39 954	megfelel	Tartalék (m ²)	40
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/N-1	22 831	12%		2739,696	
Területfelhasználási egység területe		26 663	10%		2 740
Zöldfelületi átlagérték		megfelel			

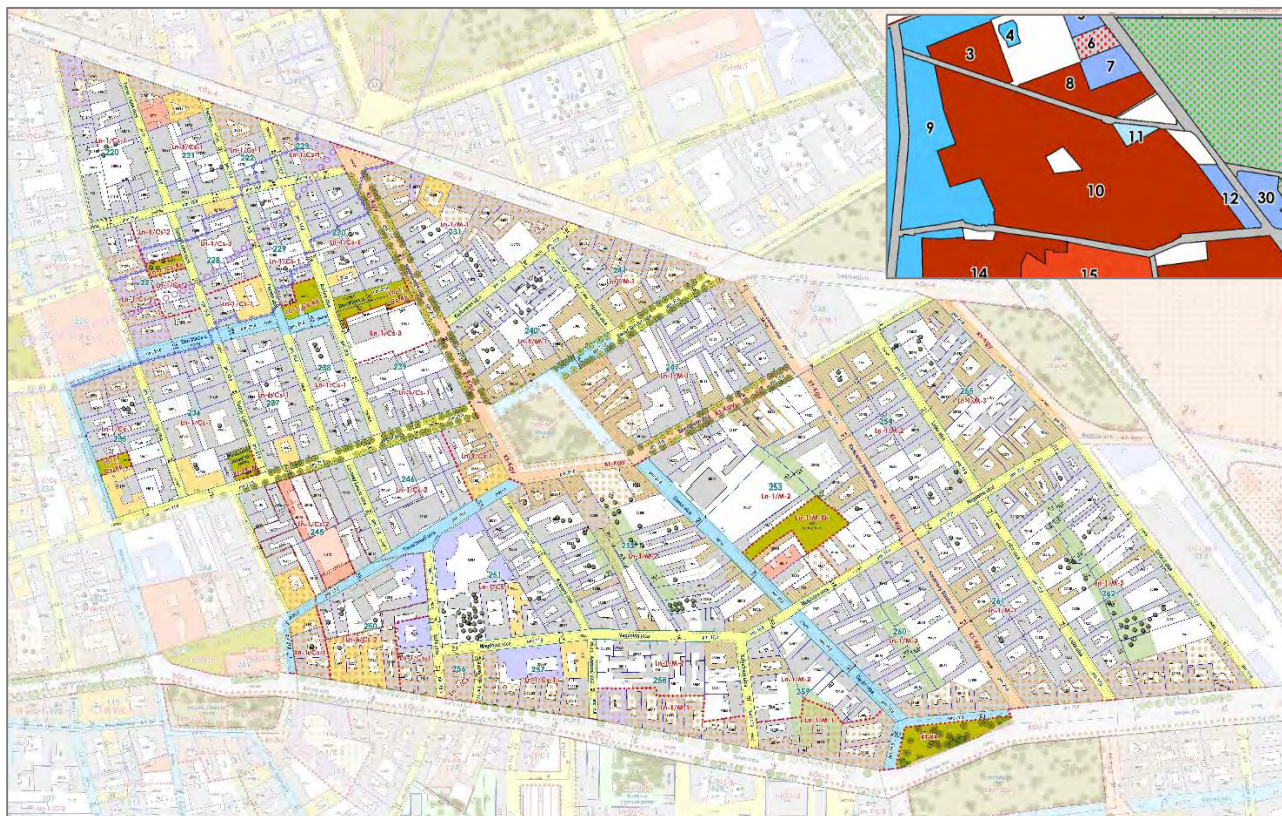


8		FRSZ 2021		Ln-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,00	59 526	208 342	59 526	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/N-1	49 826	4,00	1,00	199303,20	49825,80
Összesen		49 826		199 303	49 826
		Bsa Szma			
208 342	>	199 303	megfelel	Tartalék (m ²)	9 039
		Bsp Szmp			
59 526	>	49 826	megfelel	Tartalék (m ²)	9 700

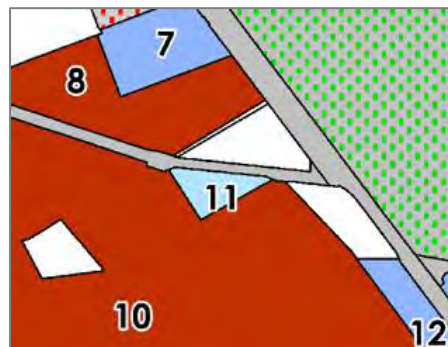
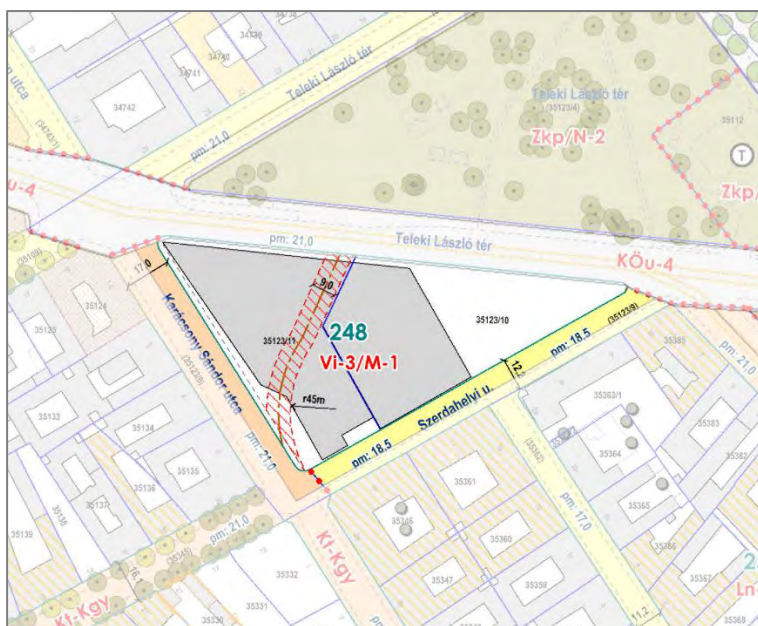


9		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	138 440	484 539	207 659	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V/Cs-1	98 945	4,00	1,75	395780	173153,75
Vt-V/Cs-2	1 336	Kialakult*	Kialakult*	1202,40	0
Vt-V/Cs-3	5 332	Kialakult*	Kialakult*	6078,48	0
Összesen		100 282		403 061	173 154
Bsa Szma					
484 539	>	403 061	megfelel	Tartalék (m ²)	81 478
Bsp Szmp					
207 659	>	173 154	megfelel	Tartalék (m ²)	34 506

*A jelenlegi állapotot alapul véve.

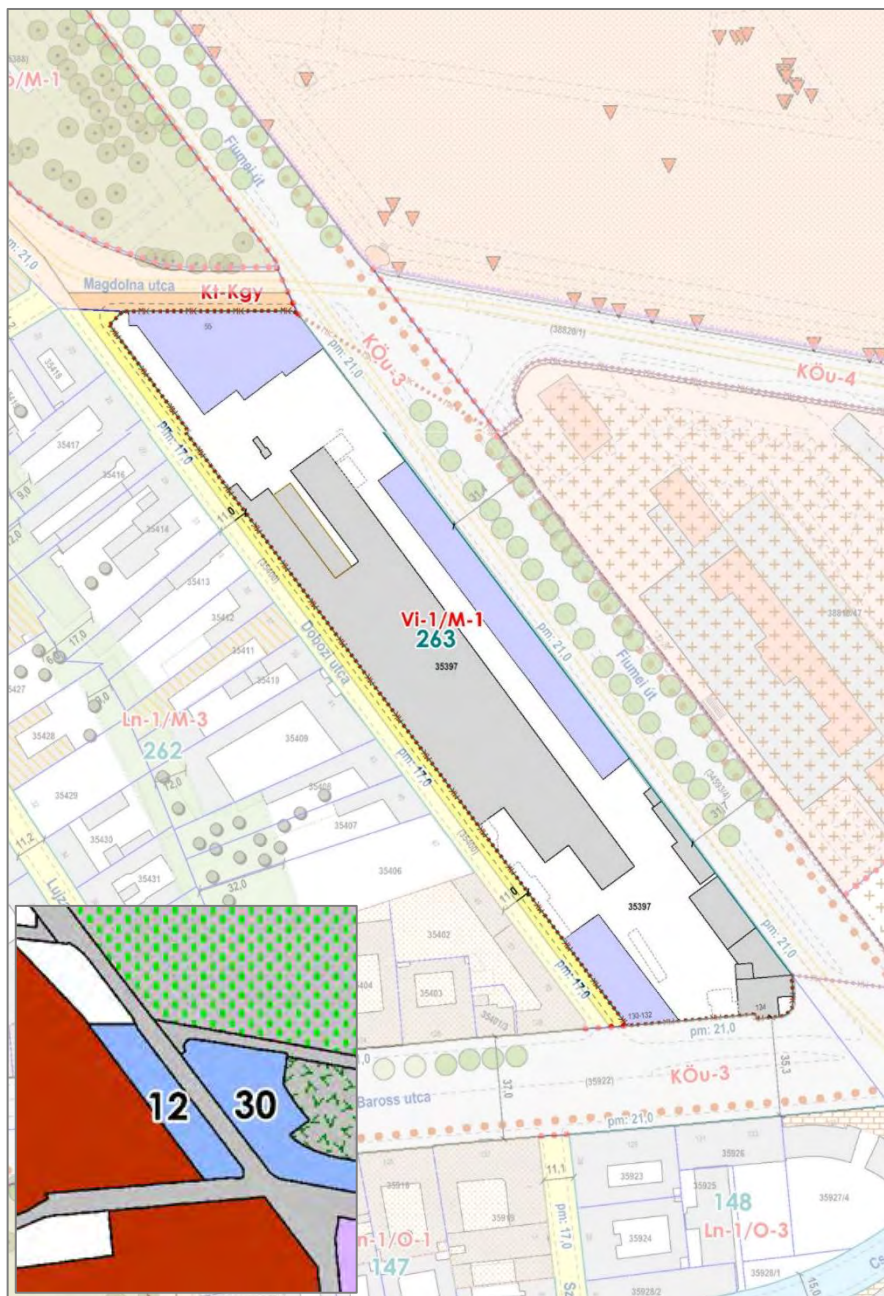


10		FRSZ 2021		Ln-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,25	1,00	516 991	1 680 221	516 991	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/Cs-1	121 788	4,00	1,00	487 153	121 788
Ln-1/Cs-2	43 075	3,50	1,00	150 763	43 075
Ln-1/Cs-3	4 146	3,50	1,00	14 510	4 146
Ln-1/Cs-Kk	3 167	0,03	0,00	95	0
Ln-1/M-1	88 677	4,00	1,00	354 707	88 677
Ln-1/M-2	92 040	3,50	1,00	322 140	92 040
Ln-1/M-3	70 016	3,50	0,70	245 055	49 011
Összesen		422 909		1 574 422	398 737
Bsa Szma					
1 680 221	>	1 574 422	megfelel	Tartalék (m ²)	105 798
Bsp Szmp					
516 991	>	398 737	megfelel	Tartalék (m ²)	118 254



11		FRSZ 2021		Vi-3	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,50	0,50	9 520	14 280	4 760	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-3/M-1	7 764	1,50	0,50	11 646	3 882
Összesen		7 764		11 646	3 882
		Bsa Szma			
14 280	>	11 646	megfelel	Tartalék (m ²)	2 634
		Bsp Szmp			
4 760	>	3 882	megfelel	Tartalék (m ²)	878
Zöldfelületi átlagérték					20%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-3/M-1	7 764	5%		388,2	
Területfelhasználási egység területe	9 520	4%		388	
Zöldfelületi átlagérték					nem felel meg*

*OTÉK felmentés folyamatban a kialakult állapot alapján

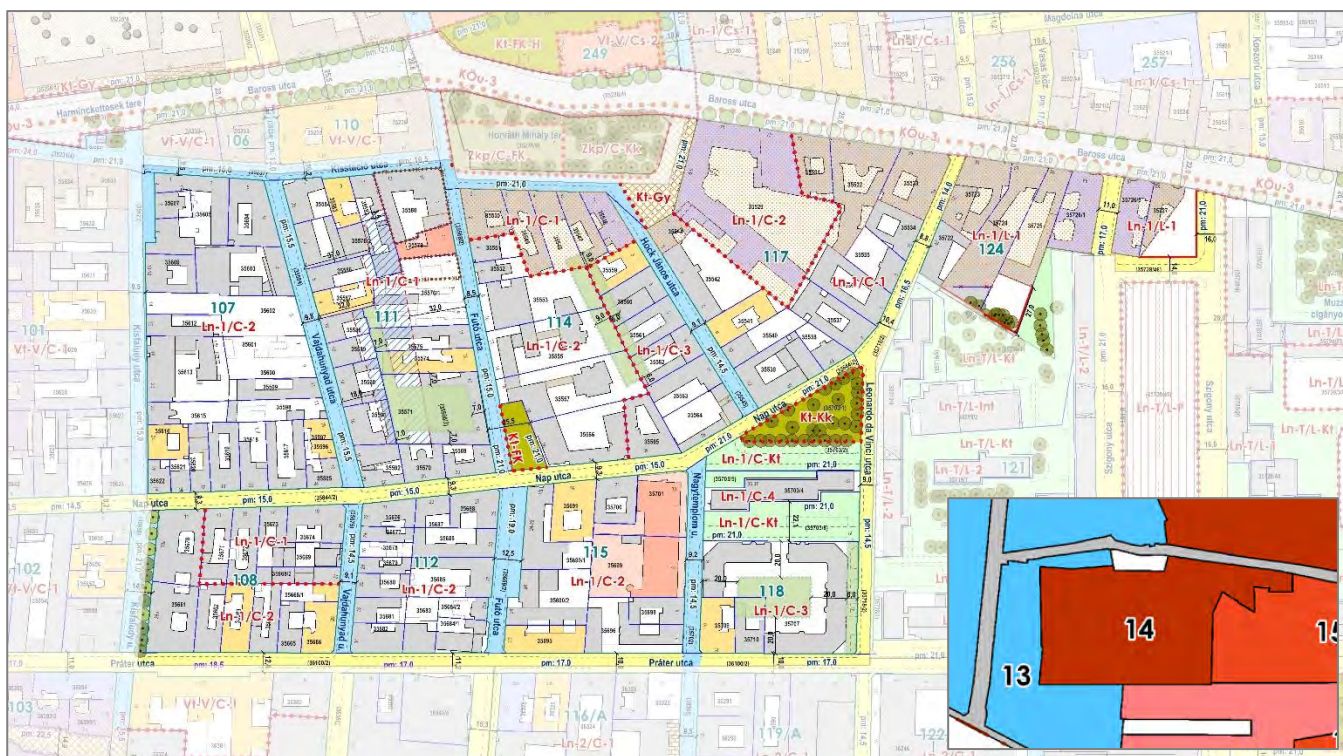


12		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	20 375	71 313	30 563	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/M-1	17 974	3,75	0,80	67 403	14 379
Összesen		17 974		67 403	14 379
Bsa Szma					
71 313	>	67 403	megfelel	Tartalék (m ²)	3 910
Bsp Szmp					
30 563	>	14 379	megfelel	Tartalék (m ²)	16 183
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/M-1	17 976	30%		5 392,8	
Területfelhasználási egység területe		26%		5 393	
Zöldfelületi átlagérték		megfelel			



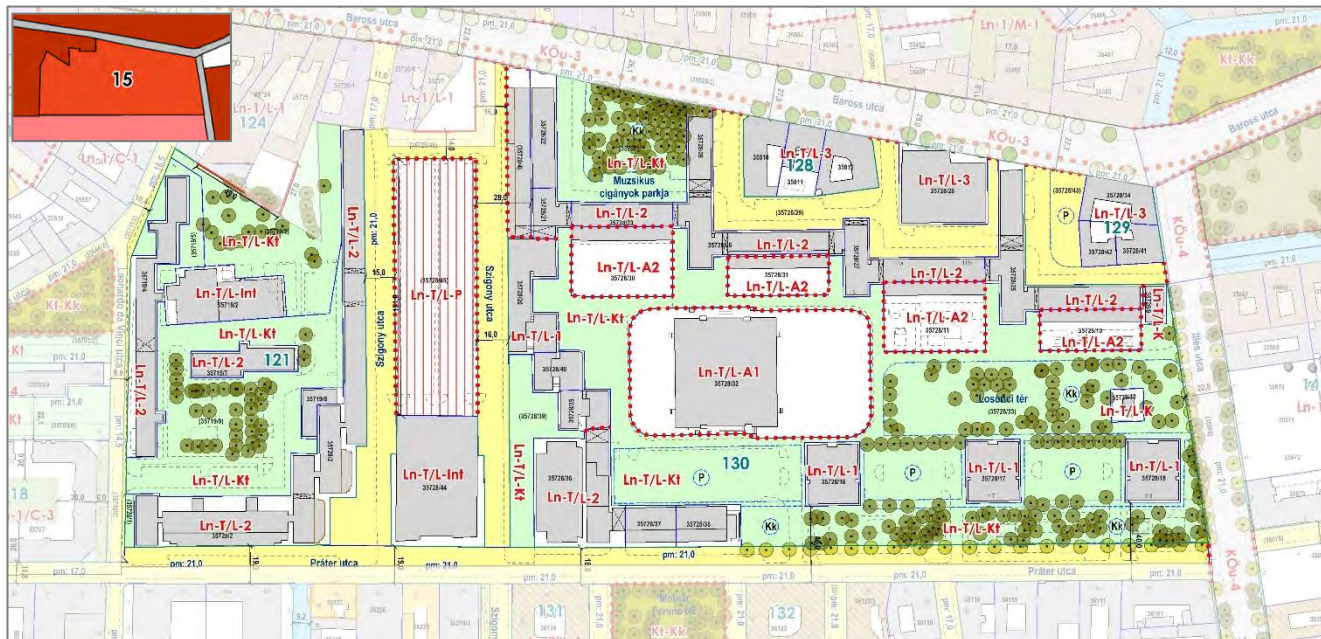
13		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szinterterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,75	94 678	378 712	165 687	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V/C-1	54 085	4,00	1,75	216 340	94 649
Vt-V/C-2	20 019	5,00	2,00	100 094	40 038
Vt-V/C-3	2 300	Kialakult*		4 601	0,00
		2,00	0,00		
Összesen		76 404		321 035	134 686
Bsa Szma					
378 712	>	321 035	megfelel	Tartalék (m ²)	57 677
Bsp Szmp					
165 687	>	134 686	megfelel	Tartalék (m ²)	31 000

*A jelenlegi állapotot alapul véve.



14	FRSZ 2021	Ln-1			
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe	Építhető szinterterület (m ²)		
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,25	1,00	126 080	409 760	126 080	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/C-1	31 259	4,00	1,00	125 036	31 259
Ln-1/C-2	49 000	3,50	1,00	171 501	49 000
Ln-1/C-3	10 330	3,40	1,00	35 123	10 330
Ln-1/C-4	1 123	Kialakult*	Kialakult*	9 657	0
Ln-1/C-Kt	3 583	0,00	0,50	0	1 791
Ln-1/L-1	7 766	4,00	1,00	31 064	7 766
Összesen		103 061		372 381	100 147
		Bsa Szma			
409 760	>	372 381	megfelel	Tartalék (m ²)	37 379
		Bsp Szmp			
126 080	>	100 147	megfelel	Tartalék (m ²)	25 933

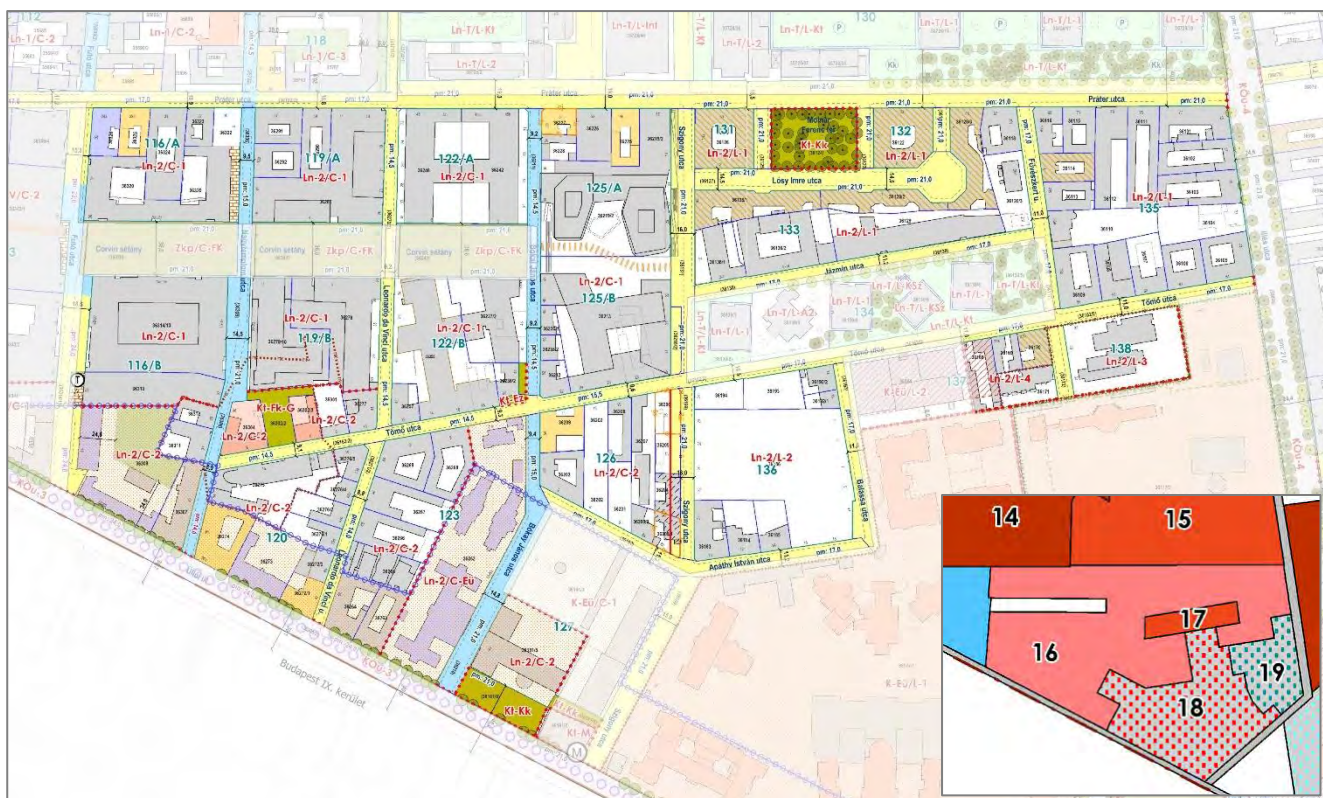
*A jelenlegi állapotot alapul véve.



15		FRSZ 2021		Ln-T	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,50	0,50	117 034	292 585	58 517	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-T/L-1	5 116	Kialakult*	Kialakult*	71 626	0
Ln-T/L-2	20 800	Kialakult*	Kialakult*	162 237	0
Ln-T/L-3	5 758	4,00	1,00	23 033	5 758
Ln-T/L-A1	7 913	1,20	0,60	9 496	4 748
Ln-T/L-A2	5 890	0,60	0,00	3 534	0
Ln-T/L-P	5 523	2,50	2,00	13 809	11 047
Ln-T/L-Int	4 613	Kialakult*	Kialakult*	15 132	0
Ln-T/L-K	531	Kialakult*	Kialakult*	223	0
Ln-T/L-Kt	42 080	0,00	0,00	0	0
Összesen		98 226		299 090	21 553
Bsa Szma					
292 585	<	299 090	nem felel meg**	Tartalék (m ²)	-6 505
Bsp Szmp					
58 517	>	21 553	megfelel	Tartalék (m ²)	36 964
Zöldfelületi átlagérték					35%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Ln-T/L-1	5 117	Kialakult*		0	
Ln-T/L-2	20 780	Kialakult*		0	
Ln-T/L-3	4 031	15%		604,65	
Ln-T/L-A1	7 913	25%		1978,25	
Ln-T/L-A2	5 890	10%		589	
Ln-T/L-P	5 523	25%		1380,75	
Ln-T/L-Int	4 613	-		0	
Ln-T/L-K	531	10%		53,1	
Ln-T/L-Kt	42 080	50%		21040	
Területfelhasználási egység területe	117 034	22%		25 646	
Zöldfelületi átlagérték		nem felel meg**			

* A jelenlegi állapotot alapul véve.

**A kialakult állapot miatt.



16

FRSZ 2021

Ln-2

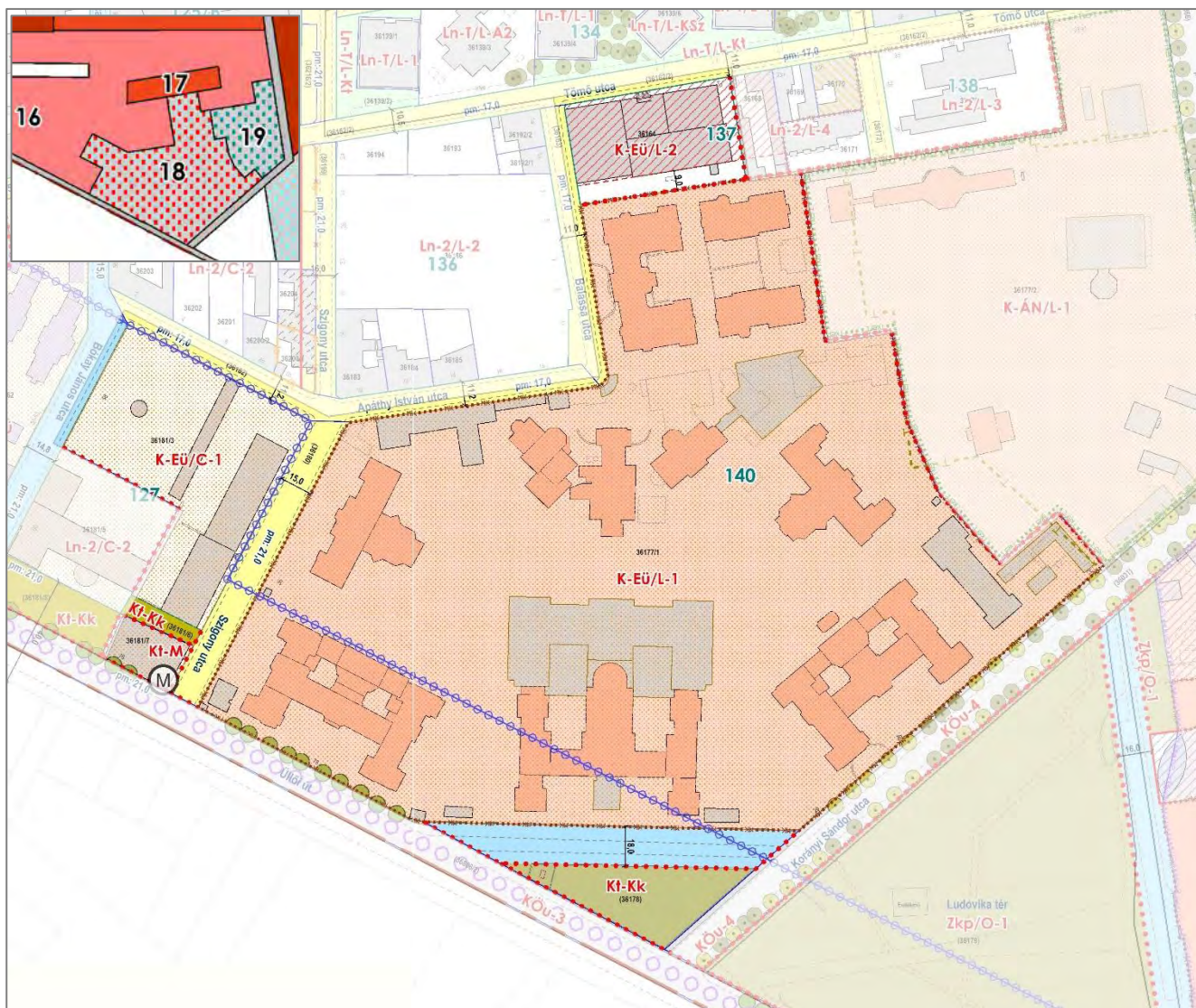
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	196 158	686 553	294 237	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-2/C-1	60 473	4,50	2,00	272 130	120 947
Ln-2/C-2	35 834	4,50	1,80	161 253	64 501
Ln-2/C-EÜ	7 667	2,00	1,00	15 334	7 667
Ln-2/L-1	31 952	4,00	2,00	127 807	63 903
Ln-2/L-2	12 073	4,50	2,00	54 329	24 146
Ln-2/L-3	3 810	4,50	1,00	17 144	3 810
Ln-2/L-4	2 763	4,50	2,00	12 435	5 527
Összesen		154 572		660 432	290 501
Bsa Szma					
686 553	>	660 432	megfelel	Tartalék (m ²)	26 121
Bsp Szmp					
294 237	>	290 501	megfelel	Tartalék (m ²)	3 736



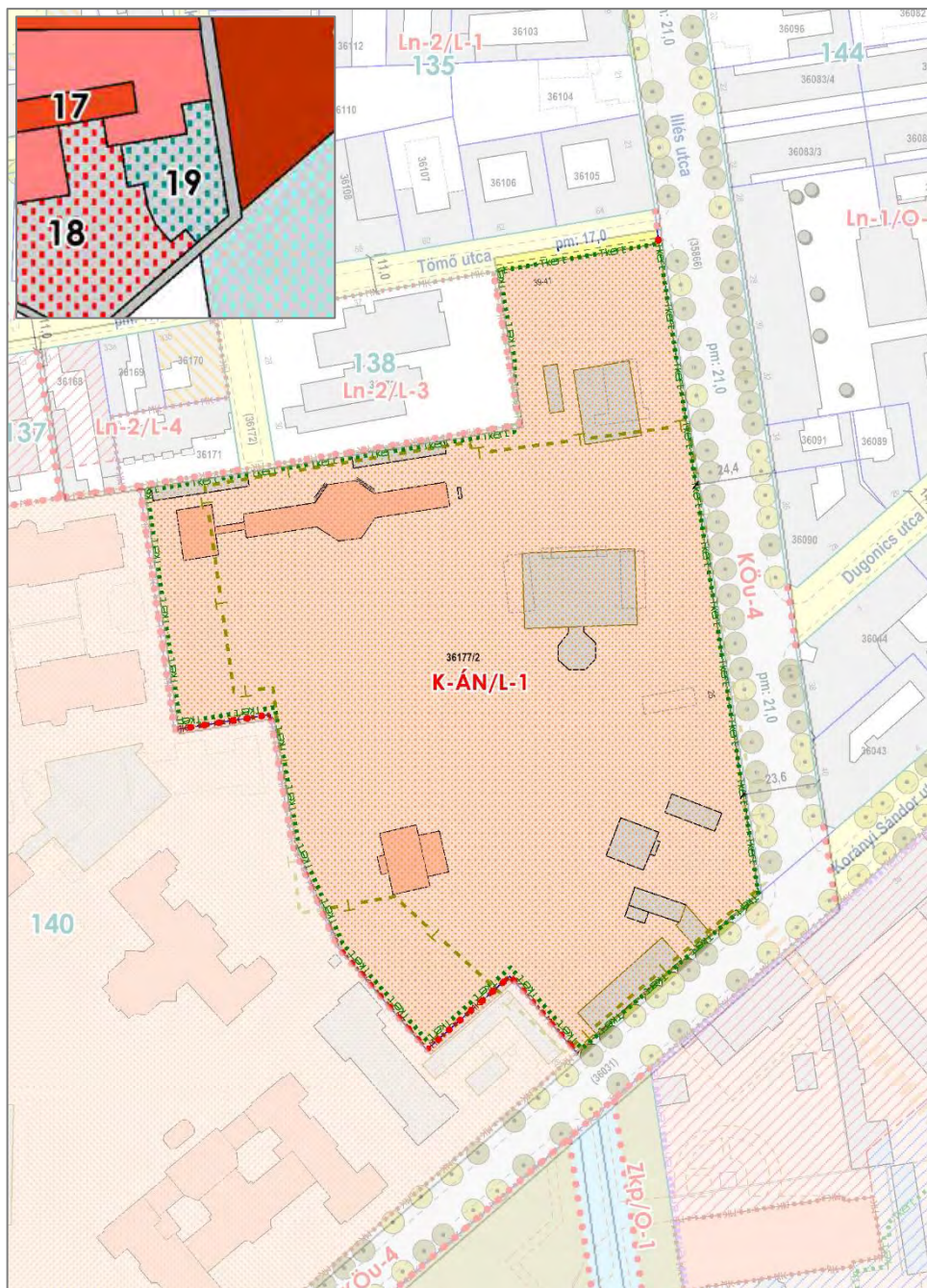
17		FRSZ 2021		Ln-T	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²		Általános	Parkoló
2,50	0,50	14 011		35 028	7 006
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-T/L-1	2 751	Kialakult*	Kialakult*	39 890	0
Ln-T/L-A2	2 445	0,60	0,00	1 467	0
Ln-T/L-KSz	621	Kialakult*	Kialakult*	435	0
Ln-T/L-Kt	4 922	0,00	0,00	0	0
Összesen		10 739		41 790	0
Bsa Szma					
35 028	<	41 790	nem felel meg**	Tartalék (m ²)	-6 763
Bsp Szmp					
7 006	>	0	megfelel	Tartalék (m ²)	7 006
Zöldfelületi átlagérték					35%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Ln-T/L-1	2 751	Kialakult*		0	
Ln-T/L-A2	2 445	10%		244,5	
Ln-T/L-KSz	621	Kialakult*		0	
Ln-T/L-Kt	4 922	50%		2461	
Területfelhasználási egység területe	14 011	19%		2 706	
Zöldfelületi átlagérték					nem felel meg**

* A jelenlegi állapotot alapul véve.

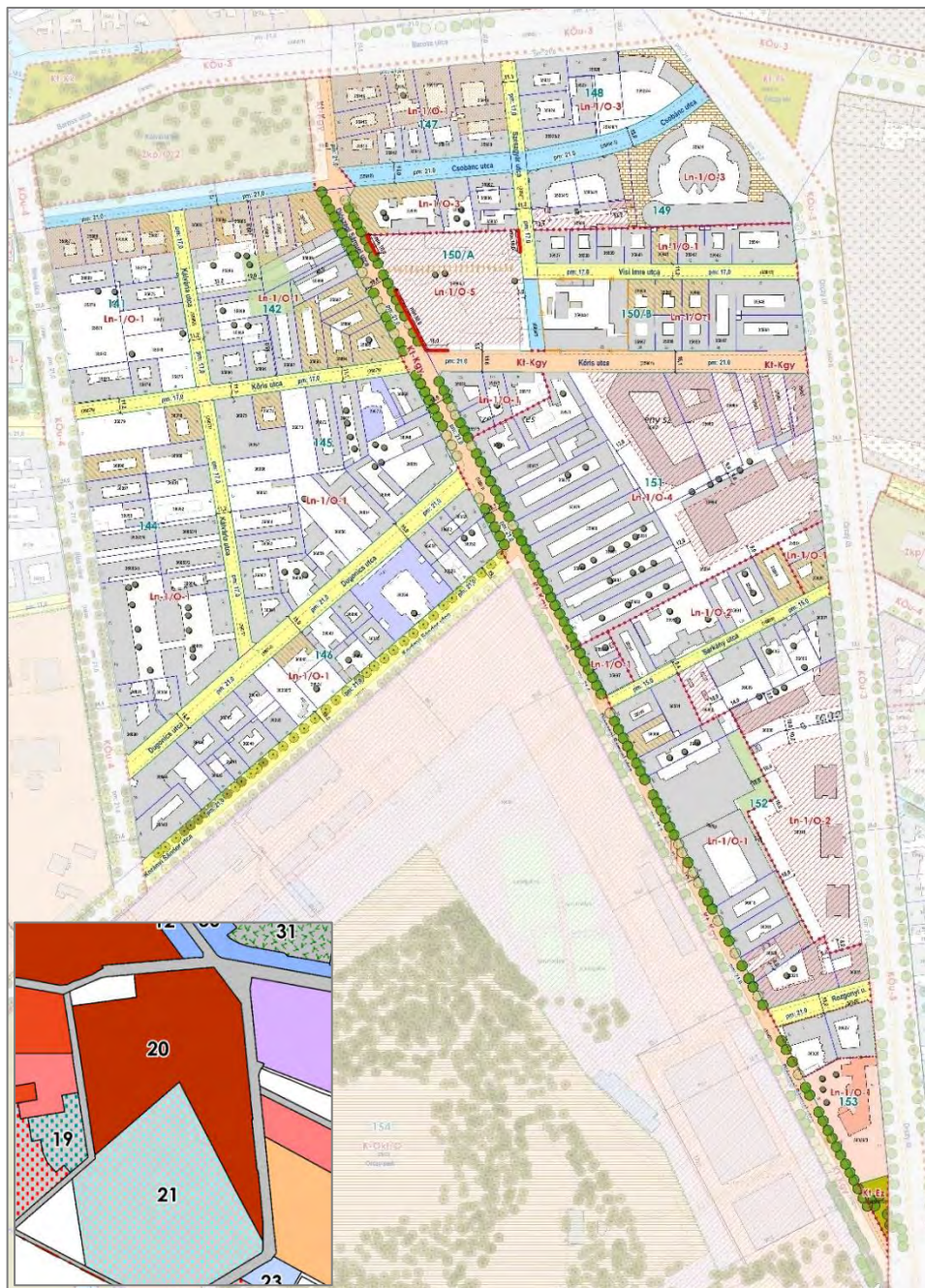
**A kialakult állapot miatt.



18		FRSZ 2021		K-EÜ	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,50	0,75	92 191	230 477	69 143	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-EÜ/C-1	7 605	4,00	1,00	30 421	7 605
K-EÜ/L-1	70 009	2,50	0,75	175 023	52 507
K-EÜ/L-2	3 584	3,00	1,00	10 751	3 584
Összesen		81 198		216 195	63 696
		Bsa Szma			
230 477	>	216 195	megfelel	Tartalék (m ²)	14 282
		Bsp Szmp			
69 143	>	63 696	megfelel	Tartalék (m ²)	5 447



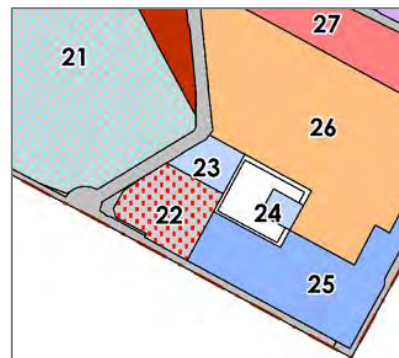
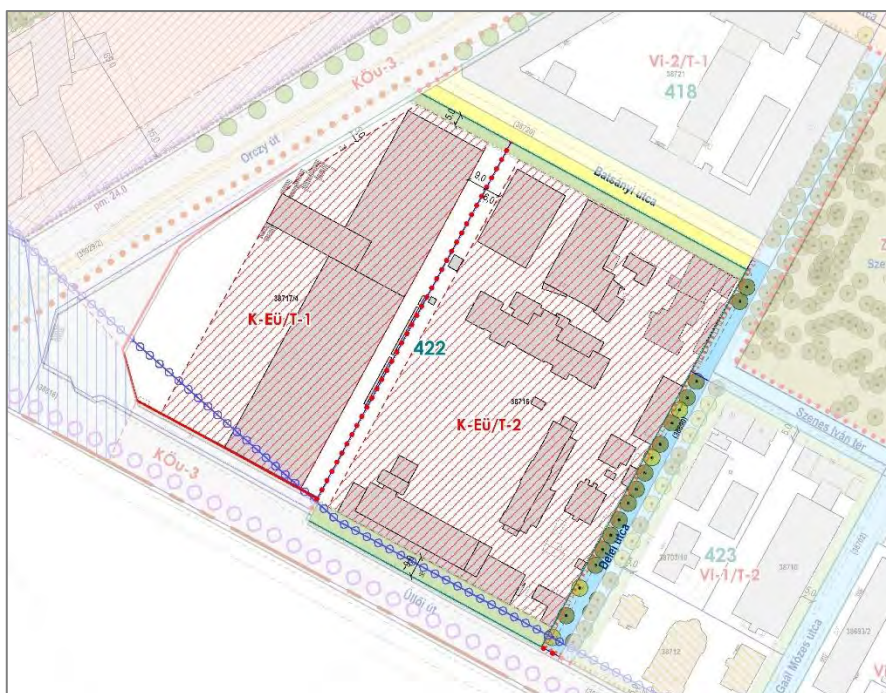
19		FRSZ 2021		K-ÁN	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,50	0,50	30 756	46 133	15 378	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-ÁN/L-1	30 468	1,50	0,50	45 702	15 234
Összesen				45 702	15 234
Bsa Szma					
46 133	>	45 702	megfelel	Tartalék (m ²)	431
Bsp Szmp					
15 378	>	15 234	megfelel	Tartalék (m ²)	144



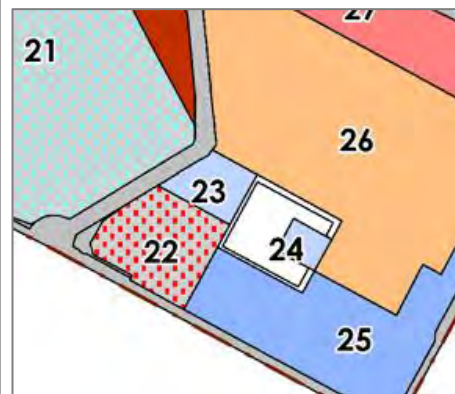
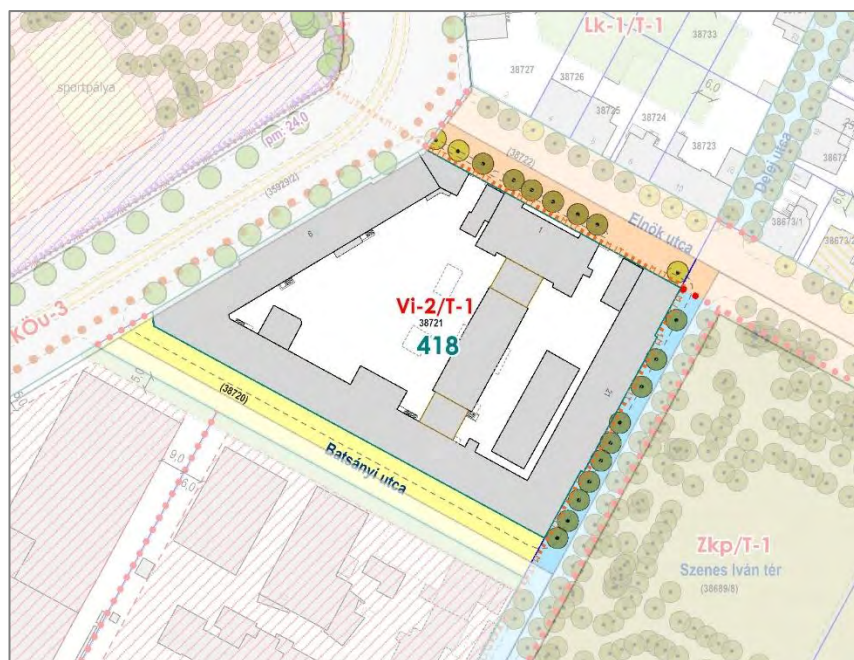
20		FRSZ 2021		Ln-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,25	1,00	273 723	889 600	273 723	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/O-1	139 144	4,00	1,00	556 577	139 144
Ln-1/O-2	23 024	3,50	1,00	80 585	23 024
Ln-1/O-3	23 163	4,00	1,00	92 650	23 163
Ln-1/O-4	35 579	3,50	0,80	124 526	28 463
Ln-1/O-5	8 347	3,50	1,00	29 214	8 347
Összesen		229 257		883 552	222 141
Bsa Szma					
889 600	>	883 552	megfelel	Tartalék (m ²)	6 048
Bsp Szmp					
273 723	>	222 141	megfelel	Tartalék (m ²)	51 582



21		FRSZ 2021	K-Okt		
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
0,75	0,50	276 352	207 264	138 176	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Okt/O	263 469	0,75	0,50	197 602	131 735
Összesen		263 469		197 602	131 735
Bsa Szma					
207 264	>	197 602	megfelel	Tartalék (m ²)	9 662
Bsp Szmp					
138 176	>	131 735	megfelel	Tartalék (m ²)	6 441

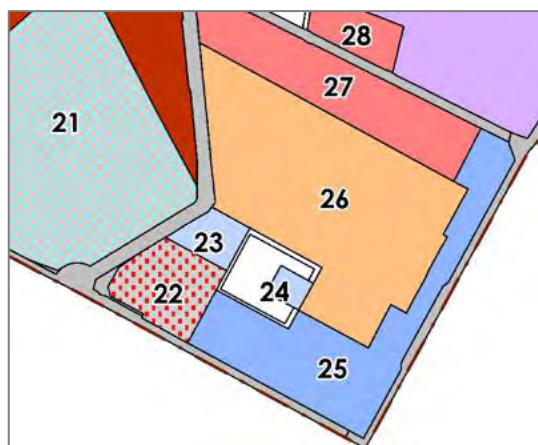
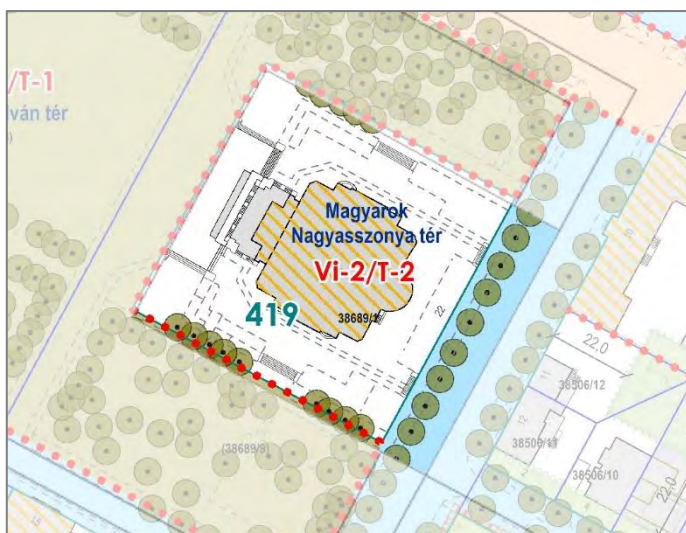


22		FRSZ 2021		K-Eü	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,00	40 343	141 199	40 343	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Eü/T-1	15 586	4,50	1,00	70138,80	15586,40
K-Eü/T-2	22 092	3,00	1,00	66275,10	22091,70
Összesen		37 678		136 414	37 678
Bsa Szma					
141 199	>	136 414	megfelel	Tartalék (m ²)	4 785
Bsp Szmp					
40 343	>	37 678	megfelel	Tartalék (m ²)	2 664



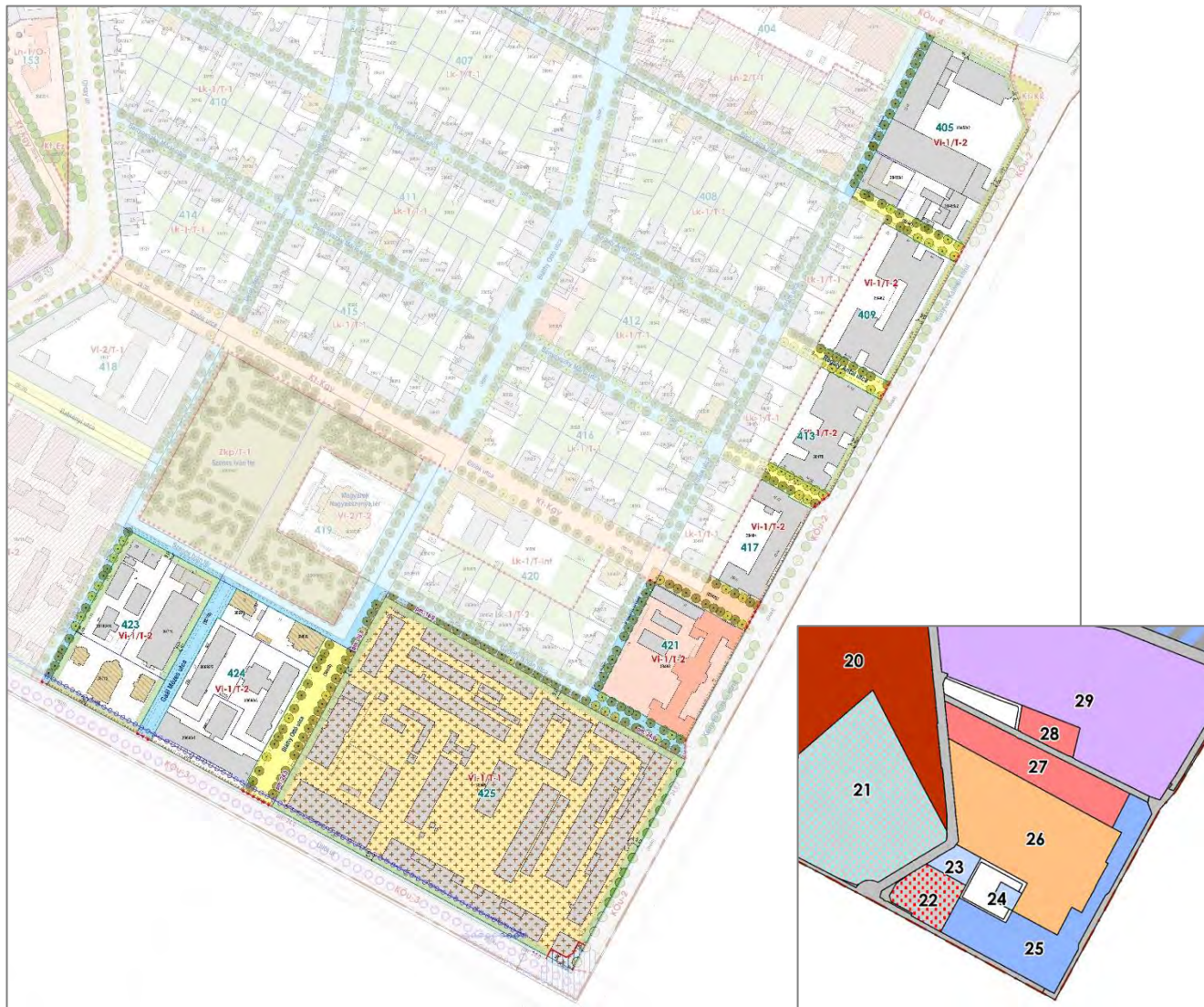
23		FRSZ 2021		Vi-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,25	1,00	15 516	34 911	15 516	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-2/T-1	12 266	2,40	1,00	29439,36	12266,40
Összesen		12 266		29 439	12 266
		Bsa Szma			
34 911	>	29 439	megfelel	Tartalék (m ²)	5 472
		Bsp Szmp			
15 516	>	12 266	megfelel	Tartalék (m ²)	3 250
Zöldfelületi átlagérték					25%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-2/T-1	12 266	20%		2453,28	
Területfelhasználási egység területe	15 516			2 453	
Zöldfelületi átlagérték		16%		nem felel meg *	

*kialakult állapot zöldfelületi borítottsága okán

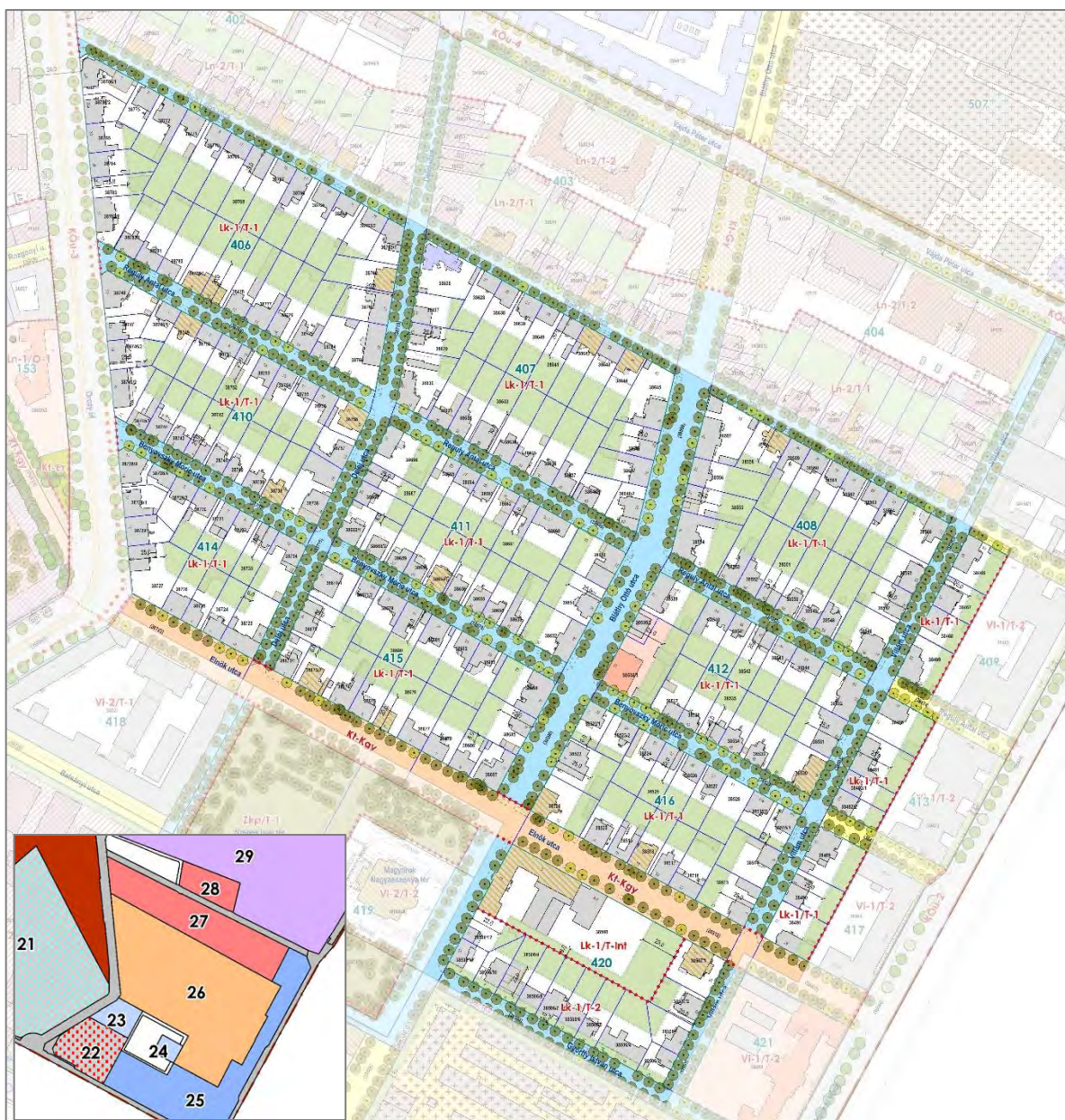


Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
0,75	0,50	6 512	4 884	3 256	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-2/T-2	5 532	0,75	0,50	4 148,70	2 765,80
Összesen		5 532		4 149	2 766
Bsa Szma					
4 884	>	4 149	megfelel	Tartalék (m ²)	735
Bsp Szmp					
3 256	>	2 766	megfelel	Tartalék (m ²)	490
Zöldfelületi átlagérték					25%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-2/T-2	5 532	20%		1 106,4	
Területfelhasználási egység területe	6 512	17%		1 106	
Zöldfelületi átlagérték				nem felel meg *	

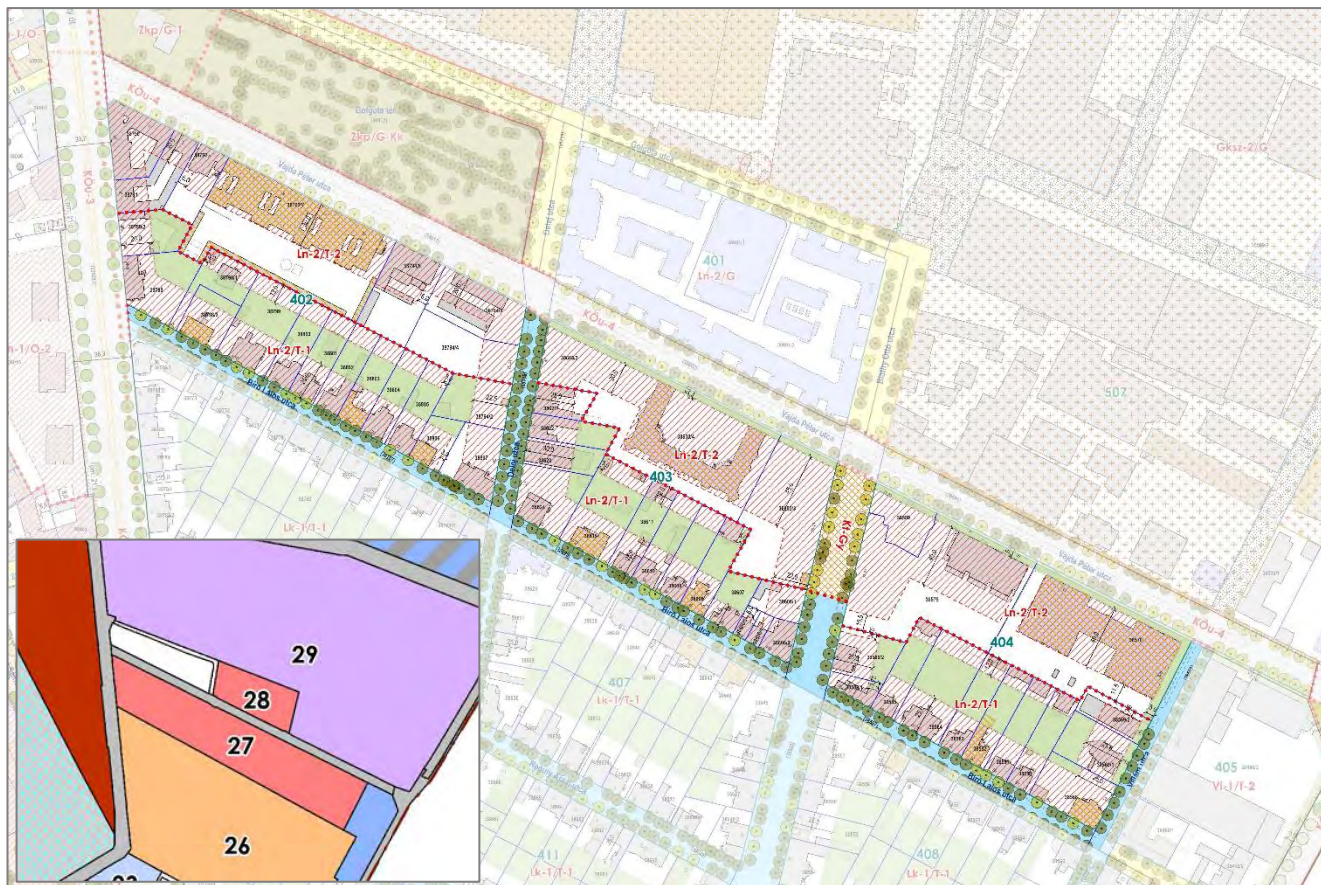
* Kialakult állapot miatt



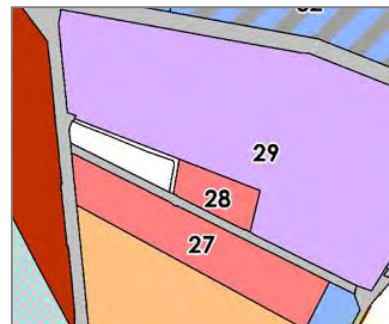
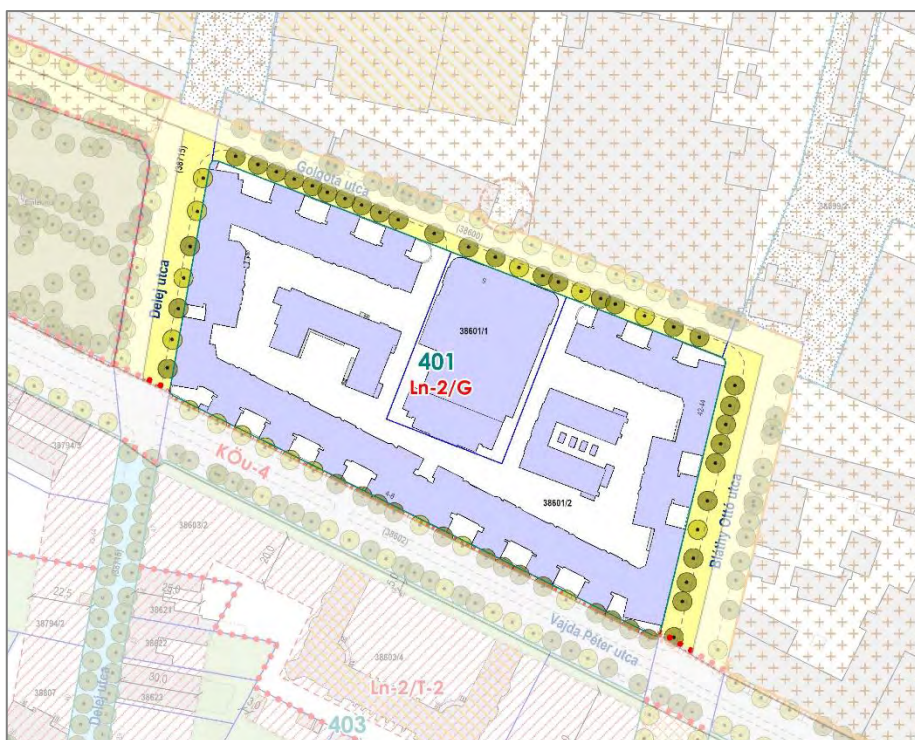
25		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	126 643	443 252	189 965	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/T-1	50 390	2,50	1,50	125974,00	75 584,40
Vi-1/T-2	58 450	4,00	1,70	233800,40	99 365,17
Összesen		108 840		359 774	174 950
		Bsa Szma			
443 252	>	359 774	megfelel	Tartalék (m ²)	83 477
		Bsp Szmp			
189 965	>	174 950	megfelel	Tartalék (m ²)	15 016
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/T-1	50 390	20%		10077,92	
Vi-1/T-2	58 450	20%		11690	
Területfelhasználási egység területe	126 643	17%		21 768	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel



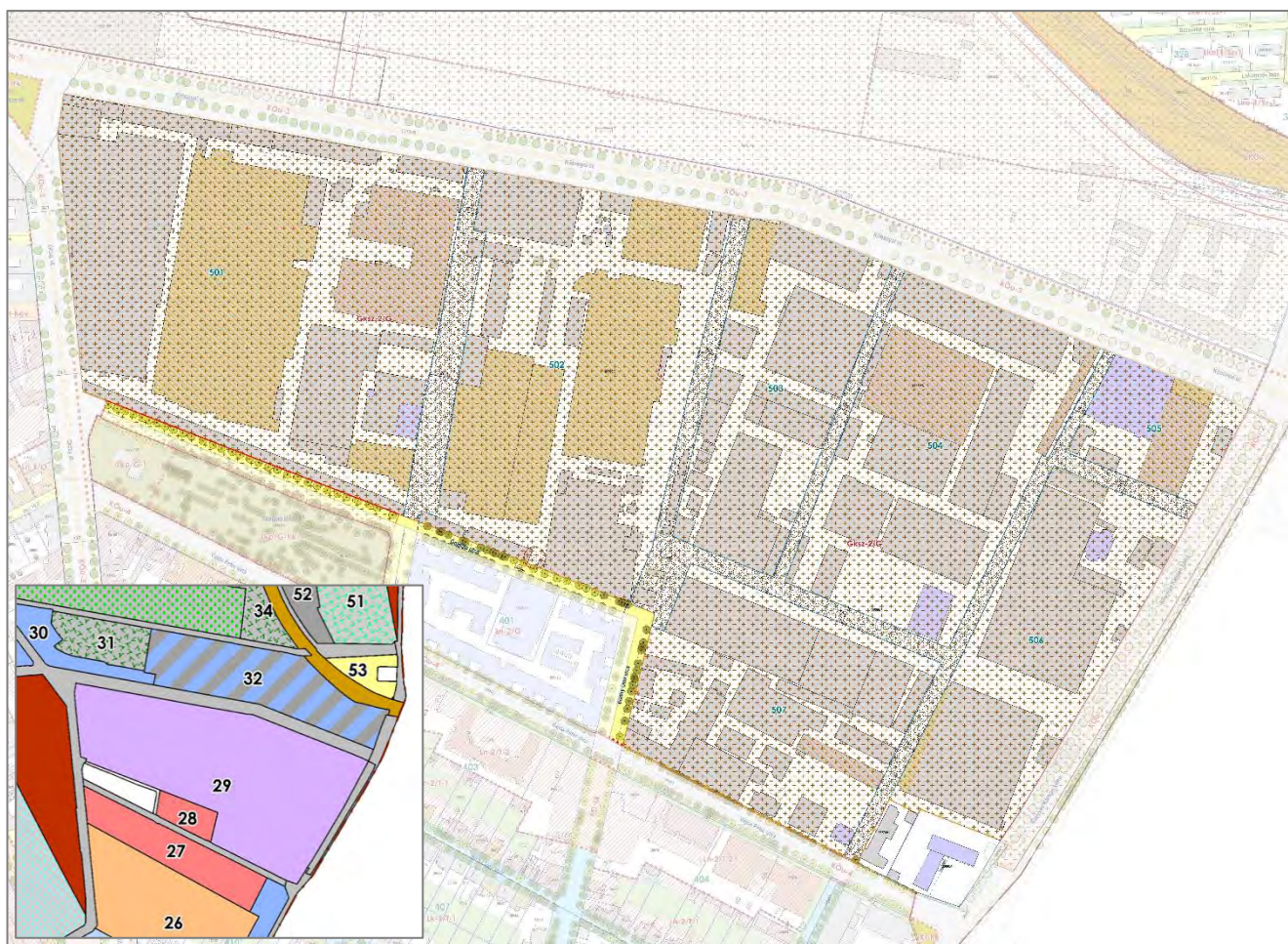
26		FRSZ 2021		Lk-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,00	0,50	228 630	228 630	114 315	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Lk-1/T-1	159 332	1,20	0,50	191198,28	79665,95
Lk-1/T-2	9 437	1,50	0,80	14155,95	7549,84
Lk-1/T-Int	6 705	1,50	2,00	10057,05	13409,40
Összesen		175 474		215 411	100 625
				Bsa Szma	
228 630	>	215 411	megfelel	Tartalék (m ²)	13 218
				Bsp Szmp	
114 315	>	100 625	megfelel	Tartalék (m ²)	13 690



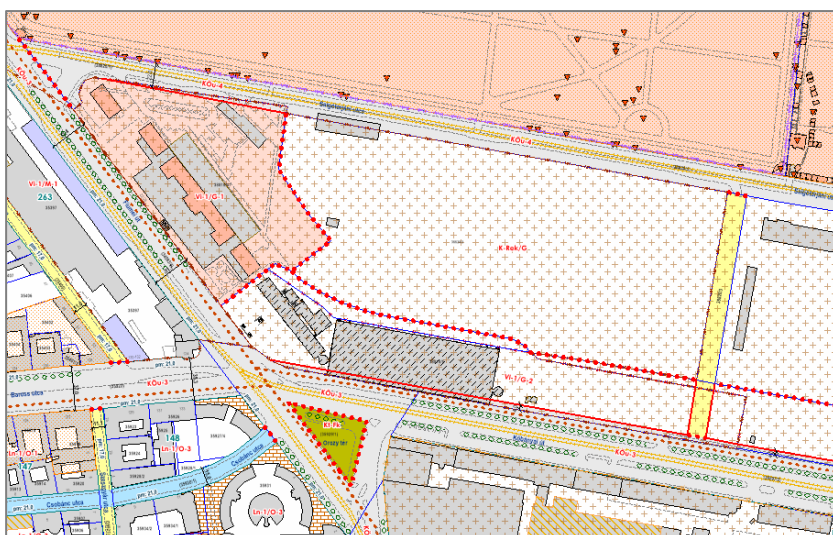
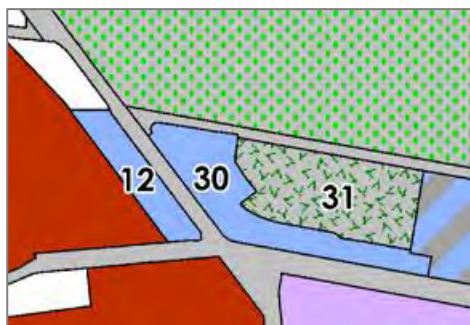
27		FRSZ 2021		Ln-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,25	1,00	94 383	212 362	94 383	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-2/T-1	40 280	1,00	0,50	40280,00	20140,00
Ln-2/T-2	42 654	3,00	1,10	127961,40	46919,18
Összesen		82 934		168 241	67 059
Bsa Szma					
212 362	>	168 241	megfelel	Tartalék (m ²)	44 120
Bsp Szmp					
94 383	>	67 059	megfelel	Tartalék (m ²)	27 324



28		FRSZ 2021		Ln-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,00	1,25	23 591	70 774	29 489	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-2/G	19 526	3,00	1,25	58 578,30	24 407,63
Összesen		19 526		58 578	24 408
			Bsa Szma		
70 774	>	58 578	megfelel	Tartalék (m ²)	12 196
			Bsp Szmp		
29 489	>	24 408	megfelel	Tartalék (m ²)	5 082

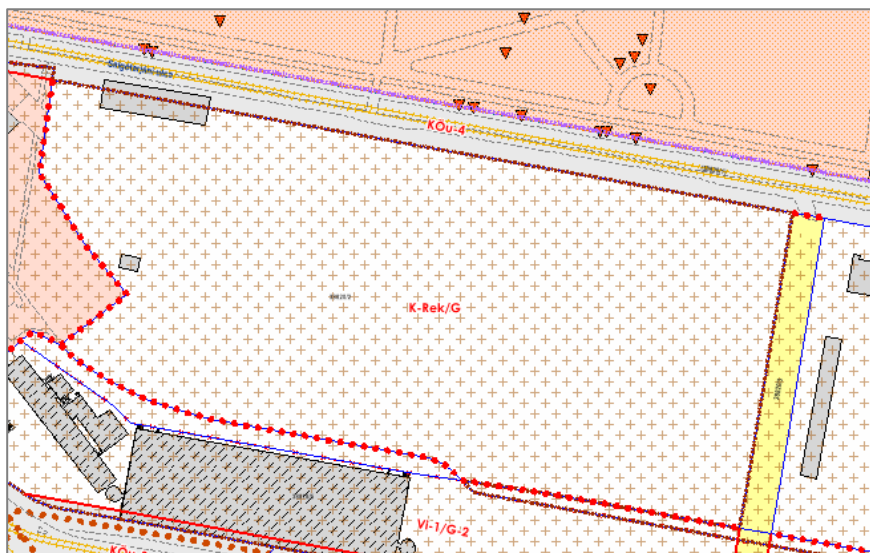
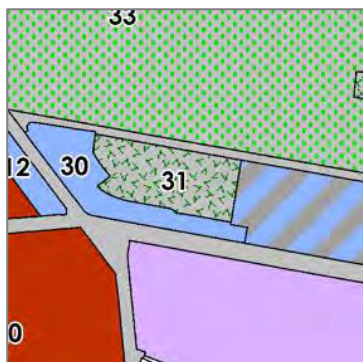


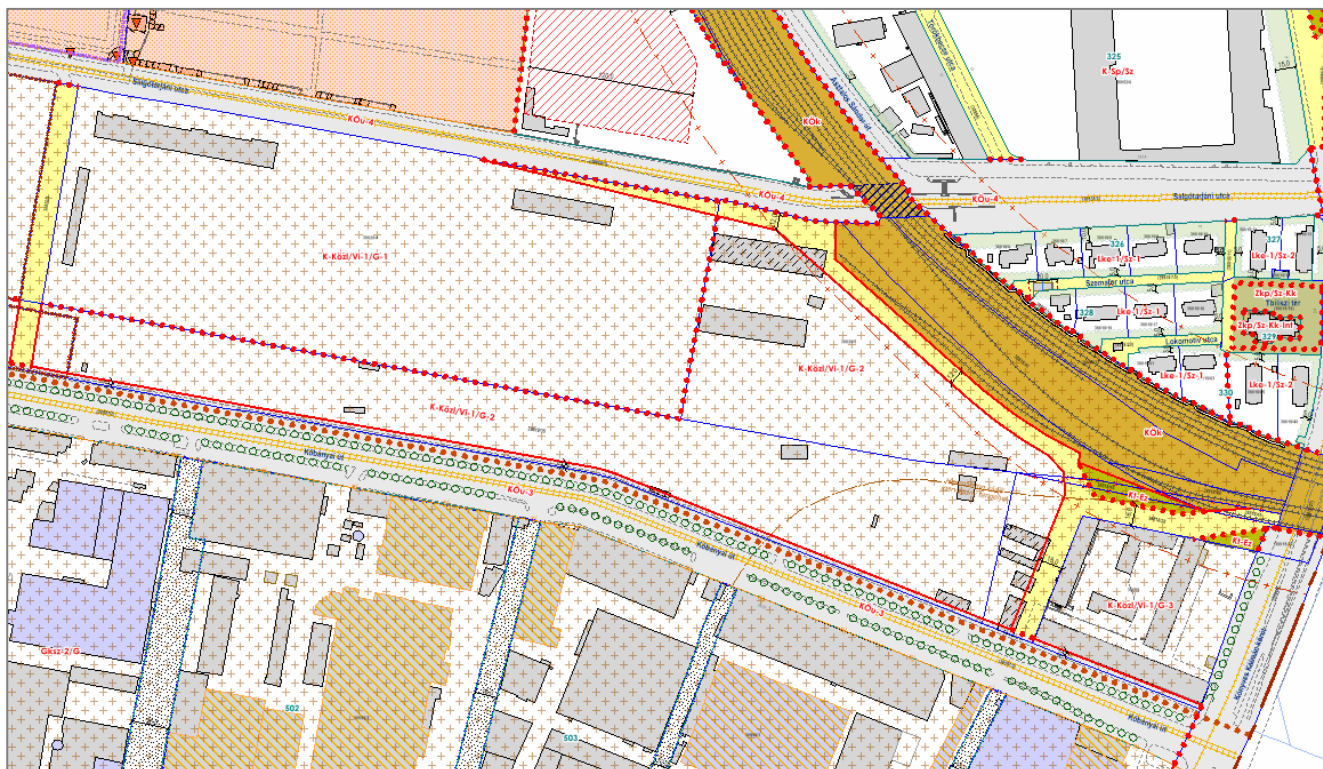
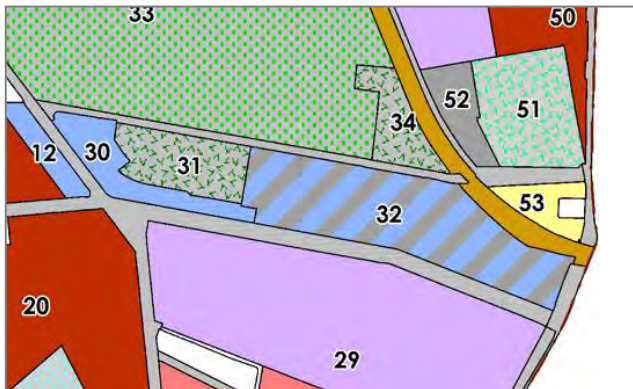
29		FRSZ 2021		Gksze-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,00	0,00	416 007	832 014	0	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/G	409 906	2,00	0,00	819812,00	0,00
Összesen		409 906		819 812	0
			Bsa Szma		
832 014	>	819 812	megfelel	Tartalék (m ²)	12 202
			Bsp Szmp		
0	=	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0



30		FRSZ 2021		VI-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,75	1,50	45 848	171 929	68 772	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
VI-1/G-1	21422	2,00	1,00	42845	21422
VI-1/G-2	20 635	3,75	1,50	77 381	30 953
Összesen		42 057		120 226	52 375
Bsa Szma					
171 929	>	120 226	megfelel	Tartalék (m ²)	51 704
Bsp Szmp					
68 772	>	52 375	megfelel	Tartalék (m ²)	16 397
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
VI-1/G-1	21422	25%		5 355,50	
VI-1/G-2	20 635	15%		3 095,25	
Területfelhasználási egység területe	45 848	18%		8 451	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel

31		FRSZ 2021		K-Rek	
Sűrűség	Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)		
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
0,75	0,25	54 166	40 625	13 542	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Rek/G	54 166	0,50	0,25	27 083	13 542
Összesen					
		Bsa Szma			
40 625	>	27 083	megfelel	Tartalék (m ²)	13 542
		Bsp Szmp			
13 542	=	13 542	megfelel	Tartalék (m ²)	0



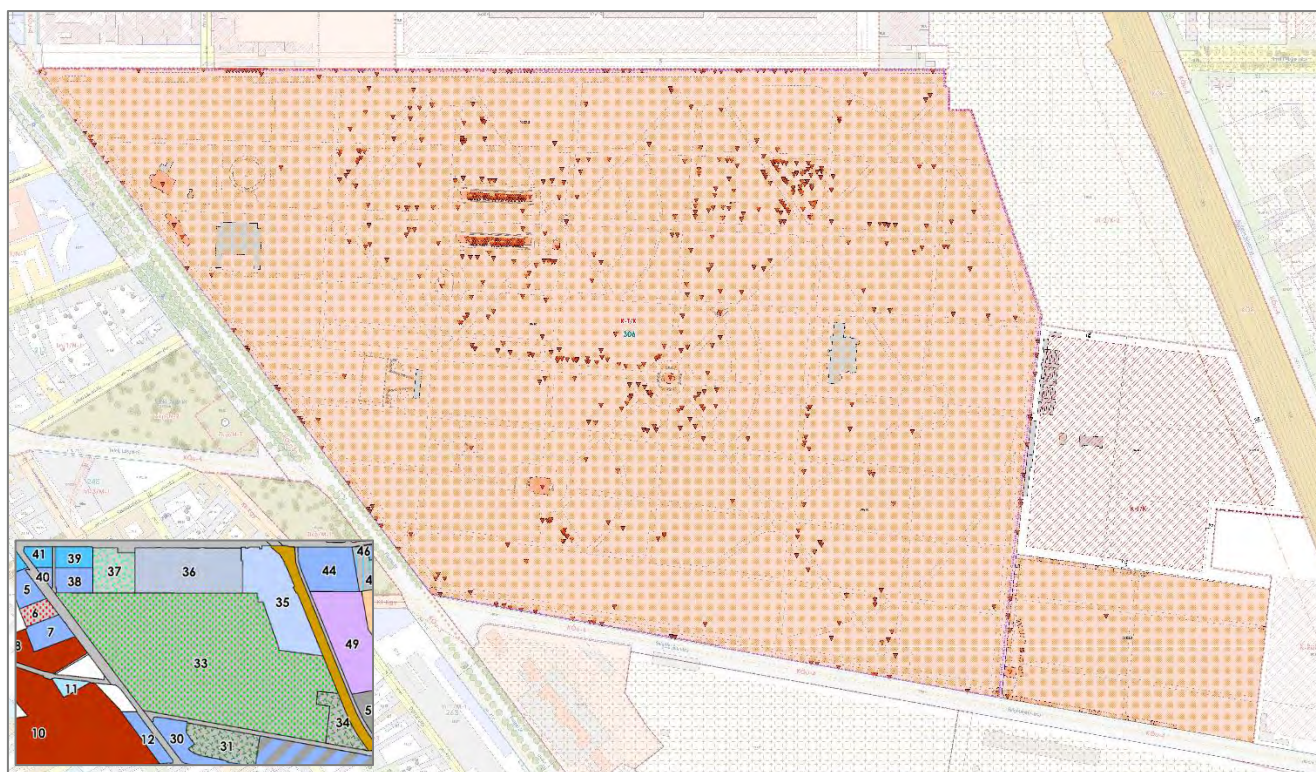


32

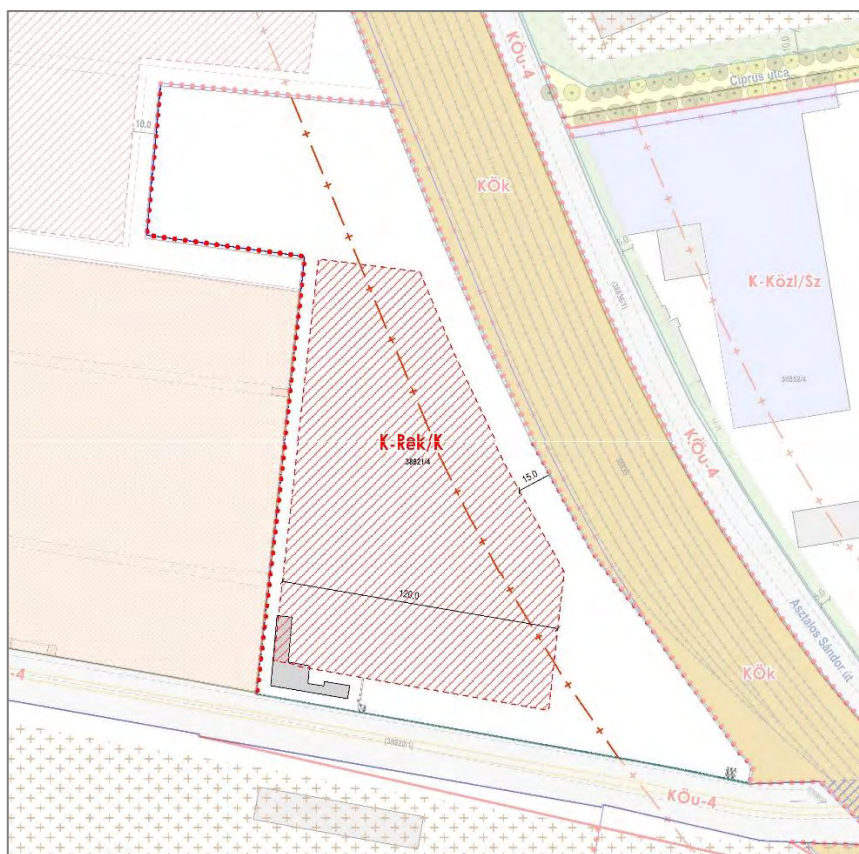
FRSZ 2021

K-Közl/Vi-1

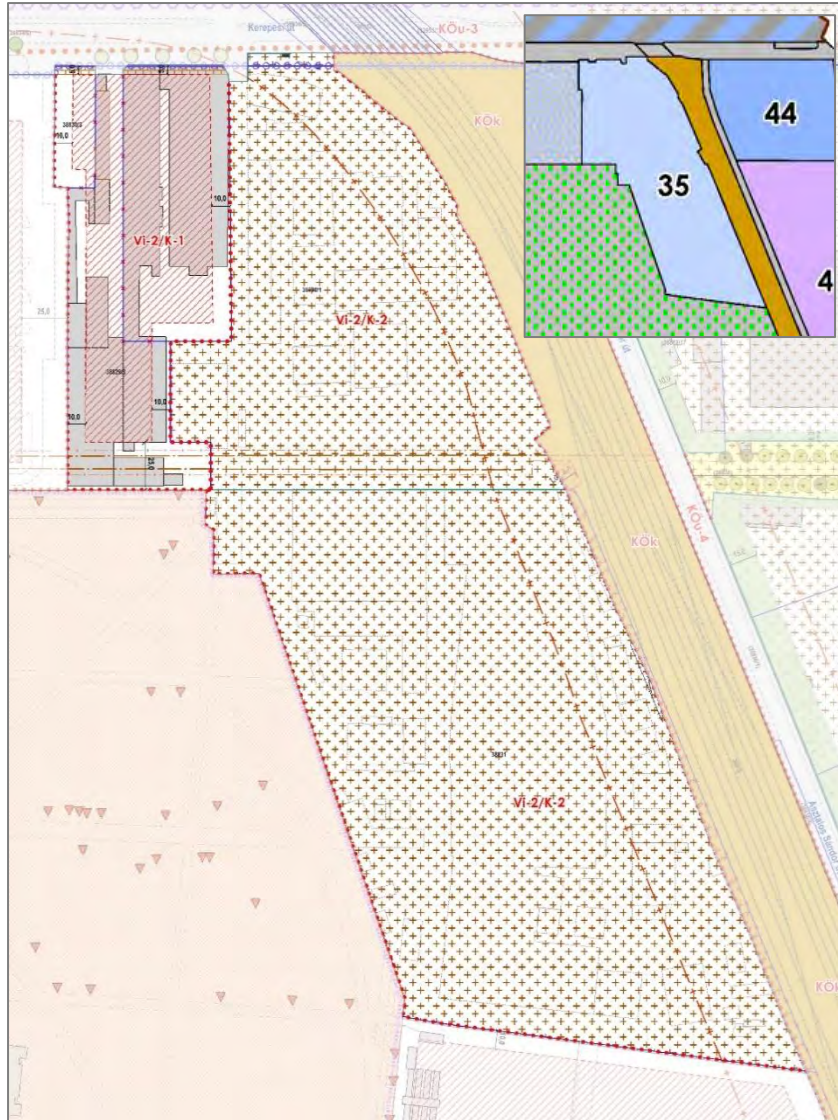
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
5,00	1,00	178 395	891 976	178 395	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Közl/Vi-1/G-1	74 245	1,00	0,50	74245	37122
K-Közl/Vi-1/G-2	68 920	2,50	1,00	172301	68920
K-Közl/Vi-1/G-3	13 567	1,50	0,00	20 350	0
Összesen			156 732	266 896	106 043
Bsa Szma					
876 254	>	266 896	megfelel	Tartalék (m ²)	625 082
Bsp Szmp					
175 251	>	106 043	megfelel	Tartalék (m ²)	72 353



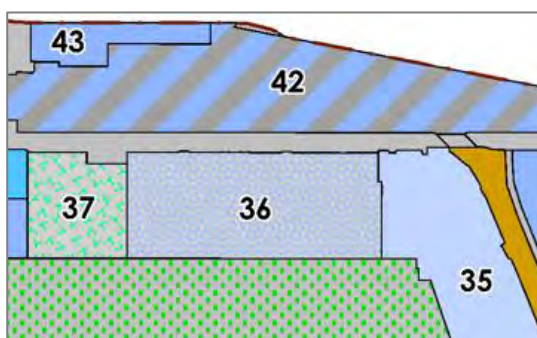
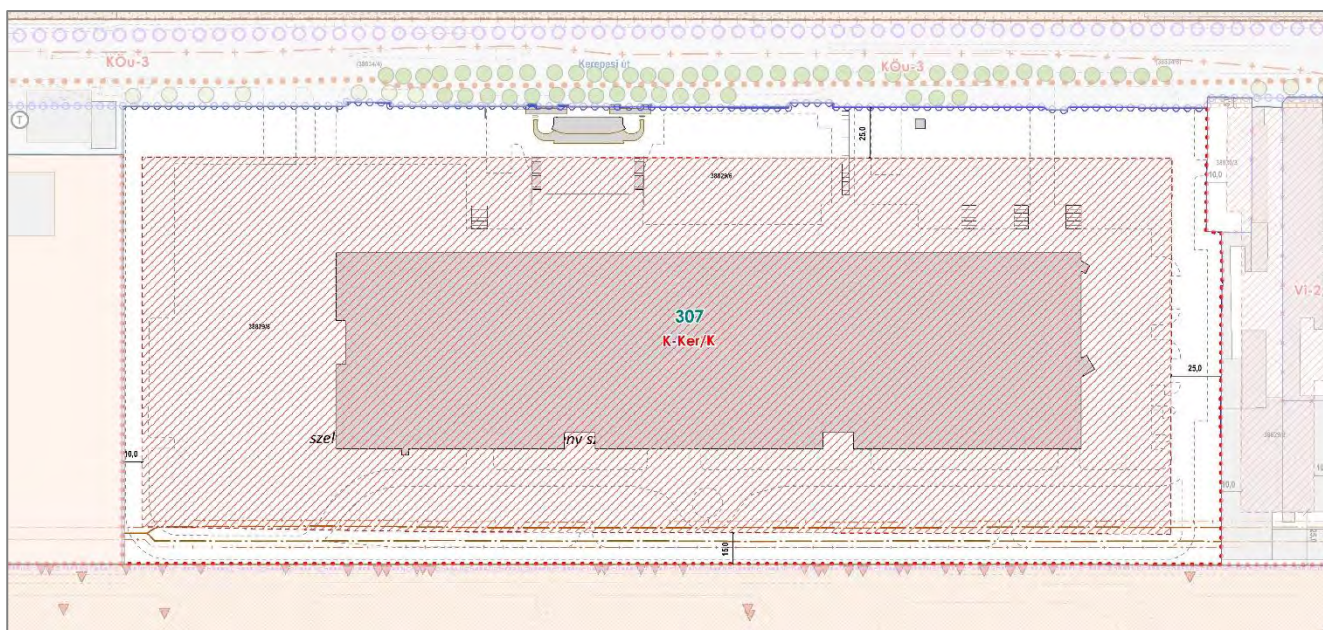
33		FRSZ 2021		K-T	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
0,25	0,00	671 873	167 968	0	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-T/K	671 873	0,25	0,00	167 968	0
Összesen		671 873		167 968	0
		Bsa Szma			
167 968	=	167 968	megfelel	Tartalék (m ²)	0
		Bsp Szmp			
0	=	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0



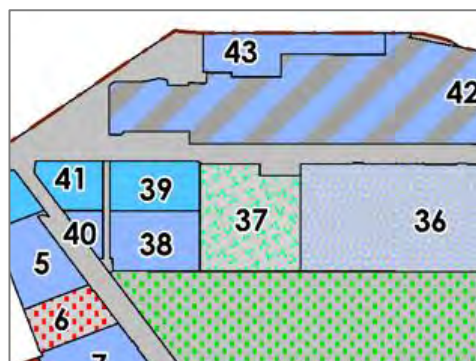
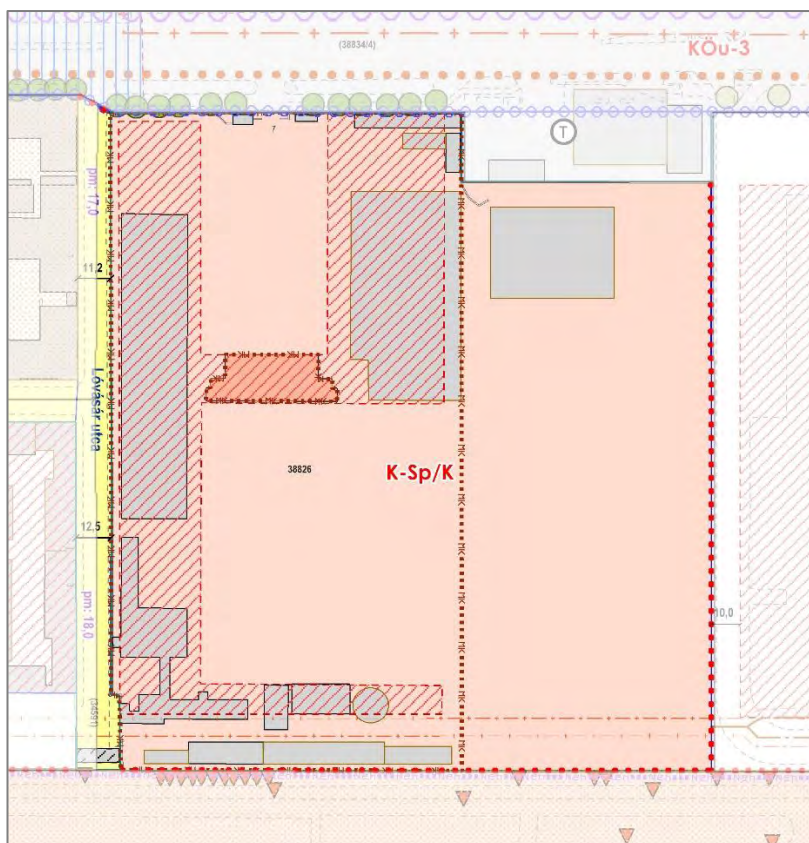
34		FRSZ 2022		K-Rec	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,00	0,25	33 809	33 809	8 452	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Rec/K	33 809	1,00	0,25	33 809	8 452
Összesen		33 809		33 809	8 452
Bsa Szma					
33 809	=	33 809	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
8 452	=	8 452	megfelel	Tartalék (m ²)	0



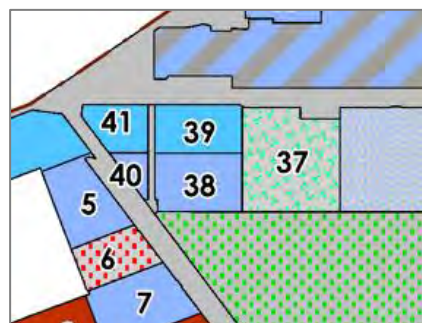
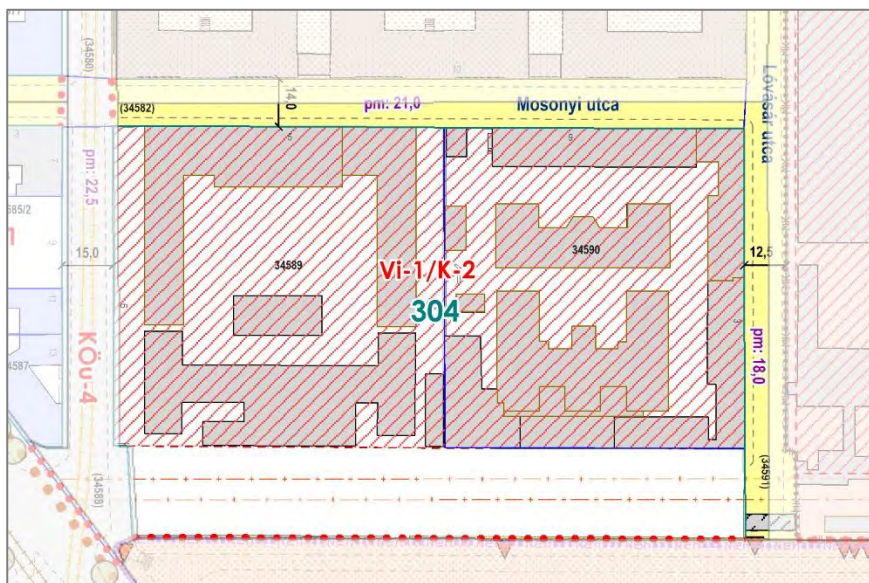
35		FRSZ 2021		Vi-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. bruttó területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²		Általános	Parkoló
3,00	1,25	112 051		336 153	140 064
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-2/K-1	18 805	3,00	1,50	56416,31	28208,15
Vi-2/K-2	93 245	1,00	1,00	93245,22	93245,22
Összesen		112 051		149 662	121 453
		Bsa Szma			
336 153	>	149 662	megfelel	Tartalék (m ²)	186 491
		Bsp Szmp			
140 064	>	121 453	megfelel	Tartalék (m ²)	18 610
Zöldfelületi átlagérték					25%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-2/K-1	18 805	25%		4701,36	
Vi-2/K-2	93 245	25%		23311,30	
Területfelhasználási egység területe	112 051	25%		28 013	
Zöldfelületi átlagérték				megfelel	



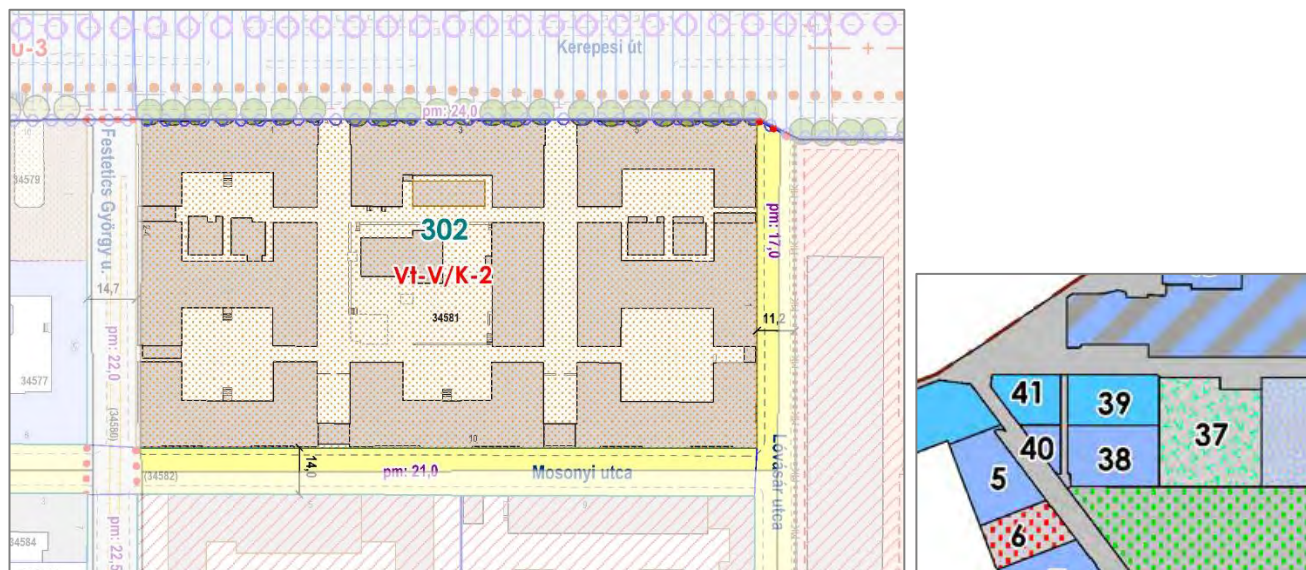
36		FRSZ 2021		K-Ker	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,50	1,25	122 857	307 143	153 571	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Ker/K	122 857	2,50	1,25	307 143	153 571
Összesen		122 857		307 143	153 571
Bsa Szma					
307 143	=	307 143	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
153 571	=	153 571	megfelel	Tartalék (m ²)	0



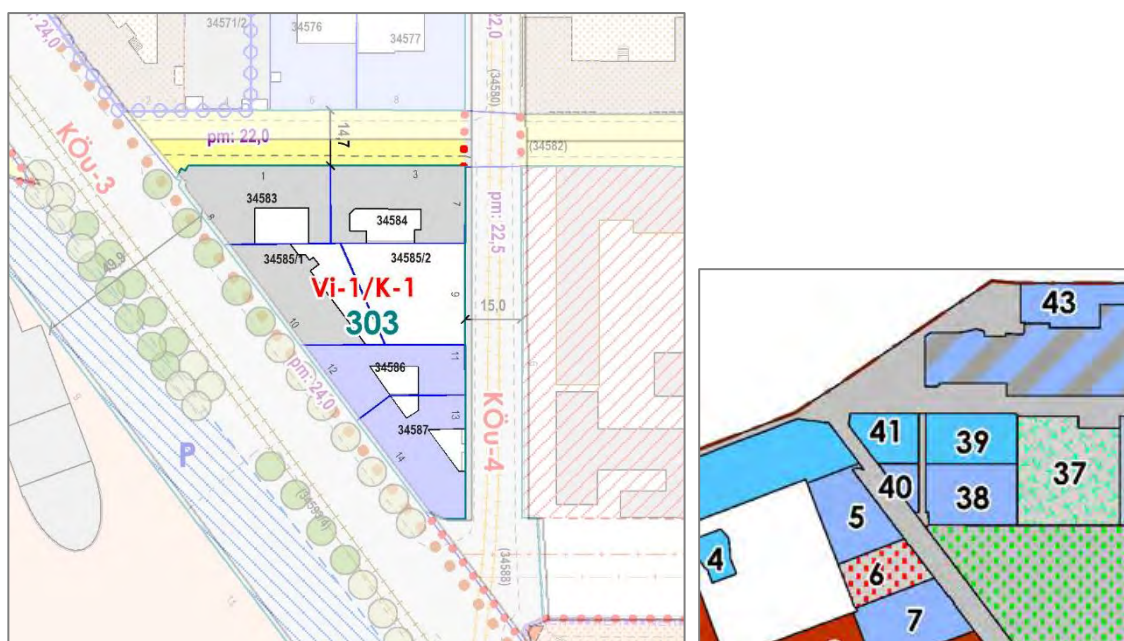
37		FRSZ 2021		K-Sp	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,50	0,75	46 031	69 047	34 523	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Sp/K	44 528	1,50	0,75	66 792	33 396
Összesen		44 528		66 792	33 396
Bsa Szma					
69 047	>	66 792	megfelel	Tartalék (m ²)	2 255
Bsp Szmp					
34 523	>	33 396	megfelel	Tartalék (m ²)	1 128



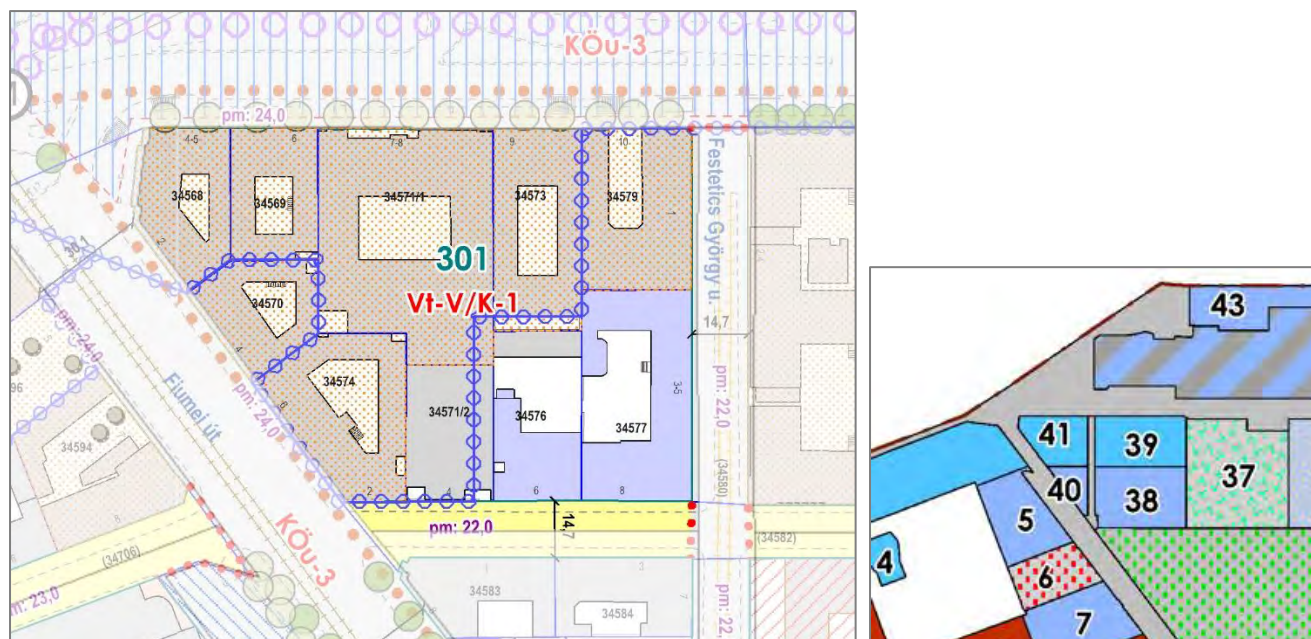
38		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Terüelfelhasználás i egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,75	23 962	95 849	41 934	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/K-2	21 904	4,00	1,75	87 614	38 331
Összesen		21 904		87 614	38 331
Bsa Szma					
95 849	>	87 614	megfelel	Tartalék (m ²)	8 235
Bsp Szmp					
41 934	>	38 331	megfelel	Tartalék (m ²)	3 603
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/K-2	21 904	25%		5475,875	
Terüelfelhasználás i egység területe	23 962	23%		5 476	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel



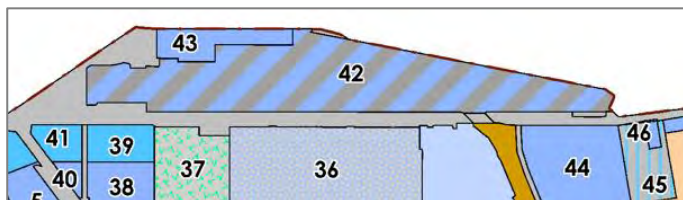
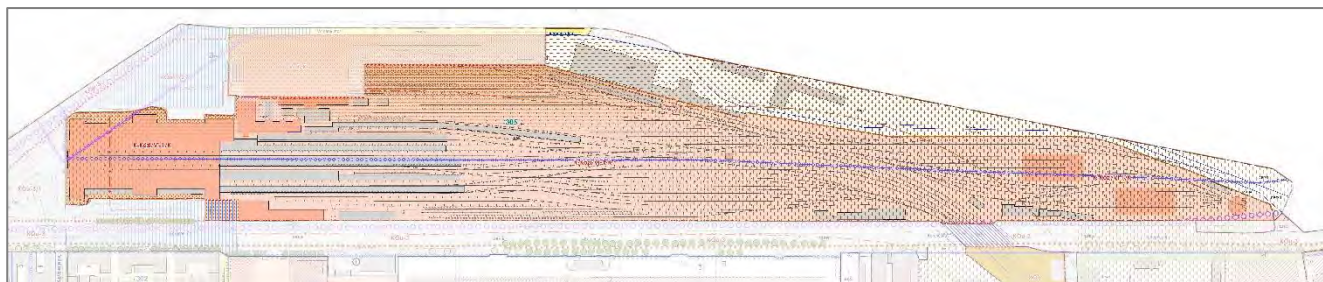
39		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,75	19 918	79 672	34 856	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V/K-2	18 099	4,00	1,75	72 395	31 673
Összesen		18 099		72 395	31 673
Bsa Szma					
79 672	>	72 395	megfelel	Tartalék (m ²)	7 277
Bsp Szmp					
34 856	>	31 673	megfelel	Tartalék (m ²)	3 184



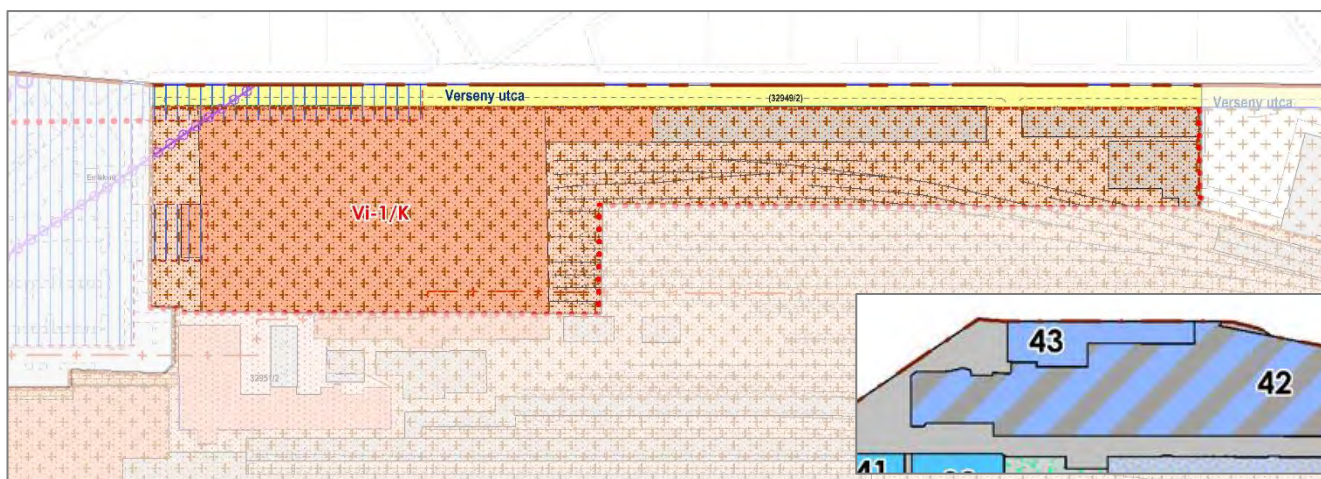
40		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,75	4 716	18 865	8 254	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/K-1	4 142	4,50	1,75	18 639	7 249
Összesen		4 142		18 639	7 249
Bsa Szma					
18 865	>	18 639	megfelel	Tartalék (m ²)	226
Bsp Szmp					
8 254	>	7 249	megfelel	Tartalék (m ²)	1 005
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/K-1	4 142	15%		621,3	
Területfelhasználási egység területe	4 716	13%		621	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel



41		FRSZ 2021		Vt-V	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,50	2,00	12 734	57 303	25 468	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vt-V/K-1	12 051	4,50	2,00	54 230	24 102
Összesen		12 051		54 230	24 102
		Bsa Szma			
57 303	>	54 230	megfelel	Tartalék (m ²)	3 073
		Bsp Szmp			
25 468	>	24 102	megfelel	Tartalék (m ²)	1 366



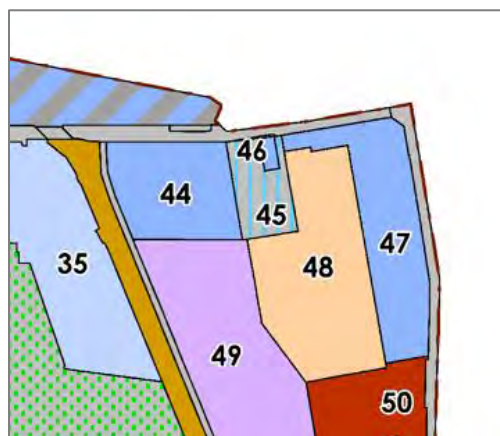
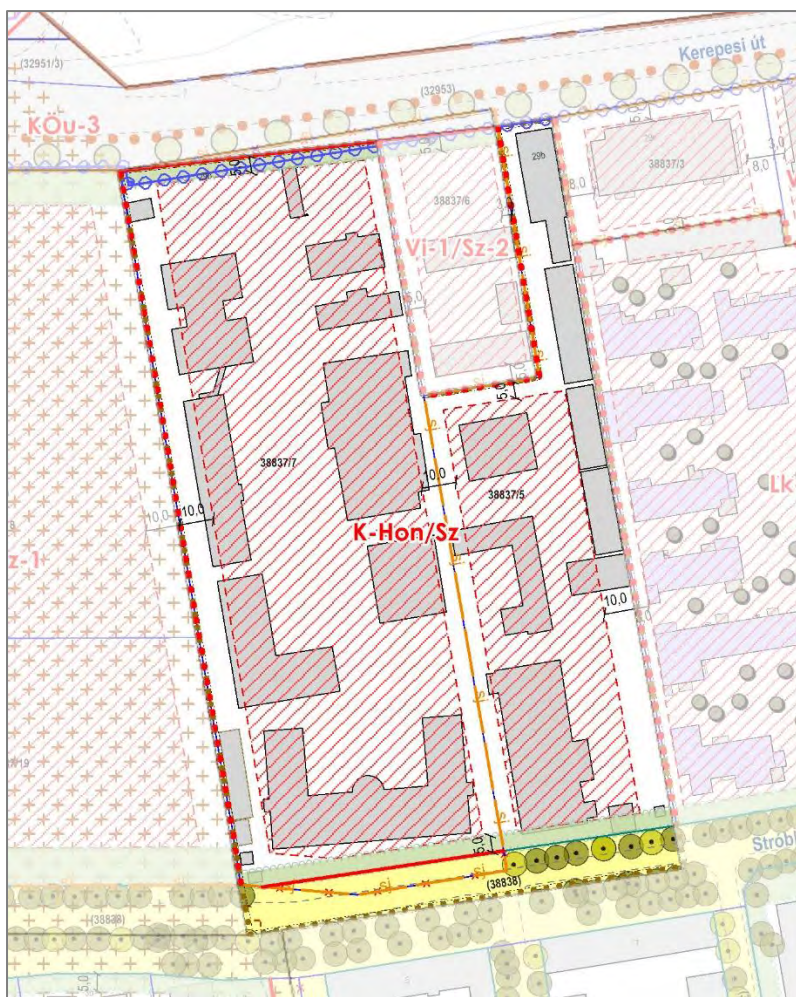
42		FRSZ 2021		K-Közl / Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,50	1,00	221 200	995 401	221 200	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Közl/Vi-1/K	220 654	1,00	1,00	220 654	220 654
Összesen		220 654		220 654	220 654
			Bsa Szma		
995 401	>	220 654	megfelel	Tartalék (m ²)	774 747
			Bsp Szmp		
221 200	>	220 654	megfelel	Tartalék (m ²)	546



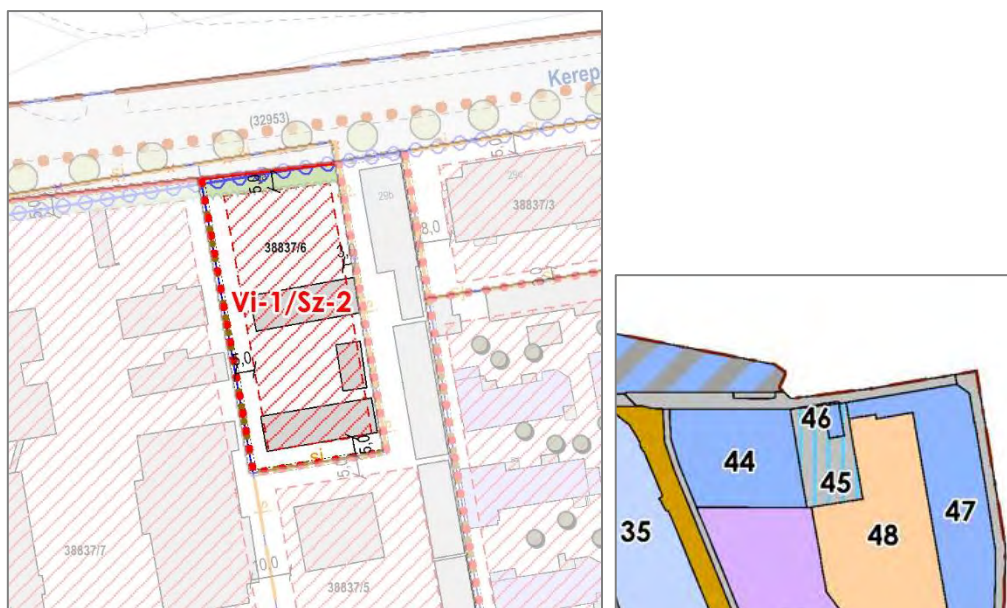
43		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,00	1,25	23 618	70 855	29 523	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/K	20 549	3,00	1,25	61 646	25 686
Összesen		20 549		61 646	25 686
Bsa Szma					
70 855	>	61 646	megfelel	Tartalék (m ²)	9 209
Bsp Szmp					
29 523	>	25 686	megfelel	Tartalék (m ²)	3 837
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/K	20 549	15%		3082,305	
Területfelhasználási egység területe		23 618	13%	3 082	
Zöldfelületi átlagérték				megfelel	



44		FRSZ 2021		Vi-1 (Gksz-2)	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	60 697	212 439	91 045	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/Sz-2	33 154	2,00	1,00	66 307	33 154
Vi-1/Sz-1	23 620	4,00	1,75	94 478	41 334
Összesen		23 620		94 478	41 334
Bsa Szma					
212 439	>	94 478	megfelel	Tartalék (m ²)	117 961
Bsp Szmp					
91 045	>	41 334	megfelel	Tartalék (m ²)	49 711
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/Sz-1	23 620	25%		5904,875	
Területfelhasználási egység területe	60 697	10%		5 905	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel



45		FRSZ 2021		K-Hon	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,00	26 204	104 814	26 204	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Hon/Sz	24 522	4,00	1,00	98 086	24 522
Összesen		24 522		98 086	24 522
		Bsa Szma			
104 814	>	98 086	megfelel	Tartalék (m ²)	6 728
		Bsp Szmp			
26 204	>	24 522	megfelel	Tartalék (m ²)	1 682



46		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
4,00	1,50	2 604	10 414	3 905	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/Sz-2	2 604	3,00	1,50	7 811	3 905
Összesen		2 604		7 811	3 905
Bsa Szma					
10 414	>	7 811	megfelel	Tartalék (m ²)	2 604
Bsp Szmp					
3 905	=	3 905	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/Sz-1	2 604	25%		650,9	
Összesen	2 604	25%		651	
Zöldfelületi átlagérték					megfelel

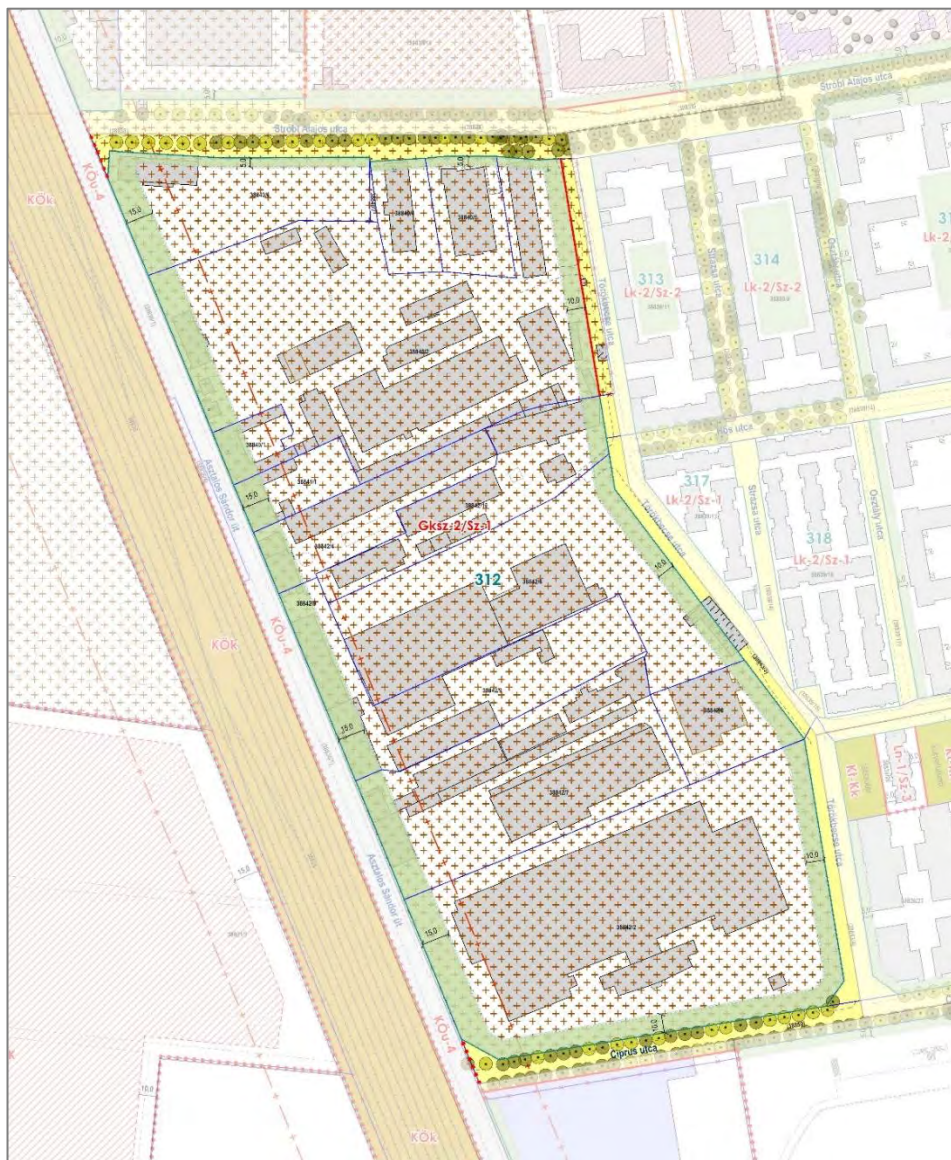


47		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
3,50	1,50	77 093	269 824	115 639	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/Sz-1	51 669	4,00	1,75	206 678	90 421
Vi-1/Sz-2	12 309	3,00	1,50	36 928	18 464
Összesen		63 979		243 606	108 886
		Bsa Szma			
269 824	>	243 606	megfelel	Tartalék (m ²)	26 219
		Bsp Szmp			
115 639	>	108 886	megfelel	Tartalék (m ²)	6 753
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága	
Vi-1/Sz-1	51 669	25%		12917,35	
Vi-1/Sz-2	12 309	25%		3077,35	
Területfelhasználási egység területe		77 093	21%		15 995
Zöldfelületi átlagérték					megfelel

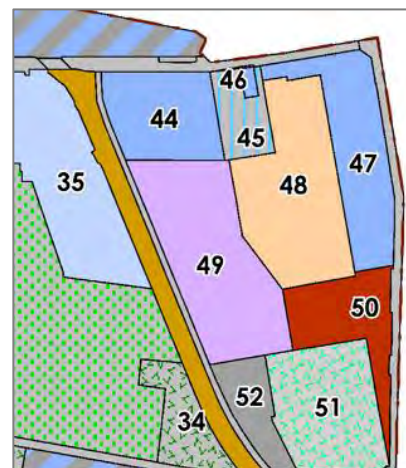


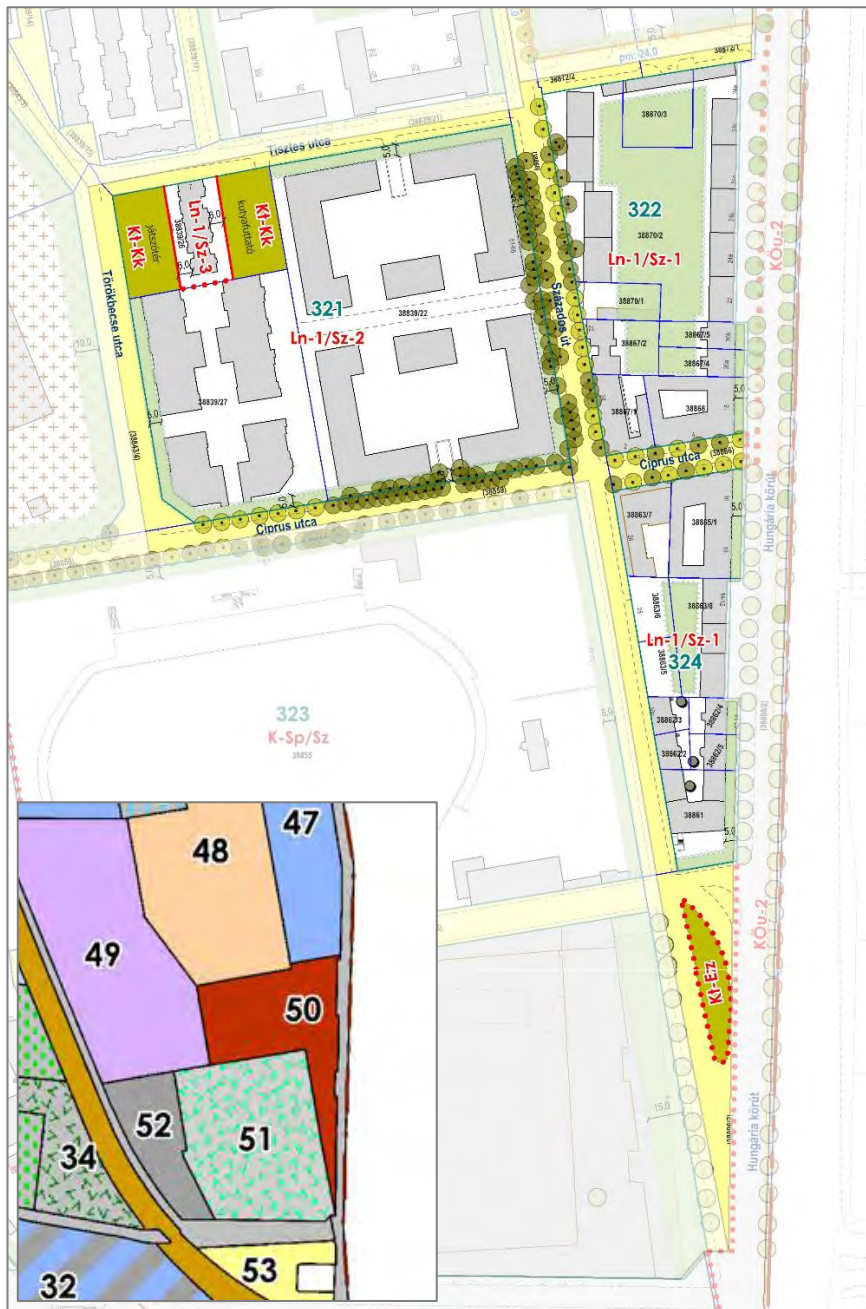
48		FRSZ 2021	Lk-2		
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,25	0,50	110 881	138 601	55 440	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Lk-2/Sz-1	34 416	1,50	0,80	51 624	27 533
Lk-2/Sz-2	53 890	1,50	0,50	80 835	26 945
Összesen		76 861		132 458	54 478
Bsa Szma					
138 601	>	132 458	megfelel	Tartalék (m ²)	6 142
Bsp Szmp					
55 440	>	54 478	megfelel	Tartalék (m ²)	963



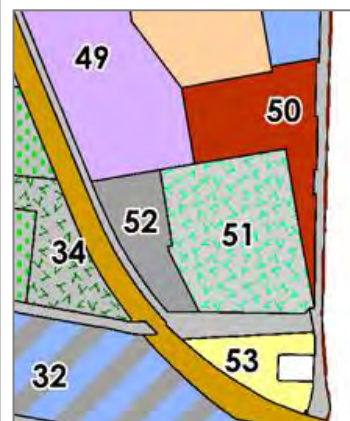
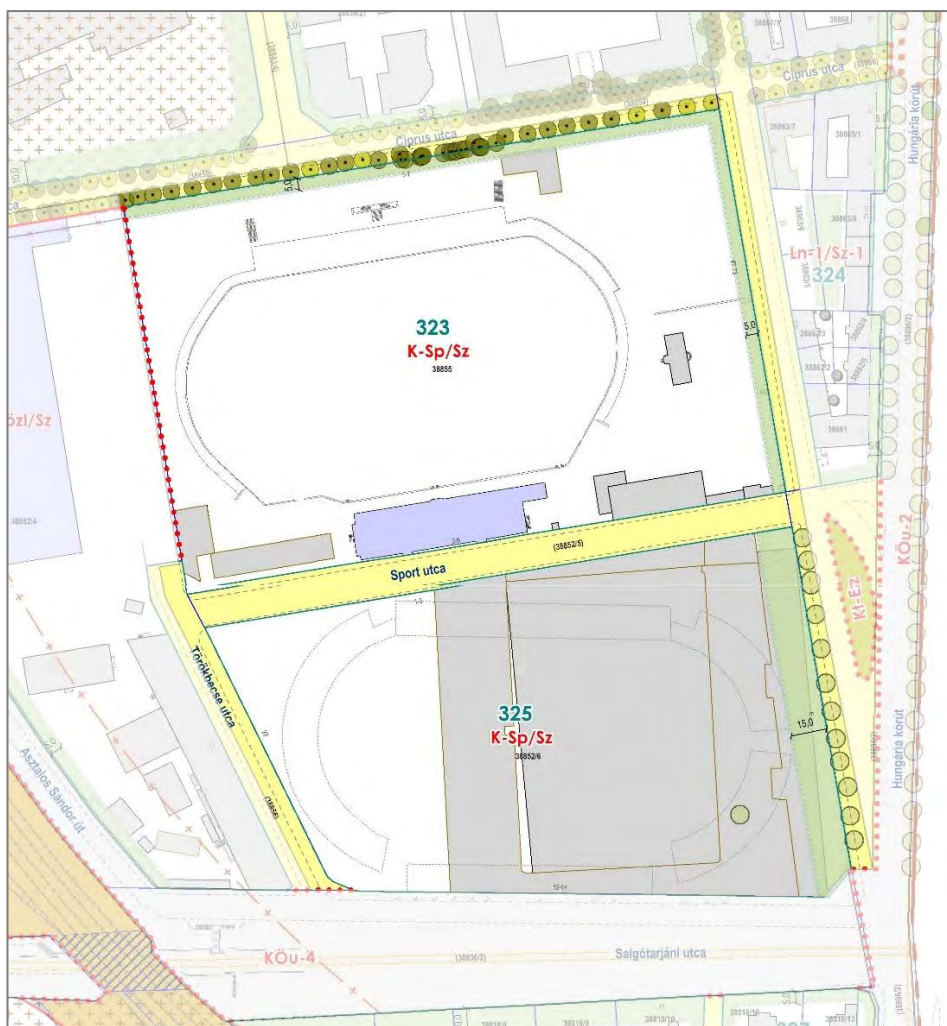


49		FRSZ 2021		Gksz-2	
Sűrűség	Területfelhasználási egység össz. Brutto területe			Építhető szinterület (m ²)	
	Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló
2,00	0,00	119 753	239 505	0	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/Sz-1	110 266	2,00	0,00	220 532	0
Összesen				220 532	0
Bsa Szma					
239 505	>	220 532	megfelel	Tartalék (m ²)	18 974
Bsp Szmp					
0	=	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0

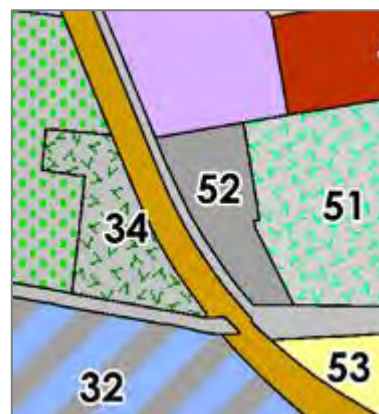




50		FRSZ 2021		Ln-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szinterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,50	1,00	53 700	134 249	53 700	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szinterületi mutató m ² /m ²		Építhető szinterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Ln-1/Sz-1	17 421	3,00	1,50	52 263	26 131
Ln-1/Sz-2	21 520	2,50	1,00	53 799	21 520
Ln-1/Sz-3	988	2,00	1,00	1 977	988
Összesen		39 929		108 038	48 639
Bsa Szma					
134 249	>	108 038	megfelel	Tartalék (m ²)	26 210
Bsp Szmp					
53 700	>	48 639	megfelel	Tartalék (m ²)	5 060



51		FRSZ 2021		K-Sp	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
1,50	0,75	81 454	122 182	61 091	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Sp/Sz	72 107	1,00	0,75	72 107	54 080
Összesen		72 107		72 107	54 080
		Bsa Szma			
122 182	>	72 107	megfelel	Tartalék (m ²)	50 074
		Bsp Szmp			
61 091	>	54 080	megfelel	Tartalék (m ²)	7 010



52		FRSZ 2021		K-Közl	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
2,00	0,00	29 190	58 379	0	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Közl/Sz	27 242	1,50	0,00	40 864	0
Összesen		27 242		40 864	0
Bsa Szma					
58 379	>	40 864	megfelel	Tartalék (m ²)	17 516
Bsp Szmp					
0	=	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0



53		FRSZ 2021		Lke-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe		Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp	m ²	Általános	Parkoló	
0,60	0,20	22 604	13 562	4 521	
JÓKÉSZ 2023					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Lke-1/Sz-1	13 639	0,60	0,20	8 183	2 728
Lke-1/Sz-2	6 538	0,70	0,20	4 576	1 308
Összesen		20 177		12 760	4 035
Bsa Szma					
13 562	>	12 760	megfelel	Tartalék (m ²)	803
Bsp Szmp					
4 521	>	4 035	megfelel	Tartalék (m ²)	485

3.3. AZ FRSZ **ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA**

Az alábbiakban az FRSZ releváns, a tervezési területet is érintő előírásnak való megfelelést mutatjuk be:

3.3.1. A **beépítési sűrűségre vonatkozó előírások:**

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

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

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

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

tevődik össze.”

→ A JÓKÉSZ 2. melléklete az FRSZ-szel összhangban általános szintterületi mutatót és parkolási célú szintterületi mutatót határoz meg, a bs értékeknek való megfelelés igazolását pedig a 4.2 fejezet tartalmazza.

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

→ A szintterületi mutatók a fenti előírás figyelembevételével kerültek meghatározásra.

(3a) A 4. mellékletben meghatározott Belső zóna területén a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett parkolási célú szintterülete nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre vonatkozó bsp értéke alapján számított szintterületet, a számítás során a védelemmel érintett ingatlanok területe figyelmen kívül hagyható.”

→ Az előírásnak való megfelelést a 4.2 fejezet tartalmazza.

3.3.2. **Az egyes területek beépítési magasságának korlátozásával összefüggő előírások**

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

→ A JÓKÉSZ I. ütemének szabályozása során „az épület legnagyobb utcai párkánymagassága” került meghatározásra az I. és II. párkánymagassági kategória lehatárolásán belül eső építési övezetek esetén, egyéb esetben a KÉSZ az épületmagasság minimális és maximális értékét írja elő.

„6.§ (2) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a 3. mellékleten lehatárolt I-II. párkánymagassági kategóriájú területeken, ha a beépítés

a) 12,5 méternél alacsonyabb beépítési magassággal tervezett, vagy

b) már kialakult szabadonálló, vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.

A b) pont esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen a beépítési magasság nem haladhatja meg a 33,0 métert."

→ A fenti előírást figyelembe vettük a beépítési magasság megszabásánál.

„6.§ (3) Ahol a 3. mellékleten az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen található, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható."

→ A fenti előírás szerinti esetekben a JÓKÉSZ az érintett utcaszakasz menti épületek megengedett legnagyobb párkánymagasságát az I. párkánymagassági kategória szabályai szerint állapítja meg.

„6.§ (4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

(5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7)-(8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.

(6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtérarálynak a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevételével nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem."

→ A fenti előírásokat figyelembe vettük, az egyes párkánymagassági értékek számítása a 4.1.4 fejezet 28.oldali ábráján látható.

„6.§ (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:

a) az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;"

→ A fenti előírás beépítésre került a JÓKÉSZ előírásaiba.

„6.§ (8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet,

a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;

b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter."

→ A fenti előírásokat figyelembe vettük, az egyes párkánymagassági értékek számítása a 4.1.4 fejezet 28.oldali ábráján látható.

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

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

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

(a továbbiakban együtt: magassági síkok)."

→ A fenti előírásokat figyelembe vettük, a JÓKÉSZ-ben a 7,0 méter helyett 5,0 métert ír elő a rendelet, mely az FRSZ előírásához képest szigorításnak tekinthető. Az előírásokat és a hozzájuk tartozó magyarázó ábrákat a JÓKÉSZ 5. melléklete tartalmazza.

„8.§ (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen

aa) legfeljebb 45 fok,

ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,

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

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölél emelkedő épületrészek esetében

a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m."

→ Az előírásokat és a hozzájuk tartozó magyarázó ábrákat a JÓKÉSZ 32.§-a tartalmazza és az 5. melléklete magyarázó ábrákon értelmezi az előírásokat.

„8.§ (5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik."

→ Az előírásokat a JÓKÉSZ 32.§-a tartalmazza.

3.3.3. **Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás**

„12.§ (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága

a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;

[...]

c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt

ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter, [...]"

→ Az előírást figyelembe vettük az egyes övezetek beépítési magasságának meghatározásakor.

3.3.4. A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„13.§ (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

- a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),
- b) I. rendű főutak (KÖu-2),
- c) II. rendű főutak (KÖu-3),
- d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4).”

→ A JÓKÉSZ a hatályos TSZT/FRSZ kijelölésével összhangban sorolja az utakat övezetbe.

„13.§ (4) Az I. és II. rendű főutak területén - az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével - nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”

→ A JÓKÉSZ közlekedési területekre vonatkozó fejezete tartalmazza ezt az előírást.

„18.§ (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogosforgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

- a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során
 - aa) legalább 3,0 méter és
 - ab) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén,
 - b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során
 - ba) legalább 2,0 méter,
 - bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.
- (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”

→ A JÓKÉSZ **5.§-a** az előírások betartását biztosítja, a Nagykörúton 3,0 méter, azon kívül 2,0 méter széles gyalogosfelület van előírva.

19.§ (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
- b) önálló épületként elektromos alállomások,
- c) gázátadó állomások,
- d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
- e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések

elhelyezésére szolgáló területek is.

(2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
- b) elektromos alállomások,
- c) gázátadó állomások

elhelyezésére szolgáló területek is.

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

→ A JÓKÉSZ ezeket részben kijelöli, részben pedig általános felhatalmazást ad ezek elhelyezésére és az ezekkel kapcsolatos telekalakítási előírásokra.

3.4. OTÉK FELMENTÉST IGÉNYLŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

A hatályos KÉSZ-ek jóváhagyása előtt a BFKH állami főépítésze felmentés adott már több esetben.

Jelen JÓKÉSZ a speciális, változatlan területekre vonatkozó felmentéssel rendelkező elemeket átvette, bizonyos esetekben azonban ezek kiterjesztésére van szükség a teljes kerületben vagy új igényként merültek fel. Az átvett, OTÉK felmentéssel rendelkező elemeket a JÓKÉSZ rendelettervezete tartalmazza. Szintén jelöli a területi kiterjesztést igénylő elemeket és az OTÉK felmentést igénylő új elemeit is, melyek összefoglalását jelen fejezet indoklása tartalmazza.

Mivel a terv a Trk. tartalmi követelményei alapján készült az Étv. és az Új Trk. átmeneti rendelkezéseinek felhatalmazása alapján, az OTÉK 2021.VII.15-én hatályos állapotát vettük figyelembe.

Sszám	JÓKÉSZ előírás	Vonatkozó OTÉK előírás	A felmentési kérelem indoklása
1. 1.	7.§ (4) A telek zöldfelületének előírt mértékét nem kell biztosítani a földszint 100%-os beépítése és a zártudvar üvegtetős lefedése és parkolóház 100%-os beépítése esetén, ahol jelen rendelet előírásai ezt lehetővé teszik.	2. számú melléklet 1. pont szerinti táblázat B oszlop – <i>Megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i> D oszlop – <i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>	A JÓKÉSZ néhány, speciális esetben teszi lehetővé, hogy a telek zöldfelületét nem kell biztosítani, amit a zártudvaros beépítések és a parkolóhiány enyhítését szolgáló, a parkolóházak létesítésére vonatkozó sajátos előírások indokolnak.
2.	28.§ (7) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe 1,5 méterig benyúlhat az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető.	35.§ (7) és (9) bekezdés	A GTKÉSZ BFKH BP/1002/000174-6/2019. Ügyiratszámú, az NKSZKÉSZ BP/1002/000174-5/2019. Ügyiratszámú és a BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentés alapján, a teljes kerületre való kiterjesztése szükséges
3.	34.§ (2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zártudvar beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100%-ot , de a hátsókert és a telek zöldfelületként fenntartandó része nem építhető be, és a parkolóház tetőfödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani a gépészettel igénybe nem vett terület legalább 80%-án.	2. számú melléklet 1. pont szerinti táblázat 3., 7., 8. és 15. sor B oszlop – <i>Megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i> és D oszlop – <i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>	Az NKSZKÉSZ-re vonatkozó BP/1002/000174-5/2019. iktatószámú és a BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú BFKH állami főépítési OTÉK felmentés alapján, kiterjesztése szükséges a teljes kerületre.

4.	<p>36. § és 42.§ (1) Kialakult állapot esetén ... e) a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.</p>	<p>37.§ (4) ... Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.</p>	<p>A BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú BFKH állami főépítési OTÉK felmentés alapján, kiterjesztése szükséges a teljes területre.</p>
5.	<p>36.§ és 42.§ (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben: aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén, ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;</p>	<p>2. számú melléklet 1. pont szerinti táblázat 3.sor: Nagyvárosias lakóterület B oszlop: <i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i> és 7.sor: Településközponti vegyes terület B oszlop: <i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i></p>	<p>Az NKSZKÉSZ-re vonatkozó BP/1002/000174-5/2019 iktatószámú és a BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú BFKH állami főépítési OTÉK felmentés alapján, kiterjesztése szükséges a teljes területre.</p>
6.	<p>36.§ (6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.</p>	<p>2. számú melléklet 3. sor: nagyvárosias lakóterület „C” oszlop megengedett legnagyobb beépítési magasság nagyobb, mint 12.5 m</p>	<p>Az NKSZKÉSZ-re vonatkozó BP/1002/000174-5/2019 ügyiratszámú BFKH állami főépítési OTÉK felmentés alapján, kiterjesztése szükséges a teljes területre</p>
7.	<p>68.§ (8) A Vt-V/P-Eü-1 és a Vt-V/P-Eü-2 jelű építési övezetek területén az egészségügyi épületek közötti fedett és/vagy zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90%</p>	<p>2. számú melléklet 1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei táblázat 15. sor „B” és „D” oszlopának határértékei A hátsókertben elhelyezhető építményekre vonatkozó, OTÉK 35.§ (7) bekezdés előírásai.</p>	<p>A K-EÜ építési övezetekre ugyanez az előírás a BFKH Állami főépítész BP/1701/00326-21/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján. Kiterjesztése szükséges a Vt-V és az Ln-2 területfelhasználási egységben lévő egészségügyi létesítmények építési övezetére is.</p>

	<p>mértékig, a szintterületi mutató értéke 0,2 m²/telekm² értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető. A fentiek a telek területén bárhol elhelyezhetők. A kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők.</p> <p>75.§ (3) Az Ln-2/C-Eü építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol ... b) az egészségügyi épületek...</p>		
--	---	--	--

Az OTÉK fentiek szerinti felmentési kérelme megfelel a 111.§ (2) bekezdés és a 31.§ (1) bekezdés előírásainak:

111.§ (2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Jelen esetekben ezek teljesülnek.

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

A Megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó szakági javaslatok a teljes kerületi közigazgatási területére készültek.

4.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

4.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Budapesti, jellemzően beépítésre szánt területekről lévén szó a tájhasználati és a tájszerkezeti javaslatok csak nagyon korlátozott keretek között értelmezhetők, elsősorban a települési táj szerkezeti javítását, rehabilitációját célozhatják. A zöldfelületi rendszer és a közterek, utcaképek meglévő elemeinek megőrzése és lehetőség szerinti fejlesztése mellett a másik fontos tájrendezési feladat az alulhasznosított és a használaton kívüli barnamezős területek rehabilitációja lehet a kerületi cél.

Józsefvárosban több meghatározó kiterjedésű alulhasznosított terület vár a fejlesztésre. Elsősorban azok az ipari területek, amelyek területi megosztása nem, vagy csak nagy műszaki és tulajdonrendezési nehézségek árán oldható meg. Ilyen pl. a Ganz-MÁVAG területe, ami a távlati elképzelésekben egy kitisztultabb gazdasági területnek kellene helyet adjon, de hasonlóak a Kerepesi úton lévő egyes ipari területek is, mint a volt Taurus gyár környezete, a Százados negyed vasút menti gazdasági területei. A Józsefvárosi pályaudvar megszűnésével szintén alulhasznosított területté vált.

Az említett barnamezős területeken néhány kezdeti lépésen, kisebb beavatkozásokon túl érdemi változás a közelmúltig nem történt. Az egykori Taurus gyár helyén tervezett új a Kerepesi úti MTK Sportpark előkészítése megtörtént. A bontási és kármentesítési munkálatokat elvégezték, a

Sportpark kivitelezési munkálatai már várhatóan 2023-ban megkezdődnek. A tervek nem ismertek, a tenderdokumentációban foglaltak szerint azonban a multifunkciós csarnok és gazdasági épületek mellett a kültéri rekreációs sportpályák megvalósítása későbbi ütemben tervezettek, így jelentős (részben) közhasználatú zöldfelületekkel a kerület nem gazdagodik.

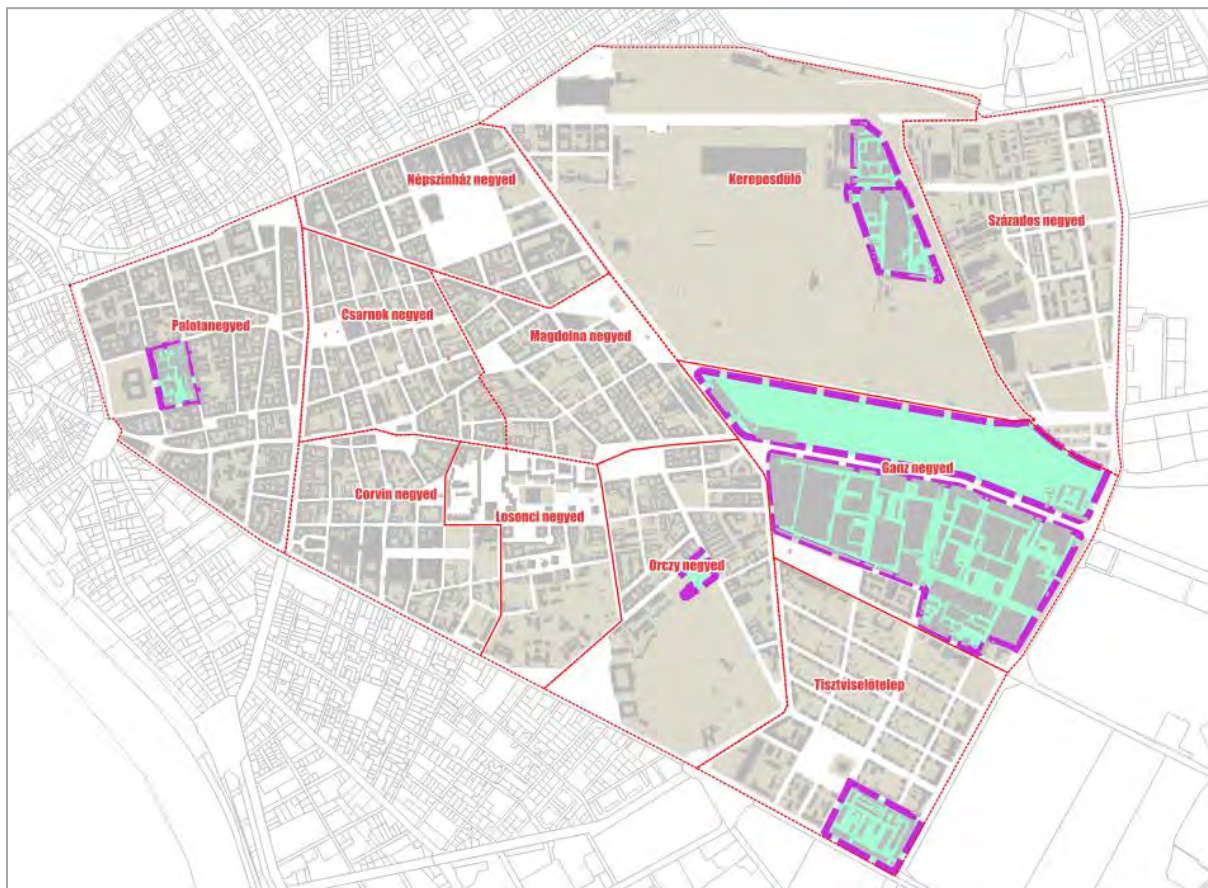
A Józsefvárosi pályaudvar esetében sokáig csak a terület nyugati felén épült Sorsok háza megépülése jelezte a terület kezdődő átalakulását. 2022-ben ellenben már megkezdődött a terület teljes átalakítása, amelynek eredményeként a pályaudvaron jött létre az MTK Sándor Károly Labdarúgó Akadémia új utánpótlás-nevelési központjának létesítményegyüttese, hat darab nagyméretű labdarúgópálya (melyből kettő műfüves), továbbá 1 db palánkos kisméretű műfüves pálya. A pályaudvar korábban csekély zöldfelületi értékkel bírt, de a területén található óriási platánok mindenképpen ezek közé tartoznak, amelyet egy fejlesztési koncepciónak érdemes figyelembe vennie. A részletes tervek hiányában csak remélni lehet, hogy ezen természeti értékek megőrzésre kerülnek.

A Nemzeti Közszolgálati Egyetem kialakításával az Orczy-kert integritása ugyan összességében sérül, a kerttől üzemi területek céljára elrabolt északi szegletében a tervek szerint jelentős burkolatbontásokkal új parkrész is kialakulhatott volna, azonban a lovarda és a gyakorlópálya helyigénye miatt az ilyen irányú rehabilitáció elmaradt.

A GANZ területen és a Százados negyed vasút menti gazdasági területein az átalakulás várhatóan korántsem lehet ennyire gyors, a rendezetlen tulajdonviszonyok minden nagyobb ívű rendezést hosszú ideig blokkolhatnak.

Az említett barnamezős területek átalakulásával esélyt nyújthatott volna arra, hogy e területeken a kerületi közhasználatú zöldterületek mértéke is növekedhessen, ezáltal a kerület alacsony zöldterületi ellátottsága javuljon. A megvalósuló sportberuházások pozitív eredménye, hogy a korábban tapasztalt leromlott, potenciálisan szennyezett városi rozsdaterületek helyén sűrű beépítésű városi szövet helyett egy rendezett, tágas és nagy kiterjedésű intézményi és sportolási célú zöldfelületekkel ellátott funkciók kapnak helyet, ami által a zöldfelületi index is javul, ám ennek mértéke várhatóan elmarad egy komplex, többfunkciós, többszintes biodiverz városi park ökológiai és társadalmi előnyeitől. Ezzel a GANZ-negyed és a Százados negyed vasút menti gazdasági területek bizonytalan jövőbeni átalakulásáig a kerület városi táj léptékű szerkezeti lehetőségei beszűkültek Józsefváros zöldterületi fejlesztései előtt. A továbbiakban javaslat csak a telek, esetleg többszintű zöld szempontú fejlesztésekre tehető.

Pozitív előrelépésre van még lehetőség az egykori Pénzverde rozsdaterületén, a volt Szeszgyár tömbjében, illetve a Magyar Rádió egykori tömbjében is, amelynek zöldfelületnövekmény konzekvenciái lehetnek, bár a részletes tervek ma még nem ismertek.



Tájrehabilitációs célterületek

4.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A kerületben található két országos természeti védelem alatt álló érték (Illés kútja és a Fűvészkert) védelme és rehabilitációja kielégítő mértékű. A Fűvészkert rehabilitációs munkálatai 2011 és 2016 között zajlottak. Természetvédelmi oltalomra a kerületben ezeken felül három másik fontos zöldfelületi elem javasolható országos szinten, amely a Fűvészkerthez hasonlóan megérdemelné a védelmet: a Fiumei úti Síkert és a vele szoros területi kapcsolatban lévő Izraelita temető, illetve harmadik nagy zöldfelületi elemként az Orczy-kert, aminek központi magja az átalakulás ellenére megmarad. Mindháromnak jelentős növényállománya, történeti fái, városökológiai értéke van, élőhelyet jelent énekesmadarak, sünök, mókuskok, denevérek számára.

A Sírkertben a Magyar Madártani Egyesület több mint 100 itt élő és 40 itt költő madárfajt figyelt meg. Növényállományának legértékesebb tagjai a koros fák, amelyek között 100 évnél idősebb példányok is előfordulnak. A fasorok, facsoportok fontos látványelemei a sírkertnek. Legnagyobb dendrológiai értéket a sírkertben az idős hársak, valamint a platánok és juhar fajták képviselik.

Az Orczy-kert a felmérések szerint 30 madárfajnak ad otthont, amely közül 28 védett. Szintén jelentős denevér élőhelyként tartják számon. A történeti kert jellemző idős fái nyugati ostorfák, vadgesztenyék, nagylevelű hársak és korai juharok. A kerten belüli tó, és az őt tápláló forrás is megérdemelné a természeti védelmet.

Az országos védelemre való felterjesztés mellett lehetőség van a helyi jelentőségű természeti értékek védelmére is. Ehhez a kerületnek külön rendeletben meg kell alkotnia helyi természeti értékvédelmi előírásait, amihez jó mintaként szolgál a főváros 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. Rendelete Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről. Helyi, kerületi természeti védelemre javasoltak elsősorban élőhelyvédelem és helyi természeti jelentőségük miatt az alábbi zöldfelületi elemek:

Városrész	Helyi természeti oltalomra javasolt elem	Indok
Palotanegyed	Múzeumkert Rókus kórház előkertje	Idős növényállomány, élőhely Idős növényállomány
Népszínház negyed	II. János Pál pápa tér	Idős növényállomány, élőhely
Orczy negyed	Diószegi Sámuel utca Ludovika tér	Idős nyugati ostorfa fasor Idős növényállomány, élőhely
Tisztviselőtelep	Szenes Iván tér / Magyarok Nagyasszonya tér Villám utca	Idős növényállomány, élőhely Idős vadgesztenye fasor

Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2014. (VII. 1.) önkormányzati rendelete a józsefvárosi természeti környezet védelméről általános jelleggel rendelkezik a kerületben található természeti környezettel kapcsolatos közösségi együttélés egyes szabályairól és a más törvény hatálya alá nem tartozó egyes fás szárú növények védelméről. A rendeletet a kerület önkormányzata utoljára 2022. októberében felülvizsgálta és korszerűsítette.

4.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A kerület karakterét vízpartok, vízfolyások vagy hegyek nem formálják, egyetlen felszíni víztestjét az Orczy-kertben található tó alkotja. Tájképvédelmi szempontból a nagyvárosias történeti eklektikus városszövet, a kiterjedt Fiumei úti Síkert és az Orczy-kert – Ludovika tér – Fűvészkert – Klinikai tömbök együttese kiemelkedő elem, amely az országos tájképvédelmi övezet részét képezi. A Palotanegyed karaktere, illetve a történeti kertek: Múzeumkert, Fiumei úti Nemzeti Sírkert, Orczy-kert és Ludovika tér, Fűvészkert jelentenek olyan karakteres táji elemet, amelyek tájképvédelmi szempontból karakterükben való megőrzést, fejlesztésükben az örökségvédelmi szempontoknak is alárendelt rekonstrukciót jelentenek.

A településképvédelmi jelentőségük miatt kiemelt fasorok esetében a fasorok egyedeinek életterét javító intézkedések (nagyobb burkolatlan termőhely, tápanyagutánpótlás, idősfagondozás, a vízáteresztő burkolatok arányának javítása, fapótlás, fasor kiegészítés) a sürgető feladatok. Tekintettel arra, hogy ezeknek az utaknak a jó része fővárosi tulajdonú vagy kezelésű, a 10.000 új fát Budapestre program keretében, a FŐKERT-el közös koordinációban a kerületi szakaszokon jelentős változások történtek a fapótlások és fasortelepítések terén. Kerületi jelentőségű településképvédelmi szempontból az Ötpacsirta utca és a Reviczky Gyula utca fásítása a Palotanegyedben, valamint a Tisztviselőtelep fásított utcái közül a dendrológiai értéke miatt kiemelkedik a Villám utca egységes fasora.

Településképi védelemre előírányzott fasorok kezelési javaslatok:

Útcanev	Jellemző fa faj	Kezelő	Városrész	Kezelés
Rákóczi út	magas kőris	főváros	Palotanegyed	Idősfagondozás, pótlás
Rákóczi út	-	főváros	Népszínház negyed	pótlás
Kerepesi út	ostorfa, platán, akác	főváros	Kerepesdűlő	Idősfagondozás, pótlás
Kerepesi út	hárs	főváros	Százados negyed	Idősfagondozás, pótlás
Múzeum krt.	magas kőris	főváros	Palotanegyed	Idősfagondozás, pótlás
József krt.	ostorfa	főváros	több	Idősfagondozás, pótlás
Baross utca	vegyes	főváros	több	Idősfagondozás, pótlás
Fiumei út	akác-kőris	főváros	több	Idősfagondozás, pótlás
Diószegi Sámuel u.	ostorfa	VIII. ker	Orczy negyed	Idősfagondozás
Orczy út	akác-kőris	főváros	több	Idősfagondozás, pótlás

Kőbányai út	akác-juhar	főváros	Ganz negyed	Idősfa gondozás, pótlás
Hungária krt.	juhar	főváros	több	Idősfa gondozás, pótlás
Könyves Kálmán krt.	kőris-juhar	főváros	Százados negyed	Idősfa gondozás, pótlás
Üllői út	ostorfa	főváros	több	Idősfa gondozás, pótlás
Orczy út	japánakác	főváros	több	Idősfa gondozás, pótlás
Ötpacsirta utca	kínai díszkörte	VIII. ker	Palotanegyed	Szinten tartás
Reviczky u.	kínai díszkörte	VIII. ker	Palotanegyed	Szinten tartás
Villám utca	vadgesztenye	VIII. ker	Tisztviselőtelep	Aknázómoly elleni injektlás

4.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

4.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

Józsefváros zöldfelületi rendszerét a közparkok, fásított közterek, intézménykertek, magánkertek és a fasorok határozzák meg. Igazán jelentős pozitív változást négy területen lehet elérni:

- A még nem rehabilitált közkertek, intézménykertek és fásított közterek zöldfelületet növelő rehabilitációjával
- A fátlan utcák utcafásítási programjával
- A megmaradó kisebb rozsdaterületek zöldfelületi szempontokat is figyelembe vevő rehabilitációjával.
- Közösségi kertek létesítésével.

a) Közkeretek, intézménykertek, fásított közterületek rehabilitációja

Józsefvárosban számos közterület, közkert megújult az elmúlt időszakban, amelyek zöme a 4-es metró felújítását és a különböző köztérrelújítási pályázatok hullámaint követve a 2014-es és 2017-es években koncentráltak.

Név	Terület (ha)	Felújítás éve	Városrész
Mátyás tér	0,55	2008, 2015	Palotanegyed
Teleki László tér	0,05	2014	Népszínház negyed
II. János Pál Pápa tér	0,10	2014	Népszínház negyed
Fido tér/Koltói Anna tér	0,79	2014	Magdolna negyed
Baross u. torkolata (Kálvin tér)	0,35	2014	Palotanegyed
Rákóczi tér	1,26	2014	Corvin negyed
Kálvária tér	0,14	2014	Ganz negyed
Golgota tér	3,50	2014	Kerepesdűlő
Baross Gábor tér	1,49	2014	Kerepesdűlő
Ludovika tér	0,51	2014	Losonci negyed
Hugonnai Vilma tér	0,30	2016	Losonci negyed
Horváth Mihály tér déli része	0,60	2014	Losonci negyed
Kiscsibész tér	0,99	2016	Losonci negyed
Füvészkert	0,49	2016	Corvin negyed
Pollack Mihály tér	0,41	2017	Corvin negyed
Mikszáth Kálmán tér	5,33	2017	Losonci negyed
Gutenberg tér	0,12	2017	Palotanegyed
Múzeumkert	2,15	2017	Palotanegyed
Orczy kert	12,4	2018	Losonci negyed

Corvin sétány	1,26	2014-2019	Corvin negyed
Blaha Lujza tér	0,55	2022	Palotanegyed

Ezek nem mindegyike érvényesített zöldfelületi szempontokat, sok esetben a térszín alatti parkolás, a felszíni parkolás, a rendezvény vagy a játszótéri, sport funkciók, vagy éppen a beépítések zöldfelületi aránycsökkenést eredményeztek. A Múzeumkert történeti rekonstrukciója, amely a szakmai sztenderdeknek megfelelően, zöldfelületi növekménnyel és a burkolatok visszaszorításával járt.

A még nem rehabilitált közterek, zöldfelületek esetében abban az esetben lehetséges a zöldfelületi intenzitás növelése, ha ezeken a közterületeken a felszín alatti építés tilalma mellett, a közművesítés, a felszíni parkolás tekintetében önmérsékletet, a burkolatok tekintetében pedig racionalizálását hajt végre a rehabilitáció. Ugyancsak fontos követelmény a meglévő és menthető fás növényállomány védelme, csere esetén a minőségi pótlás. A következő közterek és intézménykertek rehabilitációja során számolhatunk a fenti szempontrendszer érvényesítésével a zöldfelületi rendszer jelentős lokális fejlődésével:

Név	Terület (ha)	Negyed
Lőrinc pap tér	0,05	Palotanegyed
Rókus kórház kertje	0,55	Palotanegyed
Horváth Mihály tér É-i része	0,10	Csarnok negyed
Brunszvik Júlia tér	0,2	Corvin negyed
Leonardo Da Vinci köz	0,51	Losonci negyed
Muzikus cigányok parkja	0,27	Losonci negyed
Losonci tér	0,99	Losonci negyed
Práter park	0,60	Losonci negyed
Molnár Ferenc tér	0,27	Losonci negyed
Szenes Iván tér (Rezső tér) / Magyarok nagyszónya tér)	2,07	Tisztviselőtelep
Orczy tér	0,14	Ganz negyed
SOTE kert	0,79	Palotanegyed
SOTE kert	0,49	Corvin negyed
SOTE Klinikák kertje	0,41	Corvin negyed
SOTE Klinikák kertje	5,33	Losonci negyed
MTK gyakorlópálya	3,50	Kerepesdűlő
BKV Előre SC focipálya	1,37	Százados negyed

A fentiek mellett új köztertként javasolt kijelölni az alábbi, Klímavédelmi Intézkedési Terv megfogalmazta foghíj- és közösségi kertek területét:

Név	hrsz	Negyed
Békkocsis-Aurora utca sarka (Auróra Klíma Kert)	35018, 35019	Csarnok negyed
Magdolna u. 24. (Grundkert)	35339	Magdolna negyed
Kőrís u. 4/b. és Kálvária utca 9.	35875, 35876	Orczy negyed
Koszorú utca 26. saroktelek	35513/2	Magdolna negyed

Az előzetes egyeztetések alapján a Koszorú utca 26. alatti telket szabályoztuk ki közterületként közkert rendeltetéssel.

A tervek között szerepel a kerület foghíjtelkeinek teljes körű felmérése, ami jelen településtervezési feladat idején még nem állt rendelkezésre. A klímastratégiában zöldterületként átmeneti vagy végleges hasznosításra javasolható foghíjtelkek még:

Név	hrsz	Negyed
Asztalos Sándor utca		Százados negyed
Arena Mall - Nemzeti Lovarda közötti foghíjtelkek	38829/6	Népszínház negyed
Diószeghy-Kőrís-Szeszgyár utcák által határolt terület	35904/3	Orczy negyed
Horváth Mihály téri templommal szembeni telkek – József utca 7.	35204	Csarnok negyed
Koszorú utca 15.	35270	Magdolna negyed
József utca 39 és 51	35179, 35157	Csarnok negyed
Kőrís u. 7,	36073	Orczy negyed
Dugonics u. 12b. (összeköttetésben a Kőrís u. 7-el)	36058	Orczy negyed
Dugonics u. 9.	36038/2	Orczy negyed
Illés u. - Kálvária u. közti lezárt átjáró	36083/1-4	Orczy negyed
Karácsony Sándor utca 8.	35351	Magdolna negyed
Lujza utca 9	35352	Magdolna negyed
Lujza utca 10 – Dobozi utca 13. átjáró	35369, 35379	Magdolna negyed
Práter utca 35.	36322	Corvin negyed
Szerdahelyi utca 9., 14., 15.	35327, 35138, 35330	Magdolna negyed
Tömő és Szigony utca sarok	36194, 36193	Losonci negyed

Megjegyzendő, hogy a Józsefváros Zöld8 Klímastratégiájának készítésekor 2020 végén készített lakossági kérdőívzés eredményeképpen az itt felsorolt foghíjtelkeknél jelentősen több javaslat érkezett, ami jelzi ezen telkek rendkívül gyors ütemben történő beépítését. Ennélfogva a Klímastratégiában szereplő zöldítési erőfeszítések érdemben csak a telkek kisajátításával és zöldterület övezetébe történő sorolásával valósíthatók meg.

b) Utcafásítási program

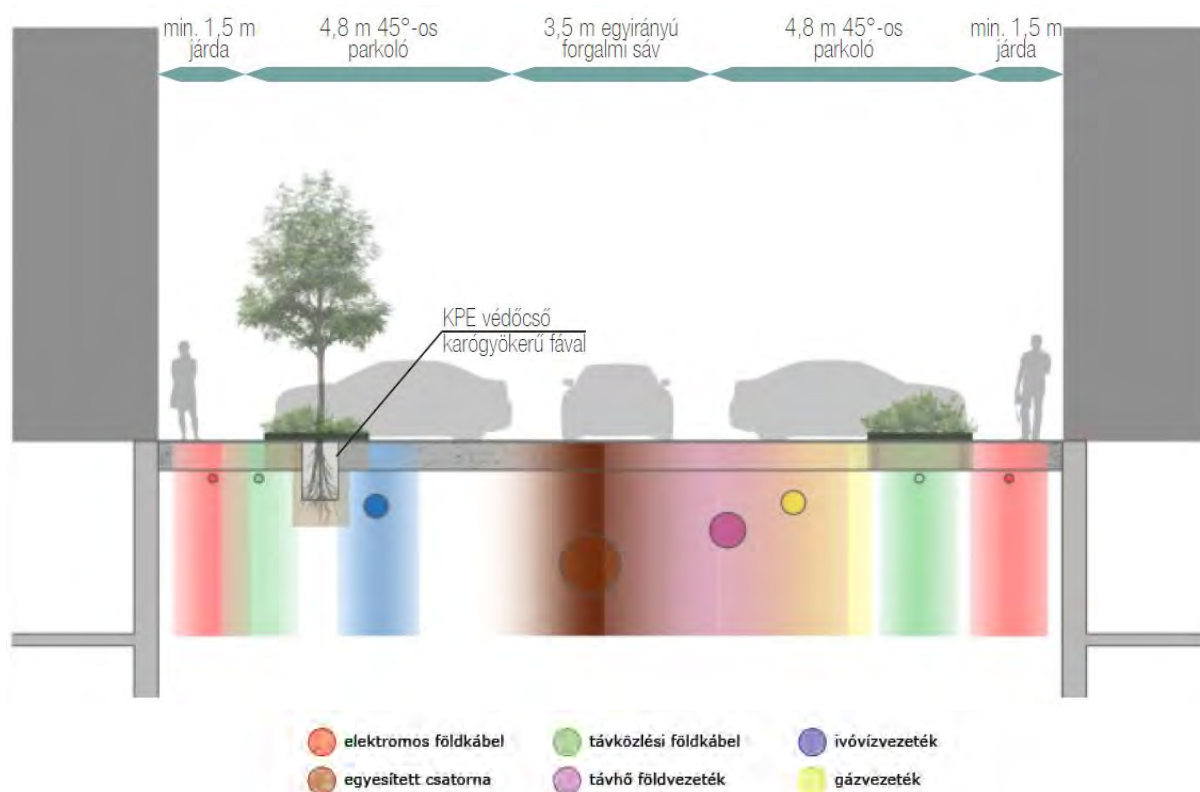
Józsefváros 2021-ben készített Klímastratégiájának célkitűzéseivel és tervezett intézkedéseivel összhangban a Zöld-infrastruktúra hálózati terv kidolgozása tervezett, amelynek feladata felmérni a jelenlegi zöld-infrastruktúra hálózat elemeit (teljes fakataszter), azok állapotát. Része továbbá egy hosszútávú köztérfejlesztési és utcafásítási terv készítése. Tekintve, hogy jelen alátámasztó dokumentáció készítésekor ezek a tervek nem álltak rendelkezésre, ezért a jövőben a tervek elkészülte után annak tartalmát a településrendezési eszközökbe is integrálni kell.

Utcafásítás tekintetében a szabályozási terv jelenleg az 1.2.1. fejezetben felsorolt településképileg jelentős, védelemre előírányzott és egyéb értékes fasorokat, valamint a legutolsó felülvizsgálat óta eltelepített új fasorokat (pl. Somogyi Béla utca, Déri Miksa utca) jelöli meglévő jelentős, illetve megtartandó fasorokként. Az Integrált Településfejlesztési Stratégia 2020-as felülvizsgálatában és a Zöld8 Klímastratégiában szereplő intézkedések nyomán megszülető utcafásítási programok célterületeit és további hiányzó fasorokat pedig a szabályozási terv telepítendő fasorokként jelöli:

Név	Negyed
Bacsó Béla utca	Csarnok negyed
Bródy Sándor utca (Mária és Horánszky utcák közötti szakasz)	Palota negyed
Dankó utca	Magdolna negyed

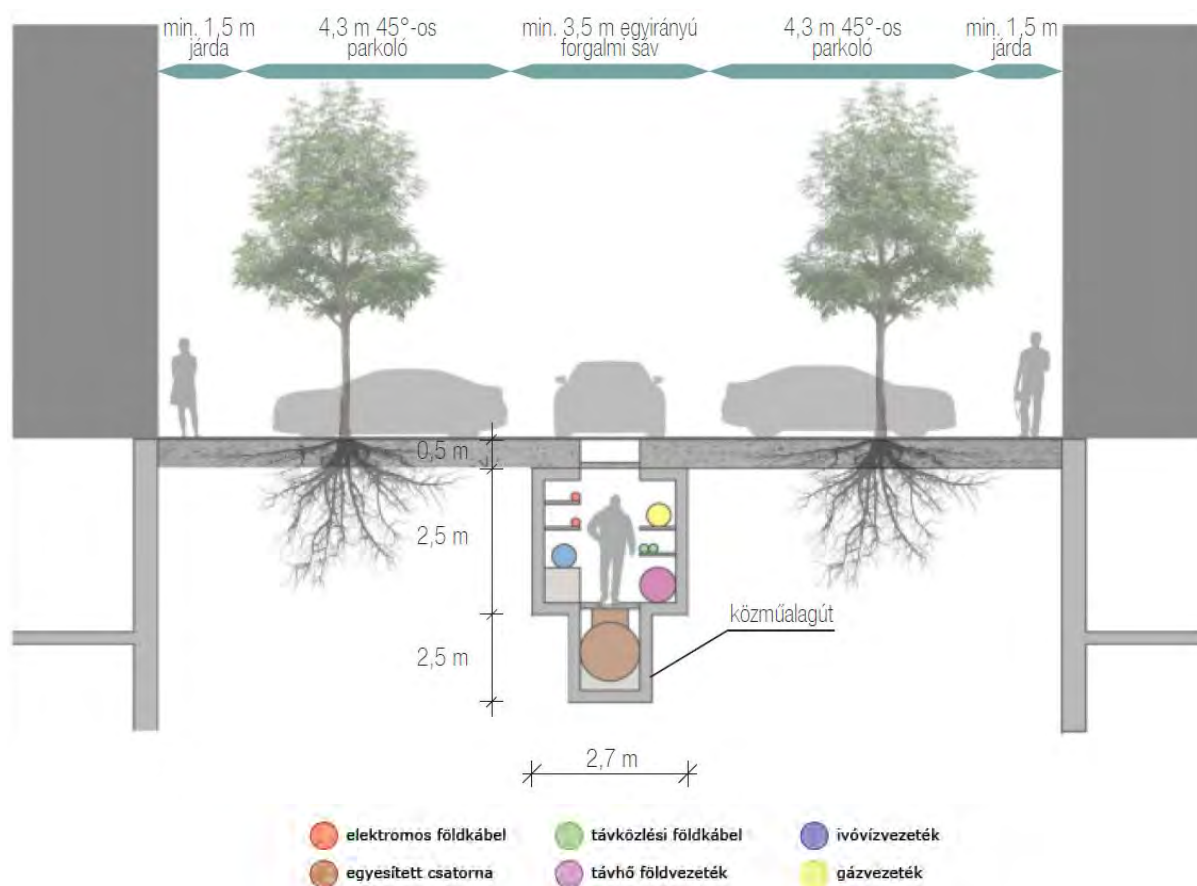
Fecske utca	Csarnok negyed
Illés utca (felújítás)	Losonci-Orczy negyed
József utca	Csarnok negyed
Karácsony Sándor utca	Magdolna negyed
Kisfaludy utca	Corvin negyed
Kiss József utca	Népszínház negyed
Kun utca	Népszínház negyed
Lujza utca	Magdolna negyed
Nagy Fuvaros és Népszínház utca kereszteződése	Corvin-Magdolna- Népszínház negyed
Német utca	Csarnok negyed
Práter utca (Futó utca – Szigony utca közötti szakasz)	Corvin-Losonci negyed
Szeszgyár utca	Orczy negyed
Szentkirályi utca	Palota negyed
Szigony utca	Corvin negyed
Teleki László tér	Népszínház negyed
Tolnai Lajos utca	Csarnok negyed
Tömő utca (Leonardo da Vinci és Szigony utca közötti szakasz)	Corvin negyed

A fátlan utcák utcafásítási programjának egyik előfeltétele a közműmentes zöldsávok megléte. Sok esetben az utca szabályozási szélességének teljes keresztmetszetét beborítják a felszín alatti közműnyomvonalak és azok műszaki védőtávolságai, amelyek lehetetlenné teszik a fásítást. Ezen a közműhelyzeten kétféleképpen lehet változtatni. Az egyik módszer a Reviczky Gyula és az Ötpacsirta utcában tökélyre fejlesztett védőcsőbe történő telepítés, ahol a fásítás kevésbé érzékeny közművek (elektromos, távközlési) közelében, KPE80 védőcsőbe történő telepítéssel történt, kifejezetten oszlopos, karógyökerű várostűrő fajok alkalmazásával. Ennek a módszernek a kiterjesztésével kompromisszumot köt a közműelhelyezés a fásítással és minimalizálható a közműkiváltási többletköltség.



Költségtakarékos, kompromisszumos megoldás: KPE védőcsőbe történő fateleptetés elvi ábrája (forrás: Zöldinfrastruktúra füzetek 4., Budapesti Fővárosi Önkormányzat, Lépték-Terv Kft.)

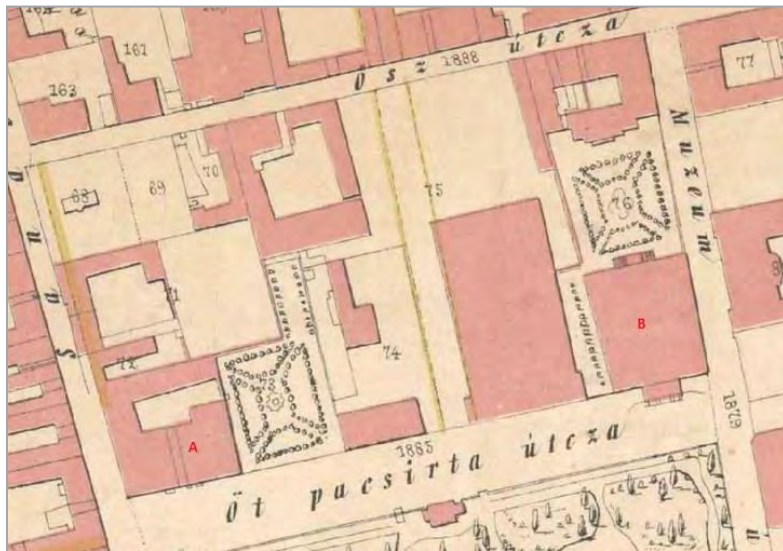
A másik lehetőség egy-egy utca teljes közműrekonstrukciós program esetén, nagyvárosias környezetben lehet rentábilis, egyszeri nagyberuházást igénylő program. A sűrűbb városszövetben ugyanis a Közmű Alagút Folyosó (KAF) szabványban is kidolgozott módszerével jelentősen redukálható a közművek helyigénye, és annak fenntartási, rekonstrukciós költsége is csökken. A KAF rendszerekben ugyanis a felszíni burkolat bontása és földmunka nélkül cserélhetők a közművek, amelyek meghatározott rétegrendben, karbantartók által járható folyosóban vannak elhelyezve a felszín alatt. A KAF nagyjából harmadára csökkenti a közművek területi igényét, ezáltal a belvárosi utcák nagyon jól fásíthatóvá válnak. Az ezeken túlmenően kompromisszumként alkalmazott planténeres növénytelepítés nem hoz az utcafásításban áttörő eredményt a tapasztalatok szerint. A telepített planténeres fák satnyák maradnak, a tápanyagutánpótlást és az öntözést mesterségesen kell biztosítani, amely jelentős fenntartási költséggel jár, a fagyveszély, a kiszáradás, a túlóntozás és a behatárolt élettér miatt jelentős a pusztulási ráta.



Ideális, KAF rendszerű közműrekonstrukció és fásítás elvi ábrája (forrás: Zöldinfrastruktúra füzetek 4., Budapesti Fővárosi Önkormányzat, Lépték-Terv Kft.)

c) A megmaradó kisebb rozsdaterületek zöldfelületi rehabilitációja

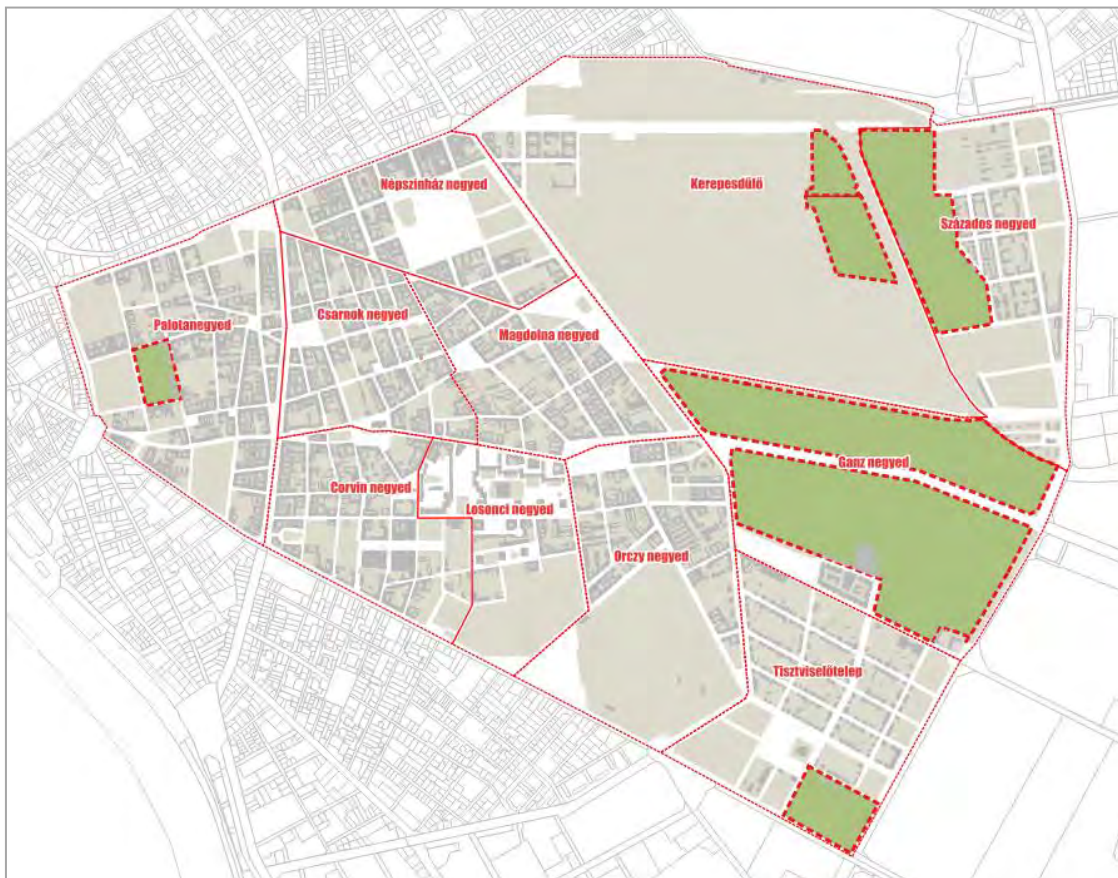
A rozsdaterületek zöldfelületi szempontokat is figyelembe vevő rehabilitációjában a Józsefvárosban számos kibontakozási lehetőséget lehet felfedezni, ezek lehetnek a legnagyobb területi kiterjedésű zöldfelületi növekmények. A Magyar Rádió egykori palotanegyedi tömbjének rekonstrukciójával (a tervek szerint a Magyar Nemzeti Múzeum bővülését szolgálja majd a terület) lehetőség nyílna a Festetics és a Károlyi palota kertjeinek rekonstrukciójára. Ezek az intézménykertek bár nem túl nagy kiterjedésűek, de a rendkívül zöldfelülethiányos Palotanegyed számára óriási zöldfelületi növekménnyel járhatnak.



A Festetics kert (A) és a Károlyi palota (B) kertje Halácsy Sándor 1872-es Budapest helyszínrajzán

Legalább ekkora, ha nem nagyobb jelentőségű zöldfelületi növekményt jelenthetne a Kerepesdűlő és a Ganz negyed számára az egykori Taurus gyár és a Józsefvárosi pályaudvar átalakulása, de ennek egy részének a hasznosítása már eldőlt külön kormányrendelet alapján, mivel mindkét helyszínen az MTK Futball Akadémia létesítményei lesznek, illetve a Józsefvárosi pu. helyén már el is készült.

A Ganz Mávag területén limitáltabb zöldfelületi nyereséggel lehet távlatokban számolni, amelyet elsősorban a jól megválasztott parkolófásítások és a lapostetős épületek extenzív tetőkerti kialakítása tehet városökológiai szempontból kedvezőbbé. A Tisztviselőtelepen a Pénzverde (Metal-Art) rozsdaterületének átalakulása hozhat a zöldfelületi arányban pozitív változásokat, a Százados negyedben pedig a vasút menti iparterületi rozsdazóna átalakulásával lehet hosszútávon zöldfelületi növekményekkel számolni.



Józsefváros átalakulás előtt álló rozsdaterületei, ahol valamilyen zöldfelületi növekmény realizálható

d) Közösségi kertek létesítése

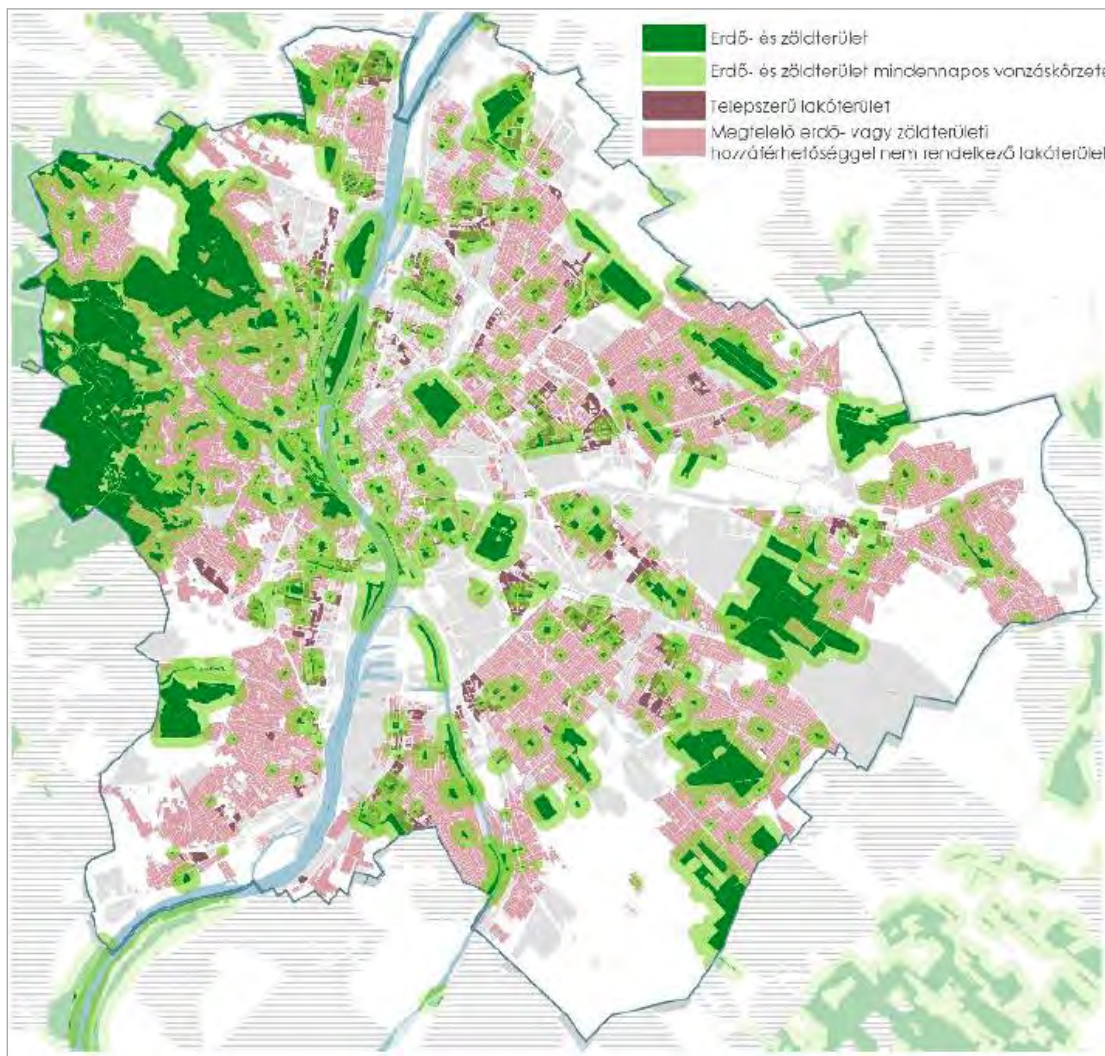
Viszonylag új trendet jelent a közösségi kertek kerületi felbukkanása, amely elsősorban a Magdolna negyed szociális városrehabilitáció pozitív mellékterméke. A Magdolna negyed foghíjtelkein megszorodtak a kerületi vagy civil fenntartású közösségi kertek, melyek ugyan zöldfelületi növekményben nagyon kis arányt képviselnek, ideiglenes jellegük miatt pedig nem tekinthetők stabil változásnak, de társadalmi tudatformáló erejük és agóra szerepük kiemelkedő. A zöldfelületi hiányos térségekbe (Csarnok negyed, Palotanegyed, Corvin negyed, Százados negyed) való kiterjesztésük indokolt lenne.

4.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság a zöldhálózati elemek térbeli elhelyezkedésétől és funkciójától függ, mert a vonzáskörzeti kiterjedést ezek befolyásolják. A városi nagyparkok vonzáskörzete 2000 méteres sávban érvényesül leginkább, a parkoké mérettől és funkciójuk komplexitásától függően 1000, 500 vagy 300 méteres hatótávolságú, míg a közkerteké, fásított tereké 150 m. Ideális esetben a városi zöldhálózati elemek vonzáskörzetei lefedik a teljes városrészt, ám Budapest esetében koránt sem beszélhetünk idealisztikus állapotokról. A legfrissebb zöldfelületi ellátottság térképet összvárosi szinten Budapest Zöldfelületi Rendszerének Fejlesztési Konceptiója (2017) mutatja, amely szerint a mindennapos ellátottság szempontjából Budapest lakosságának fele ellátatlan. Az anyag a VIII. Kerület esetében a kerület középső sávját (Népszínház negyed, Magdolna negyed, Losonci negyed, Orczy negyed, Tisztviselőtelep) jelöli az ellátottság szempontjából többé kevésbé lefedettnek, míg a Palotanegyed, Csarnok negyed, Corvin negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed esetében hiányokat jelez az ellátottság terén. Ellátottság szempontjából az egész kerületre igaz a szabadtéri sportolási lehetőségek rendkívül alacsony ellátottsága, amelyet tovább ront az Orczy-kert intézményi átalakulása és mindezt a FIDO téri sport fejlesztések csak nagyon kismértékben kompenzálják. A Tisztviselőtelep ellátottsága inkább a magánterületi zöldfelületeknek és a Népliget közelségének köszönhető, semmint a kerületi közterületeknek. Érdekes kérdés Kerepesdűlő ellátatlansága, ahol a Sírkert hatalmas zöldfelületi arányt jelent a negyed kisszámú lakosságához képest, ám a temetőkert jellegéből fakadóan nagyon kevés rekreációs funkciót képes kielégíteni.

4.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Józsefvároson belül a zöldfelületek ökológiai szerepei lehetnek a városi hősziget csökkentése, a levegőminőségjavítás, talajjavítás és az állatok (madarak, rovarok, rágcsálók emlősök) számára biztosított élettér. Ezeket az ökológiai szerepeket csak megfelelő kiterjedésű és intenzitású zöldfelületi rendszer képes betölteni. A kerület zöldfelületi hálózata szigetszerű, nem alkot összekapcsolt rendszert. Az elemek közül hiányoznak a vonalas összekapcsolást biztosító utcáfásítások, több helyen pedig a zöldfelületi színtezettség. Városökológiai szempontból nagy változást jelentene a lapostetős épületek biológiailag aktívvá (extenzív tetőkertté) történő átalakítása is, amelyet építésszabályozással és ösztönzőkkel lehet leginkább elérni. Ez különösen a nagyon sűrű városszövetekben jelentene minőségi változást a csapadékmegtartás, a levegő páratartalma, temperálás, csatornaterhelés csökkenése tekintetében.



Budapest lakóterületeinek mindennapos ellátottsági térképe (forrás: BPZRFK, 2017)

2019 őszétől a fővárosban tapasztalható zöld fordulat óta számos tanulmány, program, tervezési és kivitelezési segédlet, jó gyakorlat látott napvilágot Budapesten, amelynek eredményesen járulnak hozzá a főváros zöldfelületeinek nem csak mennyiségi, hanem városökológiai szempontú minőségi fejlesztéséhez. A témában született elérhető legfrissebb, a zöldinfrastruktúra fejlesztések komplex eszközrendszerére vonatkozó hazai és nemzetközi jó gyakorlatokat bemutató Zöldinfrastruktúra füzetekben (Budapest Főváros Önkormányzata, Ormos Imre Alapítvány, Lépték-Terv Tájépítész Iroda Kft. Szent István Egyetem Településépítészeti Tanszék) foglaltak általánosan javasolhatók Józsefváros zöldfelületeinek ökológiai szerepének erősítésére. Az alábbiakban a kerület klímastratégiájával és felülvizsgált integrált településfejlesztési stratégiájával összefüggő legfontosabb javaslatokat soroljuk fel.

Több zöldfelület és kevesebb burkolat alkalmazásával, a csapadékvíz helyben tartásával már önmagában számos pozitív ökológiai hatás jelentkezik és mérsékelhető a városi hősziget-hatás. A forróság egyedi fahelyekbe telepített fákra és zöldsávokra gyakorolt hatásai miatt a növényalkalmazásnak ezekhez a viszonyokhoz kell alkalmazkodnia. A mesterségesen kijuttatott víznek, az öntözésnek is nagy szerepe van a forróság csökkentésében, hisz élteti a szomszédos növényeket, melyek később árnyékot adnak és párologásával hőt von el a környezetétől. A párologtató felületek és a fejlődő, egyre több árnyékot adó növényzet hatására javul a mikroklíma, mérséklődik a nyári forróság érzete, ami által mérséklődhet a vízfelhasználás. Ezzel együtt ahol lehetséges, az ivóvíz minőségű víz helyett öntözőkutatokat kell létesíteni és a locsolást abból végezni. Mivel az öntözés eszköz- és munkaigényes feladat, ezért javasolt az öntözőzsákok használata, hisz

azok a megfelelő mennyiségű vizet fokozatosan adják le a fának, anélkül, hogy az elfolyna a felszínen, vagy hogy jelentős mértékben elpárologna.

A városok vízkörforgásának javításakor alapvető cél a természeteshez hasonló folyamatok részleges visszaállítása. Ennek első és legfontosabb lépése a lehulló csapadék talajba való elszivárogtatása, annak csatornahálózat általi, azonnali elszállítása helyett. A talajban elszikkasztott esővíz így hozzájárul a talajvíz megfelelő szinten tartásához, párologtatással a városi makroklima javításához és a növényzet kondicionálásához is. Városi utcák és utak mentén a vízáteresztő burkolatok alkalmazásával, zöldfelületek létesítésével és nagy lombkoronát nevelő fák telepítésével tudunk jelentős mennyiségű csapadékvizet helyben tartani, ugyanis ezek tudják azt elszikkasztani, felvenni és elpárologtatva visszajuttatni a légkörbe. Kialakíthatók ugyanakkor további speciális zöldsávok és fahelyek, melyek kifejezetten a lehulló csapadékvíz elszivárogtatására és hasznosítására alkalmasak, tehermentesítve ezzel a csatornahálózatot. Rendszer szintű alkalmazásuk esetén az egész város klímájára ki tudják fejteni hatásukat.



Esőkert évelőkkel és fával, Budapest, XXII. kerület, Szent István tér

A csapadékvízgazdálkodás mellett a másik jelentős hatással bíró beavatkozási mód a növénytelepítési és fenntartási gyakorlat átalakítása. A hazai gyeptenntartásban az extenzív gyepek jellemzőek, melyek évi 4-6 kaszálása eredményeként nyírt, nagyjából gyommentes felületet képeznek. Ezek kevesebb, de megfelelő időben történő kaszálással átalakíthatók lehetnének ökológiai szempontból nagyságrendekkel jobb, magasabb esztétikai értékű, biodiverz virágos gyepfelületekké.

Cserje, évelő, egy- és kétnyári felületeknél lehetőség szerint az intenzív típusú növényágyakkal szemben a fenntarthatóbb, a klimatikus viszonyoknak megfelelő fajokkal kialakított felületeket érdemes előnyben részesíteni. Egy- és kétnyári növényágyak alkalmazása nagyon attraktív, de kimondottan drága és munkaigényes, ezek kialakítása csak a kiemelt látogatottságú területeken javasolt. Az újonnan egyre népszerűbbé váló ökológikus zöldfelületek sokkal fenntarthatóbbak, kialakításuknál szem előtt tartják a városi klíma viszonyait és a növénytársulások ökológiai szerepét.

A biodiverz kiültetések előképei a hasonló ökológiai igényű természetes társulások, amelyeket városi körülmények között alkalmazva kis fenntartású, magas díszítőértékű ágyásokat lehet létrehozni. Az ökológikus ültetések ellenállóbbak a különböző betegségeknek, nagyrészt stressztűrő fajokból állnak, így árnyékos, vagy zavarásnak kitett helyeken is jól alkalmazhatóak, kis fenntartás igényvel. Tervezéskor figyelembe kell venni a terület ökológiai adottságait, és ez alapján kiválasztani a megfelelő növényeket, melyek pontos ismerete a fenntartáshoz is szükséges.



Biodiverz kiültetés a Duna parton, Budapest

4.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.3.1. Hálózati kapcsolatok

A kerület főúthálózati kapcsolatai nem változnak. A meglévő főutak forgalmi helyzetének változása a főváros külső területein tervezett hálózatfejlesztésétől várható. A közösségi közlekedési kapcsolatok a kötőtpályás hálózatok, fővárosi tervekben szereplő fejlesztésével jelentősen javulnak:

- a MÁV vonalán a városi-elővárosi rendszer fejlesztése keretében a Keleti pályaudvar szolgáltatási színvonalának növelését, illetve a Könyves Kálmán körútnál vasúti megálló építését tervezik
- A gyorsvasúti hálózat tervezett új vonala: az Észak-déli regionális gyorsvasút a Kálvin téri közösségi közlekedési csomópontban a főváros jelentős területei felé fog közvetlen elérhetőséget biztosítani.
- A villamosvonal hálózat fejlesztése a Rákóczi út – Thököly úti vonal kiépítésével a gyorsvasúti meghosszabbítás alternatívája.

4.3.2. Közúti közlekedés

A főúthálózatot érintő legjelentősebb fejlesztési tervek a közterületek rendezésére és a csomópontok átépítésére készülnek:

Az Orczy tér fejlesztése a Baross utca – Kőbányai út és a Fiumei út – Orczy út főúthálózati irányok közötti kapcsolatok rendezésén kívül a kerékpáros irányok biztonságos átvezetését, a gyalogos felületek korszerűsítését, a trolibusz közlekedés módosítását irányozza elő.

A Kőbányai út fejlesztésére vonatkozó távlati elképzelés: a 2x2 forgalmi sávok keresztmetszet megtartása a villamos pálya középre helyezésével.

A Baross utcában tervezett, elsősorban forgalomtechnikai jellegű beavatkozással:

- a kerékpáros és gyalogos közlekedés felületeinek rendezése a cél.

Gyűjtőút hálózati fejlesztés elsősorban a volt Józsefvárosi pályaudvar területének felhasználásával összefüggésben várható: a Salgótarjáni utca megfelelő kiépítésével biztosítható az egyes terület egységek megközelítése.

A kiszolgáló utak hálózatán a gyalogos forgalmat előnyben részesítő, csökkentett közúti forgalmi, vegyes használatú hálózat fejlesztése a cél, elsősorban a Palotaváros és a Corvin, Losonci és Orczy negyed területén.

4.3.3. Közösségi közlekedés

Kötőtpályás közlekedés

Vasúti közlekedés

A Keleti pályaudvar felújításával a vasúti közlekedés szolgáltatási színvonala fog jelentősen javulni. A pályaudvarra vezető vonalon, a Könyves Kálmán körút és a Salgótarjáni utca közötti szakaszon városi-elővárosi forgalmi megálló kialakítását tervezik, átszálló kapcsolattal a városi közösségi közlekedési vonalakkal.

Gyorsvasúti hálózat

A kerületet érintő metróvonalak közül az M2 metróvonalnak a H8-9 HÉV vonalakkal történő összekötése, XVII. kerületi szárnyvonalának megvalósítása a külső kapcsolatokat bővíti. Az Észak-

déli regionális gyorsvasút tervezett Kálvin téri és Astoria megállója a Palotaváros területének közvetlen elérhetőségét javítja Dél-Pest és észak felé.

Villamosvonal hálózat

A fővárosi TSZT és FRSZ a Blaha Lujza tér – Rákóczi út - Thököly út irányban a villamos közlekedés visszaállítását irányozza elő.

A Baross kocsisín megszüntetését tervezték korábban, azonban ez rövid távon nem lehetséges a jövőbeni villamosbeszerzések miatt.

A Józsefvárosi pályaudvar területén kijelölt kocsisín terület megvalósítása távlati.

Közúti közösségi közlekedés

Az autóbuszvonal hálózaton jelenleg a Népszínház utcai buszvégállomás megszüntetésén dolgozik a BKK, rövid távon a 99-es viszonylat átszervezésével, de a jelenlegi állapot hosszabb távon nem tartható fenn.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A fővárosi kerékpáros hálózat összefüggő rendszerének kialakítására készült koncepció a VIII. kerületben több útvonalat jelöl ki:

- A Kerepesi út Dózsa György út és Hungária körút közötti szakaszán kerékpárút építése szükséges a XIV. kerületi oldalon
- A Kőbánya úti kerékpárút és a Kálvin tér között a Baross utca vonalán kerékpársávok kialakítását
- A Fiumei út – Orczy út irányban részben szerviz úton, részben közúton vezetett kerékpársávok kialakítását

Ezen kívül a kerületi kiszolgáló út hálózaton a kerékpáros közlekedési feltételeinek biztosítása a cél.

A gyalogos közlekedés fejlesztésének fő területei:

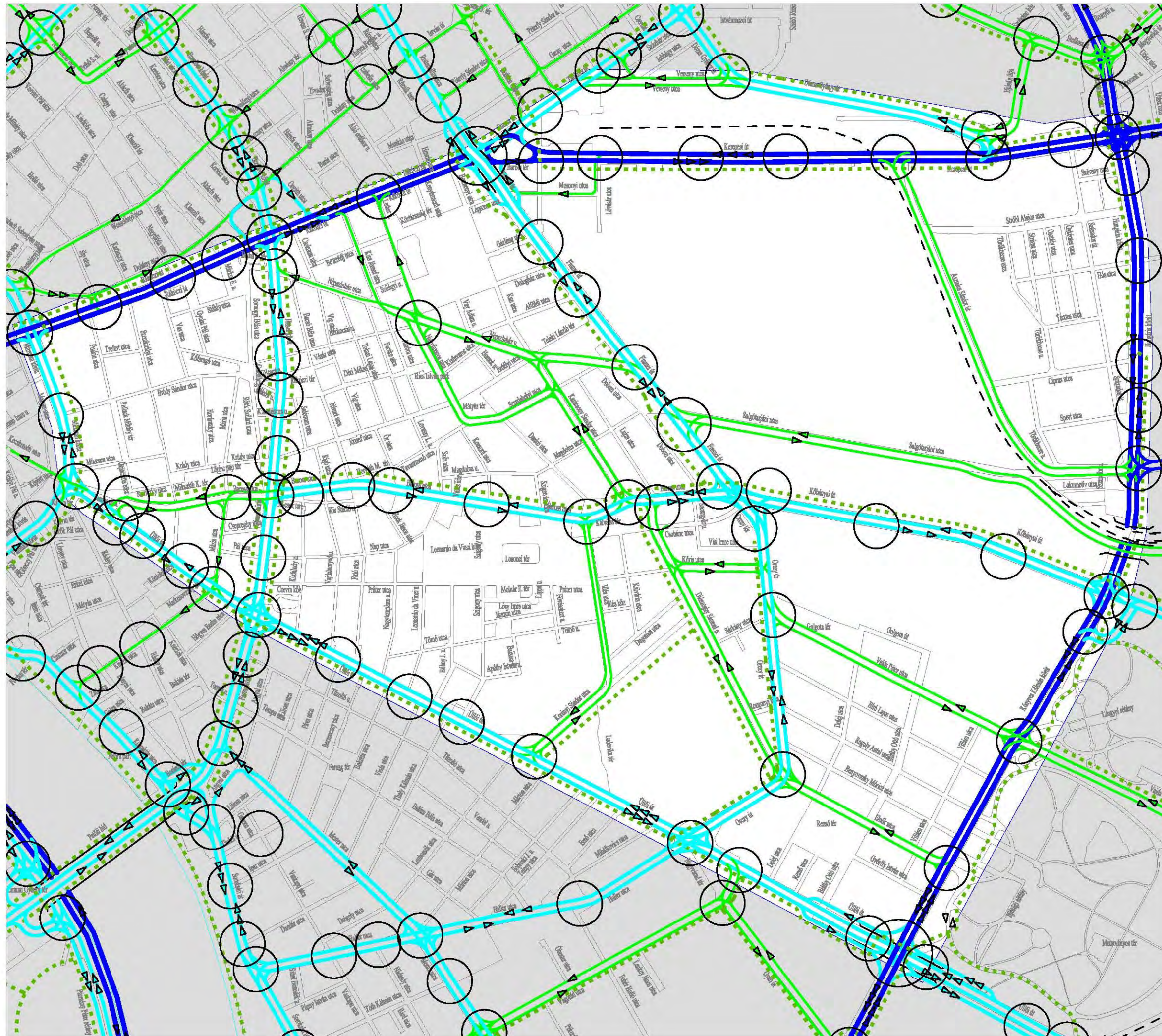
- A kerület tér-rendezésénél a gyalogos felületek növelése (Blaha Lujza tér, Orczy tér)
- A főbb közösségi közlekedési csomópontokban az állomások, megállók magas színvonalú, akadálymentes megközelítése.
- A városrészek belső kiszolgáló úthálózatának gyalogosokat előnyben részesítő átépítése: Palotaváros, Corvin, Losonci és Orczy negyed

4.3.4. Parkolás

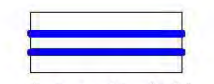
A lakossági parkolás előnyben részesítésére a főként lakó funkciójú területeken a fizető parkolási rendszer kiterjesztése várható. Az új „foghíj” beépítések esetén a parkolási igényeket általában mélygarázsban elégítik ki, nagy területű intézmények esetében, a külső városrészekben lehetséges a felszínen parkolók építése (pl. Nemzeti Közszerződési Egyetem, a volt Józsefvárosi pályaudvar területe).

4.3.5. Helikopter leszállóhelyek

A kerületben kettő darab mentőhelikopter leszállóhely (hivatalos néven: repülőtér) van, melyet a Szabályozási terv ábrázol. Az egyik a Semmelweis Egyetem Klinikai Heliportja az Üllői út 78/A. alatt, amely V. osztályú mentőhelikopter repülőtér. A másik a dr. Manninger Jenő Baleseti Központ Heliportja a Gázláng utca 3. alatt a Fiumei út mellett. Ennek üzemeltetését a Baleseti Központtól átvette a Közbiztonsági Ellátási Főigazgatóság.



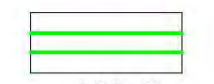
Jelmagyarázat:



elsőrendű főút



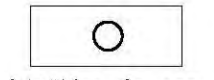
másodrendű főút



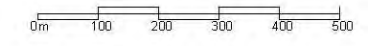
gyűjtő út



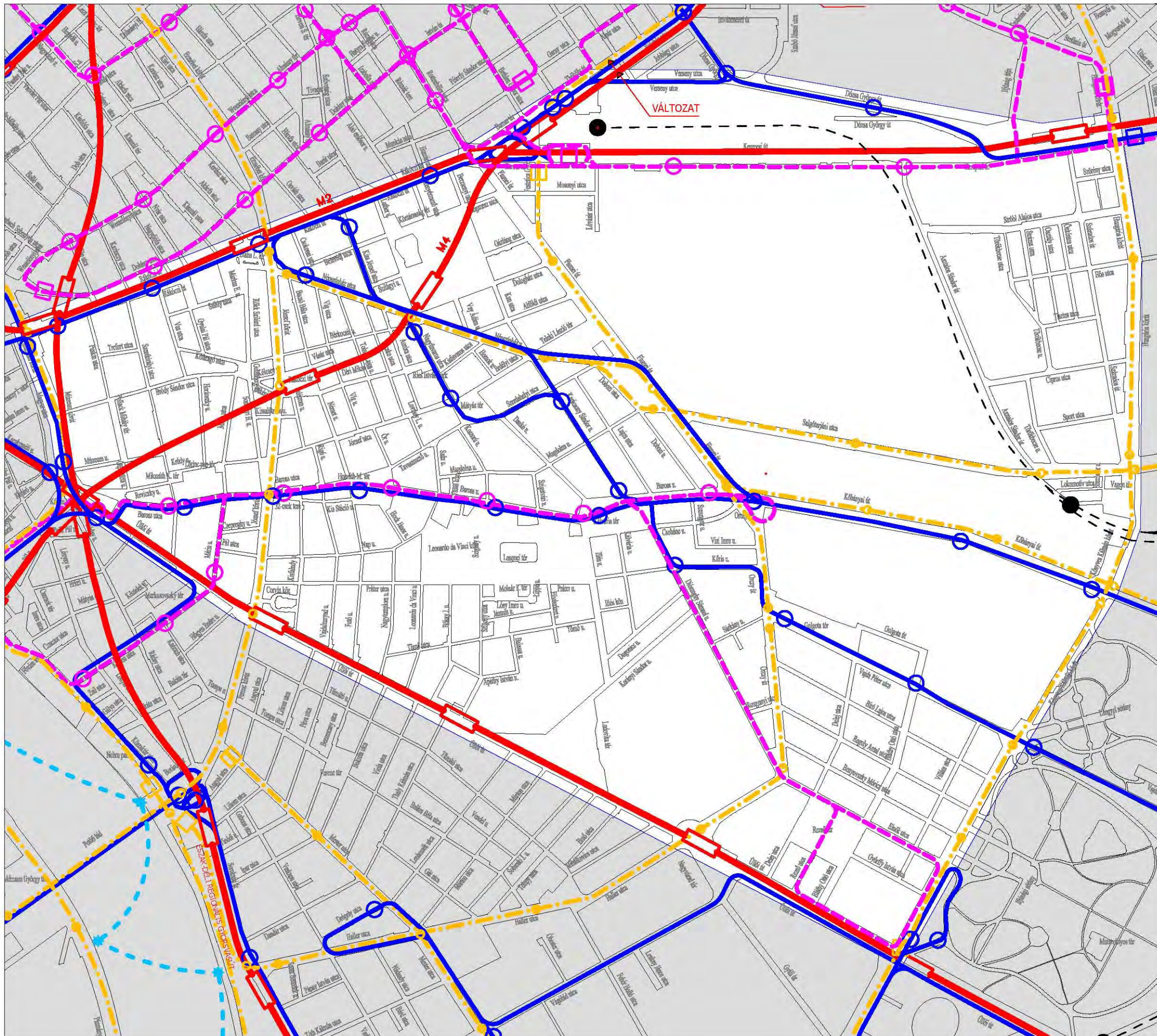
kerékpáros útvonal






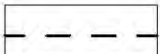
jezőlámpás csp.



Tervezett közúti hálózat



Jelmagyarázat:

-  gyorsvasút vonal
-  autóbusz vonal
-  trolibusz vonal
-  közúti vasút vonal
-  MÁV vasút vonal



Tervezett
közösségi közlekedési
hálózat

4.4. **KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS**

A kerület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, ezzel a komfortos és környezetbarát életvitel biztosításának lehetősége rendelkezésre áll. A kerület kedvező közművesítettsége alapot biztosít arra, hogy a közműfejlesztések már az igényesebb elvárások, a klímaváltozás hatáskompensálásának és a fenntarthatóság javításának a teljesítésére irányuljanak.

A kerület közműellátásának jelentős hányada régi építésű, így az egyes közművek, egyes közműszakaszok ma már anyagukban, paramétereikben és fektetésükben is avultak, ezek rekonstrukciója bár folyamatosan zajlik, a még át nem épített vezetékek rekonstrukcióját továbbra is közműfejlesztési igényként kell számon tartani.

A kerület jelenlegi beépítésének megújulásával, beépítési intenzitásának növekedésével jelentkező közműigények kielégítéséhez szükséges többletkapacitás biztosítása is közműfejlesztést, hálózatfejlesztést, hálózati rekonstrukciót igényel.

Alapvető elvárás, hogy a megjelenő új fogyasztók teljes közműellátással rendelkezzenek. Jelentősebb átalakítás, átépítés, új beruházás általánosan egy-egy régi beépítésű, vagy előforduló beépítetlen telek át-, illetve új beépítése a területen mindenhol várható, amely új, többlet közműellátási feladatot jelent. Ezek a többlet közműigények a kiépített hálózatokról, azoknak az egyéb szempontokból elvárt fejlesztési igényeinek megvalósításával együtt kielégíthetők.

Meg kell említeni, hogy a kerület területe a 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, továbbá a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendeletben előírtakat figyelembe kell venni. A VIII. kerületben erre irányuló külön fejlesztési feladat előírására azonban nincs szükség, mert a felszín alatti vizek jelenléte okozta természetes adottsággal érintett területen kívül is az egész kerület területére vonatkozóan, érvényes előírás, hogy építeni csak a teljes közműellátás igénybe vételével lehet.

A kerület területén, útépitéshez, egyéb fejlesztésekhez, növekvő igények kielégítéséhez, illetve közmű rekonstrukcióhoz kapcsolódó beruházásoknál meghatározó szempontként jelentkezik a környezeti állapot javítás igénye, amelynek nélkülözhetetlen „eszköze” az utcafásítás lehetőségének a megoldása, ami a közműépítésnél a közművek helyfoglalásának szigorúbb korlátozását igényli. A kerületben a közművek hagyományos fektetéssel kerültek elhelyezésre és szinte teljes keresztmetszetben az utcák szabályozási szélességét betöltik. Ahhoz, hogy a közműfejlesztések egyidejűleg a környezeti állapot javítását is szolgálják, a közműfektetés, közműelrendezés területén is jelentkeznek változtatási, fejlesztési igények.

A helytakarékos közműfektetésre a korszerű fektetési technológiák, a közművek függőleges elhelyezési lehetőségét adó közműalagút alkalmazása nyújtana lehetőségét, de ennek alkalmazására az intenzív beépítésű és szűk szabályozási szélességű utcákban korlátozott a lehetőség, mivel a szolgáltatás folyamatos fenntartása mellett kellene az új közműelrendezést kiépíteni. Azokban az utcákban, ahol gerinchálózatok is áthaladnak, csak rész megoldásokat lehet tervezni. Ilyen a járdákban kialakítható villamosenergia és vezetékes hírközlés hálózatainak kazettákban való elhelyezési lehetőségének megoldása, amellyel csökkenthető ezeknek a vezetékeknek a helyfoglalási igényük. Ezzel a járdákban lehet növénytelepítés számára helyet biztosítani.

Az általánosan megfogalmazott környezeti állapot javítási igény mellett, a fenntarthatóság igénye és elvárása is jelentkezik. A fenntarthatóság érdekében elsődlegesen megfogalmazott elvárás, a fogyasztás csökkentési célok teljesítése. A fogyasztások csökkentése, a kiépített hálózatok terhelésének csökkentését eredményezi, amely során megmaradó kapacitásokkal a jelentkező új igények kielégítése biztosítható, közhálózat fejlesztés igénye nélkül.

A fogyasztás csökkentése, a fenntarthatóság javítása és a klímaváltozás hatása és az energiaválság ellenére is, a komfortos körülmények növelése érdekében megvalósításra váró közműfejlesztési feladatok:

1. az egyéni takarékosabb közműfogyasztással a hálózatterhelés csökkentése,
2. az egyesített rendszerű csatornahálózat terhelés csökkentése a vízvezetés elválasztottá tételének előkészítésével,
3. az elvezetendő csapadékvíz okozta hálózati terhelés javítása, ahol lehetséges helyi vízvizsztatással
4. a komfortos életkörülmény biztosításához szükséges klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálását és a fenntarthatóságot is szolgáló közműfejlesztési feladatok

Elektronikus hírközlés területén is jelentkeznek fejlesztési feladatok, mint a városfejlesztés, kerületfejlesztés eszköze is és Európai Unió elvárása is, a nagysebességű, szélessávú internet elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér elhelyezési lehetőségéről az arculati kézikönyv, illetve a kerület értékvédelmi rendelete rendelkezhet.

Az egyéni takarékosabb közműfogyasztással a hálózatterhelés csökkentése

A kerületben a tényleges közhálózat fejlesztési-beruházási igények nélkül is csökkenthető a közhálózat terhelése, a közműekkel kapcsolatos tudat- és szemléletformálás eredményeként, ha tudatosítható, hogy a személyes takarékosságra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával a fogyasztás és ezzel a közműköltségek csökkenthetők, s ezzel csökken a közhálózati terhelés is.

A fogyasztók közműköltségeinek jelentősebb hányada az energiaellátás területén jelentkezik, így annak gazdaságosabb megoldása a közműköltségek alakulását, az egyes ingatlanok fenntarthatóságát, jelentősebben befolyásolja.

A komfortigényt szolgáló technológiák (pl. klíma-berendezések) használatával és a lakásfelszereltség fejlődésével az energiaigény növekszik, amellyel együtt növekvő költségek a fenntartható fejlődési folyamatot fékezik. Közműfejlesztési feladat -a komfortszint, és a termelőképeség csökkentése nélkül- az energiaellátás költségterheinek a mérséklése, amelyet az optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozóként hasznosításra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-naperőmű panelek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő, s egyben közhálózat terhelést is csökkentő fejlesztési igények.

Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása lehetőleg csak azokon a fogyasztási helyeken történjen, ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A nagyobb zöldfelületek locsolására, ahol arra a műszaki lehetőség biztosítható házi locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását. A vízfogyasztás csökkentésével párhuzamosan az elvezetendő szennyvízmennyiség is csökken. Ezek a fajlagos közműfogyasztás csökkenések biztosítanak közhálózat fejlesztési igény nélkül lehetőséget az új fogyasztói igények kielégítésére.

A másik fontos célelem a kerületben a közmű hálózatok igen nagy mértékű avultsága okán az egyre fajsúlyosabbá, időszerűbbé váló rekonstrukciójának szükségessége. A régi építési, elavult hálózatokon rendszeres a csőtörés, jelentős karbantartási költségekkel kell számolni pusztán a jelenlegi állapot fenntartása érdekében. Továbbá a hálózatokon egyre növekvő vízvesztés mutatható ki, melyből adódóan a víztisztításban, ivóvíz továbbításban jelentős többletenergia felhasználás történik. Ezért a régebbi építésű vezetékek fokozatos cseréjének igényét előtérbe kell

helyezni az útépités, útrekonstrukció kapcsolt beruházásaként, illetve új területfejlesztések ellátásának biztosításához.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat terhelés csökkentése a vízvezetés elválasztottá tételének előkészítésével

A kerületben a teljes közműellátásra a közcsatornás szennyvízelvezetés megoldott. A kerületben egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel, csak az utóbbi években épített csatornák között fordulnak elő elválasztott rendszerű csatorna szakaszok is, de ezek is a továbbszállítás során egyesített rendszerű hálózathoz csatlakoznak.

A kiépített egyesített rendszerű csatornahálózat a nagyobb záporoknál túlterheltté válik, zavart – időnként már előforduló vízelöntést- okozva az elvezetés útján, illetve túlterhelve a hálózati rendszerrel szállított vizeket befogadó szennyvíztisztító telepet. A közműfejlesztés keretében hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne megvizsgálni az egyesített rendszerű csatornahálózat elválasztott rendszerű vízvezetésre való átépítés lehetőségét.

A jelenlegi üzemelő egyesített hálózat hosszabb távon a csapadékvíz elvezetésére lenne alkalmas, a szennyvízgyűjtésre pedig új hálózat kiépítésére lenne szükség. Ennek előkészítésére tanulmánytervet kellene készíttetni, hogy bár megvalósításának realitása csak nagyobb távlatban várható, az új fejlesztések már a távlati célok irányába történjen.

Az előzetes tanulmányterv alapján a főváros távlati csatornázási tervének a felülvizsgálata szükséges, amelyben az egyesített rendszerű csatornahálózat elválasztottá tételi lehetőségét vizsgálják. Ez lehetőséget ad majd arra, hogy a csatornaépítések, akár hálózati rekonstrukció, akár új szakaszok építése már a távlati elvárások szerint elválasztott rendszerrel épüljenek, akkor is, ha ma még a továbbvezetés egyesített rendszerrel valósítható meg. Ezzel lesz nagyobb távlatban elérhető, amikor már az elválasztás a szennyvíztisztító telepig megvalósul, hogy a szennyvízkezelés racionálisabban valósuljon meg és nagy záporok idején történő kényszer Dunai bevezetéseknel a szennyvizek kezeletlen Dunába vezetése felszámolható legyen.

Az elvezetendő csapadékvíz okozta hálózati terhelés csökkentése helyi vízvisszatartással

A helyi építési szabályzatban rögzített általános zöldfelület fejlesztési törekvés ellenére, az egyes telkek használati igényének változása, az új beépítések, a telken belüli parkolási lehetőségek növekvő igényére a zöldfelületek növelési szándék ellenére is többnyire a terület burkoltsági aránya növekszik, amelynek hatására az elvezetendő csapadékvizek mennyisége nő, terhelve a vízvezetést biztosító egyesített rendszerű vízvezető hálózatot. A kerületben a felszín alatti vizek védelme érdekében a vizek talajba szikkasztása tilos.

Általánosan a zavarmentes vízvezetés biztosítására nem a hálózati paraméterek növelésével átépítendő vízvezető rendszer ad megoldást, hanem a vízvezetés kiegyenlítettebbé tételét szolgáló helyi vízvisszatartás kiépítése vezethet eredményre. Azonban a VIII. kerületben, a jellemző zárt sorú beépítésű kerületszervezetben erre ugyan csak korlátozottan ad lehetőséget, de a korlátozott lehetőségek igénybe vétele is szükséges, különösen addig, amíg hosszabb távon az elválasztott rendszerre történő átépítés és a szállító képesség javítása még nem valósítható meg.

A hálózati rendszer tehermentesítését szolgáló helyi vízvisszatartásra szolgáló záportároló létesítését, ahol lehet telken belül, de közterületi megvalósítási lehetőségét is célszerű lenne vizsgálni, mivel a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények kezelése egyre gyakrabban jelentkező feladat. A víz-visszatartás igényét a vízvezetés kialakításához és a topográfiai viszonyokhoz igazítva kell szabályozni.

Ki kell emelni az új építéseket, és ebből a zárt sorú beépítéssel beépülő telkeket sem kell kivételezettnek tekinteni, ahol elvárásaként fogalmazható meg a helyi vízvisszatartás követelménye. Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni

kell. A vízvezető hálózat túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek visszatartására helyi záportározó létesítése szükséges, amelyből a vizet csak olyan vízhozammal lehet késleltetve a közhálózati rendszerbe vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni és továbbszállítani tud. A vízvisszatartást szolgáló helyi záportározó kialakítására a vízvezetés megoldásához igazítva szigorú szabályozása szükséges.

A jelenlegi beépített területet meghaladó beépítés okozta többlet elvezetendő vízből a csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 20 m² burkolt felület után minimum 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat, az egyesített rendszerű hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi vízvezető-rendszerbe vezetni.

Fel kell hívni a figyelmet, különösen nagyobb zöldfelülettel rendelkező telkeknél, hogy amennyiben a csapadékvíz összegyűjtését vízgazdálkodási szempontból, locsolóvízként való hasznosításra is tervezik, akkor arra külön medence létesítése szükséges. A záportározó célra létesített medencét az előírt késleltetéssel le kell eresztetni, hogy az érkező újabb zápor esetén a vízvisszatartást ismét biztosítani tudja. A két rendszert elkülönítve kell üzemeltetni.

A klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálását szolgáló közműfejlesztési feladatok

A klímaváltozás jelentős hatásterülete a felmelegedés, amelynek kezelése kiemelt feladata a kerületnek. A felmelegedést kiváltó napsugárzás hatása legegyszerűbben árnyékolással kompenzálható, ezért a fasorok telepítési igénye fog előtérbe kerülni. A fasorok segítségével elérhető mikrokörnyezeti állapot javítással egyidejűleg a közművek jelenléte okozta környezetterhelés is csökkenthető és az utca látványképe is javul.

A fasorok telepítéséhez a helybiztosítás igénye jelent jelentősebb közműfejlesztési feladatot, mert a beépített területeken a felszín feletti és felszín alatti közművek akadályozzák az árnyékoló fasorok elhelyezésének lehetőségét. Ezért a már beépített környezetben a közművek elhelyezésének racionalizálásával lehet a szükséges helybiztosítást megoldani.

Közműveket érintően a területfoglalás jelentős csökkentése az általános horizontális (vízszintes) közműelrendezés vertikális (függőleges) irányú elrendezés irányába történő módosítással érhető el. Útépités, útrekonstrukció kapcsolt beruházásaként a racionális területgazdálkodási elvárásokat kielégíteni tudó korszerű közmű-elrendezési-elhelyezési lehetőségeket is szem előtt kell tartani.

A klímaváltozás okozta hatáskompenzálás általában épületen belül energiaigény növelő beruházással, klímaberendezés alkalmazásával kompenzálható. Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet.

A megújuló energiahordozók közül érdemi hasznosításra a napenergia alkalmas. A napenergia passzív és aktív hasznosítási lehetőségét is célszerű hasznosítani. A napenergia passzív hasznosítása különösen új beépítésnél alkalmazható, ahol az épülettájolással, energiatudatos épület kialakítással, és megfelelő növénytakarással, árnyékolással jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok, naperőmű-panelek alkalmazása áll rendelkezésre. Napkollektorral a napenergia termikus hasznosításra hasznosítható. Naperőmű-panelek közvetlen villamosenergia termelést tesznek lehetővé, amely a felmelegedést kompenzáló klímaberendezés villamosenergia igényeinek kielégítésére hasznosítható. A kiépítendő ad-vesz rendszer segítségével szinte a közhálózatról energiafogyasztás többlet nélkül,

ezzel jelentősebb költségnövekedés nélkül tudja a felmelegedés kompenzálását épületen belül biztosítani.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek építésére kell törekedni és annak is az összesített energiaigényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

4.4.1. **Vízi közművek**

4.4.1.1 Ivóvíz ellátás

A kerület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez tartozik, a területén is üzemelnek gerinchálózatok és bázislétesítmények, amelyről táplált vízelosztó hálózatok biztosítják a fogyasztók ellátását.

A feltáró vizsgálatok alapján a változó topográfiai viszonyok mellett 2 nyomáscsónárról történik a fogyasztók ellátása. A kerületben kiépített 2 zónához tartozó vízelosztó hálózatról ellátott fogyasztók vízellátásának zavartalan, folyamatos biztosításának a feltétele a hálózatok, a műtárgyak és a szerelvények folyamatos karbantartása, a szolgáltató ütemezett hálózati rekonstrukciójának a megvalósítása, a régi 100 mm-nél kisebb, valamint a ma már nem szabványméretű, vagy nem megfelelő anyagú (ac, öv) és az 1950 előtt épült vezetékek folyamatos cseréje.

Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért a takarékosagra törekvés összetársadalmi-gazdasági érdek is. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosíthatók.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatonál közműfejlesztési feladatként, főként a hálózati rekonstrukció igénye kerül előtérbe, természetesen az elfogadott fejlesztések megvalósításához szükséges új igények biztosítására új hálózati kapcsolatok-bekötések kiépítése mellett.

A kerület tűzvíz ellátása általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Újabb, nagyobb beruházásoknál a megfelelő tűzvíz ellátásról a beruházás megvalósítása során kell gondoskodni. Egy-egy beruházás tervezésekor meghatározott pontos tűzvíz igény ismeretében lehet a tűzvíz ellátás műszaki megoldását is megtervezni. A közhálózatról biztosítható tűzvíz igényt meghaladó tűzvíz igény ellátására telken belül kell a megfelelő kiegészítő beruházást megvalósítani.

Az egyes intézmények, nagyobb zöldfelületű ingatlanok, parkok, stb locsolására és annak nem ivóvíz minőségű vízellátására, ahol műszakilag lehetséges jelenleg is saját vízbeszerzést, fúrt kutat üzemeltetnek. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A ma már elvárt igényesebb környezetalakításban jelenleg is és várhatóan egyre fokozottabban meghatározó lesz az egyes telkeken, de a közterületeken, különösen az utcákon is a növény-, fasor-telepítés, a zöldfelület kialakításának szerepe, amelynek biológiailag aktívan tartásához, különösen a klíma változás okozta felmelegedés kompenzálására a locsolóvíz ellátását meg kell oldani. Költség takarékoság, fenntarthatóság érdekében a locsolóvíz ellátást nem szabad a közhálózati ivóvízrendszerről vételezni. Ez irányban a helyi vízbeszerzés kiépítésére egyre nagyobb lesz az igény, kiegészítve a helyi csapadékvíz visszatartásának a kialakítási igényével.

4.4.1.2 Vízelvezetés

A kerület területén a keletkező szennyvizek elvezetésére döntően egyesített rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre, csak az utóbbi években épített csatornák között fordulnak elő elválasztott rendszerű csatorna szakaszok is, de ezek is a továbbszállítás során egyesített rendszerű hálózathoz csatlakoznak.

Hosszabb távon a szennyvíz szállítás és szennyvízkezelés gazdaságosságának a javítása érdekében, valamint a nagyobb záporok idején –bár a jelenlegi előírások által még megengedett csapadékvíz hígításával- a nyers szennyvíz Dunába vezetésének felszámolhatóságára, a rendszer elválasztottá történő átalakítását meg kell oldani. Közműfejlesztési feladat ez irányba az első lépések elindítása. A kerületben üzemelő csatornahálózat a főváros egységes hálózati rendszerének részeként üzemel, így az átalakításhoz a fővárosi csatornázási terv ez irányú felülvizsgálata szükséges.

A fővárosi távlati csatornázási terv javasolt felülvizsgálata keretében elkészítendő tanulmány, lehetőséget adna arra, hogy a csatornaépítések, akár hálózati rekonstrukció, akár új szakaszok építése már a távlati elvárások szerint elválasztott rendszerrel épüljenek, akkor is, ha ma még a továbbvezetés egyesített rendszerrel valósítható meg. Ezzel a fokozatos átalakítással válhat nagyobb távlatban elérhetővé, hogy az elválasztás a szennyvíztisztító telepig megvalósuljon, amely a szennyvízkezelés minőségi és gazdasági javítását eredményezné és nagy záporok idején történő kényszer Dunai bevezetéseket felszámolhatóvá tenné.

Az elválasztott rendszerűvé történő átépítés során a jelenlegi egyesített rendszerű csatornahálózatot célszerűbb a csapadékvizek elvezetésére fenntartani és a szennyvízelvezetésre már egy lényegesen kisebb paraméterű új vezetékhalozatot kiépíteni.

4.4.2. Energia **közművek**, energia**gazdálkodás**

A kerület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A kerületben a megújuló energiahordozók hasznosítása is egyre jelentősebb szerepet tölt be az energiaellátásban. Elsődlegesen a középületeken, irodaépületeken jelenleg meg a megújuló energiahordozót hasznosító berendezések, de ma már a lakóépületeknél is terjed a napenergia hasznosítása.

A megújuló energiahordozó hasznosításának növekedése ellenére, ahol az épület műszaki kialakítása azt lehetővé teszi, a nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra már jelenleg is számottevő, és hasznosításának további bővítése várható a környezet terhelés növekedése ellenére.

A közelmúltban zajlott energiaválság, az energiahordozói árrobbanás, nemzetközi energiahordozó ellátási zavar, az eddigi ellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé. A felülvizsgálat során kialakítandó új ellátási struktúrának biztosítani kellene a komfortos életkörülmény megőrzését, figyelembe kell venni a fenntarthatóság gazdasági elvárásait, a környezetterhelés növekedésének a minimalizálását és a várható klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálásának kezelési igényét is. A felmelegedés mértéke már elérte azt a szintet, hogy a gépi hűtés biztosítása nélkül a hőség- napokon az élhetőség nem biztosítható. A gépi hűtés energiaigénye pedig lassan meghaladja a téli fűtés hőszükségletének energia igényét.

Az új energiamixben így nemcsak a téli fűtés energiaellátását, hanem a nyári hűtés energiaigényének a kielégítését is optimális energiahordozói struktúrával biztosítani kell. A háztartások számára jelenleg rendelkezésre álló, gazdasági szempontból elérhető gépi hűtésre alkalmazott műszaki berendezés villamosenergiával üzemeltethető, amely egyben fűtési célra is alkalmas. Az új energiamixben így a földgáz árrobbanásától és a rendelkezésre állásának

kockázatától független is, a termikus célú (fűtés-hűtés) energiaellátásra a villamosenergia hasznosítása fog előtérbe kerülni.

A klímaváltozás okozta túlmelegedés már jelentkező hatásainak kezelésére még nem készült fel a kerület. Nem készült fel az előforduló több napos szélsőséges nyári meleg-napos napokra, amikor éjszaka sem hűl le a levegő. A nyári meleg ellen az ingatlantulajdonosok egyedi klíma berendezések alkalmazásával, egyedileg próbálják a mikroklímájukat alakítani, amely energetikailag is problémás. Az egyidejűleg használt klímaberendezések, egyidejűleg jelentkező villamosenergia csúcsigényeket jelentenek, amelyekre a közüzemű elosztóhálózat nincs felkészítve. A klímaberendezések üzemeltetésének gazdaságosságán lehet enyhíteni a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetőségének fokozottabb igénybevételével.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kompenzációs igénye már a közelmúltban kritikussá vált és a prognózisok, ennek további fokozódását mutatják. Az erről szóló kutatások jelzik és kritikusnak tartják, ha az egymást követő 12 napon vagy azt meghaladóan magas, 24 fokot meghaladó napi középhőmérséklet jelentkezik, mivel arra az egészséges életkörülmények feltételei csak gépi hűtéssel biztosíthatók és erre nem mindenhol van lehetőség. Különösen nehezen kezelhető a felmelegedés a telepszerű többszintes épületeknél. Kiemelten kritikus a hatodik emelet feletti természetes növénytakarási lehetőségből teljesen kieső lakások helyzete, ahol már rövid távon a lakások gépi hűtésének megoldása elkerülhetetlenné válik.

Fel kell hívni a figyelmet az EU egyik támogatási keretére, a „Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv” (SECAP) pályázati lehetőségre, amelyre pontosan az olyan közműfejlesztési feladatok megvalósítására lehet pályázni, amely részben a dekarbonizációt, részben a megújuló energiahordozó hasznosításának bővítését szolgálja, hozzájárul a környezeti állapot javításához, illetve a klímaváltozás hatáskompenzációs lehetőségének a megoldásához.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a terjedés alatt álló hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzációs lehetőségére is előkészülni. Mindkettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

4.4.2.1 Villamosenergia ellátás

A kerületben megvalósításra kerülő új beruházások, de a meglévő fogyasztók komfort igény növekedése, a klímaváltozás hatáskompenzációja is többlet villamosenergiát igényel. A villamosenergia igénynövekedés így részben az új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglévő fogyasztók igénynövekedéséből ered.

A villamosenergia ellátás fejlesztési javaslatának készítésekor az új, teljesen átalakuló energia-mixben a villamosenergia növekvő szerepével számolni kell. Távlatilag a világítási és technológiai igények kielégítése mellett a termikus energiaellátásban is jelentős szerepet kap a villamosenergia, részben közvetlen ellátási feladatként, részben a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségének kiegyenlítéseként.

Az energia árrobbanás hatására, bár a fogyasztók a fenntartási költségeinek csökkentése érdekében a takarékosabb fogyasztásra törekednek, mégis nő a prognosztizált villamosenergia igény, amelyet a villamosenergia termikus energiaellátásban várhatóan betöltendő növekvő szerepvállalása okoz.

A termikus energiaellátásban a megújuló energiahordozó hasznosítását kiegészítő villamosenergia fokozottabb igénybe vétele, jelentősen növeli a közhálózati villamosenergia igényt. Ennek

csökkentésére a helyi tárolókapacitás kiépítésével nyílik majd lehetőség, amelyhez szükséges műszaki berendezés jelenleg fejlesztés alatt áll.

A megfelelő megtérüléssel rendelkezésre álló megújuló energiahordozóként a napenergia hasznosítható, amelynek rendelkezésre állása időjárás függő a villamosenergia termelés, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően az igény egy része napenergiával kielégíthető lesz, amellyel az éves felhasználás csökkenthető.

A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen a nagyobb új beruházásoknál kell új állomás telepítési igényével számolni, egyéb területeken az igénynövekedést a megújuló energiahordozók hasznosításával kompenzálni lehet. Az új fejlesztési területek irányába, az állomástól induló új kábelkör kiépítési igényével is számolni kell.

Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani. A transzformátorokról induló kifeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A VET-ben rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés már csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető. A VIII. kerületben már alig fordul elő, de azért létezik még, főként a lazább beépítésű kerületszervezetekben, föld feletti elhelyezésű kifeszültségű elosztóhálózat, ott is arra kell törekedni, hogy ez mielőbb felszámolásra kerüljön, de addig is legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, részben újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre, részben az utcafásítás lehetősége érdekében legalább egyoldalról az oszlopsor felszámolható legyen. Ennek feltételeit a TKR-ben lehet és kell szabályozni.

A kerület vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát.

4.4.2.2 Földgázellátás

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi labilitása és az áralakulás bizonytalansága. A földgázellátás várható alakulása kiemelt figyelmet igényel a VIII. kerületben, ahol a kerület jelentős hányada kiszolgáltatottan veszi igénybe a jelenleg kiépített földgázellátást. A kiszolgáltatottságból kivezető utat a villamosenergia hasznosításának növelése jelentené, természetesen a megújuló energiahordozó kiegészítő igénybevételével. Ez az átállás csak komolyabb gazdasági befektetéssel lenne elérhető, amely a régi bérházas, zártos beépítésnél még fokozottabb költségterhet jelentene.

Egyelőre a műszaki és gazdasági bizonytalanságok ellenére a földgázellátás igénybevételére a kerületben, ahol a jelenlegi ellátottság 90 % feletti, továbbra is szükség lesz. A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő

napenerőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani.

A tervezett fejlesztések termikus energiaellátására, ahol egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, ott a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

4.4.2.3 Távhőellátás

A kerületben kiépített távhő hálózat részben a lakótelepi épületek, részben a kerület központjában néhány intézmény hőellátását biztosítja.

A kerületben ma már rendelkezésre álló kiépített távhőhálózat lehetőséget nyújt arra, hogy igény esetén, a szükséges hálózatfejlesztés megvalósításával a termikus energiaigényét, ha az új beruházáshoz a távhő igénybevételét szeretnék, arra is adott a lehetősége. Természetesen ennek realizálása csak a már kiépített hálózat közelében van.

A távhőellátás igénybevételéhez az adott beruházás tervezése során már a ténylegesen meghatározott hőigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A hőellátó rendszert üzemeltetővel az új igények szolgáltatására szolgáltatási megállapodást kell kötni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit.

Fel kell hívni azonban a figyelmet arra, hogy a szolgáltató jelenleg kiépített hálózati rendszere csak a fűtési hőszolgáltatásra alkalmas. A távhőszolgáltató a nyári hűtési igényt csak helyi kiegészítő beruházással tudja megoldani.

A tervezett fejlesztések termikus energiaellátásában a távhő mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a téli termikus energiaellátásra kiépíti-e a távhőellátást, miközben a nyári hűtésre a villamosenergia ellátás kiépítését is, ugyanakkora teljesítmény igényre meg kell oldania.

4.4.3. Elektronikus hírközlés

4.4.3.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

A kerületben élők vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A komfort és a versenyképesség is növekvő sávzélesség igényt támaszt. Ennek kielégítése a vezetékes távközlés hálózatfejlesztésének a legjelentősebb feladata.

Az utóbbi években már valamennyi vezetékes hírközlési szolgáltató törekszik a komplexebb szolgáltatásra és egyre kevésbé válik szét a vezetékes távközlés és a műsorelosztás szolgáltatása.

Az elektronikus hírközlés (vezetékes telefon és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

4.4.3.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Bár a kerületben valamennyi építménnyel, antennával rendelkező vezetékek nélküli hírközlési szolgáltató jelen van, az egyes szolgáltatók által nyújtott vételi lehetőség mégsem egyenletes.

A vezetékes szolgáltatásokhoz hasonlóan a vezeték nélküli szolgáltatások esetében is megfigyelhető a szolgáltatók azon törekvése, hogy komplex szolgáltatások biztosítása mellett maximalizálja a vezeték nélküli kapcsolat kihasználását.

Egyértelmű tendencia a minél szélesebb adatátviteli sáv biztosítása. Ehhez a bázisállomások raszterének sűrítése szükséges. Ezzel javítható a beltéri lefedettség is, amely a vezeték nélküli szolgáltatások komfortos használatának feltétele. Ennek az igénynek a kielégítéséhez meg kell találni a bázisállomások elhelyezhetőségének a lehetőségét. Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a kerületi TKR szabályozza.

4.4.4. **Funkcióváltásra javasolt tömbök közműfejlesztési feladatai**

Corvin sétány környéke

A Corvin-negyed városmegújító fejlesztése a 2000-es évek elején indult, majd a 2000-es évek második felében nagy lendületet vett és már gyakorlatilag befejeződött, de a környezetében további tömbök jelentős átalakítása várható. Az így megvalósításra kerülő tömb rehabilitáció során, a feltáró úthálózat is átépítésre kerül. Az úthálózattal együtt az alatta levő közművek rekonstrukcióját is megvalósítják.

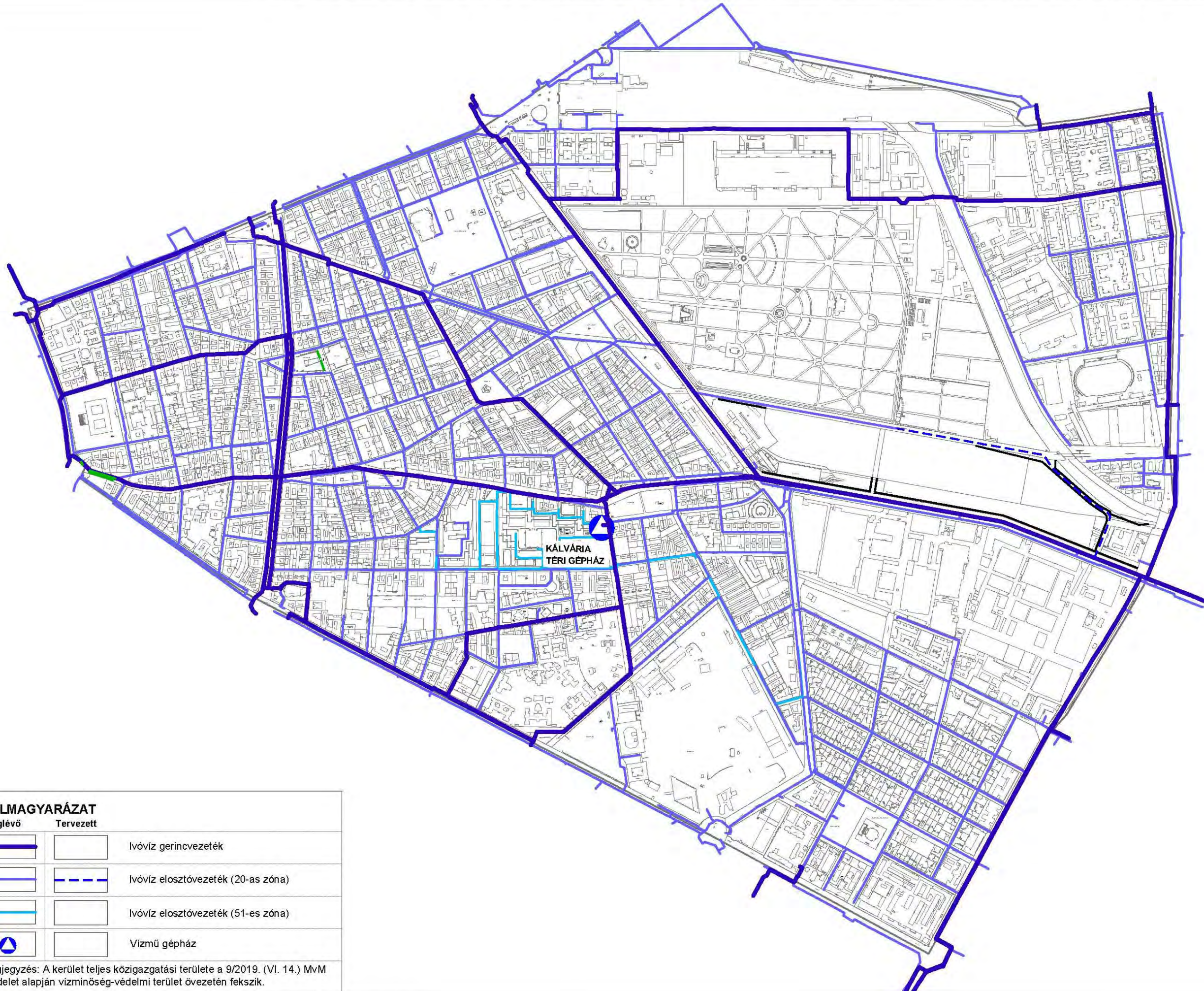
Közműveket érintően a terület a kerület már beépített területén fekszik. Az érintett területen a teljes közműellátás már rendelkezésre áll. A tervezett átépítések is teljes közműellátást igényelnek, a jelentkező esetleges többlet igények várhatóan, figyelembe véve a tudatosabb és takarékosabb fogyasztói szemléletet és a rendeletek által előírt megújuló energiahordozó helyben kiépítendő hasznosítási kötelmeit, nagyon kis mértékben haladhatják meg a jelenlegi igényeket, így a meglévő hálózatról, annak fejlesztési igénye nélkül, kielégíthetők lesznek.

Orczy-kert környezete

A területen a Nemzeti Közszolgálati Egyetem új campusa kiemelt kormányberuházásként létesült 2014-ben a Ludovika műemléki épületében. Azóta több, az intézmény-együttes részét képező létesítmény valósult meg. A beruházás keretében még további létesítmények megvalósítását tervezik.

Az Orczy-kert fejlesztésére korábban átfogó terv készült és a már megvalósított közműfejlesztéseknél a távlati igényeket is figyelembe vették. Így a tervezett, még megvalósításra váró beruházások teljes közműellátásához jelentkező igények a már kiépített közműhálózati csatlakozásokról kielégíthetők, különös tekintettel arra, hogy a tudatosabb és takarékosabb fogyasztói szemlélet és a rendeletek által előírt megújuló energiahordozó helyben kiépítendő hasznosítási kötelme miatt, a korábbi prognózishoz képest várhatóan kisebb igények jelentkezése prognosztizálható. Ezért a már kiépített hálózatról, annak fejlesztési igénye nélkül, kielégíthetők lesznek.

BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Ivóvíz gerincvezeték
		Ivóvíz elosztóvezeték (20-as zóna)
		Ivóvíz elosztóvezeték (51-es zóna)
		Vízmű gépház

Megjegyzés: A kerület teljes közigazgatási területe a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.



BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)

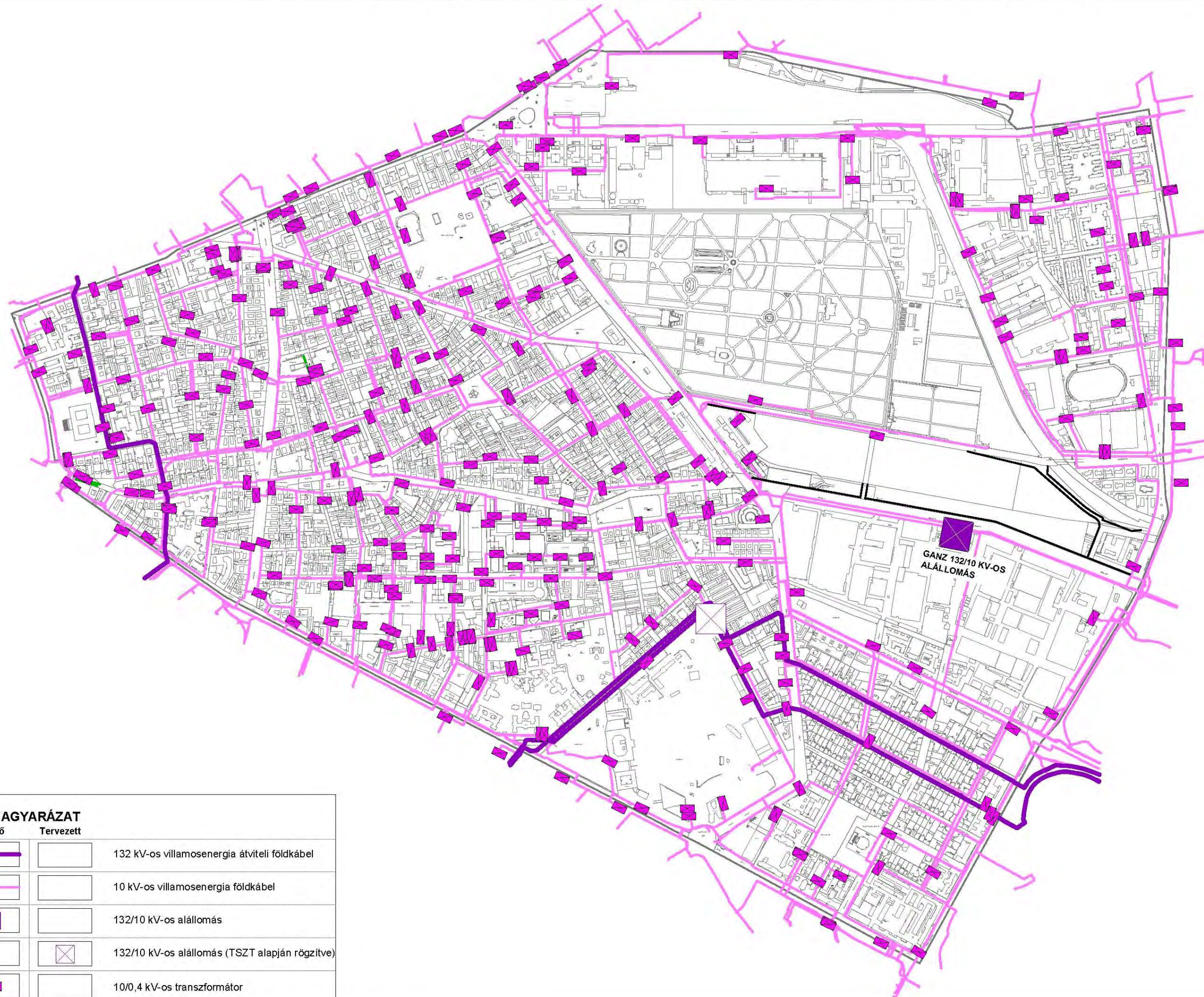


JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna
		Egyesített rendszerű gyűjtő csatorna
		Elválasztott rendszerű gyűjtő csatorna
		Távlatban megépítendő tehermentesítő csatorna (TSZT alapján rögzített nyomvonal)
		Csapadékvíz csatorna
		Csapadékvíz elvezető árok
		Szennyvízátemelő hatásterülettel

Megjegyzés: A kerület teljes közigazgatási területe a 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)

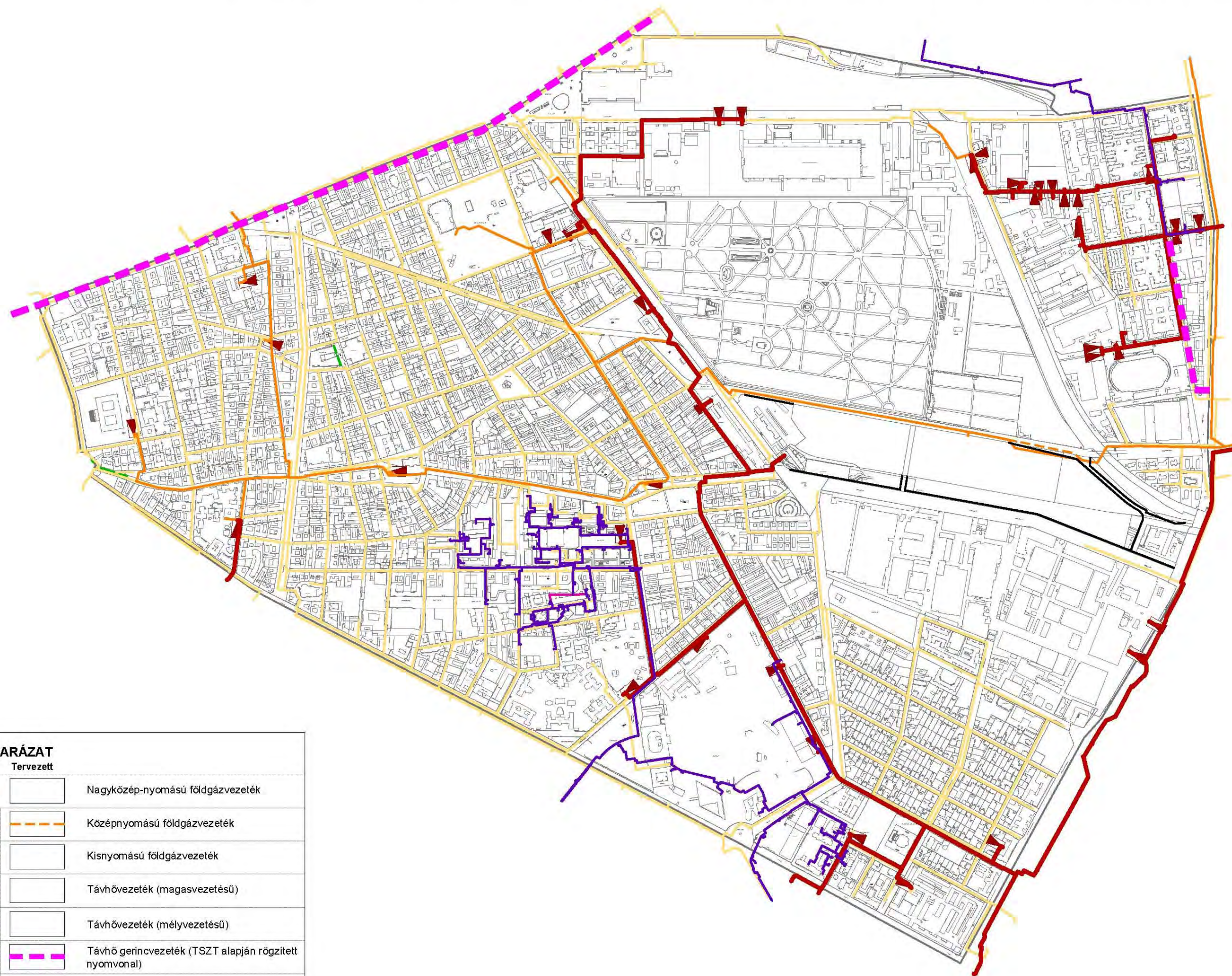


JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		132 kV-os villamosenergia átviteli földkábel
		10 kV-os villamosenergia földkábel
		132/10 kV-os alállomás
		132/10 kV-os alállomás (TSZT alapján rögzítve)
		10/0,4 kV-os transzformátor



BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)

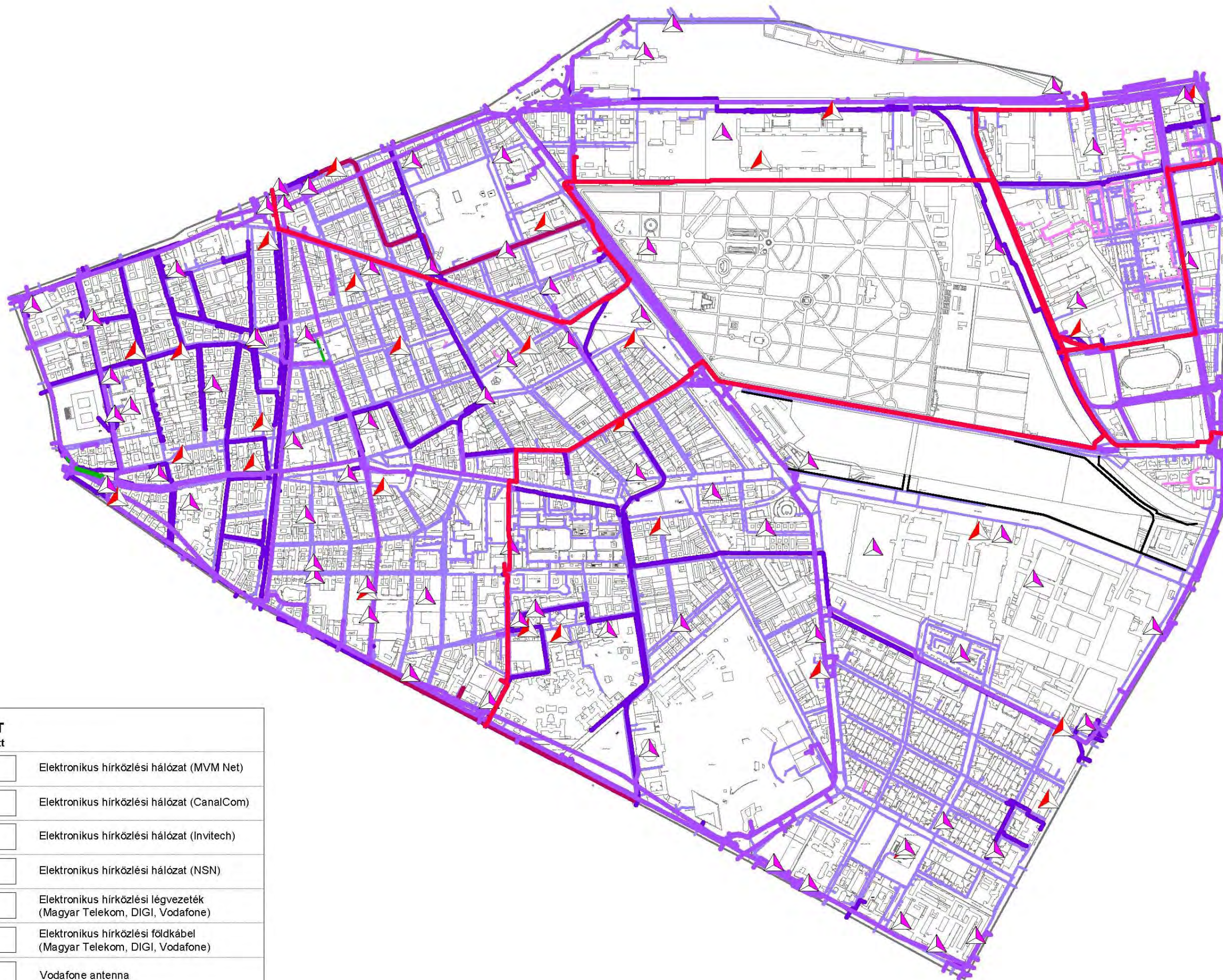


JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték
		Középnomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		Távhővezeték (magasvezetésű)
		Távhővezeték (mélyvezetésű)
		Távhő gerincvezeték (TSZT alapján rögzített nyomvonal)
		Gáznyomásszabályozó



BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)



JELMAGYARÁZAT		
Meglévő	Tervezett	
		Elektronikus hírközlési hálózat (MVM Net)
		Elektronikus hírközlési hálózat (CanalCom)
		Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)
		Elektronikus hírközlési hálózat (NSN)
		Elektronikus hírközlési légvezeték (Magyar Telekom, DIGI, Vodafone)
		Elektronikus hírközlési földkábel (Magyar Telekom, DIGI, Vodafone)
		Vodafone antenna
		Telekom antenna

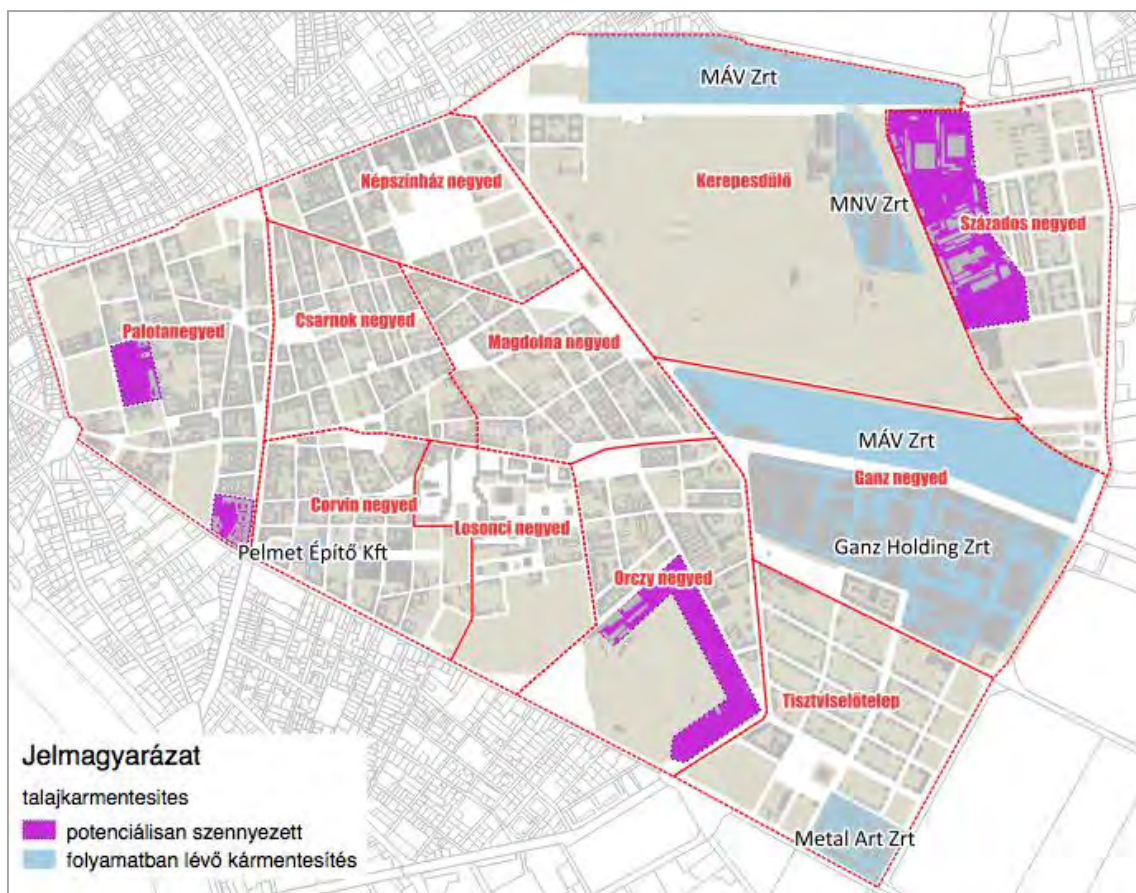


4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

4.5.1. Talajállapot javítását célzó javaslatok

A kerületben található jelentős kiterjedésű barnamezős területek kapcsán több tényfeltárás és műszaki beavatkozás volt szükséges az elmúlt évtizedekben a Józsefvárosi Pályaudvar, a Ganz MÁVAG, az Orczy-kerti BKV buszgarázs és a Metal-Art telephelyén. Ezeknek a szennyeződéseknek egy részét már sikerült kármentesíteni, de ezek a területek a Taurus gyár, a Százados negyed iparterületei és a Keleti pályaudvar területével együtt továbbra is potenciális talajszennyeződött területeknek számítanak. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának 2023. május 17-én kelt tájékoztatása szerint a VIII. Kerületben az alábbi helyszíneken zajlik kármentesítés:

Helyszín/szennyeződéssel érintett terület	Kötelezett
Hungária krt. 30.	Hungária Greens Kft.
Keleti Pályaudvar, Verseny u. 1.	MÁV Zrt.
Üllői út 102.	METAL-ART Nemesfémipari Zrt.
Futó u 37-45. (36343/1 hrsz.)	Mall Management Beta Kft.
Kerepesi út 17.	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Kőbányai út 21.	Ganz Holding Zrt.



Folyamatban lévő kármentesítések és részben kármentesített, de potenciálisan szennyezett területek

A kármentesítési munkákat mindaddig szükséges folytatni, amíg a monitoring adatok nem mutatnak a szennyezés terén határ alatti értéket. A kármentesítést rehabilitációs lépések esetén ki kell terjeszteni a potenciálisan szennyezett területekre, amennyiben a részletes vizsgálati dokumentációk igazolják a határérték feletti talajszennyezések tényét. A szennyezett talajt csak

veszélyes hulladéklerakóba szabad ezekről a területekről elszállítani, helyben kezelés, talajjavítás esetén gondoskodni kell róla, hogy ehető növényzet, élelmiszer-termesztés céljára a területeket ne hasznosítsák.

4.5.2. Felszíni és felszín alatti vizek állapotjavítását célzó javaslatok

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KVM rendelet alapján Józsefváros érzékeny besorolású. A kerületet felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület nem érinti. Az egyetlen felszíni víz előfordulás az Orczy-kerti tó, amelynek vízminőségét biológiai egyensúlyt biztosító növény és vízi állatok betelepítésével, és mesterséges levegőztetéssel, vízforgatással lehet biztosítani. Tekintettel arra, hogy a felszín alatti vizek ammónium és nitráttartalma az egész kerületben igen magas, ezért fűt kutakat ehető növények öntözésre használni tilos. Ezek magas nitrát tartalmú talajvizek is felhasználhatók azonban díszként szolgáló zöldfelületek, fasorok takarékos öntözésre. A felszín alatti vizeket szennyező korábbi telepek területén a kárelhárítást folytatni kell, talajvízre érzékeny tevékenységeket csak ellenőrzött körülmények között, zárt rendszerekben, a folyékony hulladékkezelés és ártalmatlanítás országos szabályai szerint lehet végezni.

4.5.3. A levegőminőség javítását célzó javaslatok

Tekintettel arra, hogy a légszennyezés potenciális legnagyobb kibocsátói a lakossági fűtés és a közlekedés, ezen két faktor minőségi változtatásával lehetséges a levegőminőségben tartamos javulást elérni. Közlekedés terén első körben a diesel üzemű autók, második körben a benzines autóállomány leépítésre, a hibrid és elektromos hajtású autók részarányának növelésével, illetve forgalomcsillapítással, a közösségi közlekedés és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésével lehet tartós eredményeket elérni. A kerület közterületi kedvezményekkel, a teljesítményadó kedvezményeivel részesítheti pozitív diszkriminációban a zöld rendszámú autókat, illetve a *car sharing* rendszereket, a parkolási zónák növelésével, nagyobb díjtételeivel és a közterületi parkolás lassú visszaszorításával képes a nagyvárosi népséget a fenntarthatóbb közlekedési mód választás irányába orientálni.

A fűtési eredetű légszennyezés ingatlankorszerűsítési (nyílászáró csere program, hőszigetelési program, fűtéskorszerűsítési program) keretében csökkenthető. A napelemes, talajhős, hőcserlésős megújuló rendszerek és a passzívházak kerületi dotációs programjával, a zöldtetők és zöldhomlokzatok elterjesztésével (természetes légkondicionálás) csökkenthető a fűtési és hűtési energiaigény, valamint azok levegőkibocsátási oldala. A sűrű beépítés miatt a teljes kerületben érdemes tiltani az avarégetést és bírságot a szeméttel történő háztartási tüzelést.

4.5.4. A zaj- és rezgésállapot javítását célzó javaslatok

A kerületben határérték felett a közlekedési (vasúti és közúti) zaj van jelen, a kerület főbb útvonalait, a körutakat és a sugárirányú utakat érinti. A vasúti nyomvonal mentén szerencsére lakóterület alig helyezkedik el, konfliktust a Százados negyedben található MÁV lakótelepen okoz a vasúti zajterhelés. Legkézenfekvőbb megoldásként zajvédő fal kiépítésével lehetne orvosolni a problémákat a kritikus szakaszokon, amit minden esetben javasolt kiegészíteni futtatott támrendszerekkel, lombhullató és örökzöld fajokkal vegyesen kialakított összefüggő cserje- és fasorokkal. További megoldást jelent a sínek felújításakor rezgéselnyelő rugalmas alágazati szőnyegek, sínleerősítések, gumiburkolatú keresztaljak alkalmazása, sínkenés, sínpályák menti alacsony vagy mini zajvédő falak, gabionfalak alkalmazása.

A főbb útvonalak esetében csak a lakófunkciót felváltó, zajra kevésbé érzékeny kereskedelmi és irodai funkciók előtérbe kerülésével (azaz a zajérzékeny területek funkcióváltásával) lehet csak megoldást találni a határérték feletti zajra. Ez a spontán átalakulás két évtizede zajlik is. A belső

városrészekben (Kiskörút, Üllő út, Baross utca, Rákóczi út belső szakasza) csak a dugódíj, a forgalmi sávok csökkentése, a tömegközlekedés és gyalogospreferenciájú fejlesztések, illetve az utcakeresztmetszet újrafelosztása hozhat eredményeket. Ezeken a szakaszokon a lakó, albérleti és a szállodai funkció (Airbnb) továbbra is jelentős mértékben jelen van, a belváros közúti túlterheltsége azonban gátolja az utak humanizálását. A Baross utca torkolati szakaszának és a Kálvin térnek az átalakítása már egy ebbe az irányba tett pozitív lépés. A lakótömbök belsejének forgalmi zaja forgalomtechnikai eszközökkel tovább csillapítható. Javasolható az ún. Woonerf övezetek, azaz „élő utcák” kialakítása, ami az alábbiakat foglalja magában:

- egyirányúsítás, forgalomcsillapítás, alacsony sebességhatárok közé szorított utcák,
- megosztott terek létrehozása, azaz vegyesforgalmú vagy sétáló utcák számának növelése, polleres térelválasztás
- parkolóhelyek, forgalmi sávok csökkentése, zöld- és rekreációs területek növelése.

4.5.5. Hulladékgazdálkodási javaslatok

A hulladékkezelés Budapesten fővárosi feladat, ellátására a hagyományos hulladékgyűjtésen túl házhoz menő és szigetekeken át történő szelektív hulladékgyűjtéssel, évenkénti lomtalanítással kerül sor. Ezen feladat sikeres végrehajtása időt, koordinációt igényel a közterületekre, épületekre, közlekedésre, hulladékkezelésre, környezeti nevelésre vonatkozóan és nem nélkülözheti a kerületek közreműködését.

Az illegális hulladéklerakás pozíciójához mérten viszonylag nagy problémája a kerületnek, és ez rengeteg erőforrást köt le, noha az elmúlt években pozitív tendencia volt megfigyelhető etéren. A kerület környezetvédelmi koncepciójának tanúsága szerint a városüzemeltetés havonta mintegy 800 köbméter illegális szemetet – ebben rengeteg bútort - és négy tonna papírhulladékot szállít el havonta. Ez csak fokozottabb hatósági munkával (társasházak és kereskedők szemétszállítási szerződéseinek ellenőrzése, közterületfelügyelet) szorítható vissza. A házhoz menő szelektív rendszer teljes kiépülése is hozhat némi fejlődést az illegális hulladéklerakás visszaszorításában, amely leginkább a Losonci és az Orczy negyedet fertőzi. Célpontok még a Salgótarjáni, a Fiumei út és a Hungária körút és a vasúti területek, amelyek fővárosi és állami tulajdona, kezelése nem segíti az összehangolt elszállítást és ellenőrzést.

A házhoz menő szelektív rendszer bővítésének, az említett területeken az elmúlt években végbement városrehabilitációs projekteknek, valamint a közösségfejlesztő programoknak köszönhetően javult a helyzet, az érintett negyedekben nőtt a lakosság környezettudatossága. Pozitív tényezőnek mondható az új épületekben az alacsony lakossági energiafogyasztás, továbbá a szelektív hulladékgyűjtés arányának növekvő tendenciája. A felnőtt lakosság részére szóló programok elsősorban a mindennapi életben könnyen elsajátítható hulladéktermelést megelőző, elkerülő magatartás népszerűsítését szolgálják. Ennek hatására a megkezdett úton haladva várhatóan tovább csökkenhet a hulladéktermelés és ezáltal az illegális hulladéklerakás is.