



# JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATAINAK EGYBEDOLGOZÁSA ÉS RÉSZLEGES FELÜLVIZSGÁLATA

## I. KÖTET, MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

**Készítette:**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros  
Önkormányzata megbízásából

az

**Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.**



Új Trk. 66. § szerinti véleményezési dokumentáció

**AKTUALIZÁLVA: 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 Tedóra**

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

Tkő 01-3157

Tájrendezés-, zöldfelületek, környezetvédelem:

**Meszésán Péter**

okl. tájépítészmérnök

TK 01-5340

**Berényi Mária**

Ügyvezető igazgató





## Tartalomjegyzék

|  |           |
|--|-----------|
| Tervezők névsora   | 3         |
| Tartalomjegyzék  | 5         |
| <b>BEVEZETŐ</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1. BEVEZETŐ</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1. ELŐZMÉNYEK  | 9         |
| 1.2. TERVEZÉSI FELADAT   | 9         |
| <b>MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ</b>  | <b>11</b> |
| <b>2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ</b>   | <b>13</b> |
| 2.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, JÓZSEFVÁROS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK | 13        |
| 2.1.1. Budapest nemzetközi és országos szerepe   | 13        |
| 2.1.2. A kerület szerepe a településhálózatban   | 13        |
| 2.1.3. A kerület funkcionális és területi kapcsolatai  | 16        |
| 2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET  | 17        |
| 2.2.1. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata                            | 17        |
| 2.2.2. Az országos területrendezési tervvel való összefüggések vizsgálata                          | 22        |
| 2.2.3. Fővárosi településfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata                 | 25        |
| 2.2.4. Hatályos kerületfejlesztési tervek bemutatása   | 29        |
| 2.2.5. 'Zöld8' Klímastratégia  | 38        |
| 2.2.6. Fővárosi településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata                                  | 39        |
| 2.2.7. Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata   | 53        |
| 2.2.8. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások                                 | 56        |
| 2.3. JÓZSEFVÁROS TÁRSADALMA  | 87        |
| 2.3.1. Szociodemográfiai jellemzők   | 87        |
| 2.3.2. Térbeli társadalmi rétegződés   | 94        |
| 2.3.3. Helyi identitás   | 97        |
| 2.4. JÓZSEFVÁROS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA  | 99        |
| 2.4.1. Humán közszolgáltatások   | 99        |
| 2.4.2. Esélyegyenlőség   | 105       |
| 2.5. JÓZSEFVÁROS GAZDASÁGA   | 106       |
| 2.5.1. Józsefváros általános gazdasági jellemzői   | 106       |
| 2.5.2. Józsefváros főbb gazdasági ágazatai   | 106       |
| 2.5.3. Versenyképesség   | 108       |
| 2.6. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE             | 109       |
| 2.6.1. Költségvetés  | 109       |
| 2.6.2. Gazdasági program   | 110       |
| 2.6.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység   | 110       |
| 2.6.4. Foglalkoztatáspolitikai   | 111       |
| 2.6.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás   | 111       |
| 2.6.6. Településfejlesztési gyakorlat  | 112       |
| 2.6.7. Intézményfenntartás   | 112       |
| 2.6.8. Energiagazdálkodás  | 113       |
| 2.6.9. Településüzemeltetési szolgáltatások  | 113       |
| 2.7. A TÁJ ÉS TERMÉZETI ADOTTSÁOK VIZSGÁLATA   | 115       |
| 2.7.1. Természeti adottságok   | 115       |
| 2.7.2. Tájhasználat, tájszerkezet  | 116       |
| 2.7.3. Védett, védendő táji- természeti értékek, területek   | 120       |
| 2.7.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése  | 124       |
| 2.8. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLTATA   | 124       |
| 2.8.1. Szerkezeti- kondicionáló szempontból lényeges, zöldfelületi karaktert meghatározó elemek    | 127       |
| 2.8.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái   | 140       |
| 2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   | 143       |
| 2.9.1. A területfelhasználás vizsgálata  | 143       |
| 2.9.2. Telekstruktúra, telekmorfológia és telekméret   | 149       |
| 2.9.3. Tulajdoni vizsgálat   | 151       |
| 2.9.4. Az épületek/építmények vizsgálata   | 154       |
| 2.9.5. Beépítési jellemzők   | 157       |
| 2.9.6. A településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok       | 170       |
| 2.9.7. Az épített környezet értékei  | 172       |
| 2.9.8. Az épített környezet konfliktusai, problémái  | 176       |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 2.9.9.    | A korábbi Józsefvárosi pályaudvar és környezete.....                           | 179        |
| 2.10.     | KÖZLEKEDÉS .....   | 185        |
| 2.10.1.   | Hálózati kapcsolatok .....   | 185        |
| 2.10.2.   | Közúti közlekedés.....   | 185        |
| 2.10.3.   | Közösségi közlekedés .....   | 186        |
| 2.10.4.   | Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....  | 188        |
| 2.10.5.   | Parkolás.....  | 188        |
| 2.11.     | KÖZMŰVESÍTÉS.....  | 192        |
| 2.11.1.   | Közművesítés fejlődése.....  | 192        |
| 2.11.2.   | Vízi közművek.....   | 192        |
| 2.11.3.   | Energia közművek, energiagazdálkodás.....                                      | 194        |
| 2.11.4.   | Elektronikus hírközlés .....   | 197        |
| 2.12.     | KÖRNYEZETVÉDELEM .....   | 206        |
| 2.12.1.   | Talajállapot.....  | 206        |
| 2.12.2.   | Felszíni és felszín alatti vizek állapota .....                                | 207        |
| 2.12.3.   | A levegőtisztaság állapota .....   | 208        |
| 2.12.4.   | Zaj állapot.....   | 210        |
| 2.12.5.   | Sugárzásvédelem .....  | 213        |
| 2.12.6.   | Hulladékkezelés.....   | 214        |
| 2.12.7.   | Árvízvédelem.....  | 215        |
| 2.12.8.   | Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák.....                       | 215        |
| 2.13.     | KATASZTRÓFAVÉDELEM, TERÜLETFELHASZNÁLÁST KORLÁTOZÓ, BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ..... | 216        |
| 2.13.1.   | Építésföldtani korlátok .....  | 216        |
| 2.13.2.   | Vízrajzi veszélyeztetettség .....  | 216        |
| 2.13.3.   | Tevékenységből adódó korlátozások .....  | 217        |
| 2.14.     | VÁROSI KLÍMA .....   | 218        |
| <b>3.</b> | <b>HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....</b>   | <b>221</b> |
| 3.1.      | RÉSZLETES SWOT ANALÍZIS .....  | 221        |
| 3.2.      | ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZIS .....   | 227        |
| <b>4.</b> | <b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....</b>   | <b>228</b> |
| 4.1.      | A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS.....                      | 228        |
| 4.1.1.    | Fejlesztési és rendezési környezet .....                                       | 228        |
| 4.1.2.    | Társadalom.....  | 228        |
| 4.1.3.    | Humán infrastruktúra .....   | 229        |
| 4.1.4.    | Gazdaság .....   | 229        |
| 4.1.5.    | Épített környezet.....   | 230        |
| 4.1.6.    | Közlekedés .....   | 230        |
| 4.1.7.    | Közművesítés .....   | 231        |
| 4.1.8.    | Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer.....                         | 231        |
| 4.1.9.    | Környezetvédelem .....   | 231        |
| 4.2.      | PROBLÉMÁK ÉS ÉRTÉKEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....                                      | 232        |
| 4.3.      | ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK .....                           | 235        |



# BEVEZETŐ





## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: *JÓKÉSZ*) elkészítése az önkormányzat megbízásából az Urbanitas Kft. tervezésével 2017. év végén indult. Az új *JÓKÉSZ* az akkor hatályos *66/2007. (XII.12.) önk. rendelet* felülvizsgálatával, a kerület teljes közigazgatási területére készült, elfogadása 4 különálló rendelettel, két ütemben történt.

A kerületi önkormányzattal, valamint az állami főépítéssel történt egyeztetéseknek és a Tervezési szerződésnek megfelelően a *JÓKÉSZ* Megalapozó munkarészei 2018-ban a kerület teljes területére, az alátámasztó munkarészek az ütemezésnek megfelelően két részletben készültek el. Az egyes szakági alátámasztó munkarészek egységesen, a teljes kerületre vonatkozóan készültek.

Az I. ütem – mely a Corvin negyedre, Losonci negyedre, Magdolna negyedre, Csarnok negyedre és az Orczy negyedre vonatkozóan készült – államigazgatási és partnerségi egyeztetése 2018-ban lezajlott, azonban a Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: *KÉSZ*) ekkor még nem került elfogadásra. Az önkormányzat képviselő-testülete a teljes dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeinek aktualizálását, valamint a Trk. 38. § szerinti véleményezési szakasz ismételt lefolytatását követően 2022. július 1-én hatályba léptette az új *KÉSZ*-t ezen kerületrészekre vonatkozóan is. Az I. ütem jóváhagyandó munkarésze már a 2021. április 3-án hatályba lépő új Fővárosi Településszerkezeti tervvel (TSZT 2021) és Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ) összhangban készült.

A II. ütem tervezési területeire vonatkozóan – II/A ütem: Palotanegyed (*PALOTAKÉSZ*); II/B. ütem: Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed (*NKSZKÉSZ*); II/C. ütem: Ganz negyed és Tisztviselőtelep (*GTKÉSZ*) – elkészült három különálló Kerületi Építési Szabályzat partnerségi és államigazgatási egyeztetése 2019. éve első félévében zajlott, a tervek ezt követően, szeptember 21-én léptek hatályba. A *PALOTAKÉSZ* hatályba lépése óta – főépítési eljárásban – egyszer, a *GTKÉSZ* kétszer – egyszer főépítési eljárásban, egyszer tárgyalásos eljárásban – már módosításra került, emellett jelenleg folyamatban van a *NKSZKÉSZ* eseti módosítása is a *419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet* (továbbiakban: *új Trk.*) szerinti egyszerűsített aljárással.

### 1.2. TERVEZÉSI FELADAT

A Budapest Főv. Józsefvárosi Önkormányzat a *38/2023.(II.23.) határozatával* döntött a hatályos Kerületi Építési Szabályzatok egybefoglalásának szükségességéről.

Jelen tervezési munka célja ennek megfelelően a hatályban lévő négy Kerületi Építési Szabályzat egy rendeletbe történő összedolgozása, az előzményekben meghatározott, a kerület egészére készül megalapozó és alátámasztó munkarészek aktualizálásával. Az új rendelet a 2021. április 3-án hatályba lépett Fővárosi Településszerkezeti tervvel és Fővárosi Rendezési Szabályzattal összhangban készült, a jelenleg hatályos *KÉSZ*-ek elfogadása óta felmerült kisebb módosítási igények figyelembevételével, valamint a jelenleg szabályozatlan, egykori Józsefvárosi pályaudvar területének szabályozásával.

Az építési szabályzat kidolgozása során koncepcionális felülvizsgálat nem történik, a terv alapját a készítéskor hatályos *JÓKÉSZ*-ek és a mellékletükként elfogadott szabályozási tervek képezik, melyek felülvizsgálata az új országos és fővárosi jogszabályokban és tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriáknak és egyéb szabályozási elemeknek megfelelően történt.

A jelenleg hatályos Kerületi Építés Szabályzatok:

- 34/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – PALOTAKÉSZ (Palotanegyed területére)
- 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – NKSZKÉSZ (Népszínháznegyed, Kerepesdűlő és Századosnegyed területére)
- 36/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – GTKÉSZ (Ganz negyed és Tisztviselőtelep területére a volt Józsefvárosi pályaudvar területét kivéve)
- 17/2022. (V.26.) önk. rendelet – a József körút, Népszínház utca, Teleki László tér, Fiumei út, Orczy tér, Orczy út, Nagyvárad tér, Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed Kerületi Építési Szabályzata)

A hatályos építési szabályzatok lefedik a kerület közigazgatási területét, az egykori Józsefvárosi pályaudvar területének kivételével, amelyre vonatkozóan jelenleg nincs hatályban Kerületi Építési Szabályzat. A felhagyott pályaudvar területe ezen eljárás keretében kerül szabályozására, ehhez kapcsolódóan a megalapozó és az alátámasztó munkarészben külön vizsgálat készül.

A KÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Trk.) tartalmi előírásainak megfelelően, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.), valamint a hatályos Fővárosi településrendezési eszközök tartalmának figyelembe vételével készül, illeszkedve a kerület térinformatikai rendszerébe.

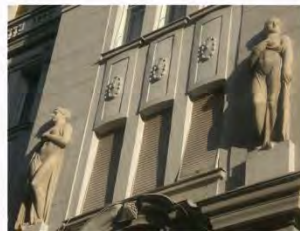
A terv egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.) szerinti **általános eljárással** zajlik, az Étv. 60. § (9a) bekezdésében foglalt felhatalmazás figyelembevételével:

„(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.”





# MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ







## 2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 2.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, JÓZSEFVÁROS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

#### 2.1.1. Budapest nemzetközi és országos szerepe

Budapest az európai városhálózat tagjaként 1,7 millió fős lakosságával a jelentősebb európai városok közé tartozik. Nemzetközi, ezen belül is makroregionális szerepköre jelentős, de a főváros és várostérsége együttes fejlesztésével, fejlődésével ezt a pozíciót tovább kell erősíteni az ország egészének versenyképessége érdekében. A KSH adatai alapján Magyarországon belül Budapesten termelődött meg a GDP 38%-a 2011-ben (míg lakossági súlya csak 17,6%), a beruházások 38%-a szintén itt valósult meg (2013). Az egyetemi és kutatási központok kiemelkedő koncentrációja hozzájárult ahhoz, hogy a versenyképesség egyik legfontosabb jellemzője, az országban kutatás-fejlesztésre fordított éves ráfordítás közel 60%-a itt realizálódjon. Budapest a szolgáltatási szektor dominanciája mellett olyan ágazatok kiemelkedő központja, mint a kreatívipar, az IKT szektor, a gyógyszeripar. Budapest az ország első számú turisztikai célterülete, kulturális kínálata és épített öröksége nemzetközi viszonylatban is jelentős. Budapest-központú az ország légi forgalma, és a közlekedési hálózatok történeti kialakulása nyomán ez a legfontosabb közúti és vasúti csomópont. A forgalom magas koncentrációját a lakosság száma és a város gazdasági jelentősége eredményezi. Budapest logisztikai pozícióját az itt metsződő három európai közlekedési folyosó is erősíti, melyek egyik eleme maga a Duna, mint vízi út. A főváros vonzereje, népszerűsége erősödik, mely mind a lakosságszámban, mind a turisztikai adatokban jól tükröződik. Az elmúlt több mint 10 évben Budapest népessége növekedni tudott, a Budapestről történő elvándorlás 2007-től megfordult, így a főváros migrációs egyenlege pozitív tendenciát mutat.

A főváros és agglomerációja (közel 3 millió fő, az ország lakosságának mintegy 30%-a) együtt alkotja a budapesti funkcionális várostérséget, a budapesti gazdasági tér még ennél is nagyobb kiterjedésű és jelentőségű. Budapest és várostérsége a népesség, a jövedelem és a tőkekoncentráció tekintetében kiemelkedő az ország más térségeihez viszonyítva és ezzel arányosak a közlekedés terén jelentkező terhelések, igények. A térségen belüli intézményesített együttműködés alacsony hatékonyságú, az együttműködés szintje jelenleg nem megfelelő, a térségi pozíció megerősítése érdekében szorosabb kapcsolat szükséges.

**A budapesti várostérség nemzetközi, országos és regionális szerepkörének alakításában Józsefváros is szerepet játszik sajátos adottságaival, ezidáig megvalósított fejlesztéseivel, ugyanakkor e szerepkörök önálló értelmezése a kerület szintjén csak korlátozottan tehető meg. A kerületek mindegyike hozzájárult ennek a kivételes fővárosi pozíciónak a kialakításához, melyben előrelépés a jövőben a komparatív előnyökre építve és egymással együttműködve érhető el szinte minden fontos területen.**

#### 2.1.2. A kerület szerepe a településhálózatban

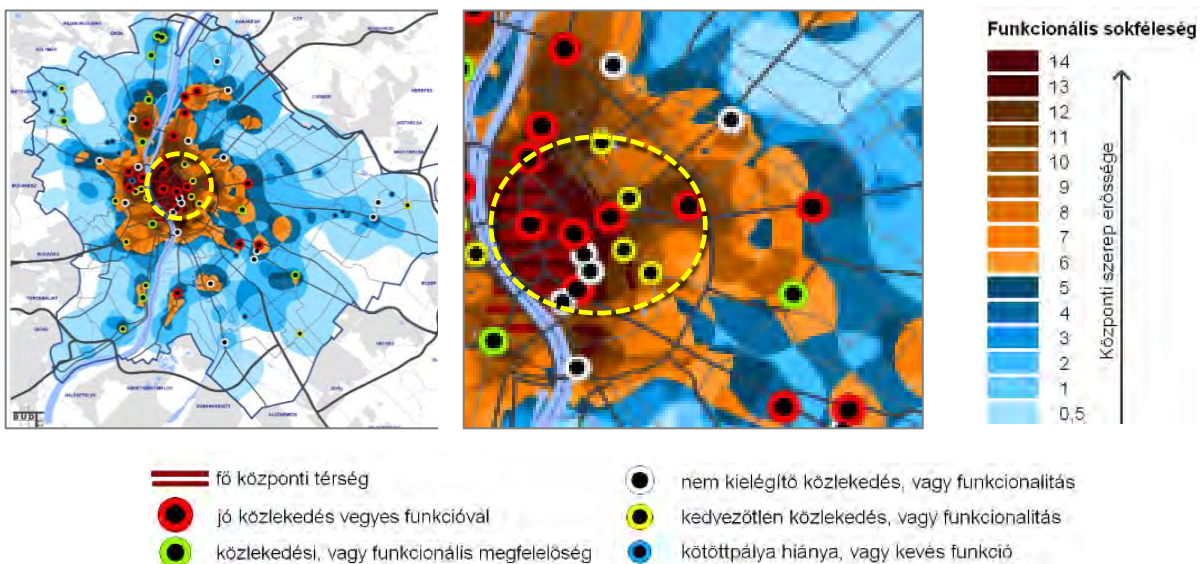
Józsefváros szerepkörét mind nemzetközi, mint térségi kitekintésben alapvetően meghatározza a kerület Budapesten belüli elhelyezkedése, amely kettős, hiszen mind a Belső, mind az Átmeneti zónának is részét képezi. Utóbbi miatt nem véletlen, hogy a kerületet több országos jelentőségű közlekedési elem is érinti, ami egyszerre a fővárosi, és az országos hálózatba is bekapcsolja a kerületet.

A városon belüli közúti és vasúti hálózati elemek összvárosi szintű kapcsolatot biztosítanak Józsefváros területeinek, ugyanakkor súlyos környezeti problémákat is okoznak a forgalmi terhelés miatt. A kerület kapcsolatait a körirányú elemek (Kiskörút, Nagykörút, Fiumei út – Orczy út), és a

városszerkezet egyik legfontosabb harántirányú eleme, a Hungária gyűrű mellett legjelentősebb mértékben a sugárirányú elemek befolyásolják. Ez utóbbiak jelentik az országos és regionális kapcsolatokat, mint a Rákóczi út – dunai hídkapcsolattal Buda és a nyugati országrészek felé –, a Kerepesi út, a ma még korlátozott kapcsolatokkal rendelkező Kőbányai út, vagy az Üllői út. A Keleti Pályaudvar mint fejpályaudvar meghatározóan köti be az országos és nemzetközi vasúti vérkeringésbe a városrészt.

Józsefváros kiemelt közúti vasúti eleme a Kiskörút és a Nagykörút villamosvonala, a Hungária gyűrűn haladó villamos, továbbá Budapest legjelentősebb városi közösségi közlekedési elemei, az M2, az M3 és M4 metróvonalak is. A villamosvonalak révén közvetlen felszíni közösségi kapcsolatok kötik össze a budai oldallal. A Duna 10-15 perces gyaloglással elérhető, a kerület kapcsolódik a budapesti kerékpáros infrastruktúrához.

A kerületnek a fővároson belül elfoglalt pozícióját alapvetően meghatározza történeti szempontból is kiemelt helyzete, mivel a városfejlődés korai szakaszától kezdve szervezete a főváros főközpontjának, így Budapest hagyományos városközpontjának. Ez a város belső, legfrekvenciáltabb, legfunkciógazdagabb, kiváló elérhetőséggel rendelkező területe, amely nemzetközi, országos, agglomerációs és városon belüli vonzerővel is bír. A főközponti pozíció szerepét erősíti emellett az itt bonyolódó Buda és Pest közötti dunai átkelő forgalom, ami felesleges közlekedési telítettséget is okoz. A városközpontnak, mint Budapest főközpontjának minőségi áttértékelése kezdeti fázisban van, de helyenként jelentős előrehaladást mutat.



Központrendszer közlekedési és funkcionális összetettsége. (Forrás: Budapest 2030)

A város hálózati rendszere és területeinek jellemzői mellett meghatározóak azok a közösségi helyszínek, lokális kisközpontok, kerületközpontok, melyek a város működésében alapvető sűrűsödéseket jelentenek. Fontosak, mert a legtöbb esetben egyben közlekedési csomópontokhoz, jellemzően közösségi közlekedés átszállóhelyeihez kapcsolódva jöttek és jönnek létre. A központ- és a közlekedési rendszer funkcionális összetettségét mutatja a fenti ábra.

A hagyományos budapesti városközponthoz jelentős aktivitással rendelkező központi helyek kapcsolódnak a Nagykörút mentén, melyek kiváló elérhetőségük és kiemelt funkcióik révén egyszerre szolgálják a városközpontot és a teljes várost, kiváló találkozóhelyek, tájékoztató pontok.

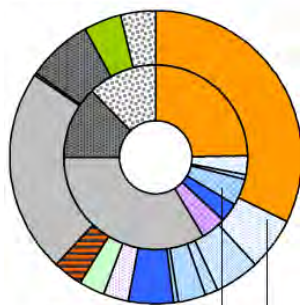
Józsefváros három ilyen kiemelt helyszínnel is szerepet vállal a fővárosi központrendszerben, a Baross tér –Keleti pályaudvar, a Blaha Lujza tér és az Corvin Sétány Program révén.



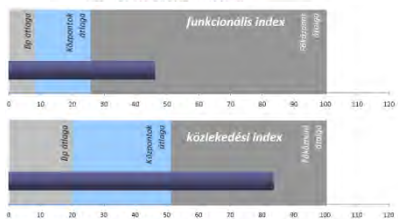
**Baross tér – Keleti pályaudvar**



*funkciók megoszlása területhasználat szerint*



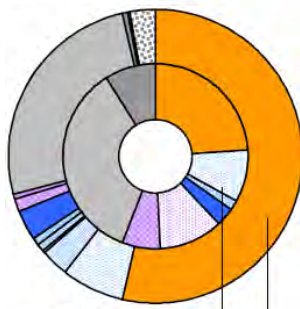
Központ lehatárolásán belül  
+ 300 méter vonzáskörzetében



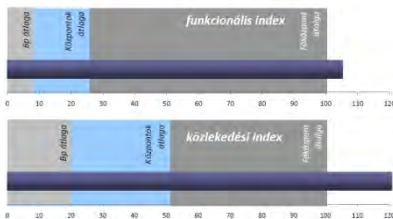
**Blaha Lujza tér**



*funkciók megoszlása területhasználat szerint*



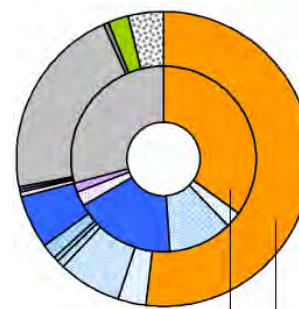
Központ lehatárolásán belül  
+ 300 méter vonzáskörzetében



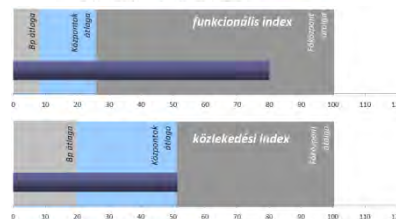
**Corvin Sétány Program**



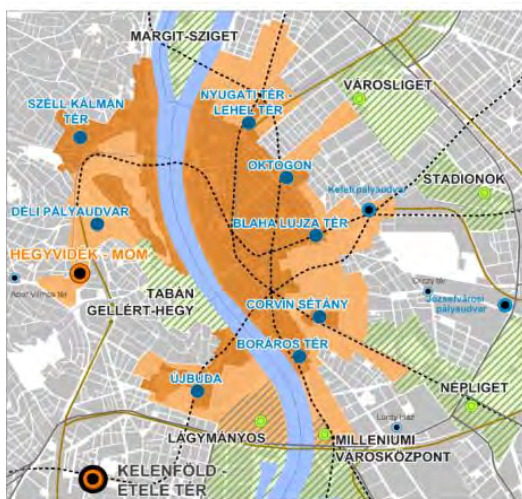
*funkciók megoszlása területhasználat szerint*



Központ lehatárolásán belül  
+ 300 méter vonzáskörzetében



Józsefváros kiemelt helyszínei a központrendszeren belül - Funkcionális és elérhetőségi megoszlások (Forrás: Budapest 2030 – Helyzetértékelés)



A főközpont és kiemelt nagykörúti helyszínei. (Forrás: Budapest 2030 Helyzetértékelés)

Természetesen Józsefváros további központi helyekkel is rendelkezik még a Nagykörút mentén is, mint a Harminckettesek tere, a Rákóczi tér, de azok hangsúlyai kevésbé meghatározóak. Ezek a kiemelt pontok más és más minőségű szolgáltatásokat és funkcióköröket jelentve a főközpont különleges hangsúlyelemei. Az ábra jól mutatja a körút mentén rendszerbe szerveződött helyszíneket, amelyek között „munkamegosztás” is megfigyelhető. Az elemzések kimutatták, hogy a jelentős közlekedési potenciál alacsonyabb funkcionális telítettséggel, vagy az alacsonyabb közlekedési potenciál, de gazdagabb városi funkcionális jelentős vonzerővel bír. Józsefváros fővárosban és a városközponton belül is betöltött különleges szerepkörét a felsőfokú oktatás és az egészségügy országos jelentőségű intézményeinek nagy számú jelenléte egyedülivé teszi a városon belül, ami nem csak hazai, de esetenként nemzetközi mércével is kimagasló értéket képvisel.

A potenciálisan erős központképző szereppel bíró oktatási intézmények közül olyanok képviseltetik magukat a kerületben, mint az Eötvös Loránd Tudományegyetem, a Semmelweis Egyetem és újabban a Nemzeti Közszolgálati Egyetem.

A kerületben tehát meghatározó a diákság jelenléte, amely – nem véletlenül – a Palotanegyed átalakulása során birtokba is vette a terjedő forgalomcsillapított közterületeket, vendéglátóhelyeket. Ez a korábbi városon belüli szerephez képest új jelenség, erősíti a városközponti jellegét és visszahat a rehabilitációra szoruló környezetre is. Ezzel a kerület turisztikai vonzereje is megnőtt, túlmutat a kerülethatárokon, de kerületen belüli hatásuk alig tör át a Nagykörút határvonalán túli lakóterületekre. Itt a városközpont hatása már nem, vagy alig érvényesül, további intézmények ugyan itt is jelen vannak, de kevésbé jelentenek központi vonzerőt.

A kerület további meghatározó központjai az átmeneti zónában, vagy annak határán találhatóak, illetve ott indulhatnak fejlődésnek, így például a Teleki László tér és az Orczy tér. Központi helyé vált az Aréna Pláza is, de elhelyezkedése folytán kevésbé szolgálja a kerületi lakosság igényeit, inkább térségi vonzerővel bír. A központrendszer terve a Józsefvárosi pályaudvar megszüntével a Hungária körút és a Kőbányai út találkozási környezetében új központot prognosztizál.

### 2.1.3. A kerület funkcionális és területi kapcsolatai

Józsefvárosnak a Belső és az Átmeneti zóna részeként nincs Budapesten kívüli szomszédos települése. Közigazgatási szempontból szomszédos az V., VII., IX., X., XIV. kerületekkel. A belső városrészek történetileg is fontos területeként városi szövete és épületállománya – habár nem teljesen homogén – a domináló hasonlóság miatt a többi kerülettel együttesen alkotja a főváros történeti városstruktúráját és értékes historizáló épületállományát. A Nagykörúton kívül már szomszédjaihoz képest – várostörténeti okok miatt – eltérő beépítési jellemzőket mutat, az Átmeneti zónára eső területein az ipari, vasúti területek dominálnak.

A városszerkezeti elhelyezkedés szempontjából a kerületnek a Belvárossal, azaz a főközpont szívével a legszorosabb kapcsolata. A VII. kerület Rákóczi úti határvonala a mindennapi életben és a városrész működése tekintetében is teljesen elmosódik. A Baross tértől keletre ugyanakkor a meghatározó vasúti területek teljes mértékben elvágják Józsefvárost északi irányban a VII. kerülettől. Újabb kapcsolódási lehetőség a nagy sportintézmények irányában merülhet fel, de a csatlakozó ipari, intézményi területek ezt jelenleg nem kifejezetten igénylik. Józsefvárosban ezen felül megjelenik a pesti átmeneti zónát átölelő, jórészt hasznosított barnamező gyűűje is, annak pozitív és negatív hatásaival egyaránt.

A külső kerületekkel való kapcsolat a Hungária körút harántirányú szerkezeti elemén keresztül történik, célterületként azonban jórészt a városközpont a meghatározó. A nagykapacitású országos hálózat bevezető szakaszai már itt szétosztják és valamennyire távol tartják a belső területektől a forgalmat. Ugyanakkor ezek a nyomvonalak kötik be a kerületet is a térségi hálózatokba. A funkcionális kapcsolatokban nagy hangsúlyt kapnak a különféleképpen hasznosított barnamezős területek, amelyek egyrészt gazdasági potenciáljukkal szerkezetalkítók a kerület életében, másrészt az örökölt és tovább élő környezeti gondok nem mindig oldhatók meg a teljes térség kezelése nélkül.

Mindezek mellett Józsefvárosnak speciális jelentősége van még a Kerepesi úti sírkert tekintetében, ami temetkezési helyként és nemzeti emlékhelyként egyaránt fontos és területileg meghatározó pontja a városnak.

A kerület belső területei zöldterületekben és zöldfelületben szegényebbek, bár több kis teresedés, illetve a Nemzeti Múzeum kertje és néhány utcai fasor is oldja ezt. Ugyanakkor a Nagykörúton kívüli területeken az intézmények nagyobb zöldfelülettel rendelkeznek, mint ahogy a Fűvészkert és az Orczy park zöldfelületi potenciálja is jelentős. Mindez kedvezőbbé és vonzóbbá teheti Józsefvárost, egyben dominánsan mássá formálja szomszédjaihoz képest.

A lakóterületeken megindult rehabilitáció, vagy a jelentősebb átépítések ezt – megfelelő szabályozási keretek között – kiaknázzhatják, megteremtve a történeti struktúrában létrejövő új belső térrendszer és beépítés lehetőségét. Mindemellett megemlítendő a rehabilitációra megérett krízisterületek kedvezőtlen gazdasági és társadalmi folyamatai.

## 2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

### 2.2.1. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló *1996. évi XXI. törvény* (Tftv.) szerint a területfejlesztés:

*„az országra, valamint térségeire kiterjedő társadalmi, gazdasági és környezeti területi folyamatok figyelése, értékelése, a szükséges tervszerű beavatkozási irányok meghatározása, rövid, közép- és hosszú távú átfogó fejlesztési célok, koncepciók és intézkedések meghatározása, összehangolása és megvalósítása a fejlesztési programok keretében, érvényesítése az egyéb ágazati döntésekben.”*

A területfejlesztést megalapozó egyik fejlesztési dokumentum a területfejlesztési koncepció, amely *„az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és a területfejlesztés szereplői számára.”*

Az országos, illetve térségi tervek a fővárost értelemszerűen érintik, javaslatot tesznek a fejlesztési irányokra. Az országos és a térségre vonatkozó valamennyi hatályos dokumentum egybehangzóan rögzíti a térség kiemelkedő jelentőségét, a közép-európai és a magyarországi térszerkezetben betöltött meghatározó szerepét.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló *2011. évi CLXXXIX. törvény* a Fővárosi Önkormányzat számára az ellátandó feladatok terén számos változást hozott, megjelent a megyei önkormányzatok feladatát képező területfejlesztés és -rendezés is. Bár Budapest nehezen illeszthető a megyék tervrendszerébe, hiszen a településfejlesztési és területfejlesztési koncepció is ugyanazon közigazgatási területre vonatkozóan készült, a fővárost – ennek következtében Józsefvárost is – a következő területfejlesztési dokumentumok érintik:

- Az *1/2014. (I.3.) OGY határozattal* elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (továbbiakban: OFTK),
- a *1213/2014.(VI.30.) Főv. Kgy. határozattal* elfogadott Budapest Területfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: BTFK), valamint
- az *664/2021. (III. 31.) Főv. Kgy. határozattal* elfogadott Fővárosi Területfejlesztési Program (továbbiakban: FŐTEP)

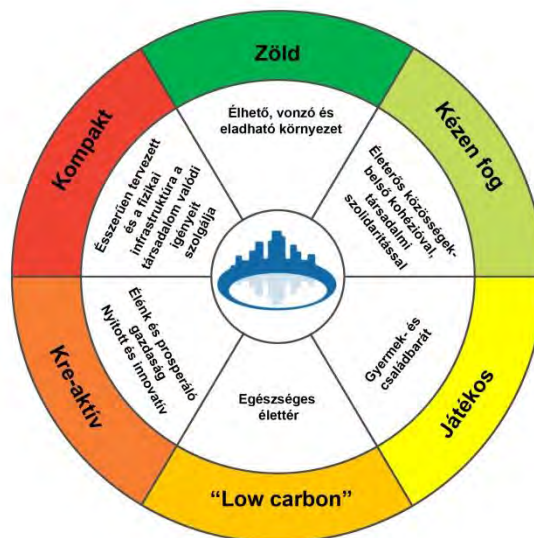
A szomszédos Pest megye területfejlesztési dokumentuma, a Pest Megyei Területfejlesztési koncepció (továbbiakban: PMTFK) megállapításai is közvetetten érintik a fővárosi kerületeket, így Józsefvárost is.



### 2.2.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció (OFTK)

Az Országgyűlés a nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki. A négy cél a társadalom és a gazdaság egészének szól, beleértve a társadalmi és a gazdasági környezethez való viszonyulást és a környezeti szempontokat is. Az átfogó célok a gazdasági és társadalmi fordulatot célozzák meg, az alábbiak szerint:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.



A sikeres város stratégiájának alapelemei (Forrás: OFTK)

Az átfogó célok megvalósulása érdekében az Országgyűlés megerősítette az OFTK tizenhárom specifikus célkitűzését, köztük hét szakpolitikai jellegű célt és hat területi célt. A célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, továbbá kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat is, amelyekre a középtávú – fókuszált – fejlesztési feladatok épülhetnek:

#### Szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok

Versenyképes, innovatív gazdaság

Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság

Életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás, az élelmiszer-feldolgozóipar fejlesztése

Kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I

Értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom

Jó állam, szolgáltató állam és biztonság

Stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme

#### Területi specifikus célok

Az ország makroregionális szerepének erősítése

A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat

Vidéki térségek népességeltartó képességének növelése / az egyes nagyterületek megújulását biztosító fejlesztések

Kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése

Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése

Összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása

Az OFTK **térszerkezeti és térhasználati elveket** is megfogalmaz, a térségi fejlesztésekben, fejlesztési beavatkozások során mind a tervezésben, mind a végrehajtás során tekintettel kell lenni a természeti erőforrásokat védő térszerkezetre és a fenntarthatóságot biztosító területhasználatra, „zöldmezős fejlesztések helyett barnamezős fejlesztések szükségesek”. „A takarékos és átgondolt területhasználat a legfontosabb térhasználati elvek egyike, a takarékos helyhasználatot érvényesíteni kell a településfejlesztésben is. A városok szétterülésének elkerülése, a tagolt és kompakt városszerkezet kialakítása az agglomerációs településeket is erősen érinti, valódi térségi szintű térszervezési feladat. A vidékies területhasználatnál is kerülni kell a talajpusztulást, visszafordíthatatlan talajvízcsökkenést okozó tevékenységeket. Az infrastruktúra-fejlesztések tervezésénél az ezt figyelembe vevő megoldásokat kell támogatni.”

Az OFTK **Budapest területfejlesztési igényei és feladatai** című fejezetében a főváros pozicionálása mellett a következő fejlesztési irányok kerültek kijelölésre:

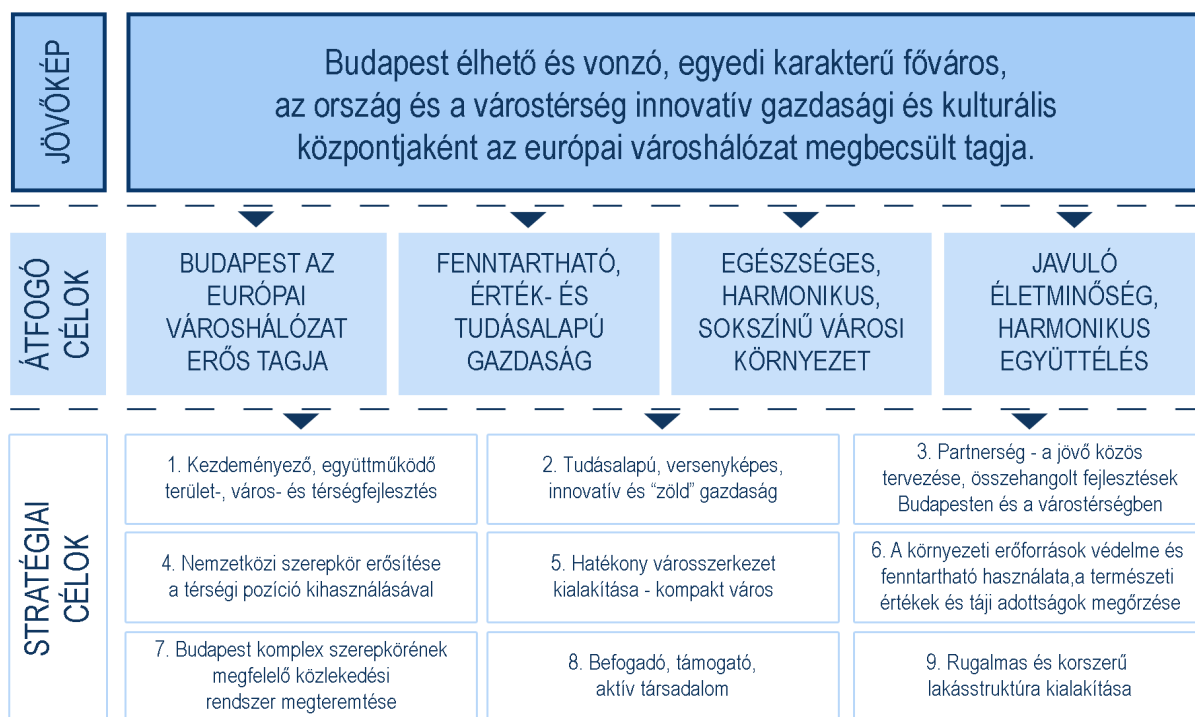
- A térségi pozíció erősítése a földrajzi, geopolitikai adottságok kihasználásával.
- Az összmagyarság identitásának erősítése a Kárpát-medence kulturális központjaként.
- Összehangolt fejlesztések a várostérségben – feladatmegosztás megszervezése.
- Egységes Budapest – hatékony közigazgatási rendszerrel.
- A népesség megtartása vonzó, egészséges életkörülmények biztosításával, az esélyegyenlőség megerősítésével és a rugalmas lakásstruktúra kialakításával.
- Kezdeményező város- és térségfejlesztés, tudás- és készségalapú gazdaságfejlesztés, zöld gazdasági kultúra meggyökereztetése, valamint a turizmusban rejlő gazdasági lehetőségek kihasználása.
- A gazdasági fejlődést lehetővé tevő differenciált területi kínálat biztosítása.
- A város és a Duna együttélésének megteremtése.
- Kiegyensúlyozott városi térszerkezet kialakítása differenciált központrendszerrel, a kompakt város elvének megvalósítása.
- A területhasználat és a közlekedés integrált fejlesztése, a városi közösségi közlekedés súlyának növelése.

Az OFTK-ban megfogalmazott irányok egyedileg Józsefvárosra vonatkoztatva nem, csak fővárosi viszonylatban értelmezhetők.

### 2.2.1.2. Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK)

A területfejlesztési koncepció megfogalmazza a térség 2030-ra elérni kívánt jövőképét, térstruktúráját, valamint a 2020-ra szóló átfogó és stratégiai célokban előirányzott célállapotot. A koncepció célrendszerében a fejlesztési alapelvek – egyben mint horizontális célok – olyan szemléleti alapvetések, amelyeket a célrendszer minden egyes elemére vonatkozóan következetesen alkalmazni kell: az élıhetőséget, a fenntarthatóságot, az esélyegyenlıséget.

Az átfogó célok Budapest meglévı értékeire és sokszínőségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövıjének fejlesztési alapjait képezik. Az átfogó célok elérését kilenc stratégiai (specifikus) cél segíti.



Budapest Területfejlesztési Konceptiójának célrendszere. (Forrás: BTFK)

#### BTFK stratégiai céljai közül, várhatóan 6 célhoz rendelhető uniós társfinanszírozás

Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság

Hatékony városszerkezet kialakítása – kompakt város

A környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és táji adottságok megőrzése

Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése

Befogadó, támogató, aktív társadalom

Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása

Budapest Területfejlesztési Konceptiójának uniós társfinanszírozásra várható céljai. Forrás: BTFK



### 2.2.1.3. Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)

A Fővárosi Területfejlesztési Program a 2021-2027 évi európai uniós tervezési és végrehajtási időszakra való felkészülés egyik alapdokumentuma. A Tftv. 5.§ n) pontja szerint a területfejlesztési program „a területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott középtávú cselekvési terv”. A területfejlesztési program stratégiai, valamint operatív programrészből áll.

A Fővárosi Területfejlesztési Program legmagasabb szintű, átfogó fejlesztési célja az 'Élhető Budapestet Mindenkinek'. A főcél az 'Esélyteremtő Budapest', a 'Zöld Budapest', valamint a 'Nyitott Budapest' stratégiai célok támogatják. A Program szerint a stratégiai célok megvalósulásával

- megfizethetővé válik a lakhatás, a budapestiek egészsége és életkörülményei javulnak,
- élhetővé és egészségessé, értékőrzővé és értékteremtővé, klímatudatosá alakul a város,
- a kezdeményező városkormányzással kulcsszerepet kap az együttműködés és az innováció.

A célok elérését a Programban kijelölt öt prioritás szolgálja, melyek mindegyike a maga beavatkozási területén segítheti a kihívások kezelését, megoldását. Az öt beavatkozási terület összesen 19 intézkedést tartalmaz, melyek operatív szintű kifejtésre is kerülnek, részletezve azok támogathatósági tartalmát és meghatározva az azonos tematikájú projektek által alkotott fejlesztési kezdeményezéseket. A prioritási tengely, valamint a kapcsolódó intézkedések viszonyát az alábbi táblázat mutatja be:

| Prioritástengely   | Intézkedések   |
|--|--|
| I. Hatékony és fenntartható erőforrás-gazdálkodás            | 1.1. Energiatakarékos épületek és szolgáltatások<br>1.2. Távhőellátó rendszer fejlesztése<br>1.3. Beruházás a körforgásos gazdaságba<br>1.4. Biztonságos, fenntartható vízi közmű szolgáltatások   |
| II. Klíma változáshoz való alkalmazkodás                     | 2.1. Kék-zöld infrastruktúra fejlesztése<br>2.2. Csapadékvíz-gazdálkodás és árvízvédelmi rendszer fejlesztése  |
| III. Alacsony kibocsátású városi mobilitás                   | 3.1. Közösségi közlekedés fejlesztése<br>3.2. Járműfejlesztés<br>3.3. Aktív mobilitás feltételeinek javítása<br>3.4. Digitális fejlesztések a közlekedésben  |
| IV. Esélyteremtő szolgáltatások                              | 4.1. Szociális szolgáltatások fejlesztése<br>4.2. Komplex foglalkoztatási és felzárkóztató programok<br>4.3. Megfizethető lakhatás programja<br>4.4. Prevenció, egészségmegőrzés<br>4.5. Képzési, oktatás feltételrendszerének javítása<br>4.6. Lokális szolgáltatások igényekre alapozott, minőségi fejlesztése |
| V. Versenyképes, okos gazdaság és szolgáltató önkormányzatok | 5.1. Fenntartható turizmus<br>5.2. Digitális átállás támogatása a KKV szektorban és az önkormányzati szolgáltatásokban<br>5.3. Nyílt innováció a városi szolgáltatások fejlesztésében  |

A Fővárosi Területfejlesztési Program prioritástengelyei és intézkedései. (Forrás: FŐTEP)

#### 2.2.1.4. Pest Megyei Területfejlesztési Kon koncepció (PMTFK)

Pest megye és Budapest egy fejlesztési térség, a fejlesztési és rendezési irányok összehangolása fontos feladat. Pest megye jövőképének alapja a diverzitás megtartása és erősítése a gazdaság, a kultúra, a média, a köz- és a szakoktatás, a felsőoktatás és a tudomány területein egyaránt. Ez jelenti egy olyan növekedés alapját, amely munkahelyeket teremt, nagyobb jövedelmet, kezelhető kockázatokat és a környezet, az erőforrások megkímélését - azaz fenntartható növekedést. Pest megye specifikus céljai a belső városrészek tekintetében – a megyei lépték és a kevesebb területi kapcsolódás miatt – nem igénylik a részletező bemutatást.

A megye területfejlesztési koncepciója és a BTFK szoros együttműködésben készült, így az összhang biztosított. A két terv számos azonos elemet tartalmaz a térségre vonatkozóan.

#### 2.2.2. Az országos területrendezési tervvel való összefüggések vizsgálata

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény szerint a területrendezés feladata különösen „a környezeti adottságok feltárása és értékelése; a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása, az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása.”

Budapestet az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT)

##### 2.2.2.1. 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)

#### Az új területrendezési törvény felépítése

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének területi hatálya **Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire** terjed ki. [...]

#### Az Országos Területrendezési terv

„5. § (1) Az OTTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti** Terv négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

**Az Országos Övezeti Terv** tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A korábban hatályos OTtT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az MaTtT 19. § (4) bekezdésének megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

*„21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”*

A Budapesti **Agglomeráció Területrendezési** terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)

- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Ahogy az a fentiekből is látszik, a korábban hatályos BATrT mellékletében szereplő, az

- ásványi nyersanyagvagon övezetét,
- a rendszeresen belvízjárta terület övezetét és
- a földtani veszélyforrás terület övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – *9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet* – tartalmazza. Ezekkel együtt a Budapesti Agglomeráció Övezeti terve összesen 15 különböző térségi övezetet határol le.

### Az MaTrT tartalma Józsefvárosra vonatkozóan

Az országos jogszabályi előírásoknak megfelelően a településrendezési eszközök készítése és módosítása során a magasabb szintű jogszabályokban foglaltaknak minden esetben meg kell felelni. Tekintettel arra, hogy Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának és a Főváros Településszerkezeti tervének teljes felülvizsgálata idén, 2021. április 3-án lépett hatályba, mely tervek a fentieknek megfelelően az új területrendezési törvény előírásaival összhangban készültek, a VIII. kerület esetében a törvény részletes elemzésére nincs szükség. Azon előírások, melyek közvetlenül kihatnak a helyi (kerületi) építési szabályzat készítésére, az alábbiakban kerülnek felsorolásra:



Vízminőség-védelmi terület övezete

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

**5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület

övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. [...]” (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet)

### 2.2.3. Fővárosi településfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló *1997. évi LXXVIII. törvény* (továbbiakban: Étv.) szerint a „településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök meghatározása.”

„A **településfejlesztési koncepció** hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.

Az **integrált településfejlesztési stratégia** a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.”

Józsefváros területét a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több fővárosi és kerületi településfejlesztési dokumentum is érinti. A hatályos fővárosi településfejlesztési dokumentumok a következők:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030),
- **Budapest Integrált Városfejlesztési Stratégiája** (továbbiakban: Budapest 2027 ITS).

A Főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója Budapest teljes közigazgatási területére kijelöli a településfejlesztés irányait. A Budapest 2030 dokumentum, melyet a Fővárosi Közgyűlés a *767/2013. (IV.24.) sz. határozattal* fogadott el, 2030-ig irányozza elő a Főváros számára elérendő hosszú távú célokat. Az e célokkal összhangban készült új középtávú fejlesztési program a 2021-2027-es ciklusra szólóan határozza meg Budapest fontosabb stratégiai céljait. Az új ITS 2021. áprilisában készült el.



### 2.2.3.1. Budapest 2030

A koncepció négy átfogó célt határoz meg, amely Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoz, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- Budapest az európai városhálózat erős tagja,
- Érték- és tudásalapú fenntartható gazdaság,
- Harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

A célok meghatározása a szemléleti alapvetések (élhetőség, fenntarthatóság, esélyegyenlőség) és az átfogó célok alapján történt. A kitűzött tizenhét cél és az átfogó célok viszonyát az alábbi táblázat mutatja be: egy-egy cél, ugyan eltérő mértékben, de egyszerre több átfogó célt is szolgál.

| Célok   | Élhetőség, fenntarthatóság, esélyegyenlőség erősítése a népességmegtartás érdekében |   |                                       |   |
|---|---|---|---------------------------------------|---|
|   | Budapest az európai városhálózat erős tagja   | Érték- és tudásalapú, fenntartható gazdaság | Harmonikus, sokszínű városi környezet | Javuló életminőség, harmonikus együttélés |
| 1. Kezdeményező városfejlesztés                                 | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 2. Partnerség – a jövő tervezése a térségben és az országban    | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 3. Egységes Budapest  | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 4. Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése       | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 5. Egészséges környezeti feltételek megteremtése                | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 6. Klimavédelem és hatékony energiafelhasználás                 | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 7. Egyedi városkarakter érték alapú megőrzése és fejlesztése    | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 8. A Dunával együtt élő város                                   | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város  | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 10. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei       | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 11. Intelligens mobilitás                                       | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 12. Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés            | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 13. Önfenntartó városgazdálkodási rendszer                      | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 14. A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése           | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 15. Humán szolgáltatások optimalizálása                         | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 16. Az igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése | ■   | ■   | ■                                     | ■   |
| 17. Befogadó, támogató és aktív társadalom                      | ■   | ■   | ■                                     | ■   |

A Budapest 2030 célrendszere. (Forrás: Budapest 2030)

### 2.2.3.2. Budapest 2027 ITS

Az ITS szerepe, hogy bemutassa azokat a konkrétabb ágazati és területi fejlesztési irányokat, projekteket, melyeket Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest 2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

Miközben a FŐTEP elsősorban a gazdaságfejlesztést helyezi fókuszba, a főváros integrált településfejlesztési stratégiája a Fővárosi Önkormányzat által előkészítendő, koordinálandó, megvalósítandó fejlesztéseket, projekteket helyezi a középpontba – természetesen összehangolva és illeszkedve a Főváros egész területére elfogadott, illetve párhuzamosan készülő területfejlesztési dokumentummal.

A stratégia időtávja illeszkedik az EU programozási ciklusához, tehát a 2021 és 2027 (2020-at követően a projektek megvalósítására további három év áll rendelkezésre) között megvalósítani tervezett fejlesztéseket és fejlesztési irányokat foglalja magában.

A Budapest 2030-ban meghatározott átfogó célok elérését középtávon két specifikus cél szolgálja:

- Gazdasági teljesítmény növelése (gazdasági teljesítményét nemzetközi szinten erősítő budapesti várostérség);
- Életminőség feltételeinek javítása (minőségi nagyvárosi életfeltételek).

A specifikus célok elérését Budapest Főváros Önkormányzata középtávon három stratégiai cél mentén kívánja megvalósítani, ezek az alábbiak:

#### **Stratégiai tematikus célok**

---

##### **1. Esélyteremtő Budapest**

Minden társadalmi réteg számára megfizethető lakhatás biztosítása, a budapestiek egészségének és életkörülményeinek javítása.

---

##### **2. Zöld Budapest**

Egy élhető és egészséges, értékőrző és értékteremtő, klímatudatos város feltételeinek megteremtése.

---

##### **3. Nyitott Budapest**

Kezdeményező városkormányzás, ahol kulcsszerepet kap az együttműködés és az innováció.

---

Az ITS céljainak megvalósításához Józsefváros fejlesztési szándékait közvetett vagy közvetlen módon pozitívan támogató, konkrét projektszintű tervezett beavatkozások:

| ÁTFOGÓ CÉL   |   | ÉLHETŐ BUDAPESTET MINDENKINEK!   |  |  |
|--|---|--|--|--|
| STRATÉGIAI<br>TEMATIKUS CÉLOK                                  | <b>ESÉLYTEREMTŐ BUDAPEST</b>  | <b>ZÖLD BUDAPEST</b>   | <b>NYITOTT BUDAPEST</b>  |  |
|  | Elérhető lakhatás, a budapestiek egészségének és életkörülményeinek javítása.   | Élhető és egészséges, értékörző és értékteremtő, klímataudatos város                 | Kezdeményező városkormányzás, ahol kulcsszerepet kap az együttműködés és az innováció. |  |
|  | <b>I.A</b> Megfizethető és jó minőségű lakhatás feltételeinek bővítése          | <b>II.A</b> Kis távolságok városa  | <b>III.A</b> Együttműködésen alapuló városfejlesztés                                   |  |
|  | <b>I.B</b> Az egészségmegőrzés feltételeinek javítása                           | <b>II.B</b> Fenntartható közlekedés fejlesztése                                      | <b>III.B</b> Kommunikáció és városmarketing megújítása                                 |  |
|  | <b>I.C</b> Minőségi szociális szolgáltatások biztosítása                        | <b>II.C</b> Egészséges utcák és városi terek   | <b>III.C</b> Ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés                              |  |
|  | <b>I.D</b> A szegénység és a társadalmi egyenlőtlenségek csökkentése            | <b>II.D</b> Természeti értékek megőrzése, zöldfelületek fejlesztése                  | <b>III.D</b> Korszerű adatgazdálkodás és digitális átállás gyorsítása                  |  |
|  | <b>I.E</b> A közterek és szolgáltatások akadálymentes és biztonságos használata | <b>II.E</b> Energiahatékonyság növelése, klímavédelem                                | <b>III.E</b> Innováció és szervezetfejlesztés a fővárosi szolgáltatásokban             |  |
| <b>I.F</b> Befogadó és együttműködő budapesti közösség építése | <b>II.F</b> Fenntartható városüzemeltetés                                       | <b>III.F</b> Fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások |  |  |
| OPERATÍV<br>CÉLOK  | SZOLGÁLTATÁS-FÓKUSZÚ ÉS EMBERLÉPTÉKŰ FEJLESZTÉSEK!                              |  |  |  |
|  | EGYMÁST ERŐSÍTŐ, AZ ITT ÉLŐK SZÁMÁRA HASZNOS FEJLESZTÉSEK!                      |  |  |  |
|  | RUGALMAS, A TANULSÁGOK KIÉRTÉKELÉSÉRE ALAPOZÓ FEJLESZTÉSEK!                     |  |  |  |
| ALAPELVEK  |   |  |  |  |

### Stratégiai célok összefüggései:



Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégiájának célrendszere (Forrás: Budapest 2027 ITS)



## 2.2.4. Hatályos kerületfejlesztési tervek bemutatása

Józsefvárosban az elmúlt közel húsz év folyamán több koncepcionális elképzelés, városrehabilitációs terv is született. Ezek vagy átfogó koncepciók voltak, vagy szűkebb városrészekre koncentráltak. A legfontosabbak ezek közül az alábbiak:

- Kerületi Rehabilitációs Koncepció (1996)
- Józsefvárosi Rehabilitációs Programterv (1998)
- Kerületi Lakáskoncepció (2000)
- Józsefvárosi Kerületfejlesztési Koncepció (2001)
- Corvin Sétány Program (2001-től)
- 15 éves Kerületfejlesztési Stratégia (2005)
- Kerületfejlesztési Koncepció (2007)
- Józsefváros Zöldfelület Fenntartási és Környezetvédelmi Koncepciója (2014)
- Palotanegyed Turizmusfejlesztési Koncepció (2014)
- Józsefváros Településfejlesztési Koncepció 2019-2030 (2019)
- Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája (2020)
- 'Zöld8' - Józsefvárosi Klímastratégia és klímavédelmi Intézkedési Terv (2021)

Az alábbiakban az utóbbi három fejlesztési dokumentum kerül bemutatásra.

### 2.2.4.1. Józsefváros Településfejlesztési Koncepciója 2019-2030

A kerület hosszútávú fejlesztési koncepcióját Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának Képviselő-testülete a *82/2019. (IV.30.) számú határozatával* fogadta el. A településfejlesztési koncepció célrendszere öt horizontális alapelvet és négy tematikus célt fogalmaz meg melyek az alábbiak:

Településfejlesztési alapelvek:

- **Környezettudatosság**, életminőség feltételeinek javítása
- Gazdasági **fenntarthatóság** és hatékonyság
- Aktív, **önfenntartó társadalom**
- **Okos város**
- **Zöld város**

Tematikus célok:

- **Gondoskodó kerület:** szociális felzárkózás, erős civil szféra és biztonságos környezet
- **Előremutató lakásgazdálkodás:** szegmentáció, szociális lakhatás, fenntarthatóság
- **Gazdaságilag erős kerület:** stabil önkormányzati működés, erős munkaerőpiac, diverzitás
- **Motiváló élettér:** sokrétű közterek, hozzáférhető infrastruktúra, sikeres helyi szintű beavatkozások, területek jó hasznosítása

A fent megfogalmazott célok a kerület területét tekintve általános érvényűek, tehát átfogó, nem városrész-specifikus irányelvek, melyet a következő táblázat is jól szemléltet:

| ÁTFOGÓ CÉLOK      | Gondoskodó kerület        |                  |                        |                       | Előremutató lakásgazdálkodás            |                    |                                  | Gazdaságilag erős kerület        |                            |                 | Motiváló élettér                |                                |                                   |                            |
|-------------------|---------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|---|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
|                   | Folyamatos felzárkóztatás | Egészségmegőrzés | Erős civil szervezetek | Biztonságos környezet | Jó állapotú és szegmentált lakásszektor | Szociális lakhatás | Fenntartható ingatlangazdálkodás | Gazdaságilag stabil önkormányzat | Erős munkaerőpiaci kínálat | Diverz gazdaság | Sokrétű köz- és közösségi terek | Elérhető városi infrastruktúra | Működő helyi szintű beavatkozások | Jól hasznosított területek |
| Palotanegyed      |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Népszínház negyed |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Csarnok negyed    |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Magdolna negyed   |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Corvin negyed     |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Losonci negyed    |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Orczy negyed      |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Kerepesdűlő       |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Százados negyed   |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Ganz negyed       |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |
| Tisztviselőtelep  |                           |                  |                        |                       |   |                    |                                  |                                  |                            |                 |                                 |                                |                                   |                            |

Átfogó célrendszer és részcélok az egyes városrészekre vetítve (forrás: TFK 2019-2030)

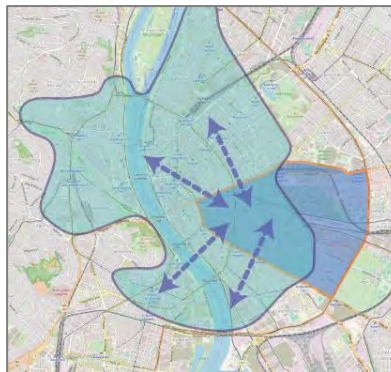
A koncepció azonban néhány olyan fejlesztési kulcselemet is kiemel, melyek területi vetületüknél fogva csak az egyes városrészekben belüli kisebb területrészeket érintenek:

- Szociális városrehabilitáció
- Egyedi városrészi miliók megőrzése, erősítése
- Kiemelt városképi elemek jó kihasználása
- Minőségi zöldfelületek
- Főutak humanizálása
- Gyalogos tengelyek erősítése
- Kerékpáros tengelyek fejlesztése
- Alulhasznosított lakóterületek fejlesztése
- Alulhasznosított iparterületek fejlesztése
- Felsőoktatási szinergiák kihasználása

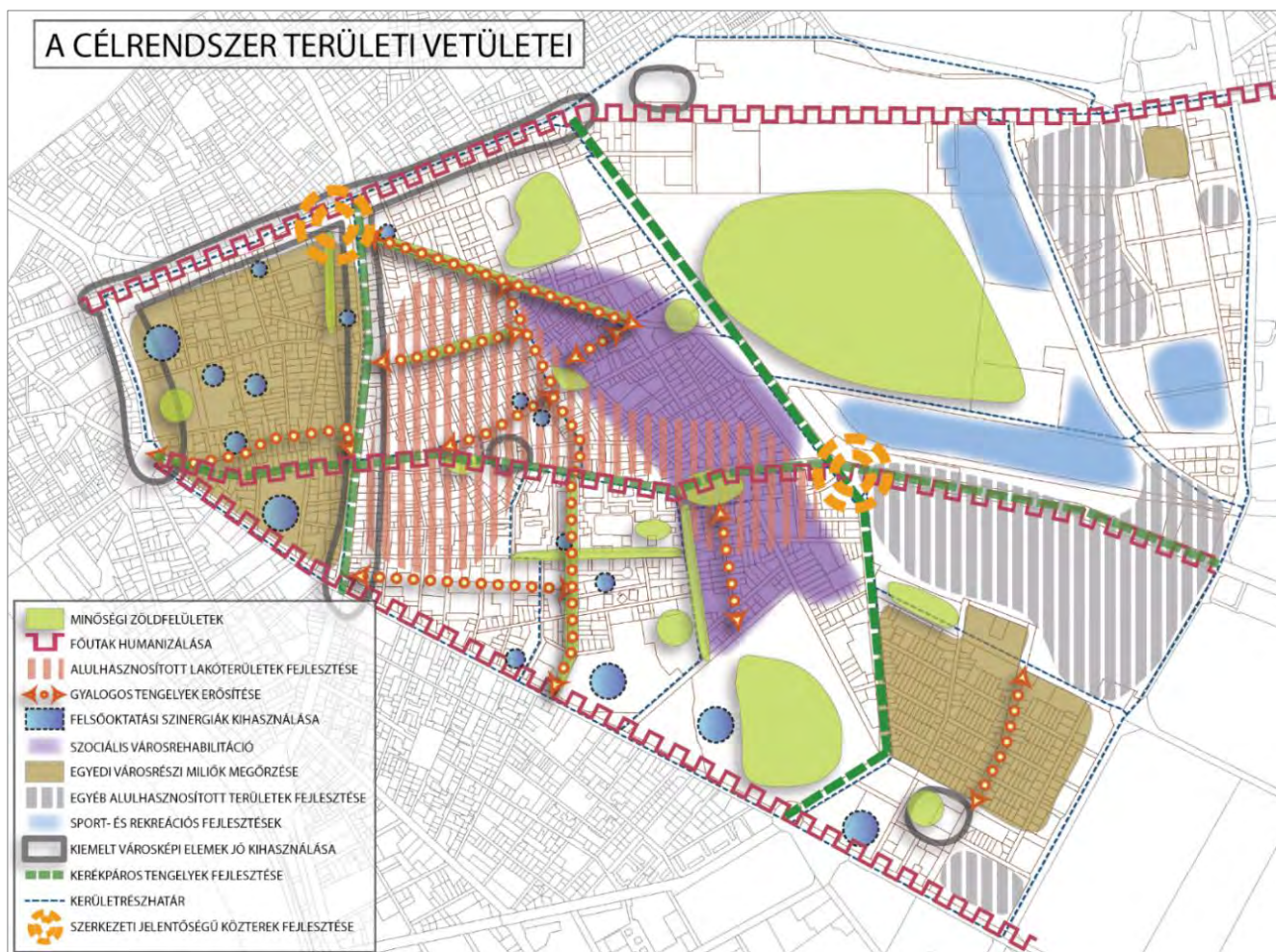
A koncepció az alapelvek és célok megfogalmazása után az alábbi jövőképet tűzi ki céljaul:

„Józsefváros hosszú távú jövőképeének elsődleges prioritása a közösségépítés, a népességmegtartás segítése, a leromlott területeken élők felzárkóztatásának és önfenntartásának elősegítése. Hosszú távon a kerület egy kulturálisan sokszínű, aktív közösségek által lakott befogadó környezet, ami jó életminőséget, egészséges életteret, valamint gazdaságilag erős és változatos környezetet tud biztosítani lakosai és vállalkozásai számára. Józsefváros, jövőképeének elérése érdekében, hosszú távú célokat fogalmaz meg, melyek horizontális elvekkel együtt kiegészülve járulnak hozzá a kerület fejlődéséhez.”

Józsefváros térségi szerepét illetően a kerület kiemelt célja, hogy a pesti belváros szerves részeként bekapcsolódjon annak vérkeringésébe, melyet a korábban megvalósult fejlesztések (Európa Belvárosa, Magdolna Negyed, Corvin Sétány programok) mellett az itt található felsőoktatási intézmények, mint belvárosi tudásközpontok, valamint az egyéb infrastrukturális elemek (közlekedés, zöldfelületi rendszer stb.) biztosítanak.



Józsefváros elhelyezkedése Budapest városközponti jellegű területeihez viszonyítva  
(forrás: TFK 2019-2030)





## 2.2.4.2. Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Józsefváros Önkormányzata 2015-ben a 207/2015. (IX.17.) sz. *határozatával* fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját, melynek felülvizsgálata 2020-ban lezajlott. A stratégiaalkotás során az alábbi településfejlesztési alapelvek kerültek megfogalmazásra:

### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ALAPELVEK

|   |
|---|
| Környezettudatosság, életminőség feltételeinek javításának elve |
| Gazdasági fenntarthatóság és hatékonyság elve                   |
| Aktív, önfenntartó társadalom elve                              |
| Okos város  |
| Zöld város  |

Józsefváros 2007-es Kerületfejlesztési Koncepciója, bár azokat tételen nem emeli ki, összességében négy célt jelöl ki, melyek a következő irányokba mutatnak:

### HOSSZÚ TÁVÚ CÉLOK

|  |
|--|
| a kerületi életminőség fejlesztése – közösségfejlesztés, népességmentartás, vonzerőnövelés |
| gazdasági pozíciók erősítése   |
| az önkormányzati lakásvagyon, lakásgazdálkodás megújítása                                  |
| megfelelő közterületek és épületek biztosítása   |

A 2019-ben elfogadott településfejlesztési koncepció ezeket némileg átfogalmazva, a 2007 és 2015 között bekövetkezett fejlesztéseket, változásokat, hangsúlyeltolódásokat figyelembe véve határozta meg a Józsefváros hosszú távú célrendszerét.

| TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK:                             |   |                                  |                                   |
|---|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| Környezettudatosság, életminőség feltételeinek javítása |   |                                  |                                   |
| Gazdasági fenntarthatóság és hatékonyság                |   |                                  |                                   |
| Aktív, önfenntartó és szolidáris társadalom             |   |                                  |                                   |
| Okos város  |   |                                  |                                   |
| Zöld város  |   |                                  |                                   |
| HOSSZÚ TÁVÚ CÉLOK ÉS RÉSZCÉLOK:                         |   |                                  |                                   |
| Gondoskodó kerület                                      | Előremutató lakásgazdálkodás            | Gazdaságilag erős kerület        | Motiváló városi tér               |
| Folyamatos felzárkóztatás                               | Jó állapotú és szegmentált lakásszektor | Gazdaságilag stabil önkormányzat | Sokrétű köz- és közösségi terek   |
| Egészségmegőrzés  | Szociális lakhatás                      | Erős munkaerőpiaci kínálat       | Elérhető városi infrastruktúra    |
| Erős civil szerveződések                                | Fenntartható ingatlangazdálkodás        | Diverz gazdaság                  | Működő helyi szintű beavatkozások |
| Biztonságos környezet                                   |   |                                  | Jól hasznosított területek        |

*A településfejlesztés elvei és célrendszere Józsefváros Település Fejlesztési Koncepciója alapján (Forrás: ITS 2020)*

## KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS TEMATIKUS PROGRAMOK

---

### Humán szolgáltatások programja

A cél, a lakhatási helyzet általános javulása, valamint a hajléktalan emberek lakhatásának megoldásával és a lakásvesztés megakadályozásával a hajléktalanság radikális csökkentése, megszüntetése.

---

### Gyermekbarát-város program

A program célja gyermekek és fiatalok számára is biztonságos, egészséges és szórakoztató szabadidős terek létrehozása új játszóterek, gyermekek számára is biztonságosan használható zöldfelületek kialakításával, illetve a közösségi terek létrehozásával.

---

### Partnerségi program

A kerület célja a szervezetek, az önkormányzat és a lakosság közti megfelelő kommunikáció.

---

### Az önkormányzati lakásállomány megújítása

Az önkormányzat célja, hogy a következő ciklusban az alacsony komfortfokozatú lakások aránya csökkenjen 40%-ról 50%-ra, illetve a lakott önkormányzati lakások számának szinten tartása, lehetőségek szerinti növelése, valamint az üresen álló állomány csökkentése.

---

### Társasház-felújítások támogatása

A program azzal, hogy a lakóközösség számára támogatást biztosít a legfontosabb beavatkozásokhoz, lehetővé teszi a rendkívül rossz állapotú társas- és bérházállomány megújítását.

---

### Önkormányzati lakásgazdálkodás reformja

Az önkormányzat célja egy igazságosabb lakáselosztási-, illetve egy szolidárisabb és egyben hatékonyabb hátralékkezelési rendszer létrehozása.

---

### Nonprofit önkormányzati lakásügynökség

A cél egy olyan nonprofit bérleti szektor létrehozása, mely a hosszútávon fenntartható, megfizethető lakásrendszer fontos elemévé válik.

---

### Vállalkozás- és foglalkoztatás fejlesztési program

A helyben elérhető szolgáltatások körének bővítése, valamint a körforgásos gazdaság erősítése kiemelt cél.

---

### Alulhasznosított területek fejlesztése

A program célja az alulhasznosított területek megfelelő kihasználtságának növelése.

---

### Turizmusfejlesztési program

Józsefváros önálló arculatának kialakítása segíti a kerület és a negyedik brand-építését, hozzájárul a városmarketing fejlesztéséhez, növeli a turisztikai látogatottságot, és erősíti a helyi identitást a lakosság körében.

---

### Egyetemváros program

A kerület egésze haszonélvezője lehet az egyes intézmények közötti, valamint az intézmények és harmadik felek közti kooperációnak.

---

### Közterület-fejlesztési program

Cél, hogy a lakók szívesen töltsenek időt a köztéren, melyhez meg kell teremteni a közbiztonság és a köztisztaság feltételeit is.

---

### Biztonságos közlekedés programja

Józsefváros belső utcái esetében fő cél, az átmenő forgalom és a belső sebesség erőteljes csökkentése, kerékpárral történő közlekedés segítése, a közterületi parkolás ésszerűsítése.

---

### Parkolási program

A kerület célja egy élhető, inspiráló lakókörnyezet kialakítása.

### Zöld Józsefváros program

Józsefváros fő célja, hogy a kerület a stratégiában rögzített hosszútávú, 15-20 évre szóló célok mentén meghatározza az előtte álló, a klímaváltozás által okozott kihívások leküzdését szolgáló intézkedéseket.

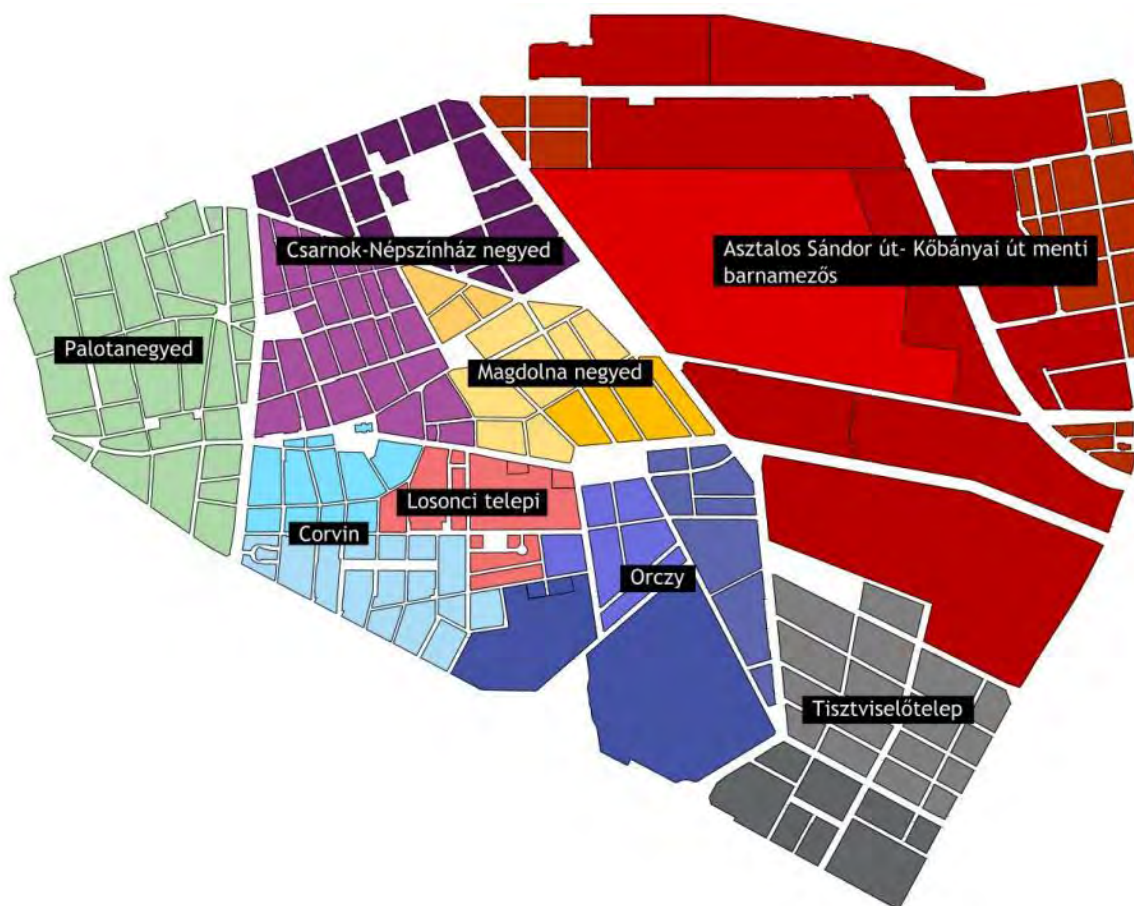
### Biztonság- és komfortérzet javításának programja

Cél a kerület megítélésének javítása, a biztonság- és komfortérzet javítása.



Tematikus programok térképen (Forrás ITS 2020)

## Akcióterületi fejlesztések



### Palotanegyed akcióterületi program

Palotanegyed program folytatása

Közterületek felújítása: Szentkirályi, Krúdy Gyula, Somogyi, Puskin, Trefort, Kis Csibész tér

Blaha Lujza tér revitalizációja

Corvin áruház fejlesztése

### Corvin negyed akcióterületi program

Péter utca, Tömő utca, Szigony utca felújítása

Semmelweis Egyetem 126 tömb fejlesztése

Nap utca, Vajdahunyad utca felújítása

32-esek tere felújítás

### Losonci negyed akcióterületi program

Komplex épületenergetikai beruházások és társasházak megújításának támogatása

Közterületi zöldterületek megújítása, bővítése (fasorok, zöldterek, játszóterek)

Közösségi tér létrehozása fiatalok számára civil szervezetek bevonásával

Szigony utcai parkoló átalakítása

### Orczy negyed akcióterületi program

Orczy Negyed Szociális Városrehabilitációs Program II.



Illés utca felújítása, Kőrös utca és Kálvária utca zöldítése

Szeszgyár utca megnyitása a Visi Imre utca a Kőrös utca között

Semmelweis Egyetem 145 tömb fejlesztése

Ludovika Campus, Orczy Park fejlesztése

#### **Tisztviselőtelep akcióterületi program**

Térépítők 2. Bláthy Ottó utca felújításának folytatása

Közterületek teljes körű akadálymentesítése, utak egyirányúsítása a Tisztviselőtelepen

A volt pénzverde tömbje és kapcsolódó kevert funkcióú terület átalakulásának elősegítése

#### **Asztalos Sándor út – Kőbányai út menti barnamezős terület (kerepesdűlő, Ganz negyed) és Százados negyed akcióterületi program**

Józsefvárosi pályaudvar barnamezős fejlesztése

Volt Ganz-Mávag iparterületének szabályozása

Kerepesdűlői feltáróút létrehozása

Százados úti lakóterületek szolgáltatásfejlesztése

A százados úti művésztelep arculat- és funkciómegőrzése

MÁV telep ingatlanstruktúra-rendezése

Aréna fejlesztése 2.

Temetők építészeti és zöldfelületi értékőrzése (Nemzeti Sírkert, Izraelita temető)

#### **Népszínház negyed akcióterületi program**

Népszínház utca megújítása

Középső Józsefváros zsidó örökségének turisztikai fejlesztése

II. János Pál pápa tér és környezetének komplex fejlesztése

203-as tömb, Luther Ház tömbjének kulturális alapú, közösségi és turisztikai célú megújítása

#### **Csarnok negyed akcióterületi program**

Déri Miksa utca és sétány

József utca felújítása

Nagyfuvaros utca forgalomcsillapítása

Rákóczi tér Vásárcsarnok újrapozicionálása

Horváth Mihály tér északi és déli oldalának összekötése – Józsefváros új főterének komplex kialakítása

246-os tömb komplex fejlesztése (Nagy Fuvaros u. – József u. – Lovassy László u. – Tavaszmező u.)

#### **Magdolna negyed akcióterületi program**

Magdolna negyed program V.

Lakatos Menyhért Iskola átalakítása

LÉLEK program folytatása, bővítése

Dankó utca, Karácsony Sándor utca felújítása



## Tematikus fejlesztések

### **Ingatlangazdálkodási program**

Bérlakásrendszer komfort és méret szerinti átstrukturálása

Társasház-felújítások támogatása

### **Közterület-fejlesztési program**

Zöldfelületek minőségi felújítása, fenntartása

### **Turizmusfejlesztési program**

Negyedek turisztikai kínálatának erősítése, arculatának kialakítása

Városmarketing és attrakciófejlesztés

Józsefváros zsidó örökségének turisztikai fejlesztése

### **Ellátórendszeri kapacitások programja**

Auróra utcai rendelőintézet megújítása

Szünidei gyermekétkeztetés biztosítása a rászorulóknak

### **Egyetemvárosi program**

Egyetemi inkubátorházak létesülésének ösztönzése

Bionikai klaszter katalizálása

### **Civil program**

Civil tudásbázis építése, hálózatosodás erősítése

Lakossági, civil kapcsolattartás fejlesztése az önkormányzat részéről

Civil önszerveződések elősegítése

### **Foglalkoztatás fejlesztési program**

Új szakmai programok álláskeresőknak, vállalkozásoknak

### **Alulhasznosított területek fejlesztésnek programja**

József Telefonközpont hasznosítása

Corvin Áruház rehabilitációjának ösztönzése

### **Biztonság- és komfortérzet javításnak programja**

Társasházak biztonsági rendszerének fejlesztése

Lakosság és rendőrség kommunikációjának fejlesztése

### 2.2.5. 'Zöld8' Klímastratégia

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a klímaváltozás hatásainak mérséklésére és kezelésére 'Zöld8' néven átfogó projektet indított 2020-ban. A projekt megvalósításával Józsefvárosi Önkormányzata hozzájárul az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás, a kockázatmegelőzés és -kezelés előmozdításához, valamint a kapcsolódó feltételek megteremtéséhez és a társadalom klímatudatosságának eléréséhez.

#### A program céljainak meghatározása

A klímaváltozással kapcsolatos szemléletformálással és a helyi klímastratégia kidolgozása révén bővülnek a lakosság, a helyi köz- és gazdasági szereplők klímaváltozással összefüggő ismeretei, amely következtében javul a klímaadaptációs intézkedések végrehajtásának hatékonysága.

#### A projekt céljai:

- A károk megelőzését szolgáló adat- és tudásbázis megteremtése: számba venni a klímaváltozás Józsefvárosban várható hatásait a jelenleg rendelkezésre álló adatok és előrejelzések alapján.
- Hatásvizsgálatok, sérülékenység elemzések, kockázati térképek, modellek, módszertanok segítségével azonosítani a kerület lakosságát és városi rendszereit (természeti és épített környezetét, infrastruktúráját) leginkább fenyegető kockázatokat, és elősegíteni az adaptációs felkészülést.
- Meghatározni a kerület klímaváltozással kapcsolatos legfontosabb feladatait, mind a mitigáció, mind az alkalmazkodás területén.
- Célzott, a klímaváltozás mérséklését, azaz a megelőző környezetvédelmet hangsúlyozó és a klímaváltozáshoz való alkalmazkodásra is kiterjedő szemléletformálási akciókat megvalósítani az érintett célcsoportok tájékoztatásával és szerepvállalásával. Aktív, részvételen alapuló közösségépítési programok gyakorlati megvalósítása a lakosság, a társadalmi-gazdasági szereplők, civil szervezetek és média minél nagyobb arányú bevonásával.
- Az önkormányzat és intézményei szervezetén belüli kommunikáció és tudásátadás, melynek során az Önkormányzat és szervei munkatársainak klímavédelmi ismereteinek elmélyítése folyik, és ezáltal a tapasztalataiknak becsatornázása a döntések szakmai előkészítésébe.
- A példamutatás (a klímavédelemmel kapcsolatos megvalósult fejlesztések bemutatása a helyi közösség számára) mellett az „alulról” (egyénektől, lakóközösségektől, civil szervezetektől, oktatási-nevelési intézményektől) jövő kezdeményezések támogatása.

#### A projekt tervezett tevékenységei

- Helyi Klímastratégia kidolgozása
- A helyi lakosság bevonása a klímastratégia kidolgozásában online kérdőívek és lakossági fórumok
- A klímaváltozással kapcsolatos tanulmányi verseny a kerület iskolái számára
- A kerület rendezvényein a klímatudatosságot népszerűsítő ismeretterjesztés és gyerekeknek szánt játékos foglalkozások
- Folyamatos tájékoztatás a klímastratégiához kötődő rendezvényeken a helyi médiumokban és a honlapon
- Ismeretterjesztést célzó kiadványok kidolgozása, terjesztése

## 2.2.6. Fővárosi településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20. § (1) bekezdése alapján a főváros területén az egyes kerületi építési szabályzatok a Fővárosi Településszerkezeti tervvel és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal összhangban kell, hogy készüljenek. Eltérés igénye esetén a fővárosi rendezési eszközök módosításáról előzetesen kell dönteni.

2021-ben lezajlott a fővárosi településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata. Ennek eredményeképpen az új tervek 2021. április 3-án léptek hatályba. Józsefvárost érintő hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

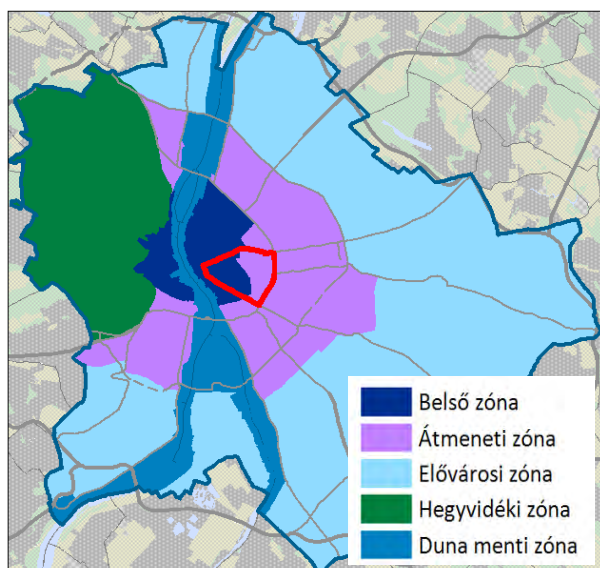
- 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021),
- 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

### 2.2.6.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest Településszerkezeti terve a főváros teljes közigazgatási területére készült. A terv célja, hogy biztosítsa a települést alkotó kerületek közös értékeinek megőrzését, a kerületi önkormányzatok érdekeinek összehangolását, a város egységes szemléletű, de területileg differenciált fejlesztését annak érdekében, hogy Budapest ne 23 kerület halmaza, hanem egy város legyen.

Az Étv. fogalom meghatározása alapján:

*A „településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv.”*



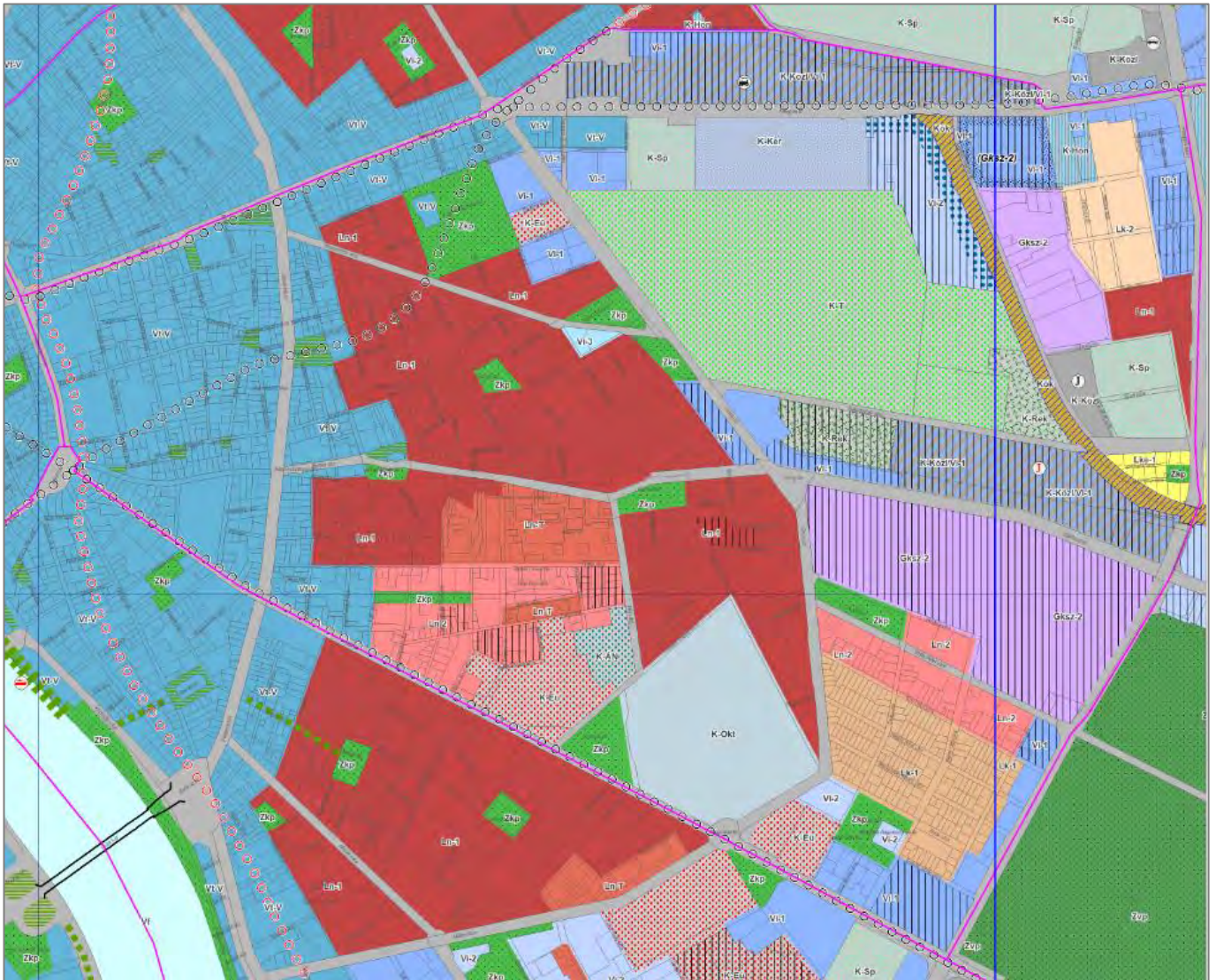
Józsefváros Budapest zónarendszerében  
(Forrás: TSZT)

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú, és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi Rendezési Szabályzat tartalmazza. Tekintve, hogy az FRSZ telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat, a kerületi tervek készítése során az FRSZ egyes vonatkozó előírásait a KÉSZ-be át kell vezetni.

Az FRSZ mellékletében meghatározott budapesti zónarendszerben a VIII. kerület két zónában, részben a Belső zónában, részben az Átmeneti zónában helyezkedik el, alapvetően főváros fejlődésének történeti korszakát idéző városszerkezettel és épített környezettel rendelkezik.



## Területfelhasználás



TSZT 2021 Területfelhasználási tervlapja – VIII. kerület (kivágot)

A Fővárosi TSZT meghatározza a meglévő és tervezett területfelhasználási egységeket, beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre bontva a település teljes közigazgatási területén. A VIII. kerület kiterjedése 685,32 hektár, ennek 86%-a **beépítésre szánt** területfelhasználási egységekbe sorolt, melyből 32% lakóterület, 26% vegyes, 9% gazdasági, 33% pedig különleges területfelhasználási egységekbe sorolt. A kerület egészéhez képest a **beépítésre nem szánt területek aránya 14%**, ennek kisebb részét a zöldterületek (24%), nagyobb részét közlekedési területek (76%) teszik ki.

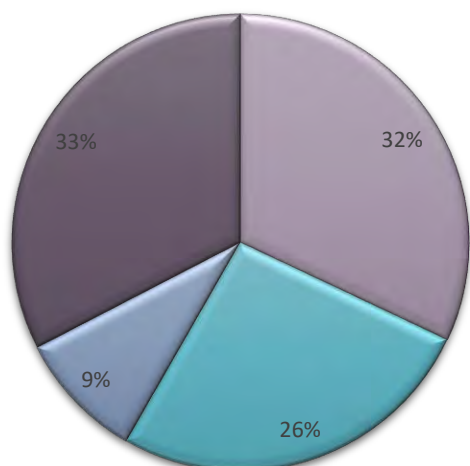
Területfelhasználási egységek megoszlása Józsefvárosban:

**Beépítésre szánt területek**

| <b>Lakó területfelhasználási egység</b>  |                    |               |
|--|--------------------|---------------|
| Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület                            | Ln-1               | 107,66        |
| Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület  | Ln-2               | 31,41         |
| Nagyvárosias telepszerű lakóterület  | Ln-T               | 13,10         |
| Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület  | Lk-1               | 22,86         |
| Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület   | Lk-2               | 11,09         |
| Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület   | Lke-1              | 2,27          |
| <b>Lakó területfelhasználási egység összesen:</b>  |                    | 188,39        |
| <b>Vegyes területfelhasználási egység</b>  |                    |               |
| Városközpont területe  | Vt-V               | 97,07         |
| Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület   | Vi-1               | 43,43         |
| Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület  | Vi-2               | 13,55         |
| Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület   | Vi-3               | 0,95          |
| <b>Vegyes területfelhasználási egység összesen:</b>  |                    | 155           |
| <b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>   |                    |               |
| Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület  | Gksz-2             | 53,58         |
| <b>Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:</b>   |                    | 53,58         |
| <b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>  |                    |               |
| Bevásárlóközpont területe  | K-Ker              | 12,29         |
| Oktatási központok területe  | K-Okt              | 27,63         |
| Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)  | <b>K-EÜ</b>        | 14,84         |
| Nagykiterjedésű sportolási célú terület  | K-Sp               | 12,75         |
| Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület   | K-Rek              | 3,93          |
| Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület   | <b>K-ÁN</b>        | 3,08          |
| Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület   | K-Hon              | 2,62          |
| Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület   | <b>K-Közl</b>      | 2,92          |
| Temető területe  | K-T                | 67,27         |
| <b>Különleges területek területfelhasználási egység összesen:</b>  |                    | 147,33        |
| Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület/ Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület | <b>K-Közl/Vi-1</b> | 39,96         |
| <b>Beépítésre szánt területek összesen</b>   | <b>Σ</b>           | <b>584,26</b> |

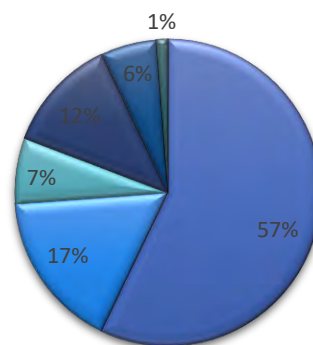


## Beépítésre szánt területek



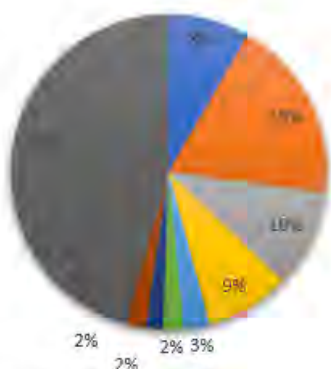
- Lakó területfelhasználási egység összesen
- Vegyes területfelhasználási egység összesen
- Gazdasági területfelhasználási egység összesen
- Különleges területfelhasználási egység összesen

## Lakóterületek



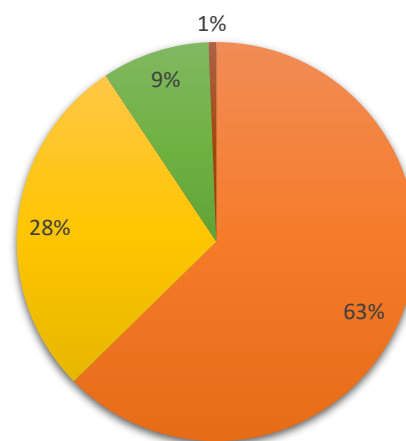
- Ln-1: Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
- Ln-2: Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
- Ln-T: Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Lk-1: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- Lk-2: Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lke-1: Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

## Különleges területek



- K-Ker: Bevásárlóközpont területe
- K-Okt: Oktatási központok területe
- K-Eü: Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
- K-Sp: Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Rek: Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- K-ÁN: Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- K-Hon: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- K-Közl: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- K-T: Temető területe

## Vegyes területek



- Vt-V: Városközpont területe
- Vi-1: Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3: Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

### Beépítésre nem szánt területek

| Közlekedési területek                           |            |       |
|---|------------|-------|
| Közúti közlekedési terület                      | <b>KÖu</b> | 64,78 |
| Kötőpályás közlekedési terület                  | <b>KÖk</b> | 8,83  |
| Vízi közlekedési terület                        | <b>KÖv</b> | 0,00  |
| Légi közlekedési terület                        | <b>KÖI</b> | 0,00  |
| <b>Közlekedési területek összesen:</b>          |            | 73,61 |
| Zöldterület                                     |            |       |
| Közkert, közpark                                | Zkp        | 23,35 |
| Városi park                                     | Zvp        | 0,00  |
| <b>Zöldterületek összesen:</b>                  |            | 23,35 |
| <b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b> | $\Sigma$   | 96,96 |



A TSZT-ben lehatárolásra kerültek ún. *jelentős változással érintett területek* közül egy a Corvin negyedben, a sétány végén, a Leonardo da Vinci utca és a Tömő utca sarkán, két másik terület pedig a Losonci negyedben (Práter u. – Fűvészkert u. sarka; Tömő u. – Bókay János u. – Apáthy I. u. – Balassa u. közti terület) került lehatárolásra. A 2021-es TSZT-n új jelentős változással érintett területként jelenik meg az Orczy negyedben a Kőrös utca-Diószegi Sámuel utca sárán elhelyezkedő tömb, továbbá a Kerepesi út mentén új gazdasági területek kerültek bevonásra a változással érintett területek közé.

A Keleti pályaudvar környezetében a TSZT *jelentős változással érintett területeket* jelöl ki, mivel távlatban lehetővé kívánja tenni a vasútterület többszintes hasznosítását, egyben lehetővé teszi a *többszintes területfelhasználás* alkalmazását, így a vasúti közlekedés és a más célú területek lehatárolása nem válik el élesen. A vasúti pályákkal is érintett területek K-Közl/Vi-1 területfelhasználási kategóriái magas, 4,5 bsá sűrűséget kaptak, de arányaiban a többszintes területfelhasználás esetén is a közlekedés kell, hogy legyen a meghatározó területfelhasználás.

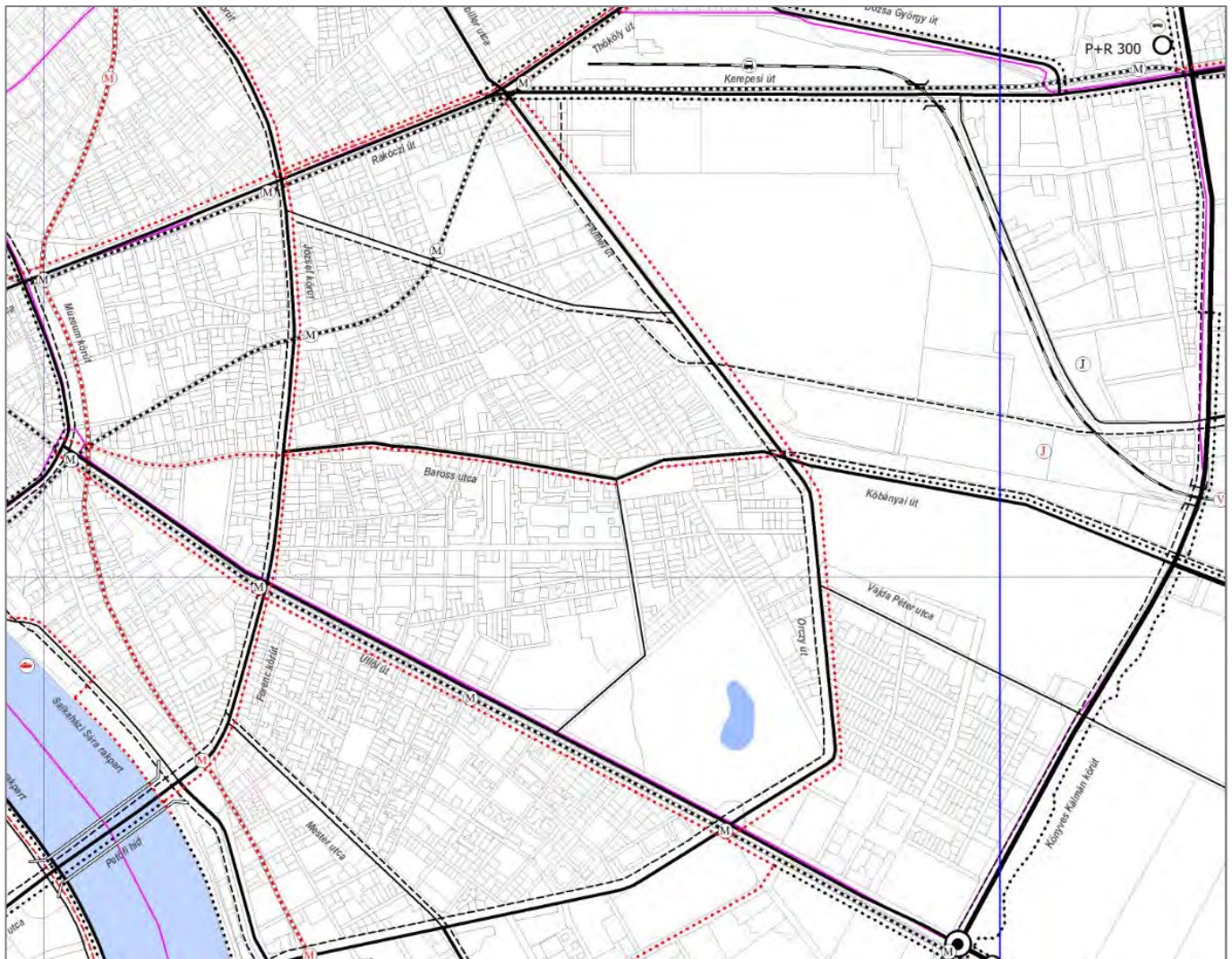
A Kerepesi út mentén az átmeneti hasznosítás (átmenetileg Gksz-2 később Vi-1) annak érdekében lett lehetővé téve, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi

tervezők és a TSZT között az összhang biztosítható legyen, a jelenlegi használat továbbra is biztosítható legyen, hiszen a funkcióváltás időszerűségét a helyi önkormányzat tudja majd meghatározni.

A jelentős változással érintett további területek esetében (pl. Ganz-MÁVAG a Kőbányai út mellett, vagy a Kerepesi út mellett elhelyezkedő iparterületek) a területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, de a józsefvárosi területeken külön előírást nem fogantatosít a TSZT e területek tagolási arányaira vonatkozóan.

### Közlekedési infrastruktúra

A TSZT Józsefvárosban közúti közlekedéssel kapcsolatos szerkezetfejlesztő beavatkozást nem tervez. Az M4 metróvonal forgalomba helyezésével viszont szükségessé vált a Rákóczi út átépítése, ezzel összefüggésben a TSZT tartalmazza itt a villamasközlekedés újbóli bevezetését. A ráckevei - szentendrei HÉV-vonalak pesti belváros alatti összekötésével kialakuló Észak-déli regionális gyorsvasút két új megállója is érinti Józsefvárost, az egyik az Astoriánál az M2 metróvonal, a másik a Kálvin térnél az M3 és M4 metróvonalak átszállási kapcsolatait biztosítja majd. A Kiskörúton és a Nagykörúton kívül a jelentősebb sugárirányú útvonalakon, a Rákóczi úton, a Baross utcán és az Üllői úton is településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra létesítése tervezett.



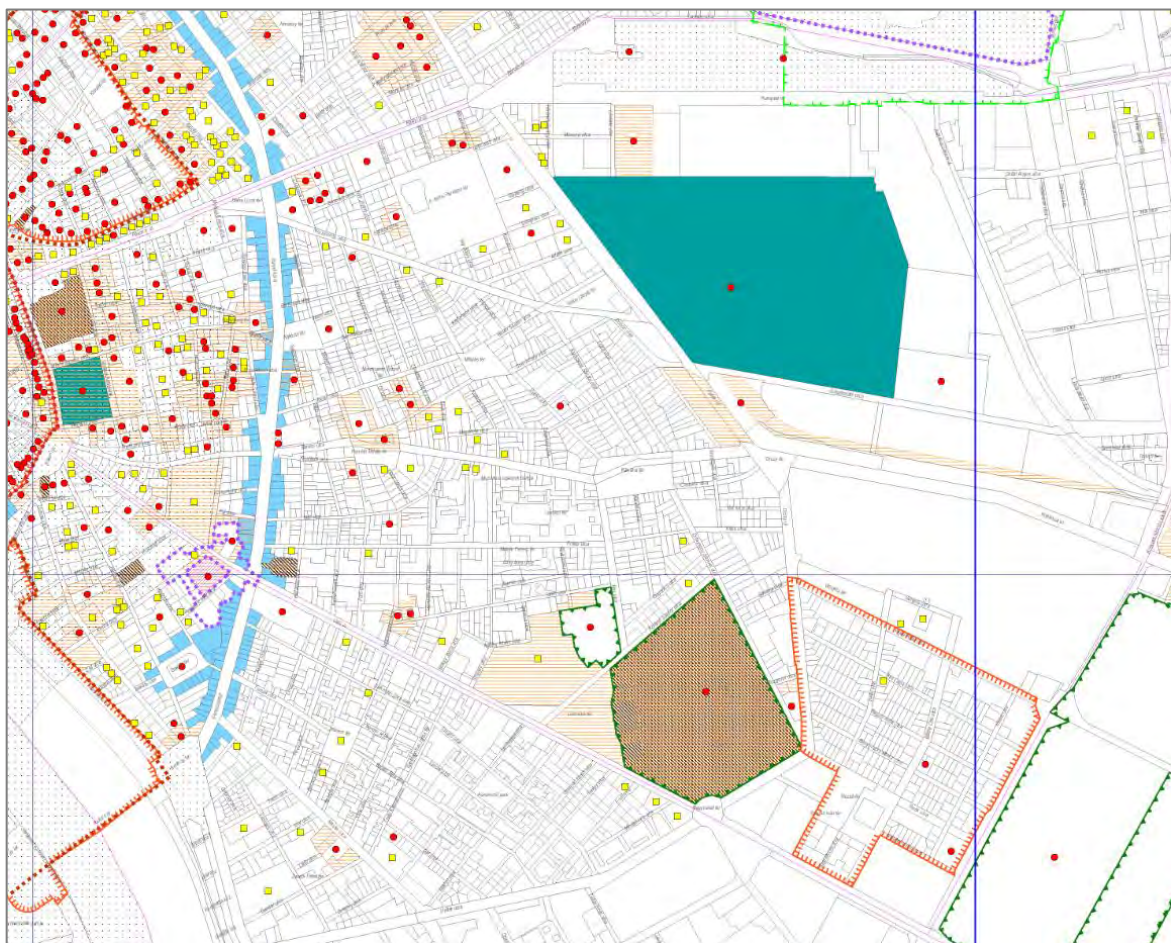
TSZT 2021 Közlekedési infrastruktúra tervlap – VIII. kerület (kivágat)



## Épített környezet értékeinek védelme

A TSZT 3/a., az épített környezet értékeit rögzítő tervlapján látható, hogy a fővárosi helyi védett és műemléki védelem alatt álló épületek nagy része a Palotanegyedben található, de jónéhány védelemmel érintett telek van a többi kerületrészben is elszórva. Fővárosi szintű helyi védelem alatt áll a Nagykörutat határoló zárt sorú beépítés épületegyüttese.

A Népliget szomszédságában található Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű terület kategóriába sorolt. A kerület történeti kertjei az Orczy kert és a Fűvészkert. Józsefváros területén nemzeti emlékhelyként nyilvántartott a Fiumei úti sírkert és a Múzeumkert, míg az Orczy kert, a Corvin Mozi és az ELTE Bölcsészeti Karának kampusza történeti emlékhely besorolást kapott. A IX. kerületben álló Iparművészeti Múzeum a világörökségi várományos helyszínek közé tartozik, mely védőövezetének határa átnyúlik a VIII. kerület területére.



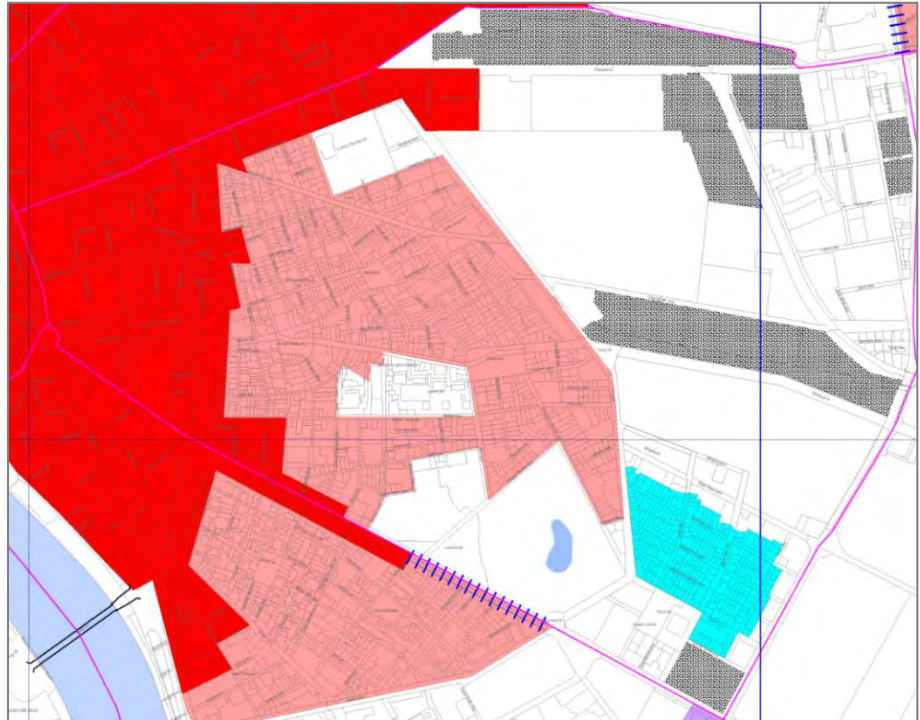


## Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A TSZT 3/b. tervlapja – mely megegyezik az FRSZ 3. mellékletével – a Palotanegyed teljes területét I. párkánymagassági kategóriába, míg a József körút és az Orczy út – Fiumei út által közrezárt terület nagy részét II. párkánymagassági kategóriába sorolja.

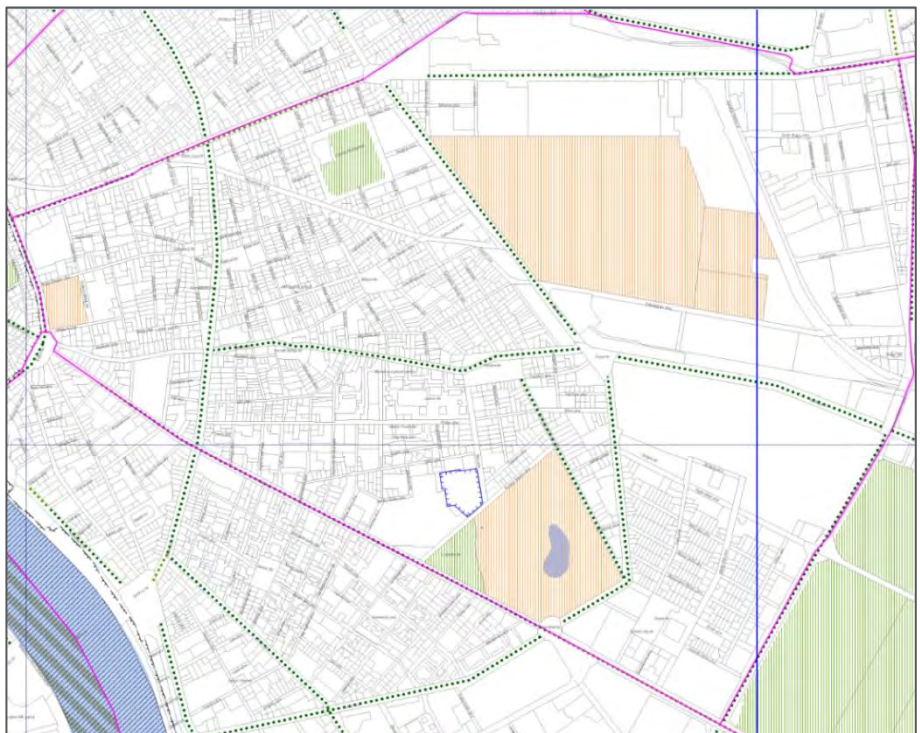
Az Üllői út mentén az Orczy kert magasságában a terv karakterőrző területet jelöl, melyen a megengedett párkánymagasság 25 méter. A tisztviselőtelep területe magassági korlátozással érintett. A kerületben magasépítmények számára igénybevehető terület nem került kijelölésre.

A lehatárolásokkal érintett területeket a KÉSZ készítése során az FRSZ-ben meghatározott utca légtér arányú magassági szabályok figyelembevételével szükséges megállapítani az utcai párkánymagasság maximális értékét.



## Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A hatályos TSZT 4. tervlapja a Losonci városrészében található Fűvészkertet 'Országos jelentőségű védett természeti értéként' tünteti fel. A vele szomszédos Orczy kertet a terv 'Karakterében megőrzendő közpark, közkert / temető, és jelentős zöldfelületű intézmény' lehatárolással jelöli, csak úgy mint a Múzeumkertet, a II. János Pál pápa teret és a Fiumei úti temetőt. A terv alapján a Nagykörúton, a Baross után, a Diószeghy Sámuel utcán, az Orczy úton, valamint a Fiumei úton 'Településszerkezeti jelentőségű meglévő fasor' található.

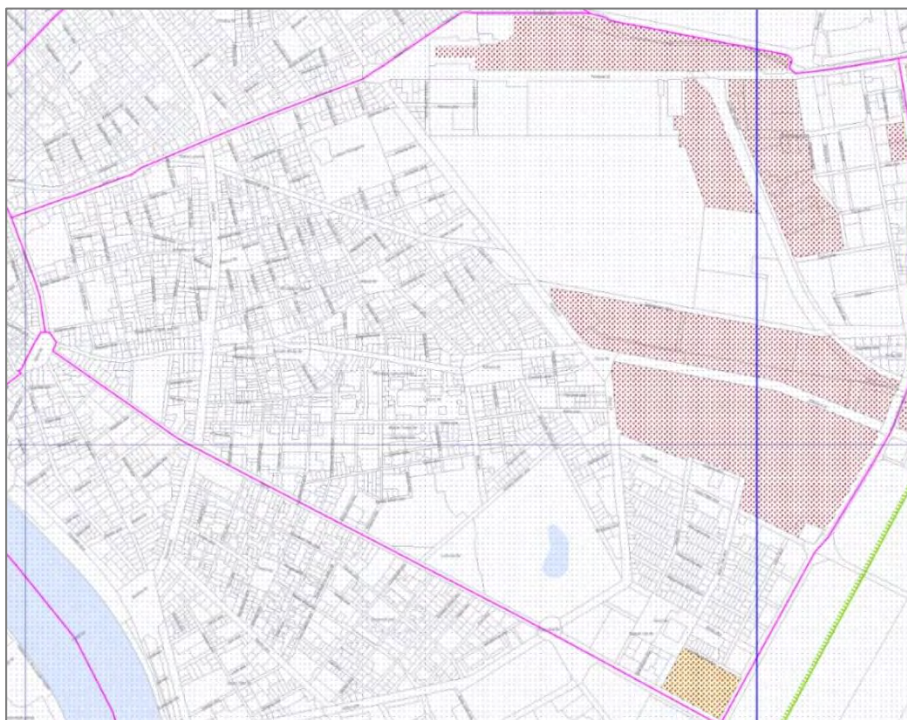




## Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

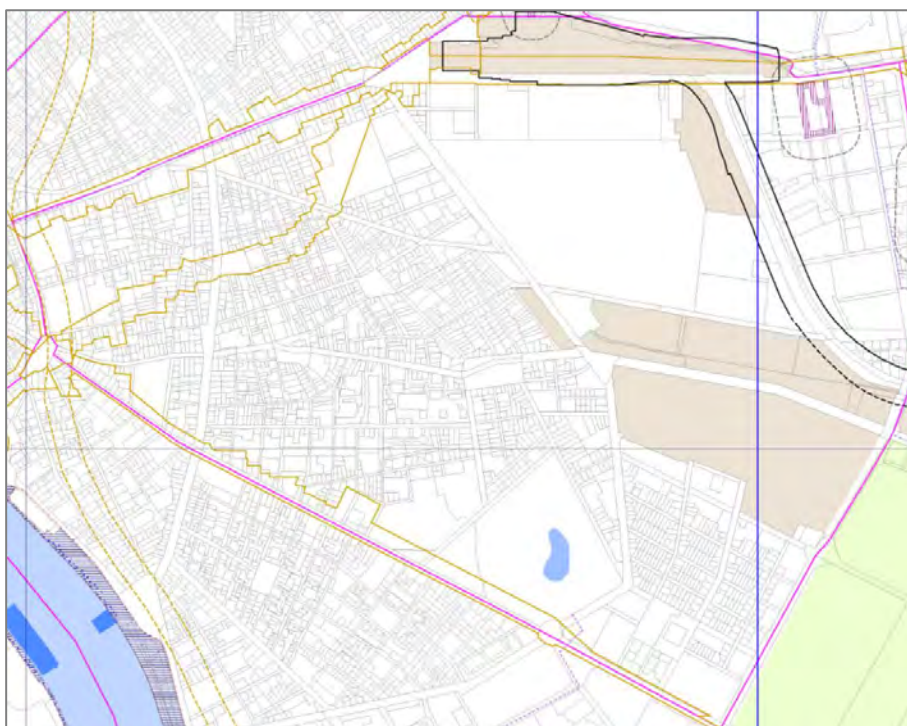
A TSZT 5. sz. tervlapján feltüntetett 'Potenciálisan talajszennyezett területek' lehatárolása a Kőbányai út és a Kerepesi út mentén elhelyezkedő ipari és közlekedési területek esetében van jelen, illetve az Üllői út – Könyves Kálmán Körút sarkán elhelyezkedő küszöbérték alatti veszélyes üzem jelölést kapott tömb területén.

Az kerület egésze vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.



## Védelmi, korlátozási tervlap

A TSZT 6., védelmi, korlátozási tervlapjára a fővárosi tervek utolsó teljes felülvizsgálata során új elemként került fel a 'Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek' jelölés. A jelölés a Keleti pályaudvar, a felhagyott Józsefvárosi pályaudvar és az egykori GANZ-MÁVAG telep területét érinti, továbbá lefedi a BKK villamosremizének területét a volt Józsefvárosi pályaudvarral szemben a Fiumei úton, illetve az egykori Ruggyantagyár területét is a Fiumei úti sírkert és a Kerepesi út találkozásánál.



A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés okán ezen területeket fel kell tüntetni a kerületi szabályozás készítése során.

A kerületet érinti az M2, M3 és M4 gyorsvasúti vonal térfelszín alatti védőzónája, továbbá a kerületen a Keleti pályaudvar felé áthaladó vasútvonalak védőtávolsága is. Tervezett elemként a hatályos tervlapon feltüntetésre került a ráckevei - szentendrei HÉV-vonalak pesti belváros alatti összekötésével kialakuló Észak-déli regionális gyorsvasúti tengely védőtávolsága. A honvédelmi és katonai célú létesítmények környezete (Hadtörténeli Intézet és Múzeum Központi Irattára, Hadtörténeli Múzeum Raktára és Honvéd Együttes) is szintén védőterülettel érintett.



## Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

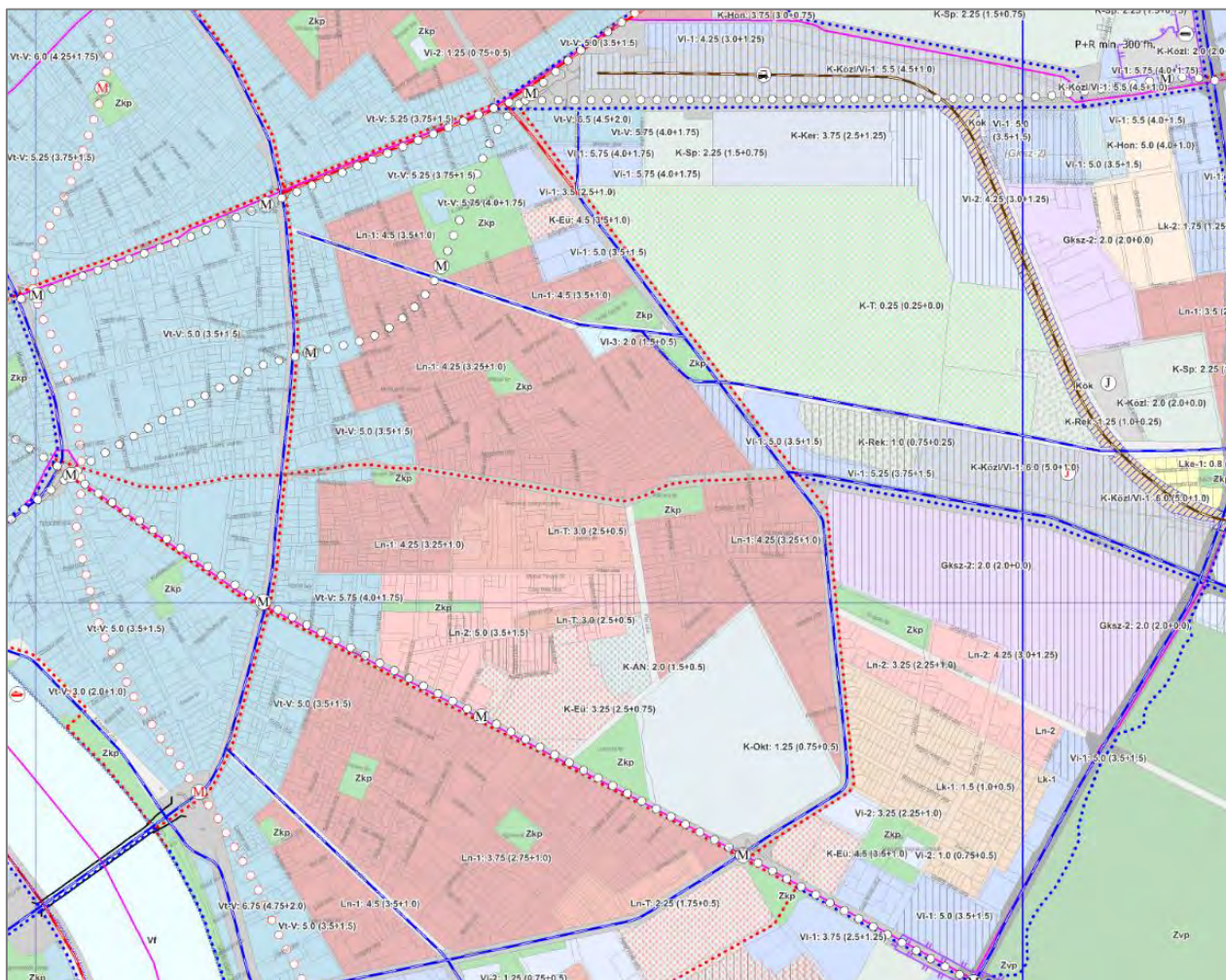
Az Étv. szerint az FRSZ egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. A beépítési sűrűség ( $B_s$ ) kétféle értékre tagolódik, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása támogatott legyen. Az általános sűrűségi érték ( $B_{sá}$ ) az általánosan elhelyezhető funkciók számára (parkolás is), a parkolási sűrűségi érték ( $B_{sp}$ ) kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe.

Józsefváros belső területein az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség értékek viszonylag magasak, mivel a kerület ezen része történetileg kialakult, keskeny utcarendszerrel rendelkező, sűrűn beépült városrészekből áll. A beépítési sűrűség több mint a felén eléri, vagy meghaladja a 3,25  $B_{sá}$  értéket, a Nagykörút Corvin sétánnyal egybefüggő városközponti területén pedig eléri a 4,0 értéket.

A nagyobb főútvonalak melletti kisebb intézményi vegyes (Vi) vagy városközponti (Vt-V) területfelhasználási egységek területén megengedett sűrűbb beépítés, – pl.: a Kerepesi út, vagy a Hungária körút mentén – itt a  $B_{sá}$  több helyen 3,5 feletti.

A legalacsonyabb  $B_{sá}$  érték a Tisztviselőtelep kisvárosias (Lk-1) beépítésű területén, valamint egy-két nagyobb zöldfelülettel rendelkező különleges terület, vagy intézményterület esetében lett meghatározva, 0,75-2,5 között. A gazdasági területeken a jelentős területi kiterjedés miatt 2,0 érték lett a meghatározó.

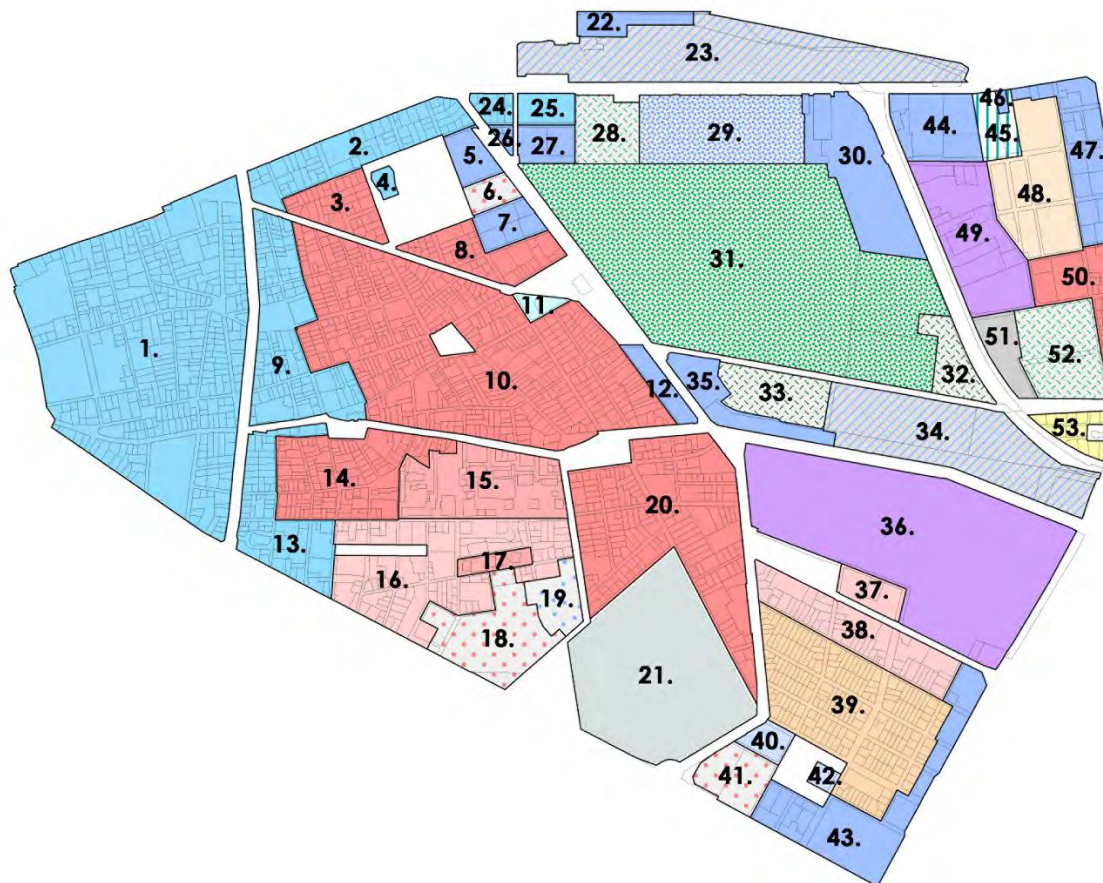
A TSZT számos, a kerületi tervezőkben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz, melyek részben a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.



FRSZ 1. melléklet – Beépítési sűrűség értékek infrastruktúra elemek – VIII. kerület (kivágat)

## Az FRSZ **beépítési sűrűség értékei alapján számított összes építhető szintterület Józsefvárosban**

Az alábbiakban a kerületben az FRSZ-ben meghatározott önálló – más területfelhasználással, vagy szerkezeti jelentőségű közlekedési területtel határolt – területfelhasználási egységek beépítési sűrűségi értékei alapján az egyes tömbökön belül építhető összes szintterület maximuma kerül bemutatásra táblázatos formában.



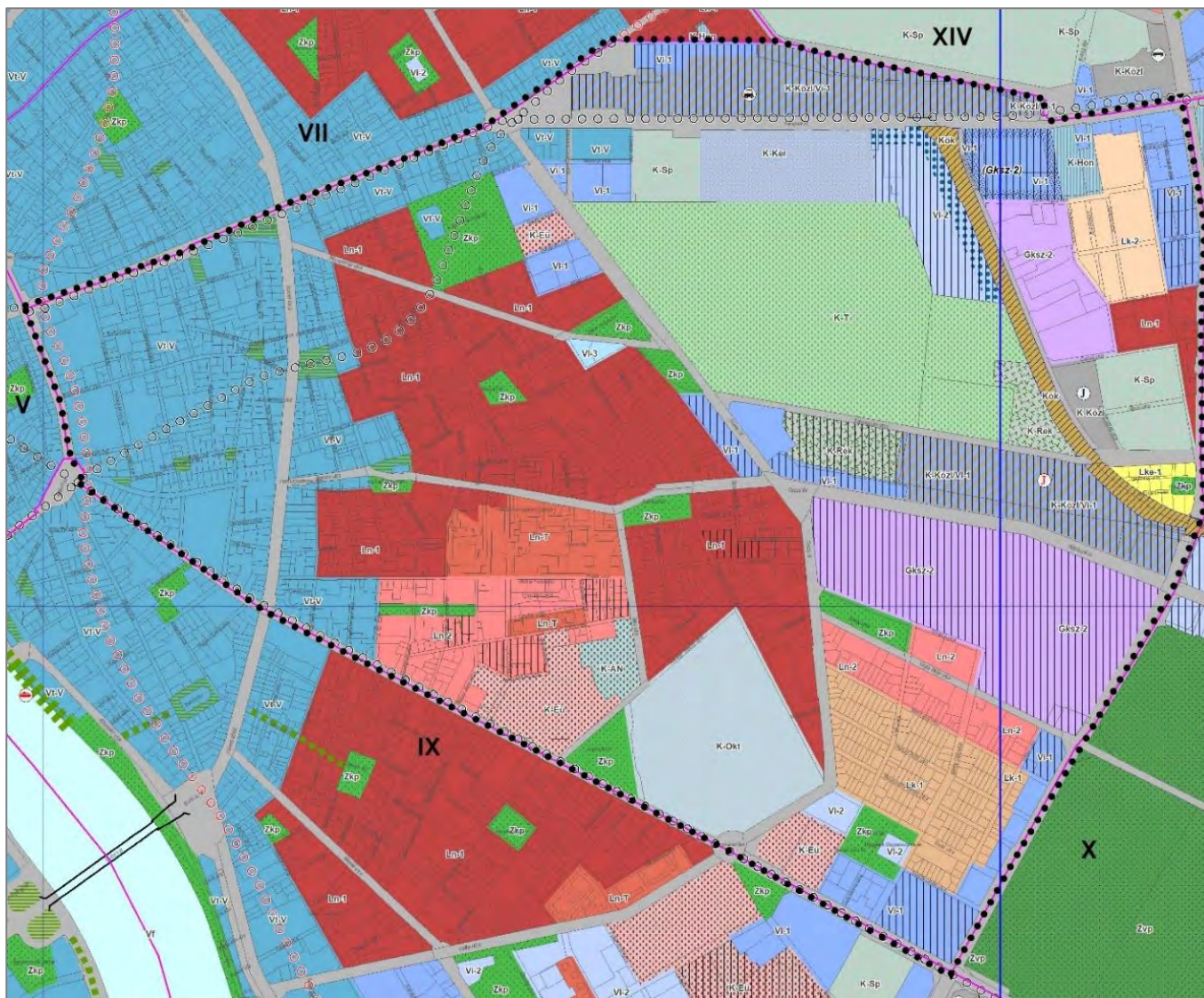
| Tömb száma | Területfel-<br>használási<br>egysége területe<br>(m <sup>2</sup> ) | Területfel-<br>használás jele | FRSZ<br>Bsá | FRSZ<br>Bsp | Összes építhető<br>általános<br>szintterület (m <sup>2</sup> ) | Összes építhető<br>parkolási szintterület<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------|--|-------------------------------|-------------|-------------|--|--|
| 1.         | 602 738,95   | Vt-V                          | 3,50        | 1,50        | 2 109 586,33   | 904 108,43   |
| 2.         | 95 960,12  | Vt-V                          | 3,75        | 1,50        | 359 850,45   | 143 940,18   |
| 3.         | 46 565,89  | Ln-1                          | 3,50        | 1,00        | 162 980,62   | 46 565,89  |
| 4.         | 6 246,16   | Vt-V                          | 4,00        | 1,75        | 24 984,64  | 10 930,78  |
| 5.         | 22 043,87  | Vi-1                          | 2,50        | 1,00        | 55 109,68  | 22 043,87  |
| 6.         | 15 962,58  | K- <b>EÜ</b>                  | 3,50        | 1,00        | 55 869,03  | 15 962,58  |
| 7.         | 26 662,54  | Vi-1                          | 3,50        | 1,50        | 93 318,89  | 39 993,81  |
| 8.         | 59 287,70  | Ln-1                          | 3,50        | 1,00        | 207 506,95   | 59 287,70  |
| 9.         | 138 439,58   | Vt-V                          | 3,50        | 1,50        | 484 538,53   | 207 659,37   |
| 10.        | 516 991,27   | Ln-1                          | 3,25        | 1,00        | 1 680 221,63   | 516 991,27   |
| 11.        | 9 520,12   | Vi-3                          | 1,50        | 0,50        | 14 280,18  | 4 760,06   |
| 12.        | 20 374,76  | Vi-1                          | 3,50        | 1,50        | 71 311,66  | 30 562,14  |
| 13.        | 94 678,43  | Vt-V                          | 4,00        | 1,75        | 378 713,72   | 165 687,25   |



|     |            |                     |      |      |            |            |
|-----|------------|---------------------|------|------|------------|------------|
| 14. | 126 079,97 | Ln-1                | 3,25 | 1,00 | 409 759,90 | 126 079,97 |
| 15. | 117 033,86 | Ln-T                | 2,50 | 0,50 | 292 584,65 | 58 516,93  |
| 16. | 196 158    | Ln-2                | 3,50 | 1,50 | 686 553    | 294 237    |
| 17. | 14 011,15  | Ln-T                | 2,50 | 0,50 | 35 027,88  | 7 005,58   |
| 18. | 92 190,80  | K- <b>EÜ</b>        | 2,50 | 0,75 | 230 477,00 | 69 143,10  |
| 19. | 30 755,61  | K- <b>ÁN</b>        | 1,50 | 0,50 | 46 133,42  | 15 377,81  |
| 20. | 273 723,30 | Ln-1                | 3,25 | 1,00 | 889 600,73 | 273 723,30 |
| 21. | 276 351,69 | K-Okt               | 0,75 | 0,50 | 207 263,78 | 138 175,85 |
| 22. | 23 618,24  | Vi-1                | 3,00 | 1,25 | 70 854,72  | 29 522,80  |
| 23. | 221 200,18 | K- <b>Közl/Vi-1</b> | 4,50 | 1,00 | 995 400,81 | 221 200,18 |
| 24. | 12 733,95  | Vt-V                | 4,50 | 2,00 | 57 302,78  | 25 467,90  |
| 25. | 19 917,95  | Vt-V                | 4,00 | 1,75 | 79 671,80  | 34 856,41  |
| 26. | 4 716,37   | Vi-1                | 4,00 | 1,75 | 18 865,48  | 8 253,65   |
| 27. | 23 962,22  | Vi-1                | 4,00 | 1,75 | 95 848,88  | 41 933,89  |
| 28. | 46 031,27  | K-Sp                | 1,50 | 0,75 | 69 046,91  | 34 523,45  |
| 29. | 122 856,97 | K-Ker               | 2,50 | 1,25 | 307 142,43 | 153 571,21 |
| 30. | 112 051    | Vi-2                | 3,00 | 1,25 | 336 153    | 140 063,75 |
| 31. | 671 873    | K-T                 | 0,25 | 0,00 | 167 968    | 0,00       |
| 32. | 33 809     | K-Rek               | 1,00 | 0,25 | 33 809     | 8 452,25   |
| 33. | 54 166,58  | K-Rek               | 0,75 | 0,25 | 40 624,94  | 13 541,65  |
| 34. | 178 395,22 | K- <b>Közl/Vi-1</b> | 5,00 | 1,00 | 891 976,10 | 178 395,22 |
| 35. | 45 847,84  | Vi-1                | 3,75 | 1,50 | 171 929,40 | 68 771,76  |
| 36. | 416 006,81 | Gksz-2              | 2,00 | 0,00 | 832 013,62 | 0,00       |
| 37. | 23 591,32  | Ln-2                | 3,00 | 1,25 | 70 773,96  | 29 489,15  |
| 38. | 94 382,92  | Ln-2                | 2,25 | 1,00 | 212 361,57 | 94 382,92  |
| 39. | 228 629,67 | Lk-1                | 1,00 | 0,50 | 228 629,67 | 114 314,84 |
| 40. | 15 516,02  | Vi-2                | 2,25 | 1,00 | 34 911,05  | 15 516,02  |
| 41. | 40 342,52  | K- <b>EÜ</b>        | 3,50 | 1,00 | 141 198,82 | 40 342,52  |
| 42. | 6 511,97   | Vi-2                | 0,75 | 0,50 | 4 883,98   | 3 255,99   |
| 43. | 126 643,39 | Vi-1                | 3,50 | 1,50 | 443 251,87 | 189 965,09 |
| 44. | 60 696,75  | Vi-1                | 3,50 | 1,50 | 212 438,63 | 91 045,13  |
| 45. | 26 203,52  | K-Hon               | 4,00 | 1,00 | 104 814,08 | 26 203,52  |
| 46. | 2 603,58   | Vi-1                | 4,00 | 1,50 | 10 414,32  | 3 905,37   |
| 47. | 77 092,57  | Vi-1                | 3,50 | 1,50 | 269 824,00 | 115 638,86 |
| 48. | 110 880,73 | Lk-2                | 1,25 | 0,50 | 138 600,91 | 55 440,37  |
| 49. | 119 752,66 | Gksz-2              | 2,00 | 0,00 | 239 505,32 | 0,00       |
| 50. | 53 699,52  | Ln-1                | 2,50 | 1,00 | 134 248,80 | 53 699,52  |
| 51. | 29 189,73  | K- <b>Közl</b>      | 2,00 | 0,00 | 58 379,46  | 0,00       |
| 52. | 81 454,45  | K-Sp                | 1,50 | 0,75 | 122 181,68 | 61 090,84  |
| 53. | 22 603,62  | Lke-1               | 0,60 | 0,20 | 13 562,17  | 4 520,72   |

## 2.2.6.2. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai

Józsefváros területe Budapest zónarendszerében a Belső és az Átmeneti zónában helyezkedik el, így közigazgatási területe kizárólag fővárosi kerületek – V., VII., IX., X., és XIV. kerületek – területével határos. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló *2011. évi CLXXXIX. törvény* alapján a fővárosi kerületekben működő települési önkormányzatok feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása a Fővárosi Településrendezési terv alapján.



TSZT 2021 – Józsefváros, valamint a szomszédos kerületek területfelhasználása

### V. kerület – Belváros-Lipótváros

A kerület nyugati, belső-józsefvárosi részén, a Múzeum körút mentén határos Belváros-Lipótvárossal, annak is a legrégebbi területével. A VIII. kerület a valamikori városfalon kívül jött létre. A két szomszédos kerület esetében történeti beépítettségük okán sok azonosság, de jellemzőiben sok különbség is tapasztalható. A Belső zónában fekvő kerületek, kerületrészek, nem rendelkezve úgynevezett fejlesztési területekkel, elsősorban kialakult történeti környezetük folyamatos fejlesztésével, rehabilitációs beavatkozásaikkal hatnak egymásra, különös tekintettel a közterületek átalakítására, melyek azonban nem szerkezeti szintű változások. Településszerkezeti változással nem érintett az V. kerület, hasonlóan Városközponti kategóriába (Vt-V) sorolt, mint a Nagykörúton belüli Belső-Józsefváros szerkezetileg szorosan összefüggő része.



A Múzeum körút mentén érintkező közterületi hálózatok szervesen kapcsolódnak egymáshoz. Szerkezeti szintű fejlesztések közül egyedül az alsó rakparttal kapcsolatos közúti kapacitás visszafejlesztése (forgalomcsillapítása) lehet némi hatással a szomszédos belső kerületekre.

### **VII. kerület – Erzsébetváros**

A kerület a Rákóczi út mentén határos Erzsébetvárossal, a közterületi hálózatok szervesen kapcsolódnak. A VII. kerület sok tekintetben hasonló jellemzőkkel rendelkezik, szintén nincs fejlesztési területe a Belső zónán belül, azaz itt sincs mód szerkezeti jelentőségű beavatkozásra. A Nagykörúton túli egy tömbsorig mindkét kerület, illetve a szerkezetileg meghatározó Rákóczi út mentén egy-egy tömbsor egészen a Keleti pályaudvarig a Városközponti kategóriába (Vt-V) sorolt. A körúton túli területeken hasonló szerkezetű és beépítettségű nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) található, ezzel zárul mindkét kerület a XIV. kerület határán. A Palotanegyed némileg eltérő építészeti karakterrel rendelkezik, mint VII. kerületi tükörképe, de a Rákóczi út jellemzőiben sok a hasonlóság (pl.: a városi használat), ezért a kerülethatár e tekintetben szinte elmosódik, annak ellenére, hogy a Rákóczi út jelentős forgalma miatt meghatározó elválasztó hatással rendelkezik.

### **IX. kerület – Ferencváros**

A két kerület csatlakozása városszerkezeti szempontból azért is különleges, mert az Üllői út mentén nem alakult ki a többi jelentős sugárirányú úthoz hasonlóan olyan városszerkezetileg meghatározó funkció a két kerület határán, ami városközponti jellemzőket mutatna. Itt a IX. kerület még hagyományos zártos, zártudvaros Ln-1 kategóriájú lakóterülettel csatlakozik, miközben a VIII. kerületi oldalon ez a nagyvárosias zárt lakóterületi egység nem jött létre, így fejlesztés szempontjából más irányba halad a két terület. A lakóterületi meghatározottság már a Ludovikánál oldódik a VIII. kerületi oldalon, majd a Nagyváradi tértől kifelé mindkét kerületet egy vegyesebb, intézményekkel tarkított lazább beépítés jellemzi. Az Üllői út menti egy-két párhuzamos tömbsor tekintetében mindkét kerületre jellemző kiemelkedő egészségügyi létesítmények találhatóak.

### **X. kerület – Kőbánya**

A kerület keleti határát a Hungária gyűű képezi. A Kerepesi és a Kőbányai út között jelentősen eltérő funkciójú területek találhatóak a körút két oldalán, a VIII. kerület még részben korábbi iparterületi maradványokkal, intézményi területekkel és a zárvány lakóterületekkel vegyes részt alkot, vele szemközt különleges honvédelmi területek uralják a területet, lakórendeltetéssel tarkítva. A Kőbányai út és az Üllői út közötti sávban a Népliget határozza meg a körút keleti oldalát, lényegi kapcsolódás nélkül a belső zóna irányába. Fejlesztési szempontból meghatározóvá válhat a Kőbányai út – vasút által határolt terület, részben a Józsefvárosi pályaudvar megszűnésével, részben pedig esetleges területi átalakulásával, de továbbra is meghatározó marad ipari-raktározási jellege. A X. kerület fejlesztési lehetőségei kevésbé determinálják Józsefváros fejlesztéseit, hatásaitól a Hungária körút szerkezeti vonala is jórészt leválasztja. Megemlíthető még, bár Józsefváros szempontjából a Hungária körút elosztó hatása miatt kevésbé fog érvényesülni, a Kőbányai út Hungária körúton túl várható tehermentesítése, ami a 31. sz. főút forgalmát vezeti be a város belső vérkeringésébe a Pongrác út vonalán.

### **XIV. kerület – Zugló**

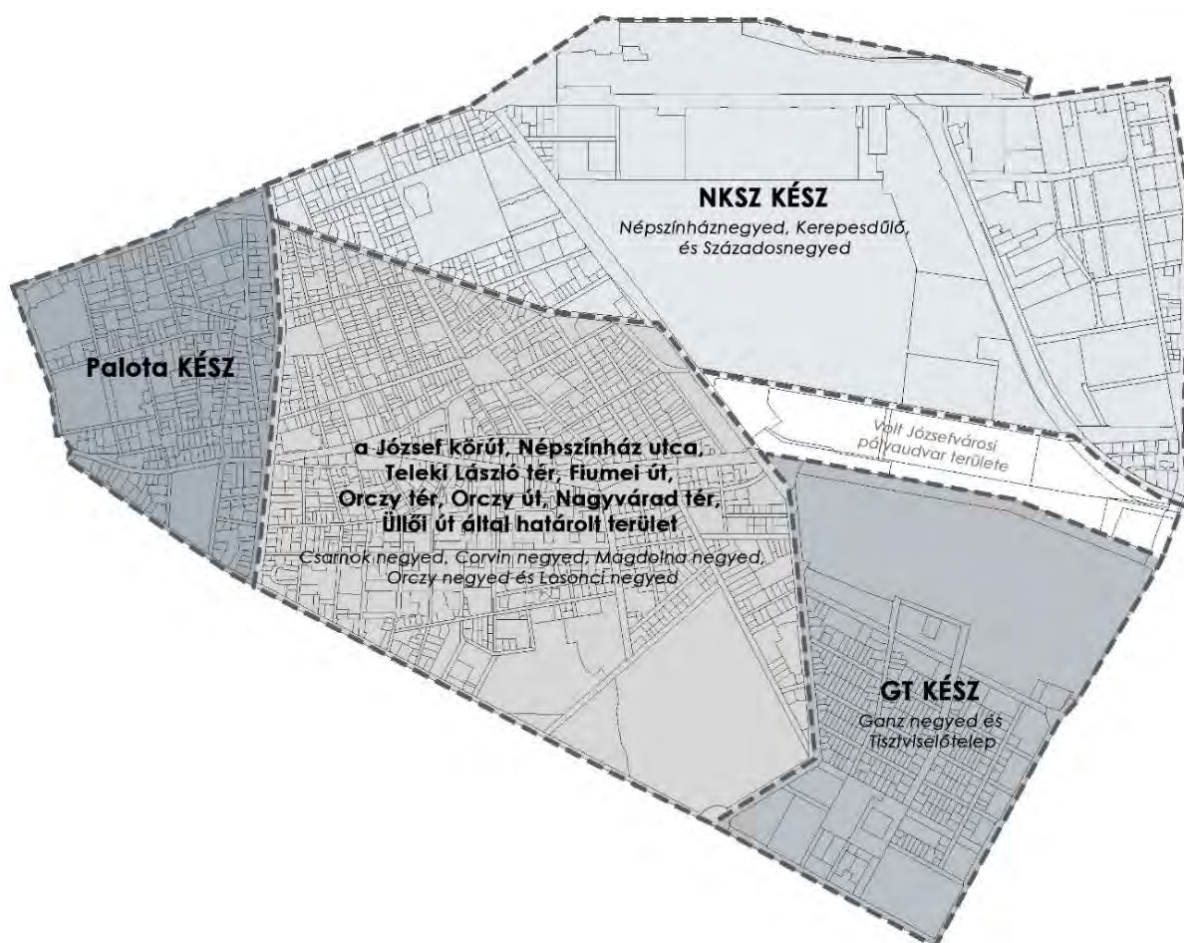
A kerület Zuglóval közös északi határát a Dózsa György út és folytatásaként a Kerepesi út alkotja, közös határunk a Hungária körútnál véget ér. Ezen a szakaszon a VIII. kerület szomszédságában jelentős fejlesztési elképzelések ismertek, így pl. a stadionbővítések kiemelt beruházásai, vagy a Városligetben történő kiemelt fejlesztések – Állatkert bővítése, Múzeumi Negyed – megvalósulása. A Keleti pályaudvar ugyan nagyrészt elválasztja Zuglót Józsefvárostól, de a Stadionok fejlesztésének hatásai nyilvánvalóan át fognak gyűrűzni.

## 2.2.7. Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területén jelenleg négy különálló Kerületi Építési Szabályzat van hatályban. A hatályos építési szabályzatok lefedik a kerület teljes közigazgatási területét, az egykori Józsefvárosi pályaudvar kivételével, amelyen jelenleg nincs hatályban lévő építési szabályzat. (Az utóbbi területre vonatkozóan 2018-ban a Maccabi játékok kapcsán készült kerületi építési szabályzat nem került jóváhagyásra, az itt tervezett sportfunkciók egy része időközben aktualitását veszítette. A tömb egy része az MTK tulajdonában, egy része a MÁV, a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van.)

A hatályos Kerületi Építési Szabályzatok az alábbi rendeletekkel kerültek elfogadásra:

- 34/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – PalotaKÉSZ (Palotanegyed területére)
- 35/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – NKSZKÉSZ (Népszínháznegyed, Kerepesdűlő és Századosnegyed területére)
- 36/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – GTKÉSZ (Ganz negyed és Tisztviselőtelep területére a volt Józsefvárosi pályaudvar területét kivéve)
- 17/2022. (V.26.) önk. rendelet – a József körút, Népszínház utca, Teleki László tér, Fiumei út, Orczy tér, Orczy út, Nagyváradi tér, Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed Kerületi Építési Szabályzata)



A kerületi építési szabályzatok két ütemben, az első három rendelet 2019-ben, a negyedik 2022-ben került elfogadásra. Szerkezetük gyakorlatilag teljesen megegyezik, minimális eltérés a PALOTAKÉSZ tartalomjegyzéke esetében látható. A rendeletek szerkezeti felépítése az alábbi:

- **ELSŐ RÉSZ: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**
  - Alapvető rendelkezések
  - A közterület alakítására vonatkozó előírások
  - A természeti környezet és a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások
  - Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
  - Közművek előírásai
  - A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések
  - Az építés általános szabályai
  - Az egyes építményszabványok elhelyezésének szabályai
- **MÁSODIK RÉSZ: BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**
  - Lakóterületek
  - Településközpont területek
  - Intézményterületek
  - Gazdasági területek
  - Különleges területek
- **HARMADIK RÉSZ: A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**
  - Közlekedési területek
  - Fejezet Zöldterületek
- **NEGYEDIK RÉSZ: AZ EGYES VÁROSRESZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**  
(17/2022. (V.26.) önk. rendelet)
  - Csarnok negyed (Cs)
  - Corvin negyed (C)
  - Magdolna negyed (M)
  - Orczy negyed (O)
  - Losonczi negyed (L)(34/2019.(VIII.22.) önk. rendelet)
  - Palotanegyed (P)(35/2019.(VIII.22.) önk. rendelet – NKSZKÉSZ)
  - Népszínház negyed (N)
  - Kerepesdűlő (K)
  - Századosnegyed (Sz)(36/2019.(VIII.22.) önk. rendelet)
  - Ganz negyed (G)
  - Tisztviselőtelep (T)
- **ÖTÖDIK RÉSZ: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

A rendeletek mellékleteként elfogadott Szabályozási tervek jelmagyarázata is teljes egészében megegyezik, tekintve, hogy maga a terv egyidőben, a kerület teljes területére készült. A tartalomjegyzék z alábbiakban látható:



| Kötelező szabályozási elemek                   |  |
|--|--|
|  | 12.0 Szabályozási vonal, szabályozási szélesség  |
|  | Építési övezet / övezet határa   |
|  | KÖu-2 Építési övezet / övezet jele   |
|  | Kötelező megszüntetés  |
|  | Építési vonal  |
|  | Általános előírásoktól eltérő építési hely   |
|  | Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része       |
|  | Alt. előírásoktól eltérő építési hely ürszelvény feletti beépíthető része                    |
|  | Különszintű átvezetés magánteleken (hidépítmény)   |
|  | Különszintű közötti átvezetés (felüljáró)  |
|  | Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület   |
|  | Pm: 17,0 Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke [m]            |
|  | Közterületi építési hely terepszint felett   |
|  | Közterületi építési hely terepszint alatt  |
|  | Gyalogos átjárhatóság biztosítandó   |
|  | Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő   telepítendő                                |
|  | Értékes fasor, facsoport - meglévő   telepítendő   |
|  | Megtartandó értékes fa, facsoport telken belül (nem bemért)                                  |
|  | Telek   Orczy park zöldfelületként fenn tartandó része                                       |
|  | Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közötti közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4) |
|  | Kerületi jelentőségű gyűjtőtűt (K1-Kgy)  |
|  | Lakó- és kiszolgáló út   |
|  | Vegyes használatú lakó- és kiszolgáló út   |
|  | Gyalogos elsősorosságú utca / közlekedési terület (K1-Gy)                                    |
|  | Közforgalom számára megnyitott magánút   |
|  | Út céljára fenn tartott terület  |
|  | Közpark, közkeret övezete (Zkp)  |
|  | Egyéb közterületi zöldfelület övezete (K1-Kk, K1-Ez, K1-Fk)                                  |
|  | Lakótelepi közterület övezete  |
| Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek |  |
|  | Műemlék épület és telke  |
|  | Műemléki védetség alatt álló építmények és sírhelyek a Flumet úti Síkert területén           |
|  | Fővárosi rendeletben védett épület / épüleategyüttes telke                                   |
|  | Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek                             |
|  | Kerületi területi (településképi, utraképi) védelemmel érintett telkek                       |

|                                   | Műemléki jelentőségű terület határa                                       |
|-----------------------------------|---|
|                                   | Műemléki környezet területe   |
|                                   | Történelmi emlékhely  |
|                                   | Történelmi kelt terület   |
|                                   | Nemzeti emlékhely   |
|                                   | Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)                     |
|                                   | Nyilvántartott régészeti lelőhely területe                                |
|                                   | Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala      |
|                                   | Villamos vágánytengely, meglévő   tervezett (TSZT)                        |
|                                   | Gyorsvasút (Metró) vonal térzsin alatt szakasz, meglévő   tervezett       |
|                                   | Gyorsvasút (Metró) megállóhely  |
|                                   | Metró térzsin alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő   tervezett       |
|                                   | Vasúti védőtávolsága (TSZT)   |
|                                   | Kőmentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)               |
|                                   | Küszöbérték alatti veszélyes özem (TSZT)                                  |
|                                   | Kiemelt fontosságú nonvédelmi terület határa (TSZT)                       |
|                                   | Egysített rendszerű főgyűjtőcsatorna védőtávolsága                        |
| Javasolt szabályozási elemek      |   |
|                                   | Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész                        |
|                                   | Kerületi védelemre javasolt épületek                                      |
|                                   | Iránycső telekhatár   |
| Alaptérképi és tájékoztató elemek |   |
|                                   | Jogi telekhatár   |
|                                   | 38235 helyrajzi szám  |
|                                   | Meglévő épület   Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület         |
|                                   | Árkád, átjáró   |
|                                   | Nyilvántartott, már elbontott épület                                      |
|                                   | 11,2 közterület átlagos szélessége (tömbönként)                           |
|                                   | 109 tömb határa, száma  |
|                                   | Burkolászegély, meglévő   tervezett (Orczy kerti úti átjáró)              |
|                                   | Vasúti vágány tengelye  |
|                                   | Töltőállomás  |
|                                   | Parkoló - felszín feletti   |
|                                   | P Kk Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló   Közkeret |
|                                   | Elővásárlási joggal érintett ingatlanok                                   |

## 2.2.8. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások

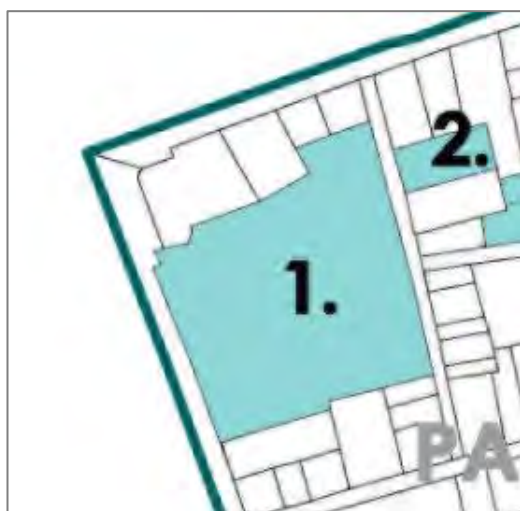


### 1. Az ELTE Trefort-kerti Campus infrastrukturális fejlesztése

Hrsz: 36558/5

83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról [582/2021. (X. 12.) Korm. rendelet a 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról]

A 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:



„7/Y. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 53. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon művelődési, kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztatóépület, irodaépület, kutatás-fejlesztés építménye, sportépítmény, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok kiszolgáló építményei helyezhetők el a (2) bekezdés szerinti sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával, [...]

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 53. sora szerinti beruházással érintett ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:



- a) a zöldfelület e rendelkezés hatálybalépésekor fennálló mértéke a beruházás során nem csökkenhet,
- b) az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához gépjármű- és autóbuszparkoló- és -várakozóhelyet nem kell biztosítani."

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai:**



**„15.§ [...] (4) A Vt-V jelű építési övezetek területén új épület létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a személygépjármű-tárolást épületen belül kell megoldani. [...]**

#### **27. Városcsopont területe (Vt-V) [...]**

(2) A Vt-V jelű építési övezetekben az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések köre létesíthető, kivéve ha az egyes építési övezetekre vonatkozó előírás másként rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) igazgatási, irodai rendeltetés,
  - c) kereskedelem, szolgáltatás,
  - d) szálláshely,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - g) sportolási célú,
- valamint, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- h) vendéglátó,
  - i) kutatás-fejlesztés nem üzemi létesítményei,
  - j) önálló parkolóház, mélygarázs
  - k) a lakosság ellátását szolgáló egyéb rendeltetés, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.
- (3) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény, helyezhető el. [...]
- (5) Kialakult állapot esetén - az épületek átalakítása, bővítése során a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy szinttel építhető be, amelyben galéria is létrehozható;
  - b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése;
  - c) földszinten a belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök, a telek zöldfelületként fenntartandó része és a megtartandó értékes facsoport vagy fasor kivételével;
  - d) felvonó létesítésével a legnagyobb beépítettség növelhető, legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel;
  - e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a vonatkozó tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett. [...]
- 34. § (2) A Vt-V/P-3 jelű építési övezetben**
- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
  - b) a telek teljes területe építési hely, amelyen belül több épület létesíthető,

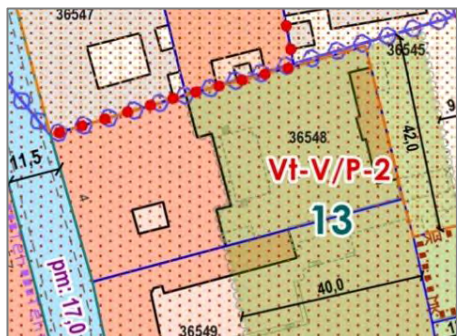
- c) a meglévő és létesítendő épületek tömegükben, anyaghasználatukban épületegyüttest alkossanak,  
 d) az utcavonal legalább 50%-án épületnek kell állnia."

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                        | Legnagyobb szinterületi mutató |                     | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános szmá                 | parkolási célú szmp |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                        |                                |                     | %                                 |                    |          |
| Vt-V/P-3            | Z             | 800                           | 18                   | 60<br>s75                          | 70    | 20                     | 3,0                            | 1,4                 | 1.<br>melléklet<br>szerint        |                    |          |

s: saroktelek esetében

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai maximális párkánymagassága a Múzeum körút felől 24,0, a Puskin utca felől 17,0 méter.

## 2. Képzési központ



Hrsz: 36548

83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról

A 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

**6/X.§ (2)** A 2. mellékletben foglalt táblázat 3. sora szerinti beruházással érintett ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:

- a telek beépítési módja zárt sorú,
- az általános célú szinterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 6,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 10%,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a földszinti szinten 100%,
- az ingatlanon oktatási, iroda-, sport-, kollégium- és apartmanfunkciók is elhelyezhetők,
- gépjárműparkolót nem kell létesíteni,
- felvonulási építmény, valamint legfeljebb bruttó 300 m<sup>2</sup> alapterületű, ideiglenes ideig fennálló építmény az OTÉK előírásainak figyelembevételével építhető, azzal, hogy ezen építmények lebontása kártalanítási igény nélkül legkésőbb 2026. december 31. napjáig kötelező,
- a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 95%,
- az épület tetőterében két szint létesíthető,
- az épület tetőzetén - a telek belső oldalán - napelem elhelyezhető.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai:**

- „8.§ (2)** Az 1. mellékleten „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területeken
- épület nem helyezhető el,

b) a burkolt felületek aránya

ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;

A Vt-V övezetre vonatkozó előírások a 2.2.8. fejezet 1. pontjában olvashatók.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |                          |                                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |                          | legkisebb zöldfelület                 | átlagos                              | parkolási célú |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt                    |                                       |                                      |                | szmá                              |                    |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |          |
| Vt-V/P-2            | Z             | 800                           | 18                   | 65<br>s75<br>F100                  | 80<br>100 <sup>(1)</sup> | 15 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 3,5<br>s4,0                          | 1,6            | 1.<br>melléklet<br>szerint        |                    |          |

s: saroktelek esetében

F100: földszint beépítettség 100% is lehet

(1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettség 100% is lehet

(2): önálló parkolóház esetén

(3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

„8.§ [...] (4) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány a teljesértékű (alá nem épített) zöldfelület mellett tetőkerttel is biztosítható, mely esetben

a) a termőréteg vastagságát, a tetőkert méretének figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,

b) a zöldfelület számítása során nem vehető figyelembe az 1 négyzetméter területnél kisebb zöldfelület.

(5) A zöldfelület előírt mértékét nem kell biztosítani:

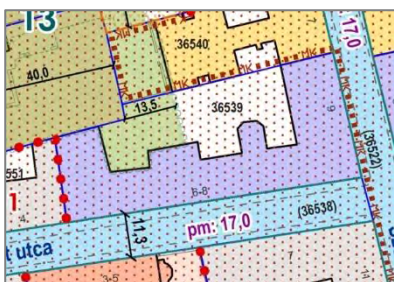
a) mélygarázs terepszint alatti 100 %-os beépítése,

b) földszint, I. emelet 100%-os beépítése, [...]

(6) Az (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti esetekben a 100 %-ig beépített szint feletti zárófödém felépítménnyel nem beépített részén legalább az adott övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő méretű tetőkertet kell kialakítani a (4) bekezdés figyelembe vételével.”

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkány-magassága pm:17,0 méterben került meghatározásra és a telken jelentős méretű kötelező zöldfelület megtartandó.

### 3. Az ELTE Trefort Ágoston Gyakorló Gimnázium infrastrukturális fejlesztése



Hrsz: 36539

83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról [212/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet a 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról]

A 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„7/G. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon művelődési, kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási, igazgatási és egyéb közösségi

szórakoztatóépület, irodaépület, a kutatás-fejlesztés építménye, sportépítmény, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok kiszolgáló-építményei helyezhetők el [...]

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 12. sora szerinti beruházással érintett ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:

- a) legnagyobb beépítési mérték: 85%,
- b) terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 85%,
- c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 0%,
- d) az építmények és önálló rendeltetésű egységek rendeltetés szerű használatához gépjármű- és autóbuzsparkoló- és -várakozóhelyet nem kell biztosítani,
- e) a terepszint feletti és alatti építési hely az érintett ingatlanok teljes területe.”

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai**:

A Vt-V építési övezet előírásai 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |                          |                                       | Legnagyobb szinterületi mutató       |                     | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |                          | legkisebb zöldfelület                 | általános szmá                       | parkolási célú szmp |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt                    |                                       |                                      |                     | legfeljebb                        |                    |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m                   |                                   |                    |          |
| Vt-V/P-2            | Z             | 800                           | 18                   | 65<br>s75<br>F100                   | 80<br>100 <sup>(1)</sup> | 15 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 3,5<br>s4,0                          | 1,6                 | 1.<br>melléklet<br>szerint        |                    |          |

s: saroktelek esetében

F100: földszint beépítettsége 100% is lehet

(1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettsége 100% is lehet

(2): önálló parkolóház esetén

(3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága 17,0 méterben került meghatározásra és a telek egy részén kötelező zöldfelület lett kijelölve.

#### 4. Az ELTE Trefort Ágoston Gyakorló Gimnáziumhoz kapcsolódó fejlesztések



Hrsz: 36540

83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról [212/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet a 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról]

A 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„7/H. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 13. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon művelődési, kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási, igazgatási és egyéb közösségi



szórakoztatóépület, irodaépület, a kutatás-fejlesztés építménye, sportépítmény, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok kiszolgáló-építményei helyezhetők el [...]

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 13. sora szerinti beruházással érintett ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:

- a) legnagyobb beépítési mérték: 85%,
- b) terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 100%,
- c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 0%,
- d) az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához gépjármű- és autóbuszparkoló- és -várakozóhelyet nem kell biztosítani,
- e) a terepszint feletti és alatti építési hely az érintett ingatlanok teljes területe."

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ** vonatkozó előírásai:

A Vt-V építési övezet előírásai 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |                          |                                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |            |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|------------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |                          | legkisebb zöldfelület                 | általános                            | parkolási célú |                                   | legfeljebb         | legalább   |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt                    |                                       | szmá                                 | szmp           | legalább                          |                    | legfeljebb |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |            |
| Vt-V/P-2            | Z             | 800                           | 18                   | 65<br>s75<br>F100                  | 80<br>100 <sup>(1)</sup> | 15 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 3,5<br>s4,0                          | 1,6            | 1. melléklet szerint              |                    |            |

s: saroktelek esetében

F100: földszint beépítettség 100% is lehet

(1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettség 100% is lehet

(2): önálló parkolóház esetén

(3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága pm:17,0 méterben határozott meg és a telek egy részén kötelező, megtartandó zöldfelületet jelöl ki.



## 5. A Pázmány Péter Katolikus Egyetem oktatási célú ingatlanjainak bővítése és fejlesztése



Hrsz: 36582

195/2021. (IV. 26.) Korm. rendelet a Pázmány Péter Katolikus Egyetem oktatási célú ingatlanjainak bővítését és fejlesztését célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházás kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról

A 195/2021. (IV. 26.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„6. § [...] (2) A Budapest VIII. kerület, belterület 36583 helyrajzi számú ingatlanra meghatározott sajátos beépítési szabályok:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 85%,
- b) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 85%, azzal, hogy mélygarázs létesítése esetén 100%,
- c) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 5,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 10%,

azzal, hogy mélygarázs létesítése esetén 0%.”

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ** vonatkozó előírásai:

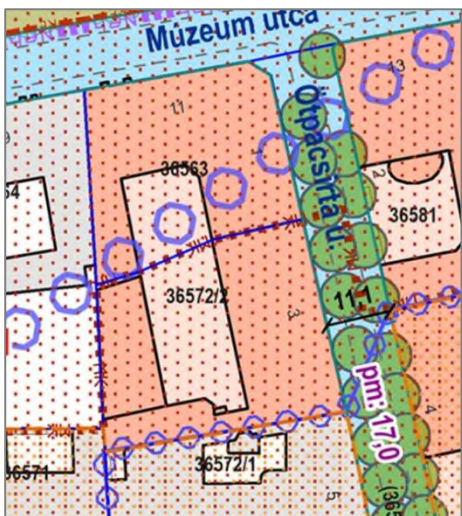
A Vt-V és Vt-V/P-3 építési övezet előírásai a 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató |                     | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | átlagos szám                    | parkolási célú szmp |                                  | legfeljebb        | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                 |                     | m <sup>2</sup>                   |                   |          |
| Vt-V/P-3            | Z             | 800 m <sup>2</sup>            | 18 m                 | 60 %                               | 70 %  | 20 %                  | 3,0 m <sup>2</sup> /telek       | 1,4 m <sup>2</sup>  | 1. melléklet szerint             |                   |          |

s: saroktelek esetében

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága pm: 17,0 méterben került meghatározásra, kivéve a Pollack Mihály tér felőli oldal esetében, melynél a megengedett érték pm: 24,0 méter és a telek két részén kötelező megtartandó zöldfelületet jelöl ki.

6. A **Konstantinápolyi Egyetemes Patriarchátus Magyarországi Ortodox Exarchátus Dialógus Központ, Lelkiségi, Kulturális és Tudományos Akadémiája épületének felújítása, átalakítása és újjáépítése**



Hrsz: 36563

462/2020. (X. 21.) Korm. rendelet a Konstantinápolyi Egyetemes Patriarchátus Magyarországi Ortodox Exarchátus Dialógus Központ, Lelkiségi, Kulturális és Tudományos Akadémiája épületének felújításával, átalakításával és újjáépítésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházás kiemelten közérdekűvé nyilvánításáról

A 462/2020. (X. 21.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

(2) A Beruházással érintett - az 1. § (1) bekezdése szerinti - ingatlanokon elsősorban intézményi, rekreációs, kulturális, oktatás, művelődés, vendéglátás, egyéb közösségi és szállás funkciójú épület, továbbá szabadidő eltöltését

szolgáló épület és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a telkek beépítési módja zárt sorú keretes,
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80%,
- c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 0%,
- d) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
- e) az építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
- f) a párkánymagasság mértéke legfeljebb 21 méter,
- g) az eredeti tetőformától eltérő módon és geometriával legfeljebb kétszintes tetőtéri beépítés kialakítható, nyílászárók a belső udvar felé több szintben is elhelyezhetők,
- h) az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához gépjármű-, továbbá autóbuszparkoló- és várakozóhelyet, valamint kerékpártárolót nem kell biztosítani,
- i) az engedélyezési eljárás során műemléki értékleltárba felvett elem elbontható, ha az az ingatlanon ismételt beépítésre kerül a kulturális örökség védelmére vonatkozó követelményekkel összhangban.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai:**

A Vt-V építési övezet előírásai a 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |                          |                                       | Legnagyobb szintterületi mutató |                     | Az épület utcai párkánymagassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb területete          | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |                          | legkisebb zöldfelülete                | általános szmá                  | parkolási célú szmp |                                  | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt                    |                                       |                                 |                     | %                                |                    |          |
| Vt-V/P-1            | Z             | 800                           | 18                   | 75<br>s80<br>F100                  | 85<br>100 <sup>(1)</sup> | 10 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 4,0<br>s4,5                     | 1,70                | 1.<br>melléklet<br>szerint       |                    |          |

s: saroktelek esetében

F100: földszint beépítettsége 100% is lehet

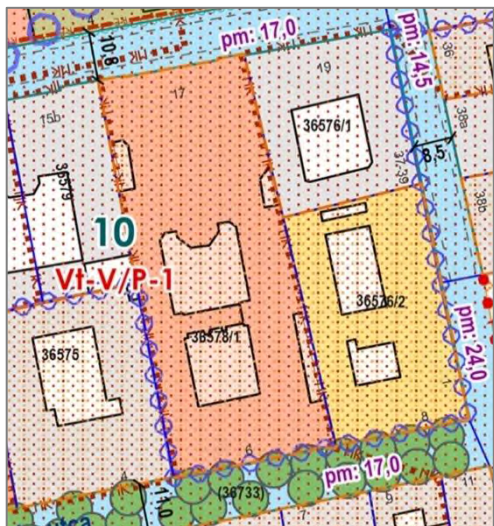
(1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettsége 100% is lehet

(2): önálló parkolóház esetén

(3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága **pm: 17,0** méterben került meghatározásra.

## 7. Károlyi-Csekonics Palotaegyüttes átfogó, állagmegóvó felújítási feladatai



Hrsz: 36578/1

482/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a Károlyi-Csekonics Palotaegyüttes átfogó, állagmegóvó felújítási feladatainak megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

A 482/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„3/A. § A Beruházás esetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó településrendezési tervet a következő eltérésekkel, valamint építési követelmények érvényesítésével kell alkalmazni:

a) az OTÉK 7. számú melléklete szerint **számított kerékpár elhelyezése az épület előtt a közterületen is biztosítható** azzal, hogy az oktatási és kutatási helyiségek 100 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db kerékpár elhelyezéséről kell gondoskodni,

b) az 1. § (1) bekezdése szerinti ingatlan és az 1. § (2) bekezdés c) pontja szerinti szomszédos ingatlannal való közvetlen belső összeköttetést biztosítani szükséges azzal, hogy a tűzfal a tűzvédelmi jogszabályok betartásával nyílások kialakíthatók,

c) az 1. § (1) bekezdése szerinti ingatlanra vonatkozóan **a kerületi építési szabályzat szerinti utcai építménymagasság legfeljebb 22,5 méter, továbbá a vonatkozó településrendezési tervben rögzített építménymagasság minimális határértékét nem kell alkalmazni.**”

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai:**

A Vt-V építési övezet előírásai a 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |                          | Legnagyobb szinterületi mutató        |                                      | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság    |            |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------|
|                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |                          | általános szám                        | parkolási célú szmp                  |                                  | legfeljebb           | legalább   |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt                    |                                       |                                      | felülete                         |                      | legfeljebb |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m                                |                      |            |
| Vt-V/P-1            | Z             | 800                           | 18                   | 75<br>s80<br>F100                   | 85<br>100 <sup>(1)</sup> | 10 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 4,0<br>s4,5                          | 1,70                             | 1. melléklet szerint |            |

s: saroktelek esetében

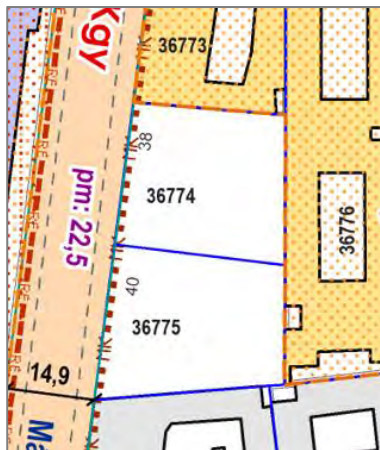
F100: földszint beépítettsége 100% is lehet



- (1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettsége 100% is lehet
- (2): önálló parkolóház esetén
- (3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága pm: 17,0 méterben került meghatározásra.

### 8. Oktatási épület kialakítása



Hrsz: 36774, 36775

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról [521/2021. (IX. 6.) Korm. rendelet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

2. **melléklet 75. sor:** Budapest VIII. kerület - Oktatási épület kialakítása (oktatási, kutatási és egészségipari, valamint ezekhez azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb funkciók, iroda, szolgáltatás, a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkciók, parkolók)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai:**

A Vt-V építési övezet előírásai a 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

„33.§ [...] (6) Új építés esetén

- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert és a 28.§ (5) bekezdés betartható,
- b) az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, vagy intézményi rendeltetés létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki, kivéve a teremgarázs be- és kijáratát;
- c) a hátsókert mélysége – a PSZT egyéb előírásának hiányában -
  - ca) 40 m-nél kisebb telekmélység esetén 0 méter,[...]"

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |                          |                                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |                          | legkisebb zöldfelülete                | általános                            | parkolási célú |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt                    |                                       | szmá                                 | szmp           | m                                 |                    |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |          |
| Vt-V/P-1            | Z             | 800                           | 18                   | 75<br>s80<br>F100                   | 85<br>100 <sup>(1)</sup> | 10 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 4,0<br>s4,5                          | 1,70           | 1. melléklet szerint              |                    |          |

s: saroktelek esetében

F100: földszint beépítettsége 100% is lehet

(1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettsége 100% is lehet

(2): önálló parkolóház esetén



(3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága pm: 22,5 méterben került meghatározásra.

## 9. Ingatlanfejlesztés



Hrsz: 36795

141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról [161/2020. (IV. 29.) Korm. rendelet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

**6/I. § (2) [...]** telekre meghatározott sajátos beépítési szabályok:

- a) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 5,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- b) a telepítési távolság legkisebb mérete 8 méter,
- c) amennyiben a telepítési távolság megtartott, és legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, akkor az oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épületek (épületrészek) egymással szemközi homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása nem kötelező,
- d) a Beruházás keretében megvalósuló építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához **elhelyezendő személygépkocsi-várakozóhelyek száma legalább 195 db legyen,**
- e) az engedélyezési eljárás során műemléki értékleltárba felvett elem részlegesen csak akkor bontható el, ha az az ingatlanon ismételten beépítésre kerül a kulturális örökség védelmére vonatkozó követelményekkel összhangban.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **PalotaKÉSZ vonatkozó előírásai:**

A Vt-V építési övezet előírásai a 2.2.8. fejezet 1. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |                          |                                       | Legnagyobb szintterületi mutató |                | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|----------|
|                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |                          | legkisebb zöldfelület                 | általános                       | parkolási célú |                                  | legfeljebb        | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt                    |                                       | szmá                            | szmp           | m                                |                   |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek           | m <sup>2</sup> | m                                |                   |          |
| Vt-V/P-1            | Z             | 800                           | 18                   | 75<br>s80<br>F100                   | 85<br>100 <sup>(1)</sup> | 10 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 4,0<br>s4,5                     | 1,70           | 1.<br>melléklet<br>szerint       |                   |          |

s: saroktelek esetében

F100: földszint beépítettsége 100% is lehet

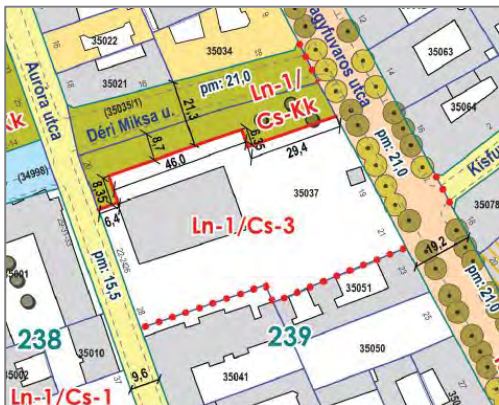
(1): mélygarázs esetén a telek szintalatti beépítettsége 100% is lehet

(2): önálló parkolóház esetén

(3): földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint

A PalotaKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Mária utca mentén pm: 21,5 méterben, az Üllői út mentén pm: 24,0 méterben került meghatározásra.

**10. Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ - orvostechológiai eszközpark modernizálása új eszközök beszerzésével, az ahhoz szükséges építési beruházás**



Hrsz: 35037

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról [143/2019. (VI. 20.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról]

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) **önkormányzati** rendeletének vonatkozó előírásai:

„15. § [...] (3) Az Ln-1, a Ln-2 és a Vt-V jelű építési övezetek területén új épület létesítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a személygépjárműtárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható. [...]

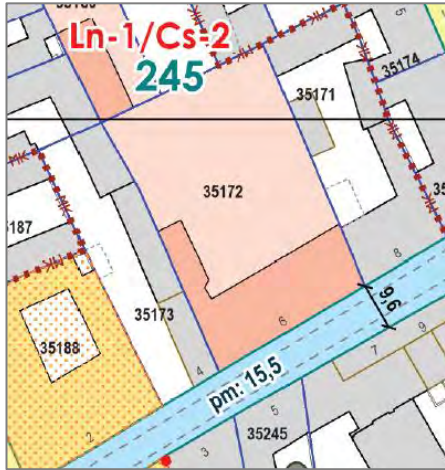
53. § [...] (2) Az Ln-1/Cs-3 jelű építési övezet az Egészségügyi Központ építési övezete, ahol a zártos építési helyen belül az épület és esetleges bővítése bárhol állhat, de épületbővítés zártosúan csak a Nagyfuvaros utca mentén létesíthető, az Auróra utca mentén épületközt kell biztosítani.

(3) Az Ln-1/Cs-Kk jelű övezet a lakóterület egyes építési telkein kialakított köztertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterületi határán kerítést kell létesíteni.”

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                        | Legnagyobb szintterületi mutató |                | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános                       | parkolási célú |                                  | legfeljebb        | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                        | szmá                            | szmp           | m                                |                   |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                      | m <sup>2</sup> /telek           | m <sup>2</sup> | m                                |                   |          |
| Ln-1/Cs-3           | Z             | 5000                          | 50                   | 60                                 | 50    | 15                     | 3,5                             | 1,0            | 1. melléklet szerint             |                   |          |

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Déri Miksa és a Nagyfuvaros utca mentén pm: 21,0 méterben, az Auróra utca mentén pm: 15,5 méterben került meghatározásra.

## 11. Roma Oktatási és Kulturális Központ létrehozása és az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítása



Hrsz: 35172

151/2017. (VI. 12.) Korm. rendelet a Budapesten létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítását célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról

A 151/2017. (VI. 12.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„4/A.§ [...] (2) Az 1. § (1) bekezdése szerinti telekre meghatározott sajátos beépítési szabályok:

a) az elő-oldal és hátsókerth mérete 0,0 méter, az építési hely a telek teljes területe,

b) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke intézményi, mélygarázs vagy ezen rendeltetések vegyes elhelyezése esetén 100%,

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke - az építményszinteken, padlás- és tetőszinten - 100%,

d) amennyiben a központi építészeti-műszaki tervtanács véleménye, illetve az egyéb hatósági, szakhatósági egyeztetések eredménye alapján mélygarázs nem létesíthető, akkor a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**4/B. §** A Beruházással érintett építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges, az OTÉK 42. §-a szerint elhelyezendő személygépkocsik, kialakítandó kerékpártárolók számát az alábbi eltérésekkel kell meghatározni:

a) egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden megkezdett 20 férőhely után,

b) egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden megkezdett 40 férőhely után.”

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendeletének vonatkozó előírásai:

„35. § (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,

b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,

c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,

d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel,

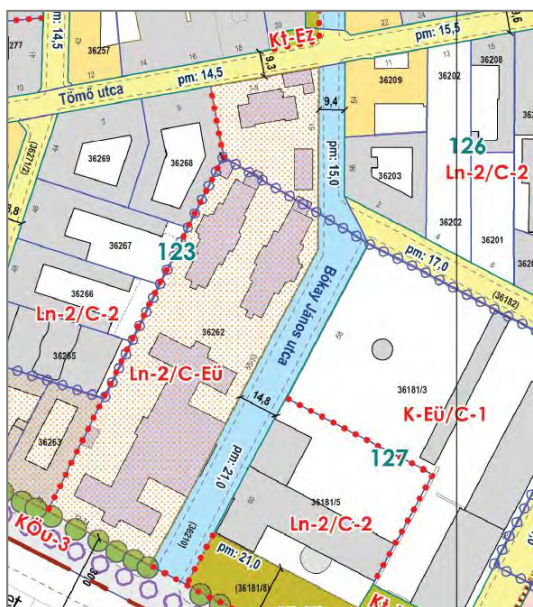
e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetőek a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.”

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |           |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |           | legkisebb zöldfelület | általános                            | parkolási célú |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt     |                       |                                      |                | szmá                              |                    |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %         | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m              |                                   |                    |          |
| Ln-1/Cs-2           | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s75                          | 75<br>s85 | 15<br>s10             | 3,5<br>s4,0                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |          |

s: saroktelek esetében

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a 15,5 méterben került meghatározásra.

## 12. I. sz. Gyermekgyógyászati Klinika fejlesztése



Hrsz: 36262, 36209

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról [521/2021. (IX. 6.) Korm. rendelet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

2. melléklet 72. sor: I. sz. Gyermekgyógyászati Klinika fejlesztése

A 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet vonatkozó előírások:

„4/E. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 72. sora szerinti, Budapest VIII. kerület, belterület 36262 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló beruházással (e § alkalmazásában a továbbiakban: Beruházás) érintett ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal,

hogy a hatályos településrendezési terv, településképi védelméről szóló rendelet és helyi építési szabályzat előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A Beruházás ingatlanára meghatározott sajátos beépítési szabály:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- b) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- c) az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke 2m
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25m.”

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendeletének vonatkozó előírásai:

„58. § (3) Az Ln-2/C-Eü építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed a telek zöldfelületként fenntartandó része kivételével, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők az egyéb előírások keretei között,
- b) a szomszédos telkek csatlakozó zárt sorú beépítésű tűzfalát a környezetükben előírt irányított új beépítés esetén takarni szükséges. [...]”

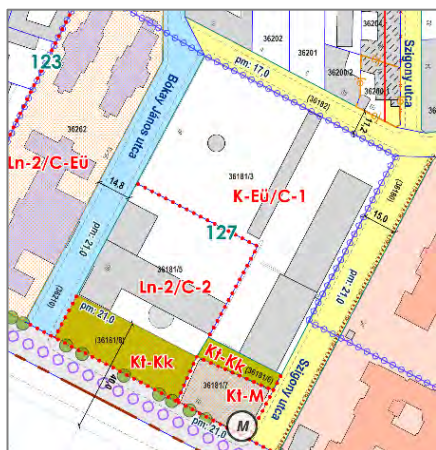


| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság   |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöldfelület | átlalános                            | parkolási célú |                                   | legfeljebb           | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt |                       |                                      |                | szmá                              |                      |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m              |                                   |                      |          |
| Ln-2/C-2            | Z             | 500                           | -                    | 65                                  | 85    | 15                    | 4,5                                  | 5,0            | 1,8                               | 1. melléklet szerint |          |
| Ln-2/C-Eü           | SZ            | 5000                          | -                    | 40                                  | 50    | 40                    | 2,00                                 | 1,0            |                                   | 4,0                  | 15,0     |

s: saroktelek esetében

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Tömő utcában 14,5 és 15,5 méterben, a Bókay János utcában 15,0 és 21,0 méterben került meghatározásra.

### 13. Magyar Tudományos Akadémia Kísérleti Orvostudományi Kutatóintézet új kutatóházának létesítése



Hrsz: 36181/3

51/2018. (III. 19.) Korm. rendelet a Magyar Tudományos Akadémia Kísérleti Orvostudományi Kutatóintézet kutatóházának beruházásával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendeletének vonatkozó előírásai:

#### „35. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

**41. § (1)** A K-Eü jelű építési övezet az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények elhelyezését szolgálja, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják.

(2) Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- az egészségügy, egészségügyi oktatás létesítményei,
- a kutatás és fejlesztés létesítményei,
- a K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
- a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
- a területet használók számára legfeljebb 200 m<sup>2</sup> szintterületű, kereskedelmi és vendéglátási létesítmény,
- a terület ellátását szolgáló mélygarázs, parkolóház és
- a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) A telken belüli épületek közötti fedett és/vagy zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosókat a beépítettség számításánál nem kell figyelembe venni.

- (4) A melléképítmények közül kizárólag  
 a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és  
 b) kerti építmény,  
 c) hulladékátroló helyezhető el. [...]

**59. §** [...] (6) A K-EÜ/C-1 jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az 1. mellékleten a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg."

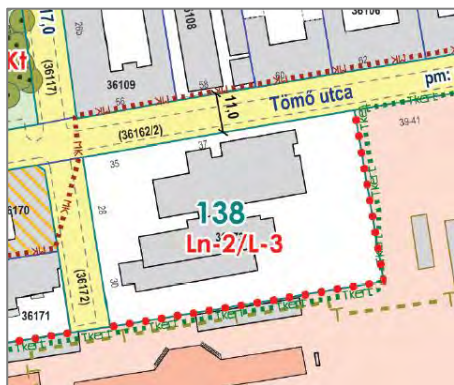
| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános                            | parkolási célú |                                  | legfeljebb        | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                      |                | szmá                             |                   |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m              |                                  |                   |          |
| K-EÜ/C-1            | Z             | 4000                          | 18                   | 65*<br>s70*                        | 80    | 15*                   | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint             |                   |          |

s: saroktelek esetében

\*: A FKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Szigony utcában 21,0, az Apáthy István utcában 17,0 méterben került meghatározásra.

#### 14. Balassa János Kollégium (homlokzat energetikai korszerűsítés)



Hrsz: 36173

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról [521/2021. (IX. 6.) Korm. rendelet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

2. **melléklet 76. sor:** Balassa János Kollégium (homlokzat energetikai korszerűsítés)

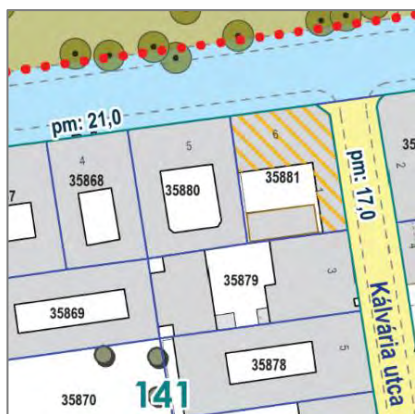
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) **önkormányzati rendeletének** vonatkozó előírásai:

„**69. §** [...] (3) Az Ln-2/L-3 jelű építési övezet kialakult szabadonálló beépítésű, ahol

- a) új épület utcavonalon állóan vagy legalább 5,0 m előkerttel is létesíthető, de  
 b) utcavonalon álló beépítés esetén az épület utcai párkánymagassága nem haladhatja meg a határoló utcákra előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.”

| Építési övezet<br>jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                        |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöldfelület | átlalános                            | parkolási célú |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                        |               |                               |                      | felett                              | alatt |                       |                                      |                | %                                 |                    | %        |
| Ln-2/L-3               | SZ            | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                |                                   |                    |          |
|                        |               | 2500                          | -                    | 50                                  | 80    | 15                    | 4,5                                  | 1,0            |                                   | 16,0               | 23,0     |

## 15. Kálvária téri épület – szakrendelő kialakítása



Hrsz: 35880

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról [521/2021. (IX. 6.) Korm. rendelet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

**3.melléklet 73. sor:** Kálvária téri épület - szakrendelő kialakítása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) **önkormányzati** rendeletének vonatkozó előírásai:

**15. § (3)** Az Ln-1, a Ln-2 és a Vt-V jelű építési övezetek területén új épület létesítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a személygépjárműtárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható. [...]

**34. § (1)** Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület [...]

- lakás,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális és közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű, munkásszállás,
  - igazgatási, iroda,
  - vendéglátó,
  - sport,
  - önálló parkolóház, mélygarázs
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a közmű-becsatlakozás építménye,
- kerti építmény,

c) önálló hulladék-tároló helyezhető el. [...]

**35. § (1)** Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben: [...]

ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;

b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével mellett. [...]

(5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket. [...]

(7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be. [...]

(10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,

b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,

c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,

d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel,

e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett. [...]

**65. § (1)** Az Ln-1/O-1 és az Ln-1/O-2 jelű építési övezetek

a) jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató |                | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános                       | parkolási célú |                                  | legfeljebb        | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       | szmá                            | szmp           | legfeljebb                       |                   | legalább |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek           | m <sup>2</sup> | m                                | m                 | m        |
| Ln-1/O-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 85    | 15<br>s10             | 4,0<br>s4,5                     | 1,0            | 1. melléklet szerint             |                   |          |

s: saroktelek esetében

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Kálvária térnél 21,0 méterben, a Kálvária utcában 17,0 méterben került meghatározásra.



## 16. Semmelweis Egyetem Tudományos és Innovációs Park és iMedTech Kiválósági Központ megvalósítása



Hrsz: 36056, 36057, 36064, 36065, 36066, 36071, 36073

83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról [301/2022. (VIII. 9.) Korm. rendelet a 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról és az „ELI” Science Park Szeged projekt megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 235/2018. (XII. 6.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezéséről]

A 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet vonatkozó előírások:

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 87. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon orvosi, orvostechnológiai, kutatási, biotechnológiai, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, igazgatási, iroda, szállás, nevelési, oktatási, sport, ipari és közlekedési rendeltetésű, geotermikus erőműhöz kapcsolódó létesítmények és épületek helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. az építési hely az ingatlan teljes területe,
2. a kialakítható legkisebb telekméret 500 m<sup>2</sup>,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 100%,
4. a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 100%,
5. az utcai párkánymagasság megengedett legnagyobb értéke 26 méter,
6. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 6,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
7. a parkolási célú szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
8. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 10%,
9. a beépítés módja nem korlátozott, megengedett a szabadon álló és a zárt sorú beépítési mód,
10. a tereprendezés mértéke 1 méter,
11. a telekszélesség mértéke nem korlátozott,
12. az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához az OTÉK 4. számú melléklete alapján számított személygépkocsik számának legalább 25%-ának elhelyezését kell biztosítani,
13. az egyes épülettömbök közötti átjárhatóságot biztosító hidak és térbeli csomópontok nem számítanak bele a beépítési százalékba, valamint az alatta lévő területek beszámíthatóak a zöldterületbe, ha az alábbi paraméterekkel rendelkeznek:
  - 13.1. a terepszint és a híd alsó síkja között van legalább 8 méter szabad, átjárható, benapozott tér- a híd és a térbeli csomópont legfeljebb oszlopokkal van alátámasztva,
  - 13.2. a híd szélessége nem több, mint 6,00 méter, valamint
  - 13.3. a térbeli csomópont alapterülete legfeljebb 400 m<sup>2</sup>.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) **önkormányzati rendeletének** vonatkozó előírásai:

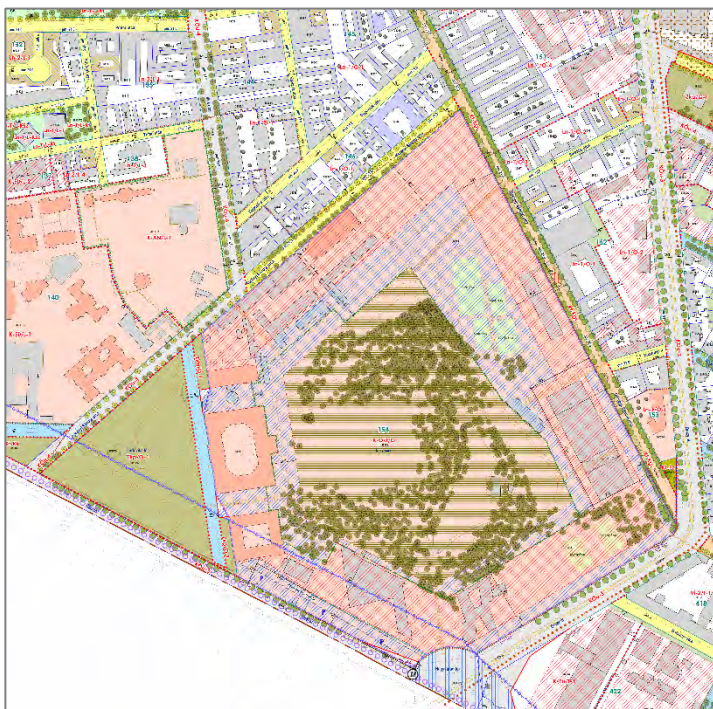
Az Ln-1 építési övezetre vonatkozó előírások a 2.2.8. fejezet 15. pontjában láthatóak.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános                            | parkolási célú |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                      |                | szmá                              |                    |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m              |                                   |                    |          |
| Ln-1/O-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 85    | 15<br>s10             | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |          |

s: saroktelek esetében

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Dugonics utcában 21,0 méterben, a Kálvária és a Kőrös utcában 17,0 méterben került meghatározásra.

### 17. A Nemzeti Közszerológati Egyetem Ludovika Campusban törtéő elhelyezése



Hrsz: 36030, 36009, 36038/2, 36034, 35978, 35979, 35980, 35981, 35982, 35983, 35996, 35997, 35995, 36806/3, 36806/2, 36179, 36031, 35903, 36054, 35929/2

126/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet a Nemzeti Közszerológati Egyetem Ludovika Campusban törtéő elhelyezéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, az eljáró hatóságok kijelöléséről, valamint az ezzel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviseletének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendeletének vonatkozó előírásai:

Az Ln-1 építési övezetre vonatkozó előírások a 2.2.8. fejezet 15. pontjában láthatóak.

„66. § (1) A K-Okt/O jelű építési övezet – NKE Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete - területén

a) az SZT-én lehatárolt építési helyen a K-/Okt építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekön kívül

aa) terepszint alatti lőtér,

ab) diákotthon, kollégium épület,

ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,

ad) épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,

ae) lovarda,

af) lóistálló,

- ag) az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű épület - amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézmény-területekre vonatkozó külön jogszabályban előírt határértékeket - helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezet „történeti kert”-ként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:
- ba) kioszk, esővédő tető,
  - bb) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,
  - bc) erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
  - bd) öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános WC,
  - be) ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
  - bf) a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetészerű használathoz szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.
- (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
  - b) gépjárműtelep.
- (3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.
- (4) „Az Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területen
- a) időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
  - b) a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
  - c) az (1) bekezdés b) pont alatti építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.
- (5) Az építési övezet területén az „Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a történeti kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.
- (6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületén az SZT-én kijelölt a „közterületi építési hely terepszint felett” jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.
- (7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.
- (8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a vonatkozó kormányrendelet szerint kell biztosítani.
- 67. §** (1) A Zkp/O-1 jelű övezet - Ludovika tér – közpark területén
- a) pihenőkertet, játszókertet és sportkertet lehet létesíteni,
  - b) a játszókert és pihenőkert körül kerítés létesíthető,
  - c) a gyalogutak felülete az akadálymentes közlekedés szabályainak figyelembevételével legfeljebb 40 %-ban lehet szilárd (aszfalt, beton) burkolatú,
  - d) az övezet területén – a meglévő növényzet védelme mellett - terepszint alatti beépítés létesíthető legalább 2,5 méter talajtakarással.”

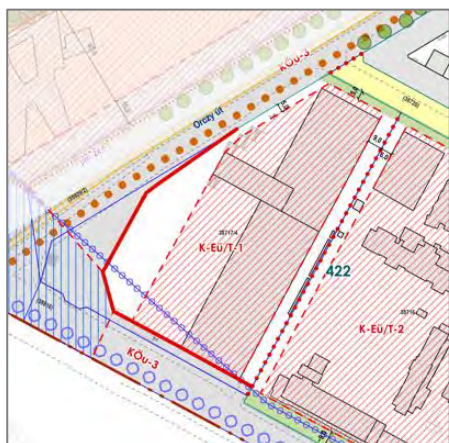


| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |            |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|------------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános                            | parkolási célú |                                   |                    |            |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                      |                | szám                              | szmp               | legfeljebb |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m              |                                   |                    |            |
| Ln-1/O-1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>s75                          | 85    | 15<br>s10             | 4,0<br>s4,5                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| Ln-1/O-2            | Z             | 500                           | 18                   | 60<br>s75                          | 85    | 15<br>s10             | 3,5<br>s4,0                          | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| Ln-1/O-4            | Z             | 500                           | 18                   | 50<br>s75                          | 70    | 25<br>s20             | 3,5<br>s4,0                          | 0,8            | 1. melléklet szerint              |                    |            |
| K-Okt/O             | SZ            | 10000                         | -                    | 16                                 | 20    | 65                    | 0,75                                 | 0,5            |                                   | -                  | 19,0       |

s: saroktelek esetében

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Dugonics utcában, a Korányi Sándor utcában és a Diószegi Sámuel utcában 21,0 méterben, a Sárkány utcában 17,0 méterben, az Üllői út mentén 25,0 méterben, az Orczy út mentén 24,0 méterben került meghatározásra.

## 18. Nagyváradi téri Elméleti Tömb felújítása



Hrsz: 38717/4

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról [521/2021. (IX. 6.) Korm. rendelet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

2. melléklet 74. sor: Nagyváradi téri Elméleti tömb felújítása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott **GTKÉSZ vonatkozó előírásai:**

### „32. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

**39.§ (1)** A K-Eü jelű építési övezetek az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények elhelyezését szolgálják, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják.

(2) Az építési övezetek területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- az egészségügy, egészségügyi oktatás létesítményei,
- a kutatás és fejlesztés létesítményei,



- c) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá  
 d) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,  
 e) a területet használók számára legfeljebb 200 m<sup>2</sup> szintterületű, kereskedelmi és vendéglátási létesítmény,  
 f) a terület ellátását szolgáló mélygarázs, parkolóház és  
 g) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

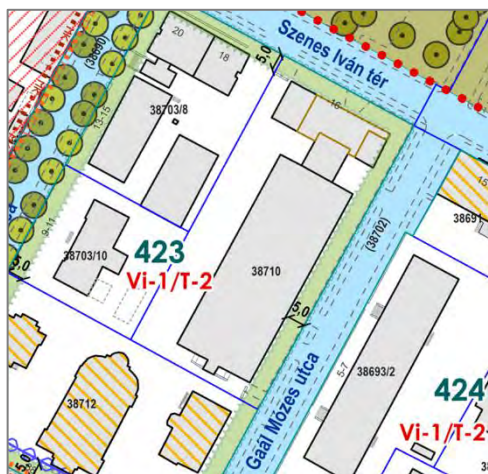
(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és  
 b) kerti építmény,  
 c) hulladéktároló helyezhető el."

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |                          |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                     | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |             |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |                          | legkisebb zöldfelület | átlagos szmá                         | parkolási célú szmp |                                   | legfeljebb         | legalább    |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt                    |                       |                                      |                     | felett                            |                    | alatt       |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                  | %                        | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m                   | m                                 | m                  |             |
| K-EÜ/T-1            | SZ            | 4000                          | 30                   | 70                                 | 80<br>100 <sup>(1)</sup> | 10                    | 4,5                                  | 1,0                 |                                   | 16                 | 35,0<br>(K) |

(1) mélygarázs esetén

## 19. Markusovszky Lajos Kollégium (homlokzat energetikai korszerűsítés)



Hrsz: 38710

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról [521/2021. (IX. 6.) Korm. rendelet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet módosításáról]

2. melléklet 76. sor: Markusovszky Lajos Kollégium (homlokzat energetikai korszerűsítés)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2019. (VIII.22.) önkormányzati

rendeletével jóváhagyott **GTKÉSZ vonatkozó előírásai:**

„37.§ (1) A Vi-1 jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, a Vi-2 jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület

- a) igazgatási,  
 b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,  
 c) hitéleti,

- d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs
- j) szolgálati lakás

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. [...]

(3) Ahol az építési övezet előírásai nem tiltják, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott

- a) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
- b) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény helyezhető el. [...]

**51.§ (2) A Vi-1/T-2 jelű építési övezetben**

- a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken egy építési ütemben valósul meg;
- b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 m, amely szint alatt beépíthető;
- c) a határoló utcák mentén
  - ca) az 1. melléklet jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 m előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
  - cb) térfalszerű beépítés létesítendő;"

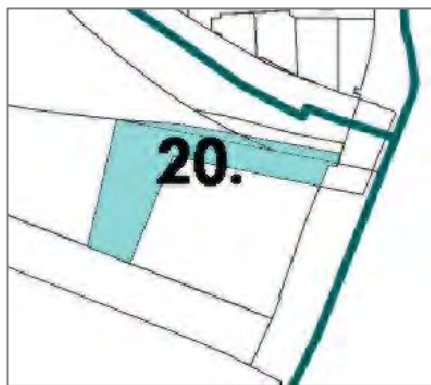
| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |                          |                         | Legnagyobb szintterületi mutató      |                     | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |                          | legkisebb zöldfelület   | általános szmá                       | parkolási célú szmp |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt                    |                         |                                      |                     | %                                 |                    | %        |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %                        | %                       | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                     | m                                 |                    |          |
| Vi-1/T-2            | Z             | 5000                          | 50                   | 65<br>s75                           | 85<br>100 <sup>(1)</sup> | 20<br>15 <sup>(2)</sup> | 4,0<br>s4,5                          | 1,7                 |                                   | 6,0                | 28,0     |

s: saroktelek esetében

(1): mélygarázs esetén

(2): mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (7) bek. szerint az előírások szerint

## 20. Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum megközelítését szolgáló út létesítése



Hrsz: 38818/28, 38818/45, 38818/46

345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„5/C. § (1) [...] az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest VIII. kerület, belterület 38818/28, 38818/45, 38818/46 helyrajzi számú ingatlanokon a Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum

megközelítését szolgáló út létesíthető.”

Az egykori Józsefvárosi pályaudvar területére vonatkozóan jelenleg nincs hatályban lévő építési szabályzat.

## 21. Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programja keretében megvalósuló sportlétesítmények és környezetük fejlesztése



Hrsz: 38820/3, 38820/4, 38821/8, 38831

150/2019. (VI. 25.) Korm. rendelet a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

A 150/2019. (VI. 25.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

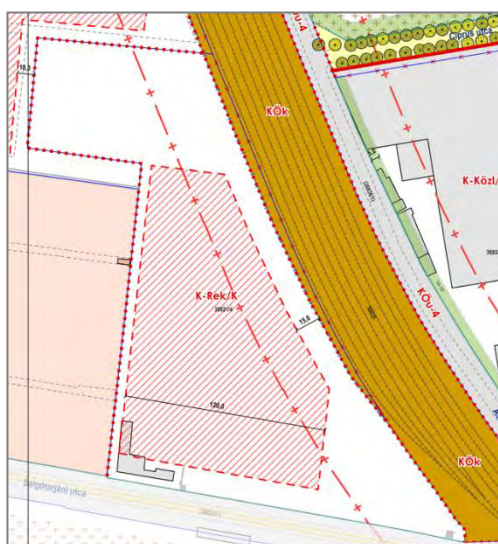
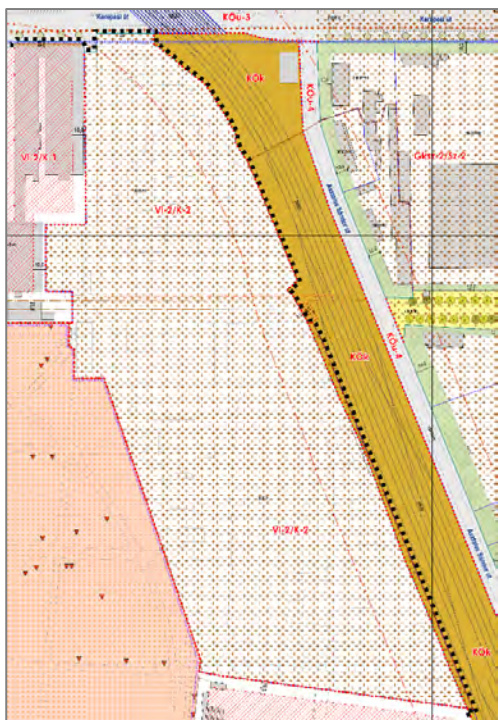
„5. § Az 1. § (1) bekezdése szerinti valamennyi ingatlan vonatkozásában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet és a hatályos településrendezési tervet a következő eltérésekkel kell alkalmazni, valamint a következő építési követelményeket kell érvényesíteni:

- a) a tervezett területek vonatkozásában lehetséges sport, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró épületek elhelyezése,
- b) a tervezett épületek épületszerkezettel történő összekötése során az építési helyre vonatkozó szabályokat figyelmen kívül kell hagyni,
- c) a legnagyobb beépítési mérték: 45%,
- d) a szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%,
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%,
- g) az építménymagasság megengedett legkisebb mértéke: 3 méter,
- h) az építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke: 20 méter,
- i) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területén az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők.”

Az egykori Józsefvárosi pályaudvar területére vonatkozóan jelenleg nincs hatályban lévő építési szabályzat.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott NKSZKÉSZ vonatkozó előírásai:





A Szabályozási Terven szereplő Gksz-2/K övezet megszüntetésre kerül, a felsőbb szintű terveknek való megfelelés érdekében (Budapest Főváros Településszerkezeti Teve 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Szerkezeti Tervlapja alapján a 38831 hrsz.-ú ingatlan teljes területe Vi-2 területfelhasználási kategóriába sorolt)

**„44. §** (1) A K-Rek jelű építési övezet a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló létesítmények és az ezeket kiszolgáló, kiegészítő funkciójú létesítmények elhelyezését szolgálják.

(2) A területen elhelyezhető

- fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
- a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- közmű- becsatlakozási műtárgy és
- kerti építmény,
- hulladéktároló helyezhető el. [...]

**39.§** (1) A Vi-1 jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület

- igazgatási,

- nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- hitéleti,
- kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- szálláshely,
- irodai,
- kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- sport,
- önálló parkolóház, mélygarázs
- szolgálati lakás

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(2) Lakás rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha az építési övezetre vonatkozó előírások ezt lehetővé teszik.

(3) Ahol az építési övezet előírásai nem tiltják, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározási rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag



- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény
- helyezhető el.[...]

**61.§** [...] (9) A Vi-1/K-3 és a Gksz-2/K jelű építési övezetek telkein a külön övezetbe sorolt telekrészek beépítése az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások, az építési határértékek és a külön jogszabály keretei között folytatható és az övezethatárt csak a számítások során kell figyelembe venni.

**62.§** [...] (3) A K-Rek/K jelű építési övezetben kizárólag sportolási, sportnevelési és a sporttelep fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el. Az építési övezetben a sportpályák megvilágításhoz szükséges építmények magassága az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét meghaladhatja, de nem lehet több 30 m-nél.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |            |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|------------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános                            | parkolási célú |                                   |                    |            |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt |                       | szmá                                 | szmp           | legfeljebb                        | legalább           | legfeljebb |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %     | %                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                 |                    |            |
| Vi-1/K-3            | Z             | 6000                          | 50                   | 45                                  | 40    | 25                    | 1,0                                  | 1,25           |                                   | 3,0                | 20,0       |
| K-Rek/K             | SZ            | 20000                         | -                    | 35                                  | 50    | 40                    | 1,0                                  | 0,25           |                                   | -                  | 12,0       |

## 22. Holokauszt Gyermekáldozatainak Emlékhelye – Európai Oktatási Központ



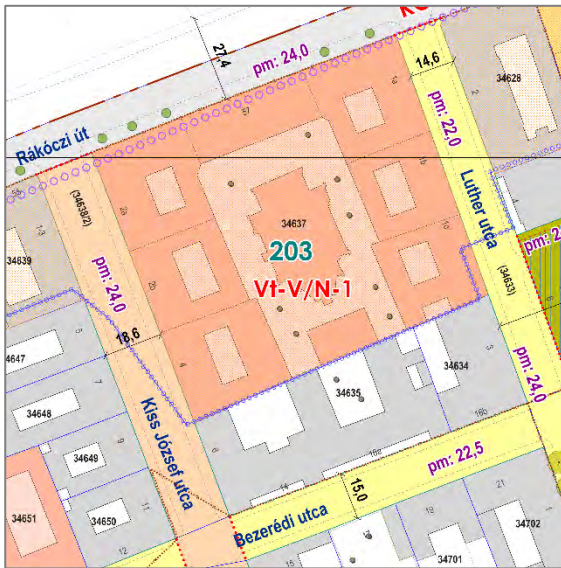
Hrsz: 38818/47

289/2013. (VII. 26.) Korm. rendelet a Holokauszt Gyermekáldozatainak Emlékhelye – Európai Oktatási Központ létrehozásához szükséges közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

A 289/2013. (VII. 26.) Korm. rendeletben szereplő ingatlanok helyrajzi száma a közelmúltban történt telekalakítások következtében megváltozott, jelenleg a Holokauszt Gyermekáldozatainak Emlékhelye – Európai Oktatási Központ a 38818/47 hrsz.-ú telken áll.

Az egykori Józsefvárosi pályaudvar területére vonatkozóan jelenleg nincs hatályban lévő építési szabályzat.

## 23. Az egykori szlovák ajkú evangélikus gyülekezet templomának és toldalék épületrészeinek felújítása, átalakítása



Hrsz: 34637

83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról [566/2021. (X. 4.) Korm. rendelet a 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról]

**7/Y. § (1)** A 2. mellékletben foglalt táblázat 53. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon művelődési, kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztatóépület, irodaépület, kutatás-fejlesztés építménye, sportépítmény, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok

kiszolgáló építményei helyezhetők el a (2) bekezdés szerinti sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési tervek és az OTÉK előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, és b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 53. sora szerinti beruházással érintett ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:

- a) a zöldfelület e rendelkezés hatálybalépésekor fennálló mértéke a beruházás során nem csökkenhet,
- b) az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához gépjármű- és autóbuszparkoló- és -várakozóhelyet nem kell biztosítani."

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott NKSZKÉSZ vonatkozó előírásai:

**„15.§ (4)** Az Ln-1 és Vt-V jelű építési övezetek területén új épület létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a személygépjármű-tárolást épületen belül kell megoldani. [...]

### 31. Városcsopont területe (Vt-V)

**38.§ [...](2)** A Vt-V jelű építési övezetekben az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések köre létesíthető, kivéve ha az egyes építési övezetekre vonatkozó előírás másként rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) igazgatási, irodai rendeltetés,
  - c) kereskedelem, szolgáltató,
  - d) szálláshely,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - g) sportolási célú,
- valamint, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

- h) vendéglátó,
- i) kutatás-fejlesztés nem üzemi létesítményei,
- j) önálló parkolóház, mélygarázs
- k) a lakosság ellátását szolgáló egyéb rendeltetés, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény, helyezhető el.

(4) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33.§ (3) bekezdés előírásainak figyelembe vételével.

(5) Kialakult állapot esetén - az épületek átalakítása, bővítése során a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése,
- c) földszinten a belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
- d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető, legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel,
- e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a vonatkozó tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

(6) Új építés esetén

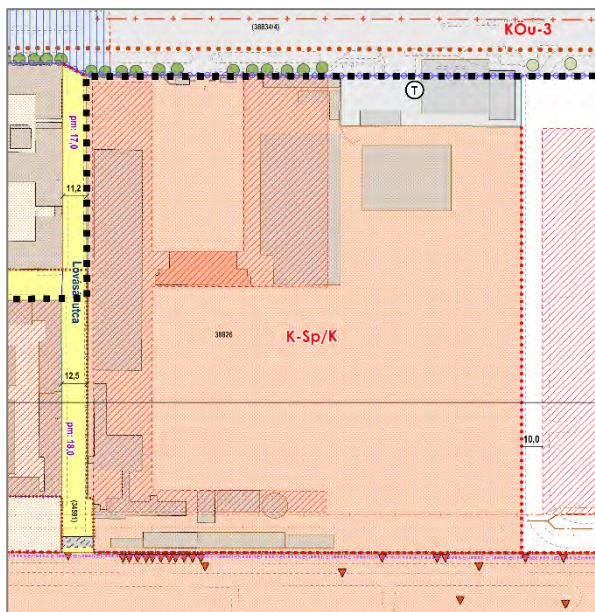
- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
- b) az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi rendeltetés létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijáratán kívül; [...]

**59.§** (5) Vt-V/N-1 jelű építési övezetek területén épületköz a József körút, Rákóczi út és a Népszínház utca mentén nem létesíthető;"

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |                          |                                       | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület utcai párkánymagassága | Az épületmagasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|----------|
|                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |                          | legkisebb zöldfelület                 | általános                            | parkolási célú |                                  | legfeljebb        | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                              | alatt                    |                                       | szmá                                 | szmp           | m                                |                   |          |
|                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %                        | %                                     | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                | m                                |                   |          |
| Vt-V/N-1            | Z             | 800                           | 18                   | 75<br>s80<br>F100                   | 85<br>100 <sup>(1)</sup> | 10 <sup>(3)</sup><br>0 <sup>(2)</sup> | 4,0<br>s4,5                          | 1,75           | 1. melléklet szerint             |                   |          |

Az NKSZKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervlap alapján az épület utcai párkánymagassága a Luther utcában 22,0 m, a Rákóczi útnál 24,0 m, a Kiss József utcában 24,0 méter.

## 24. Nemzeti Lovarda fejlesztése



Hrsz: 3882

460/2013. (XII. 4.) Korm. rendelet a Nemzeti Lovarda fejlesztésével kapcsolatos közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

Eljárási szabályokat tartalmaz.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott NKSZ **KÉSZ vonatkozó előírásai:**

**„43. § (1)** A K-SP/K jelű építési övezet területe sport és szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen minden esetben elhelyezhetők

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
- d) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű építmények.

(3) A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még

- a) szálláshely-szolgáltató építmények,
- b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- c) egyéb rendeltetésű épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás is.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktároló helyezhető el.

**62.§ (2)** A K-SP/K jelű építési övezetben

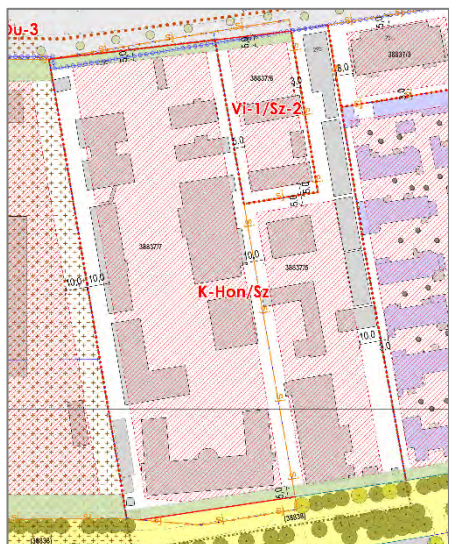
a) az előírt zöldfelület minden 40 m<sup>2</sup> területe után legalább egy fa kihelyezését kell biztosítani,

b) az építési övezetben megengedett övezeti határértékek csak a műemléki védettség figyelembe vételével érvényesíthetők.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató |                     | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános szmá                  | parkolási célú szmp |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                 |                     | %                                 |                    |          |
| K-Sp/K              | SZ            | 15000                         | -                    | 35                                 | 50    | 20                    | 1,5                             | 0,75                |                                   | -                  | 24,0     |



## 25. A Magyar Nemzeti Táncgyűttes állandó játszóhelyének kialakítása



Hrsz: 38837/7

103/2021. (III. 3.) Korm. rendelet a Magyar Nemzeti Táncgyűttes állandó játszóhelyének kialakítását célzó beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházás kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról

A 103/2021. (III. 3.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai:

„5. § [...] (2) Az 1. § (1) bekezdésében megjelölt telekre meghatározott sajátos beépítési szabályok:

- a) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke: 10%,
- c) az épület megengedett legkisebb építménymagassága: 2 m,
- d) a telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt

területeken a burkolt felületek aránya közhasznú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 90%.

(3) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen új építmény

- a) az építési hely,
  - b) a telken belül jelölt szabályozási vonal és építési övezeti határ,
  - c) az övezeti besorolás
- figyelembevétele nélkül elhelyezhető.”

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott NKSZKÉSZ vonatkozó előírásai:

„45. § (1) A K-Hon jelű különleges terület

- a) honvédelmi létesítmény,
- b) az ahhoz tartozó oktatási és sportolási létesítmény,
- c) szálláshely-szolgáltató épület, valamint
- d) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmény és irodaépület elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai eltérően nem rendelkeznek, a K-Hon jelű építési övezetekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők.

(3) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy fa telepítendő vagy tartandó meg.”

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                       | Legnagyobb szintterületi mutató |                     | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság |          |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
|                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelület | általános szmá                  | parkolási célú szmp |                                   | legfeljebb         | legalább |
|                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                       |                                 |                     | m <sup>2</sup>                    |                    |          |
| K-Hon/Sz            | SZ            | 4000                          | 18                   | 65                                 | 80    | 25                    | 4,0                             | 1,0                 |                                   | -                  | 28,0     |

## 2.3. JÓZSEFVÁROS TÁRSADALMA

Budapest kerületei közül valószínűleg Józsefváros helyi társadalmához kapcsolhatók a leggazdagabb képzettársítások. Ezek egy része az adatokban is tükröződik – a munkanélküliek, illetve az alacsony komfortfokozatú lakások aránya valóban itt a legmagasabb, míg az egy lakosra jutó nettó jövedelem valóban itt a legalacsonyabb Budapesten. Más sztereotípiákat ellenben cáfolnak a statisztikák: a legfeljebb nyolc általánost végzett népesség arányának tekintetében hat kerület is kedvezőtlenebb helyzetben van, a regisztrált vállalkozások és az ezer lakosra eső nonprofit szervezetek száma szerint Józsefváros egyaránt a hetedik helyen szerepel Budapest huszonhárom kerülete közül.

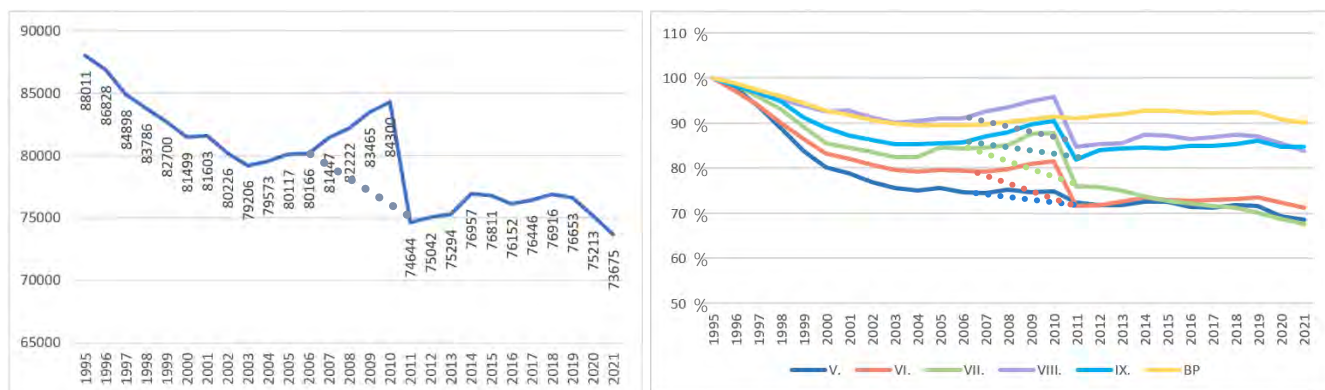
Kiemelendő, hogy a kerület tényszerűen kedvezőtlen társadalmi háttérhez jelentős, több aspektusban országos modellértékű szociális városrehabilitációs gyakorlat társul. A 2005-ben indult Magdolna Negyed Program tíz éve alatt összesen közel hétmilliárd forint értékben valósultak meg részben *soft* (képesítő és felzárkóztató), részben *hard* (lakhatási és környezeti infrastruktúrafejlesztő) beavatkozások.

### 2.3.1. Szociodemográfiai jellemzők

#### 2.3.1.1. Demográfia, népesség

##### Lakónépesség

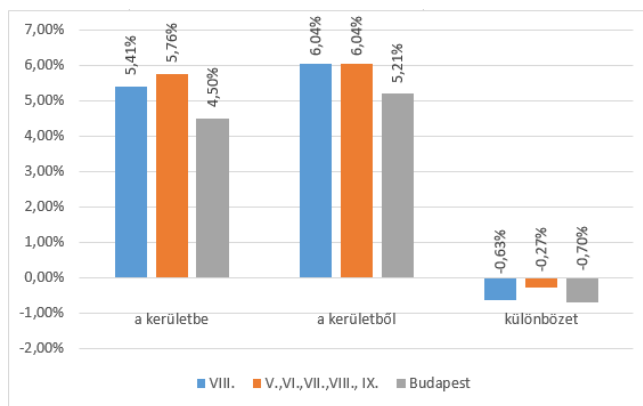
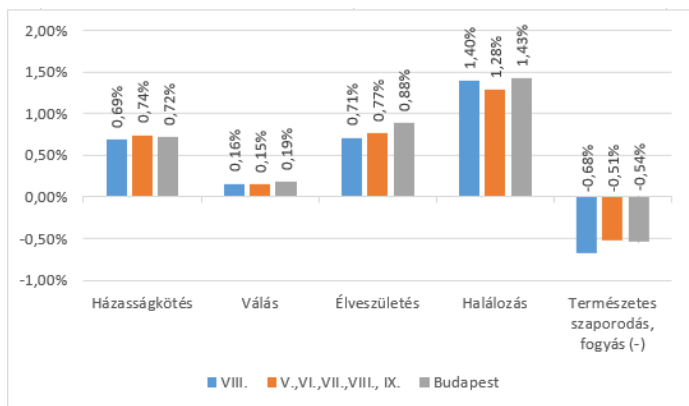
Józsefváros lakónépessége 2021 év végén 73 675 fő volt. A népesség alakulásában a 2004. óta tartó hosszú csökkenést követően, 2011 után növekedés figyelhető meg, amely intenzitása csökkent végül 2018-ban megfordult és újra csökkenő tendenciát mutat. (Érdemes megjegyezni, hogy a népszámlálások közti tovább számításra alapozó adatsorok 2004-2011 között növekedést, majd a 2011-es népszámlálással hirtelen, jelentős visszaesést mutatnak, ami nagy valószínűséggel a tovább számítás anomáliáiból fakad, így fenntartással kezelendő.) E népességszámmal Józsefváros a budapesti kerületek középmezőnyében helyezkedik el, azonban tekintettel viszonylag kis területére (6,85 km<sup>2</sup>, Budapest 1,30%-a) népsűrűségét illetően még úgy is a harmadik helyen áll a főváros kerületei között (10 755 fő/km<sup>2</sup>, 2021), hogy benne a sűrűn beépített lakóövezetek mellett kiterjedt ipari és zöldterületek is találhatóak. A többi belső-pesti kerülethez viszonyítva 1995-höz képest jóval kisebb népességvesztést könyvelt el: 2014-es lakossága az 1995-ös 84%-át teszi ki, míg ugyanezen érték az V., VI., VII. és IX. kerületekben rendre 69, 71, 68 és 85%.



Józsefváros népessége 1995 és 2021 között (balra) és az egyes belső-pesti kerületek, illetve Budapest egészének népességváltozása (jobbra), a 2011-es népszámlálás előtti népesség-tovább számítási anomáliákat korigáló lehetséges valós trend ábrázolásával (fő)

### Vándorlási mutató

A kerület fő népmozgalmi mérőszámai nem térnek el érdemben a fővárosi átlagtól, bár – míg az élveszületések és a halálozások lakónépességre vetített aránya szinte megegyezik – a házasságkötések enyhe többletét (0,69% a 0,72%-kal szemben, bár lemaradva a belső-pesti 0,74%-es átlagtól) Budapest egyik legalacsonyabb válási aránya (0,16%, a fővárosi átlag 0,19%) egészíti ki. A 2013-ban mért 270 főhöz képest 2021-ben mért 502 főnyi természetes fogyás jól illusztrálja, hogy a kerület imént látott, 2011 óta tartó népességnövekedése, 2018-ban megfordult, akárcsak Budapesté és a belső-pesti kerületeké. A fluktuáció 2021-ben meghaladta a budapesti átlagot, azonban a belső-pesti kerületek átlagától elmaradt. A vizsgált területek vándorlási egyenlege negatív értéket mutat, vagyis az elvándorlások száma magasabb mind a fővárosi, mind a belső-pesti kerületek, mind Józsefváros viszonylatában az odavándorlásokhoz képest.

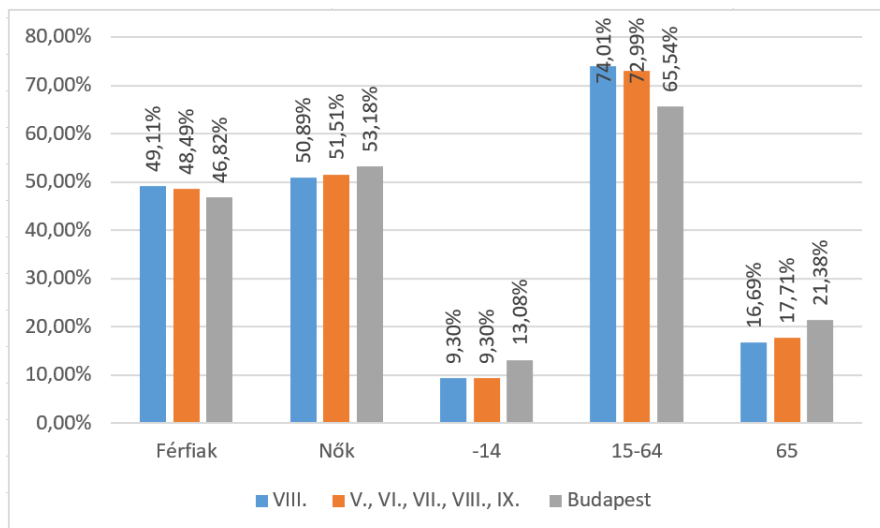


A VIII. kerület, a belső-pesti kerületek, illetve Budapest főbb népmozgalmi mutatószámai, a kerület, illetve a város lakónépességre vetítve (2021)

A VIII. kerület, a belső-pesti kerületek, illetve Budapest vándorlási arányszámai (2021)

### Korösszetétel és nemi megoszlás

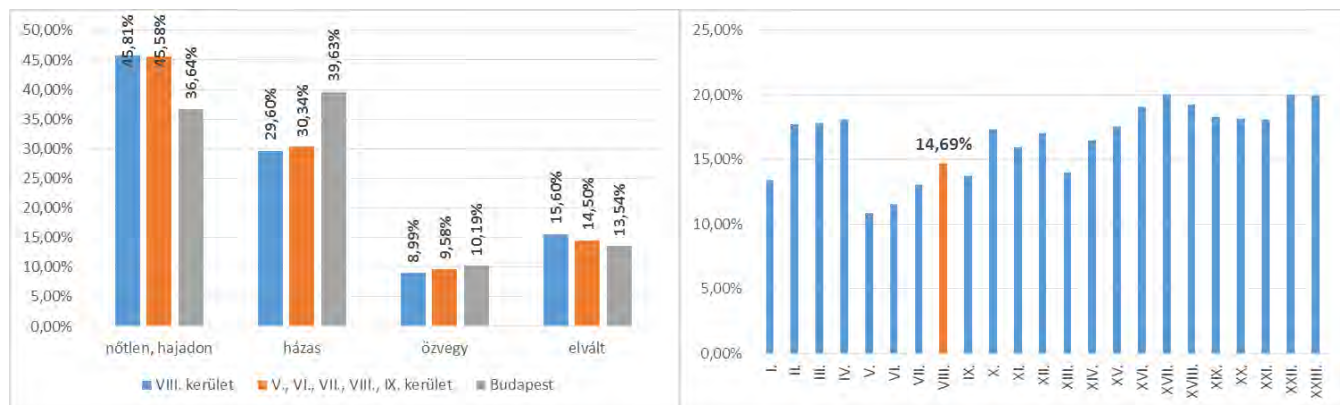
A népesség 50,89%-a nő, ami 2,29%-kal kevesebb az 53,18%-as fővárosi átlagnál. Korosztályok szerinti bontásban kitűnik, hogy míg 14 év alattiból valamivel (3,78%-kal) kevesebb él Józsefvárosban, mint Budapesten átlagosan, addig a 15-64 év közti népesség tekintetében nagyságrendileg 8,47%-kal él több lakos a fővárosi átlaghoz képest a kerületben. Ezzel szemben a 65 év felettek aránya a fővárosban 4,69%-kal több, mint Józsefvárosban. A belső-pesti kerületekre mért kor és nem szerinti megoszlásadatok lényegében mindenhol köztes értékeket mutatnak az összbudapesti és a VIII. kerületi értékek között, kivéve a 14 éves és fiatalabb népesség arányát, amely megegyezik a józsefvárosi adattal.



A népesség kor és nem szerinti megoszlása a VIII. kerületben, a belső-pesti kerületekben és Budapesten (2021)

### Családi állapot

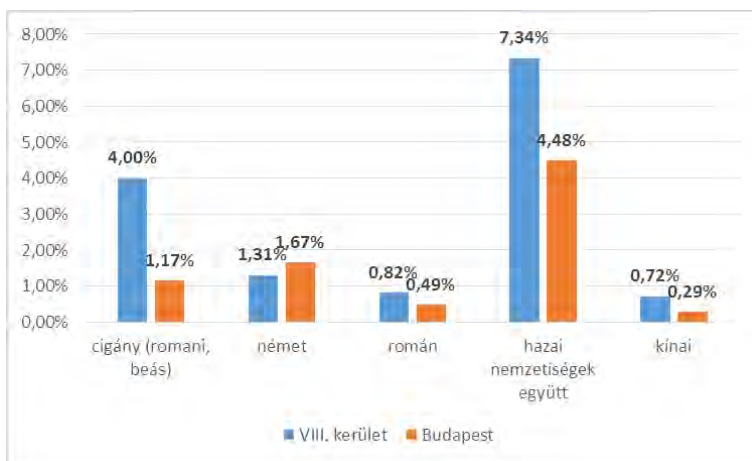
Más belvárosi kerületekhez hasonlóan Józsefvárosban is relatív magas a nőtlenek, hajadonok aránya a népességen belül (45,81% a budapesti átlag 36,64%-ához képest), elsősorban a házások kárára (29,60, illetve 39,63%) – míg az özvegyek, illetve elváltak arányát illetően kevésbé jelentős az eltérés. Utóbbi két adat sajátosságai (előbbi alacsonyabb, utóbbi magasabb a fővárosi átlagnál) összhangban vannak a hatvan év feletti lakosság fent megfigyelt alacsonyabb arányával. A belső-pesti kerületek összességére számolt értékek nem árnyalják különösebben a képet: minden esetben az összbudapesti és a józsefvárosi adatok között helyezkednek el. A kiskorúak aránya, a fentiekkel összhangban, budapesti viszonylatban átlagosnak tekinthető ugyan, a belső-pesti kerületek közül azonban a legmagasabb.



A lakosság családi állapot szerinti megoszlása a VIII. kerületben, a belső-pesti kerületekben és Budapesten (balra, 2011) és a kiskorúak aránya a teljes népességen belül Budapest kerületeiben (jobbra, 2011)

### 2.3.1.2. Nemzetiségi összetétel

A népesség nemzetiségi összetétele valamivel heterogénebb Józsefvárosban, mint a főváros más kerületeiben; ugyanakkor e heterogenitást szinte kizárólag a magukat cigány nemzetiségűnek vallók magas aránya magyarázza: a fővárosi átlag 2,83%-ával szemben Józsefvárosban a népesség 4%-a azonosítja magát ekként. A népszámláláson magukat cigánynak vallók 3050 fős csoportja a város legnépesebb cigány közösségét jelenti, Budapest romani és beás népességének 15,14%-át. Más nemzetiségek jelentősen alacsonyabb számban vannak jelen, közülük az 1,31%-ot kitevő (998 fős) német, a 0,82%-os román (622 fő), illetve a 0,72%-os (547 fő) kínai említhető. Egyéb nemzetiségűnek (ami a fővárosban jellemzően a nyugat-európaiakat, afrikaiakat, valamint nem kínai vagy vietnami ázsiaiakat jelenti) 2,83% vallotta magát, ami a 2,40%-os fővárosi átlagnál magasabb ugyan, de a kerületek rangsorában csupán a nyolcadik helyhez elég. (Érdemes megjegyezni, hogy a fenti értékek önbevalláson alapulnak, illetve hogy a népszámlálás során nem volt kötelező a válaszadás a nemzetiséget érintő kérdésekre, így pontosságukat az esetleges látencia, illetve a válaszmegtágadók magasabb aránya – VIII. kerület: 11,03%, Budapest: 9,47% – jelentősen árnyalja. A látencia, akárcsak Magyarország más területi egységei esetében, elsősorban a cigány nemzetiségi hovatartozás szempontjából jelentős.

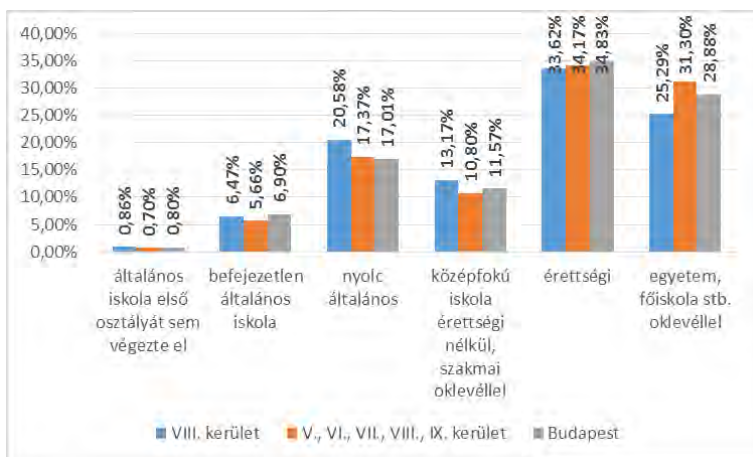


Nemzetiségi hovatartozás egyes kiemelt kategóriák szerint a VIII. a kerületben és Budapesten (2011)



### 2.3.1.3. Képzettség

A kerület lakosságának képzettségi szintje két ponton tér el jelentősebben a fővárosi átlagtól: a legmagasabb végzettségként nyolc általánossal rendelkezők száma 3,57%-kal magasabb Józsefvárosban (20,58% az összbudapesti 17,01%-hoz képest), míg a felsőfokú oklevéllel rendelkezőké 3,58%-kal alacsonyabb (25,29, illetve 28,88%). Utóbbi érték a belső-pesti kerületek összességében mért 31,30%-os értékhez képest még nagyobb különbséget mutat – e csoporttól a kerület a befejezetlen általános iskolai végzettségűek számát illetően is érdemben eltér. Józsefvárosban, akárcsak a fővárosi kerületek többségében (így a VI. kerület kivételével az összes belső-pestiben is), az érettségivel rendelkezők jelentik a legnépesebb társadalmi csoportot.

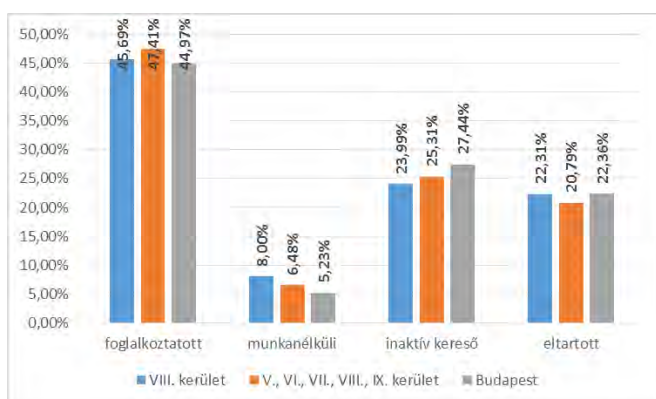


A hét éves és idősebb népesség végzettség szerinti megoszlása a VIII. kerületben, a belső-pesti kerületekben és Budapesten (2011)

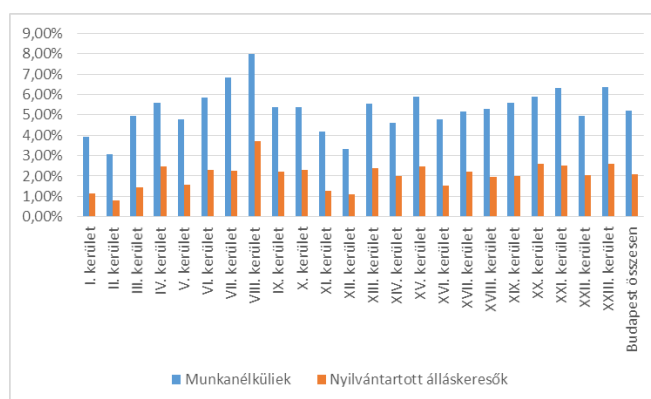
### 2.3.1.4. Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

A foglalkoztatási helyzet számos mutatója rajzol kedvező képet Józsefvárossról – a foglalkoztatottak aránya meghaladja a budapesti átlagot (45,69, illetve 44,97% – bár a belső-pesti kerületek 47,41%-os átlagánál alacsonyabb), az eltartottak száma szinte teljesen azonos vele (22,31, illetve 22,36%, noha magasabb, mint a 20,79%-os belső-pesti átlag). Ettől függetlenül egyértelmű, hogy a kerület népessége jelentős problémákkal szembesül e téren: a fentiek mellett szintén igaz ugyanis, hogy Budapest kerületei közül itt a legmagasabb a munkanélküliség (8,00%) és a nyilvántartott álláskeresők aránya (3,71%) is. (A 180 napon túl nyilvántartott álláskeresők aránya – 2,46% – tekintetében a kerület helyzete még kedvezőtlenebb: arányuk az összbudapesti arány 2,15-szöröse, míg az összes nyilvántartott álláskeresőt illetően e szorzó értéke csak 1,78.)

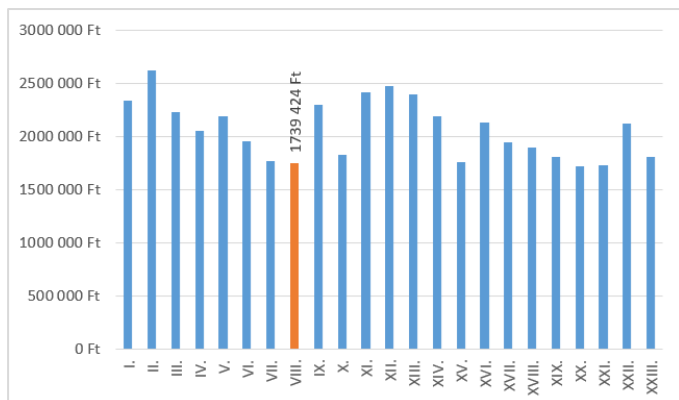
A foglalkoztatottsági adatok negatív oldala köszön vissza a jövedelmi adatokban is: Budapest kerületei közül Józsefvárosban a legalacsonyabb az egy főre eső nettó belföldi jövedelem. Bár a 2011 és 2021 közti években megfigyelhető volt némi jövedelmi felzárkózás a fővárosi átlaghoz, 2011 jelentős, 3,53%-os visszaesését követően még 2021-ben sem érte el a fővárosi átlagot.



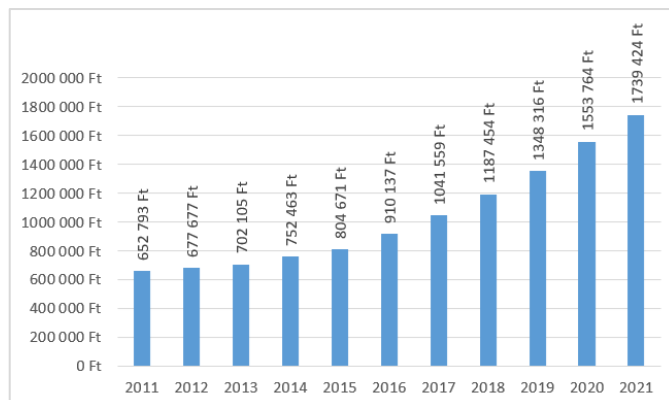
A VIII. kerület, a belső-pesti kerületek és Budapest népessége gazdasági aktivitás szerint (2011)



Munkanélküliek (2011) és nyilvántartott álláskeresők (2013) aránya Budapest egyes kerületeiben, illetve a város egészében



Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem Budapest egyes kerületeiben (Ft, 2021)



Egy lakosra eső nettó belföldi jövedelem alakulása a VIII. kerületben, 2011-2021

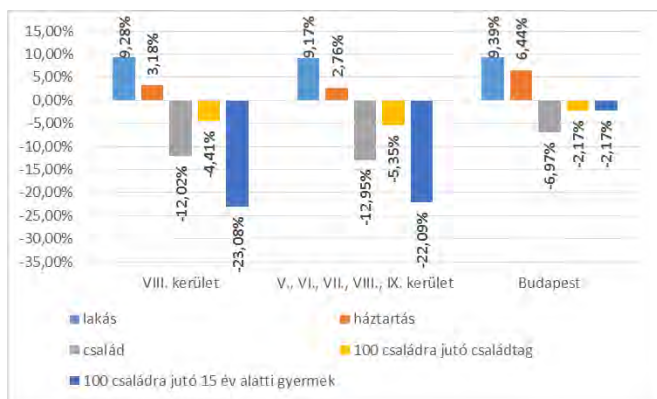
### 2.3.1.5. Háztartások, lakhatás, életminőség

Józsefvárosban a 2021-es adatok szerint 47043 lakás található. Minthogy ezek nem mindegyike lakott (sem hivatalosan, sem a gyakorlatban), a 2011-es népszámlálás által a kerületben felmért háztartások száma ennél alacsonyabb, 38 073 darab. Ugyanakkor nem minden háztartás jelent családot (házastársi vagy élettársi, illetve vérségi kapcsolatban együtt élők legszűkebb körét<sup>1</sup>), utóbbiak száma így jóval kevesebb, csupán 18 092. Józsefvárosban 100 családra átlagosan 260 családtag, ebből 40 gyermek jutott 2011-ben. E számok tekintetében Budapesten megállapítható bizonyos trendszerűség, amely szerint a belső kerületekben kisebb családok, és kevesebb gyermek jellemző, mint a kertvárosokban. Józsefváros ugyanakkor – a belső-pesti kerületekkel összevetve – relatív nagyobb családokkal és több gyermekkel jellemezhető, még ha az összbudapesti átlaghoz képest ez nem is feltűnő: a belső-pesti kerületekben átlagosan csak 254 fő, ebből 36 gyermek jut 100 családra, míg Budapest egészében e két érték 271 és 45.

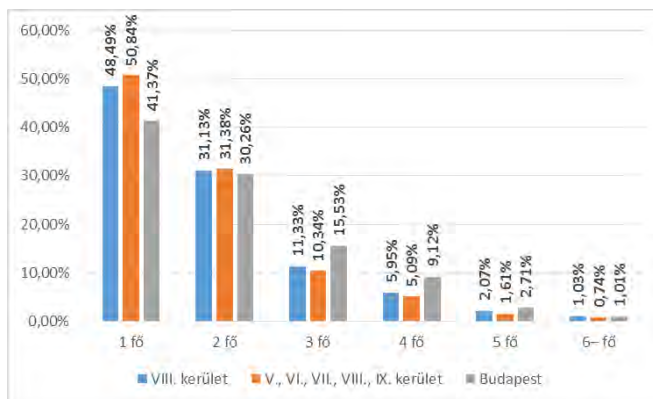
E mutatók dinamikáját illetően Budapest-szerte a lakás- és háztartásszám növekedése, ezzel egyidőben pedig a családszám és az átlagos családméret csökkenése figyelhető meg: 2001 és 2011 között 10,63%-kal nőtt a lakások, és 6,44%-kal a háztartások mérete a fővárosban, míg a családok száma közel hét, átlagos mérete valamivel több, mint két százalékkal csökkent. Utóbbi tendenciák kiemelt súllyal figyelhetők meg a belső-pesti kerületekben, illetve Józsefvárosban is. Különösen magas a száz családra jutó gyermekek számának csökkenése, ami a belső-pesti kerületek átlagánál is nagyobb mértékű, 23,08%-os a VIII. kerületben, ami – a családok számának csökkenése mellett – az itt élő gyermekek számának jelentős csökkenését jelzi.

A gyermekek számának csökkenése összecseng a háztartások átlagos létszámából kirajzolódó képpel, az egy fős háztartások jelentős – közel abszolút – többségével is, amiben ugyan szintén látszik, hogy Józsefváros társadalmá családosabb szerkezetű, mint a belső-pesti átlag (2,35 százalékponttal kevesebb egy fős, nagyságrendileg egy-egy százalékponttal több három- és négy fős háztartás). A kerületi számok ezzel együtt változatlanul jelentősen kisebb átlagos háztartásméretről tanúskodnak, implikálva a (jellemzően fiatal) egyedülállókat, illetve a (jellemzően idős) özvegyek felülreprezentáltságát Józsefváros társadalmában. Előbbi csoport az egyetemek, főiskolák magas számához, illetve az olcsó albérleti, lakhatási lehetőségekhez kapcsolódóan lehet elsősorban jelen, míg az idősek kiemelkedő jelenléte a hetvenes évek óta ismert sajátja a hagyományos beépítésű belvárosi lakóterületeknek Budapesten.

<sup>1</sup> A család – a KSH definíciója szerint – lehet párkapcsolaton alapuló, ezen belül házaspár nőtlen, hajadon gyermekkel vagy gyermek nélkül; élettársi kapcsolatban együtt élő két személy nőtlen, hajadon gyermekkel vagy gyermek nélkül; és egy szülő (apa vagy anya) nőtlen, hajadon gyermekkel.

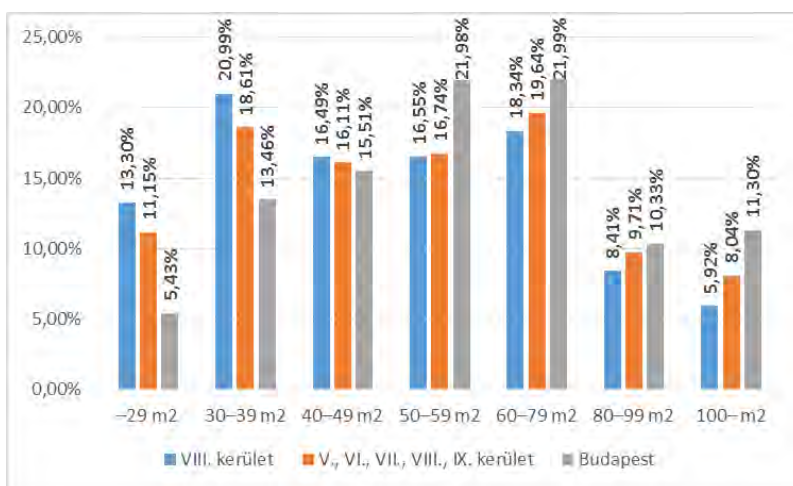


Egyes háztartási mutatók változása 2001 és 2011 között



Háztagok megoszlása a háztartásban élők száma szerint (2011)

A kis létszámú háztartások, logikus módon, a kis alapterületű lakásokkal hasonló minták szerint jelennek meg a város lakástérképén. Lévéen hogy a VIII. kerületben az eredendően kisebb lakásokkal jellemezhető belső-pesti kerületekhez képest is kiemelkedő (34,29%) a 40 m<sup>2</sup> alatti lakások aránya, és átlagos alapterület tekintetében is (holtversenyben) a második legalacsonyabb érték a kerületé, nem meglepő, hogy a kerület a statisztikák alapján kevésbé bizonyul alkalmas lakhelynek a nagyobb családban élők számára. Az alacsony átlagos lakásméret és a hasonló kerületek viszonylatában magasabb családméret kettősségéből egy további jellegzetesség is következne: Józsefváros laksűrűsége relatív magasabb kellene, hogy legyen. A vonatkozó adatok szerint azonban az egy főre eső átlagos lakásnégyzetméter-szám, bár valamivel alacsonyabb, nem tér el érdemben a fővárosi átlagtól (31,46, illetve 33,54m<sup>2</sup>), több, munkáskerületként kiépült pesti városrész – Kőbánya, Újpest – is érdemben alacsonyabb számokkal bír e téren. Ennek pontos oka nem ismert, bár az üres lakások nagy száma valószínűleg jelentős magyarázó erővel bír.

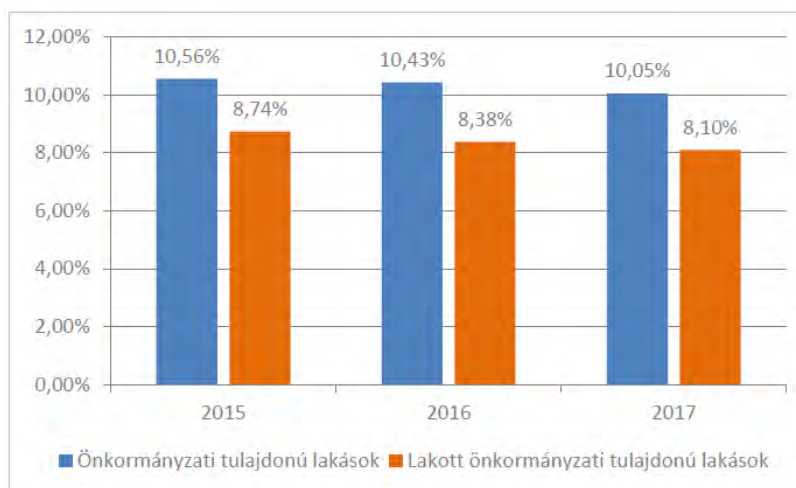


Lakások méret szerinti megoszlása a VIII. kerületben, a belső-pesti kerületekben, illetve Budapest egészében (2011)

A lakások zsúfoltságának relatív kedvező számai nem függetlenek attól a jelentős ingatlanállománybeli átalakulástól, ami az elmúlt években a Corvin sétány mentén, egységes projekt keretében zajlott, illetve zajlik. Nagyrészt az itt végbement – korábbi – szanálásoknak, és azokat követő – időben közelebbi – építkezéseknek köszönhető, hogy 2011-ben és 2013-ban is Józsefvárosban épült a legtöbb lakás Budapest összes kerülete közül. 2011-ben az új lakások 25,97%-a esett a kerületre. E folyamatnak, illetve a századfordulós körfolyosós bérházak által dominált állomány folyamatos komfortosításának köszönhetően, a kerület a legtöbb közmű tekintetében elérte, illetve meg is haladta a budapesti átlagot. Érdemi elmaradás két helyen tapasztalható: egyfelől a vízöblítéses WC-vel ellátott lakások 95,43%-os arányánál, ami a kerületek között a legalacsonyabb, másfelől a távfűtés terén – ami azonban szinte kizárólag a paneles lakótelep jelenlétének fokmérője, így például az V., VI., VII. kerületben aránya 0%.

A lakások relatív magas hányada önkormányzati tulajdonú a kerületben: ennek fő oka a kedvezőtlenebb állapotú lakások fővárosi összehasonlításban magas száma, melyeket bérlőik a kilencvenes évek lakásprivatizációja során kisebb arányban akartak, illetve tudtak megvásárolni, mint a város más részein. Az önkormányzati lakások aránya ugyanakkor folyamatosan csökken,

három év alatt 12,29%-ról 11,00%-ra: ennek egyik oka a fokozatos elidegenítés, másik oka a teljes egészében vagy jelentős részben önkormányzati tulajdonú lakóépületek alkalmankénti bontása, amit nem ellensúlyoz újabb szociális bérházak építése. (A lenti adatsoron már nem látható, korábbi években került sor a Corvin sétány beruházásához kapcsolódóan jelentős bontásokra, illetve több szociális bérház felépítésére.) A lakott lakások aránya még nagyobb arányban csökken: az önkormányzati lakások 2011—2014 közti 1,29 százalékpontos csökkenéséhez képest arányuk 2,04 százalékponttal csökkent a teljes lakásállományon belül. A józsefvárosi önkormányzat bérlakásállománya azonban jelen szintjén is magasnak számít, Budapest egészéhez, de még a belső-pesti kerületek átlagához képest is (10,33% a 4,80%, illetve 7,62% ellenében). Számszerűsítve mindez 4540 darab önkormányzati tulajdonú lakást jelentett 2017-ben, melyek közül 3661 volt lakott.



*Önkormányzati tulajdonú lakások aránya összesen, illetve a lakottakra szűkítve a teljes VIII. kerületi lakásállományhoz képest (a számításhoz használt teljes lakásszám a tárgyév január 1-i, az önkormányzati lakásokra vonatkozó adatok a tárgyévet megelőző év december 31-i állapotot jelzi).*

### 2.3.1.6. Egészségi állapot

A népesség egészségügyi helyzetét illetően kiemelendő, hogy Budapest kerületei közül Józsefvárosban a legalacsonyabb a várható élettartam (nők: 76,5, férfiak: 69,9 év, ami 7,6, illetve 6,1 évvel kevesebb a listavezető II. kerület értékeinél, 2006-2010-es adatok szerint<sup>2</sup>).

A fő betegségtípusok többségének standardizált halálozási hányadosa a kerületben a fővárosi átlag alatti értéket vesz fel: a vizsgált 13 mutató közül mindössze a prosztatadaganatok tekintetében tartozik a kerület népessége egyértelműen Budapest kevésbé veszélyeztetett feléhez. Ezen felül az ajak, a szájüreg és a garat rosszindulatú daganatai, illetve a fertőző és parazitás betegségek esetében tapasztalható eltérés a férfiak és nők érintettségében a fővárosi átlaghoz képest, minden más esetben a teljes kerületi népesség veszélyeztetettebb, mint a budapesti átlag. Ebben az átlagosnál kedvezőtlenebb szociodemográfiai helyzetnek (alacsony végzettségű, alacsony jövedelmű, előregedő népesség), illetve a sok tekintetben egészségtelen épületállomálynak gyaníthatóan egyaránt szerepe van.

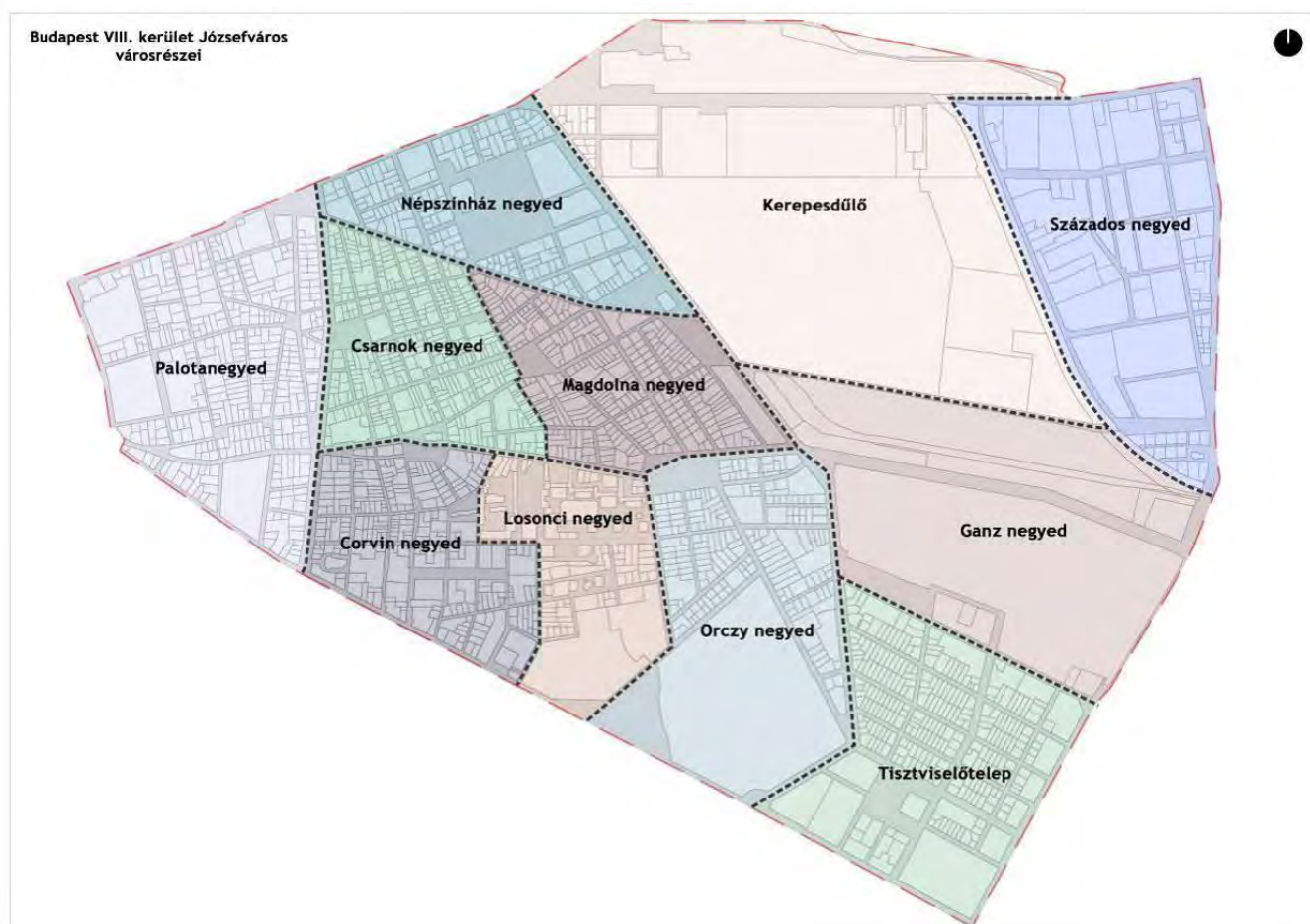
Feltűnő ugyanakkor, hogy nem csupán a betegségi elhalálozások, de a külső okok tekintetében is szinte homogénebben magasabb a kerületi népesség veszélyeztetettsége, mint a budapesti általában: ezek közül a narkotikus mérgezések és az öngyilkosságok magas száma gyaníthatóan leginkább szociokulturális hátrányokra vezethető vissza.

<sup>2</sup> Budapesti Egészségterv 2012



### 2.3.2. Térbeli társadalmi rétegződés

A VIII. kerület hagyományosan három részre, a Belső-, a Középső- és a Külső-Józsefvárosra tagolódott. Ezek között a Nagykörút, illetve a Fiumei út – Orczy út vonala jelentette a határt, meglehetősen nagy és heterogén egységeket alkotva, nevük használata nem vált a mindennapok részévé. Változást hozott, amikor Józsefváros önkormányzata a 2005-ben elfogadott 15 éves Kerületfejlesztési Konceptió részeként határozott tizenegy városrész definiálásáról a kerületben, melyeket utóbb a 94/2012. (XII. 27.) fővárosi közgyűlési rendelet is szentesített. Ezek egy része jól körülhatárolható, történeti előzményekkel bíró terület, míg mások közülük szerves fejlődés nélkül, egy-egy jellegzetes objektum vagy közterület környékéeként, az adott objektum vagy közterület nevét viselve születtek. 2012-ben néhány városrész neve módosult, egyértelműsödött. A területi szintű jellegzetességek leírásának bevezetéseként érdemes áttekinteni e városrészeket<sup>3</sup>.



Józsefváros kerületszékeinek áttekintő ábrája

#### Palotanegyed

Józsefváros Nagykörúton belüli része, nevét a területen álló XIX. századi főúri palotákról kapta. Kiterjedése megegyezik a korábbi Belső-Józsefvárossal. Számos országos, illetve fővárosi intézménynek (mint a Magyar Nemzeti Múzeum vagy a Központi Szabó Ervin Könyvtár) és igen sok felsőoktatási intézménynek ad helyet, melyek közül a Semmelweis Egyetem úgynevezett belső klinikai tömbje is itt üzemel. Átlagosnál magasabb minőségű környezeti elemekkel rendelkezik a kerületszékekhez képest, a negyed az oktatás mellett a turizmus fejlesztésre is nagy hangsúlyt fektet. Az utóbbi években a kerületszékeben számos fejlesztés valósult meg, elsősorban turisztikai

<sup>3</sup> Az alábbiakban szereplő városrészsintű adatok a KSH adatszolgáltatásából származnak, melyek a 2011. évi népszámlálás szerinti állapotot mutatják.

fejlesztések, illetve közterület-megújítások formájában. A kerület egyetlen része, ahol részönkormányzat működik.

### Népszínház negyed

A Népszínház utca, a Rákóczi út és a Fiumei út által határolt terület. Elsőprő többségét körfolyosós bérházak alkotják, lakosságának helyzetét tekintve a kerület középmezőnyéhez tartozik. A negyeden belül központi helyet foglal el a II. János Pál pápa tér, rajta az Erkel Színházzal, illetve az M4-es metró egyik állomásával. A Fiumei út felőli részén jelentős az intézményi sűrűsödés: itt áll az Országos Nyugdíjbiztosítási Főigazgatóság Központja, a Péterfy Sándor utcai Kórház-Rendelőintézet, a VIII. kerületi Tűzoltóság, illetve a Fővárosi Gázművek központja is.

### Csarnok negyed

Új keletű névadás a Nagykörút, a Népszínház utca és a Baross utca által határolt területek intenzívebb beépítésű, nyugati részére. Nevét a kerületi vásárcsarnokról kölcsönzi, amely a negyed egyetlen jelentősebb tereként megjelenő Rákóczi téren áll, a VIII. kerület másik olyan (szintén az M4-es vonalhoz tartozó) metróállomása szomszédságában, ami nem a kerülethátáron üzemel. Beépítése hasonló a Népszínház negyedéhez, bár itt már nagyobb arányban jelennek meg azok a kisebb, gyakran műhelyekkel együtt álló beépítések, amik a kerület külsőbb részeire kifejezetten jellemzőek. Társadalmi összetétele, ezzel párhuzamosan, érezhetően kedvezőtlenebb, mint a Népszínház utca vagy a Nagykörút túloldalán. Sajátos kettőssége alapján a Mátyás tér környéki részei a Magdolna negyedhez hasonló, társadalmilag és építészetiileg egyaránt leromlott területek, míg a 2010-ben sétálóutcásított Tavaszmező utca egyetemvárosias környéke, illetve – kisebb részben – a Rákóczi tér dzsentrifrikációs jeleket mutató szomszédsága a városrész részleges metamorfózisát vetíti előre. A Csarnok negyedben áll a kerületi rendőrkapitányság (Víg utca), valamint a kerület egészségügyi ellátásának központja, az Auróra utcai rendelőintézet is.

### Magdolna negyed

A területén 2005 óta folyó integrált, lakóbevonásos szociális városrehabilitációs program kapcsán relatív ismertté vált, noha e néven előzménnyel nem bíró terület. A kerületet stigmatizáló szociális problémák egyik gócpontja, melynek helyzetén az említett – elsősorban közösségépítő és lakókörülmény-javító – fejlesztő programok valamelyest javítottak a program három üteme során. Ez idő alatt épült meg a Mátyás téri Kesztyűgyár Közösségi Ház, a Dobozi utcai FiDo Ifjúsági és Szabadidőpark, épült újjá a Teleki László téri piac és körülötte a teljes tér, valamint vált sétálóutcává a Bauer Sándor utca és a Mátyás tér egy része. A negyed fontos intézménye a felnőttképzési kapacitásokkal is kibővített Lakatos Menyhért Általános Iskola és Gimnázium, melynek fejlesztésére szintén a 2010 körüli években került sor. A fejlesztések folytatásaként 2018-ban megkezdődött a Magdolna-Orczy Program megvalósítása. A kedvezőtlen társadalmi helyzethez vegyes beépítés társul: a főbb útvonalak mentén szinte egyeduralkodó magasabb bérházak mellett a mellékutcákon számos kisebb, akár 150 évesnél is idősebb lakóház, valamint műhelyek és nagyszámú foghíjtelek van jelen.

### Corvin negyed

Az eleinte Józsefváros-központ névre keresztelt terület a Baross utca déli oldalán, a Nagykörút és a Szigony utcai lakótelep között terül el. Északi részén már a 2000-es évek elején megjelent a városrehabilitáció, a Futó utca mentén számos új lakóházzal és közterületi fejlesztésekkel, míg déli, a kétezres évekre kifejezetten leromlott állapotú részei a 2003-tól fokozatosan, egyre nagyobb intenzitással zajló Corvin Sétány Program részeként alakultak át. Utóbbi a kerület legnagyobb léptékű átalakulásának színhelye: több száz lakás bontására került sor a Kisfaludy utcától a Szigony utcáig terjedő területen, melyek helyén részben a Corvin Pláza, részben a tulajdonképpeni Corvin sétány lakó- és irodaépületei épültek, épülnek fel. A negyedben áll a kerület polgármesteri hivatalának, a Corvin mozi, és a Fazekas Mihály Általános Iskola és Gimnázium épülete is.

Népessége, a fent vázolt átalakulási folyamatnak megfelelően, nehezen írható le: a Corvin Sétány Program indulása előtt a kerület kedvezőtlenebb helyzetű részei közé tartozott, a bontások következtében azonban a népesség részben kicserélődött, részben jelentősen lecsökkent. Ez utóbbi az ingatlanfejlesztések előrehaladtával azonban folyamatosan kompenzálódik, magasabb státuszú népesség koncentrált beköltözésével.

### Losonci negyed

Az eleinte Szigony negyed névre keresztelt terület az esetenként Józsefvárosi, esetenként Szigony utcai néven ismert lakótelepet és annak szűk környezetét fedi le, a Baross utcától délre eső területek középső szeletét. Az 1970-es és '80-as évek során a kerület környező részeivel nagyrészt megegyező beépítést, a korábbi utcaszerkezettől független struktúrában, panellakótelep váltotta fel, amely nagyrészt azóta is magán hordozza a korszak jellegzetes problémáit: a közösségi terek, a zöldfelület hiányát, a monoton beépítést. Utóbbi a 2000-es évektől kezdődő panelprogramok homlokzati színezései is csak részben oldották. Társadalmi összetétele vegyes, a legtöbb mutató szerint nagyságrendileg megfelel a kerületi átlagnak, ugyanakkor a lakáskomfort – érthető okokból – érdemben magasabb annál. Megmaradt hagyományos beépítésű területei meglehetősen rossz állagúak. Jelentősebb intézményei nincsenek, noha közepén épült fel a Pázmány Péter Katolikus Tudományegyetem Információs Technológiai és Bionikai Kar, valamint déli részén áll a Semmelweis Egyetem több épülete, az úgynevezett külső klinikai tömb nagy része. Ehhez kapcsolódóan a két egyetem jelentős fejlesztéseket tervez a Szigony utca és a Balassa utca közti tömbben, az úgynevezett Bionikai Innovációs Központ idetelepítése révén. Bár nem szerves része a negyednek, ide tartozik a Fűvészkert területe is.

### Orczy negyed

A nevét az Orczy térről, az Orczy parkról és az Orczy útról kapott terület a középső-józsefvárosi gyűrű legperifériálisabb része, a Magdolna negyed mellett a kerület másik krízisterülete. A 2000-es évektől kezdődően számos pontján épültek új társasházak, melyek révén társadalmi mutatói nem rosszabbak kiugróan, mint a Baross utca másik oldalán fekvő Magdolna negyedé, ugyanakkor fő problémagócái, elsősorban a Diószegi Sámuel utca középső szakasza környékén a kerület leginkább leszakadó, gettósodó, bűnügyileg fertőzött területei találhatóak meg. A negyedben kiemelten jelentős probléma a droghasználat és -kereskedelem. A hagyományos beépítések igen elavult lakásállománya nagy arányban önkormányzati tulajdonú. Bár a negyedhez tartozik, annak kevésbé szerves része az Orczy park és a Ludovika tér, melyeknek fejlesztése a Nemzeti Közszerkezet Egységének révén, amely 2014-ben költözött be a Ludovika Akadémia volt épületében, valósult meg. A park területén részben túlnyúló fejlesztés komplett campust hoz létre, kinyitva azt a negyed lakóterületei felé is. Az egyetem szomszédságában üzemel a Magyar Természettudományi Múzeum.

### Kerepesdűlő

A kerület északkeleti területeinek nagy részét lefedő városrészt alapvetően intézményi, üzemi és ipari területek, így a Fiumei úti sírkert (közkeletű nevén a Kerepesi temető), a Keleti pályaudvar, a fejlesztési területként releváns volt Taurus/Michelin gumigyár területe, a volt Ügető helyén felépült Aréna Pláza, valamint a Nemzeti Lovarda épületegyüttese. Lakóházak kis számban, a Baross tér mellett, a Fiumei út és a Festetics György utca által határolt háromszögben állnak csak rajta, illetve a Kerepesi úti MÁV-bérházak, társadalmi és építészeti jellegüket tekintve a Népszínház negyed nyúlványaként.

### Százados negyed

A kerület fennmaradó részétől szinte tökéletesen elszigetelve, a Keleti pályaudvarra vezető 120-as számú vasútvonal vágányai, a Kerepesi út és a Hungária körút között fekvő vegyes funkciójú negyed. Karakterét elsősorban a Százados úti Művésztelep szabja meg, ami szomszédságában egy

nagyobb társasházassal, valamint számos üzemmellel, egy villamosremizellel és a Hidegkuti Nándor Stadionnal együtt alkotja a területet. Ide tartozik, noha még az elszigetelt városrésztől külön elvágja a Salgótarjáni utcai villamosvonal töltése, a XIX. századi ikerházakból álló MÁV-telep apró záránya is (amely a X. kerületben, a Hungária körút túloldalán folytatódik). Társadalmi helyzete lényegében minden mutató szerint kedvezőbb a kerületi átlagnál, például itt a legmagasabb a felsőfokú végzettségűek aránya, itt a legalacsonyabb a munkanélküliek, illetve az egyszobás lakások aránya is. Józsefvárhoz szinte kizárólag közigazgatási szálak kötik, 1950 előtt a X. kerülethez tartozott – akárcsak a kerület minden, Fiumei úttól és Orczy úttól keletre eső része. Érdemes azonban hozzátenni, hogy megközelíthetőségét ettől függetlenül is érdemes fejleszteni, hiszen sem Kőbánya, sem Zuglói központja nem érhető el egyszerűen a terület nagy részéről.

### Ganz negyed

A Kőbányai úttól délre működő, az államosításokat követően a MÁVAG-gal összevont gyáróriásról elnevezett negyed, szinte teljes egészében ipari terület. Területének szinte teljes egészét a gyártelep teszi ki, melynek csak kisebb részében folyik aktív ipari termelés, nagyobb része raktárként, illetve a Kőbányai út túloldalán üzemelt, 2014-ben bezárt kínai piac utódjaként funkcionál. E terület tulajdoni viszonyai rendezetlenek. Szintén a negyedhez tartozik a volt Józsefvárosi pályaudvar 2014-től kezdődően átalakuló területe. Ennek helyén, ideértve a területen a kilencvenes évek eleje óta működő, 2014-ben bezárt Négy Tigris Piacot is, jelenleg részben a holokauszt gyermekáldozatairól megemlékező Sorsok Háza áll, részben kerületi és fővárosi szabadidős és intézményi fejlesztések tervezett területe. Lakóterületként csupán egy tömb, a Golgota úti volt MÁVAG-kolónia szolgál, amely az alacsony komfortfokozatú lakások 21,5%-os, illetve az egyszobás lakások 72,8%-os arányával ugyan statisztikailag a legkedvezőtlenebb adottságú városrészé teszi a Ganz negyedet, a társadalmi mutatószámok nem mutatnak hasonlóan kedvezőtlen képet. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a munkanélküliek aránya ugyan magasabb a kerületi átlagnál, minden egyéb tekintetében a negyed azonban nagyságrendileg megegyező, illetve kedvezőbb helyzetű, mint Józsefváros egésze.

### Tisztviselőtelep

A kerület délkeleti sarkát alkotó városrész neve jóval megelőzi a kerület újabb kori besorolását, védett településképével, a kerület fennmaradó részétől jelentősen elütő karakterével jól elkülöníthető része Józsefvárosnak. Mint neve is mutatja, telepszerűen, a Házépítő Tisztviselők Egyesülete kezdeményezésére épült a XIX. század végén, noha területén az e keretek között zajló, döntően szabadonálló beépítés mellett intézmények is állnak. Ez elsősorban a negyed déli, Üllői út felőli határvonalán igaz, ahol többek közt a Heim Pál Kórház és a Semmelweis Egyetem Nagyvárad Téri Elméleti Tömbje áll. Ezeket túl több középiskola, a volt Állami Pénzverde, illetve a volt Május 1. Ruhagyár épülete is a negyedben foglal helyet. Társadalmi mutatószámai hasonlóak, mint a Százados negyedéi, azaz e téren a kerület egyik legkedvezőbb helyzetű része – noha a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkező aktív korúak aránya, sejtetően mikro szinten jelentkező okokból, jelentősen magasabb a kerületi átlagnál (44,1, illetve 37,5%).

### 2.3.3. Helyi identitás

Józsefváros országos szinten is jól ismert kerülete Budapestnek, neve azonban elsősorban negatív asszociációkkal – bűnözés, szegénység, gettósodás, prostitúció, droghasználat, hajléktalanság – forrott össze. Ezek egy része rendelkezik bizonyos alapokkal, egy része korábban rendelkezett ugyan, de már nem aktuális (mint az utcai prostitúció), közös jegyük azonban, hogy a kerület nevét övező mítoszok, előítéletek a valós helyzetenél jelentősen negatívabb képet festenek Józsefvárosról. Ez az előítélet ugyanakkor nem konzisztens, számos, földrajzilag a kerületben elhelyezkedő intézmény nem számít a szó stigmatizáló értelmében józsefvárosinak. Így lehetséges, hogy a



Palotanegyed nagy része, kiváltképp a Nemzeti Múzeum, a Központi Szabó Ervin Könyvtár környéke kapcsán nem a „józsefvárosi” a fő asszociáció, ezek a területek a mindennapos városhasználat során a tágabban vett belváros külön nem specifikált részei. Hasonlóan mentes a kerülettel kapcsolatos stigmáktól a Tisztviselőtelep, illetve a Százados negyed – már azok körében, akik ismerik ezeket a nem túl frekvenciát, nem különösebben közismert környékeket. A köznapi értelemben vett Józsefváros, amennyire ez empirikus vizsgálatok híján megállapítható, nagyjából a József körút és a Fiumei út – Orczy út vonala között húzódik, elsősorban erre a területre számítanak érvényesnek a fent említett sztereotípiák. Külön kiemelt, e sztereotípiák fő képviselőiként ismert közterület a Rákóczi tér, a Népszínház utca, a Mátyás tér és a Teleki László tér, noha az elsővel kapcsolatos képzettársítások a köztéri prostitúció eltűnése, illetve az M4-es metróval kapcsolatos átalakulások nyomán bizonyosan gyengülnek.

Más síkon mozog, a józsefvárosiságtól lényegében függetlenül jelenve meg a városhasználók mentális reprezentációjában, de nemzeti, illetve történeti emlékhelyként kiemelendő még a Fiumei úti Nemzeti Sírkert (Kerepesi temető), a Corvin köz és a Ludovika Akadémia is. Ezek közül utóbbi funkcionálisan kevésbé kapcsolódik a kerület belső részeihez (amin a Nemzeti Közszolgálati Egyetem esetleges jövőbeli fejlesztési érdemben változtathatnak), előbbi kettő azonban Józsefváros belső, általában is józsefvárosiasnak tartani szokott részén helyezkedik el. A Corvin negyedben az ott állt, meglehetősen rossz hírű és társadalmi-építészeti állapotú negyed 2003-tól kezdődő elbontásával, a helyén új, jóval magasabb státuszúnak tervezett lakó-, bevásárló- és irodaterület megvalósításával a környék gyakorlatilag kicserélődött.

Logikus, hogy az a kép, amit a környékről a kívülállók alkotnak, imázsformáló erejével visszahat a területen lakók identitására is, azaz elsődlegesen józsefvárosiként azok a kerületi lakók azonosítják magukat (identitásuk egyéb elemeit figyelmen kívül hagyva), akik a József körút és a Fiumei út – Orczy út vonala között laknak. Ennek egyik oka, hogy a kerülettel kapcsolatos sztereotípiákban megjelenő társadalmi problémák leginkább e területen jellemzőek (azaz a tőlük való szimbolikus távolfítás kisebb jelentőségű). Másik oka, hogy a Középső-Józsefvárosra eső kerületnegyedek kevésbé követnek természetes, társadalmi vagy épített környezetbeli eltérésekkel is azonosítható határvonalakat, mint a kerület más részein. Így ezek egyelőre nem gyökeresedtek meg annyira a lakosságban, hogy saját jogon identitásformáló erejük legyen. Ebből a Corvin negyed válhat idővel kivétellé, ahol egyfelől az elnevezés a nagy léptékű beruházások nyomán az átlagosnál jobban elterjedt, másfelől megvalósul az a társadalmi-környezeti szintlépés, ami könnyen elkülöníthetővé teszi a környéket a középső-józsefvárosi millió fennmaradó részétől. A kerület azon részein, amelyeknél ez a különbségtétel már fennáll, inkább feltételezhető a józsefvárosi identitás relatív leértékelődése is: a palotanegyedi, a tisztviselőtelepi lét önmagában értékesebb, negatív képzettársításokkal kevésbé terhelt identitásképző erő, mint a józsefvárosiság. Bizonyosan nem véletlen, hogy épp ebben a két kerületrészben látszanak a városrészsintű aktivitás szervezett jelei: a Palotanegyedben részönkormányzat működik, és mindkét területnek megvan a maga civil szervezete (Civilek a Palotanegyedért Egyesület, Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület). A további kerületrészek közül a Kerepesdűlő a maga 839 lakójával – noha a Fiumei úttól keletre fekszik – fenntartások nélkül sorolható identitásspontból a Középső-Józsefvárosához; a Ganz negyed egy tömbje, a volt MÁVAG-kolónia, önálló, de igen kicsi identitásspontot jelent, ami erősen kapcsolódik a Tisztviselőtelephez; míg a Százados negyednél a józsefvárosiság mint fogalom alapvetően nehezen értelmezhető, hiszen a környék a kerület fennmaradó részéhez gyengén kapcsolódik, attól fizikailag is el van zárva. Identitásépítés szempontjából a szomszédsági kezdeményezések jelentős erőt képviselnek, mint a 2010-es évek első felében formálódott Társak a Teleki László térért csoportjának példája is mutatja, amely a térfelújítás közösségi tervezési elemeket is tartalmazó folyamata során jött létre.

Az eddig említetteken felül természetesen pozitív identitáselemek is léteznek a kerületben. Józsefvárosban erős az iparos tradíció, számos műhely üzemel, ami teremt bizonyos szintű kispolgári

öntudatot. Az újabb korok etnikai sokszínűsége (a romák aránya a hetvenes, az ázsiaiaké csak a kilencvenes években nőtt meg jelentősebben a kerületben) önmagában kulturális érték, mint ahogy a kerület belvárosi lokációja, a kulturális funkciók, elsősorban a felsőoktatás hangsúlyos jelenléte is. Az önkormányzat hosszabb ideje épít ezekre a pozitív elemekre, érezhető szándék, hogy a „Józsefváros brandet” átpozícionálja a negatív stigmatizációból egy értékteibb, vonzerővel bíró állapotba. Példa erre az Európa Belvárosa Budapest-programban való részvétel, melynek terveiben a VIII. kerület a belváros tudásközpontjaként jelent meg.

## 2.4. JÓZSEFVÁROS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

### 2.4.1. Humán közszolgáltatások

A humán infrastruktúrába tartoznak a kerület lakosságát szolgáló intézmények, szolgáltatások. Az egyes szolgáltatások több korosztályt és több társadalmi csoportot szolgálnak, így a témakör felöleli a bölcsődei, óvodai ellátást, az oktatás, a szociális ellátás területeit és az egészségügyet is. A humán infrastruktúra részét képezik az egyes sportolási tevékenységek színterei, a szabadidő, így a kultúra, rekreáció területei is.

#### 2.4.1.1. Bölcsődei és óvodai ellátás

##### Bölcsődei ellátás

A kerületben hét önkormányzati bölcsőde (továbbá két családi bölcsőde) üzemel, előbbiekben 2021-ben összesen 492 férőhely állt rendelkezésre, mely érték 2012 óta stagnál. Ez ugyan kedvezőbb a fővárosi átlagnál (ahol 3,3 0—2 éves gyermek jut egy férőhelyre), ám a maga 3,0-as értékével még mindig súlyos férőhelyhiányt jelez, jelentős akadályt képezve a gyermekes nők munkavállalási lehetőségei előtt. E helyzetet a kerület két engedélyezett családi napközijének összesen 21 férőhelye nem módosítja érdemben (és különösen annak fényében bizonyul kevésnek, hogy ez a 21 férőhely a budapesti 1605-nek mindössze 1,3 %-át teszi ki).

##### Óvodai ellátás

Az óvodai férőhelyek száma ennek fényében kielégítőnek tűnik: bár a 0,86-os érték érdemben kedvezőtlenebb, mint a 0,65-ös fővárosi átlag, a rendelkezésre álló 1634 férőhely így is meghaladja a kerületben élő 3—5 évesek számát – igaz, a 84%-os telítettség kis mozgásteret hagy az óvodáskorúak számának esetleges jövőbeli emelkedésének kezelésére, azonban az óvodába beiratottak száma 2013 óta lassú folyamatosan csökkenést tendenciát mutat. A területi lefedettséget illetően sem a bölcsődék, sem az óvodák terén nem tapasztalhatók jelentősebb hiányok.



Óvodák (sárga) és nappali gyermekellátást szolgáló intézmények (bölcsődék) (piros) Józsefváros területén (Forrás: [budapestkozut.maps.arcgis.com](http://budapestkozut.maps.arcgis.com))



## 2.4.1.2. Közoktatás

### Általános iskolai oktatás

Az általános iskolai oktatásban részesülő gyermekek száma a kerületben hosszabb távon csökkenő tendenciát mutat, az elmúlt tíz évben 746 fővel csökkent az oktatásban részesülő gyermekek száma.

Józsefvárosban 2021-ben tizenegy képzési helyen folyt általános iskolai oktatás, melyek közül kilenc a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ, egy pedig az Autizmus Alapítvány (Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, Delej utca) fenntartása alá tartozott. A kerület oktatási vándorlási mérlege 2012-es adatok szerint negatív volt, míg innen 99 tanuló járt más kerületbe vagy településbe iskolába, addig ide csupán 55 érkezett máshonnan. A feladatellátási helyek átlagos létszáma (az általános iskolák mérete) 229,4 fő volt 2021-ben, ami az összbudapesti átlagnál (292,3 fő) kevesebb. A közoktatási törvényben meghatározott 23 fős átlagos osztálylétszámot a kerület a maga 18,6 fős osztályméret-átlagával (2021) megfelelően teljesíti. Az egyes általános iskolák kihasználtsága ugyanakkor jelentősen különbözik, míg egyes iskolák osztálylétszámai magasabbak az átlagosnál, addig más intézményeké szignifikánsan elmarad attól.



Általános iskolák Józsefváros területén (Forrás: [budapestkozut.maps.arcgis.com](http://budapestkozut.maps.arcgis.com))



Középiskolák Józsefváros területén (Forrás: [budapestkozut.maps.arcgis.com](http://budapestkozut.maps.arcgis.com))

Érdemes kiemelni, hogy a hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű tanulók aránya egész Budapesten Józsefvárosban volt a legmagasabb (44,57, illetve 18,66%) a 2010-es évek elején. Ez a szám az egyes intézmények között is jelentős különbségeket tár fel: míg a helyi beiskolázási körzet nélküli Fazekas Mihály Fővárosi Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium általános



iskolai tagozatán a hátrányos helyzetű tanulók aránya 0% volt 2012-ben, addig ugyanezen arány a Losonci Téri Általános Iskolában 60,82%-os értéket vett fel. 2014-re azonban a hátrányos helyzetű általános iskolások száma több mint a felére csökkent, jelenleg 245 fő hátrányos helyzetű általános iskolás gyereket tartanak nyilván (2021).

A területi lefedettséget illetően elsősorban a Százados negyedben jelentkezik probléma, ahol a tankerületi besorolás alapján a diákok nem a közeli Zugló intézményeibe, hanem a Tisztviselőtelepre járhatnak tanulni.

### Középfokú oktatási intézmények

Józsefváros középfokú oktatási intézményeiben – megfelelően a kerület központi fekvésének – jelentősen több diák tanul, mint ahány 14–18 év közötti állandó lakosa van a kerületnek: 2016-ban 2569 fő középfokú iskolás korúra jutott 6198 diák. Összesen harmincegy intézmény üzemel itt (amivel a VIII. kerület a fővárosban a második), melyek közül tíz működik gimnáziumi, huszonegy pedig szakközépiskolai feladatellátási helyként. Számos országos hírű, hosszú múltra visszatekintő oktatási intézmény működik a kerületben – mint a Budapesti Fazekas Mihály Általános Iskola és Gimnázium, az ELTE Trefort Ágoston Gyakorlóiskola Hatévfolyamos Gimnázium vagy a Széchenyi István Kereskedelmi Szakközépiskola.

#### 2.4.1.3. Felsőoktatás

Józsefvárosban budapesti viszonylatban is rendkívül magas a felsőoktatási intézmények koncentrációja: összesen tizenegy egyetem vagy főiskola működik részben vagy egészben a kerületben, huszonkettő karral. Minthogy a felsőoktatási intézmények számottevő része még kari szinten is több helyszínen folytat képzést, nem minden esetben egyértelmű, hogy az egyes intézmények hallgatói valóban megjelennek-e a kerület életében – mindenesetre a VIII. kerületi címen üzemelő dékáni hivatallal rendelkező karok hallgatói létszáma alapján



Felsőoktatási intézmények Józsefváros területén (Forrás: [budapestkozut.maps.arcgis.com](http://budapestkozut.maps.arcgis.com))

Józsefváros az ország egyik első számú egyetemi központjának tekinthető: 2016. októberben összesen 42 969 hallgatót számláltak az itt (is) működő intézmények. Ugyanekkor, összehasonlításképpen, az Eötvös Loránd Tudományegyetemnek összesen 27 267, a Debreceni Egyetemnek 27 767, Szegedi Tudományegyetemnek 21 583 hallgatója volt. Józsefvároshoz volt köthető a magyar felsőoktatási intézmények hallgatói állományának 14,97%-a, a nappali tagozatos hallgatók állományának 15,92%-a (42 969, illetve 32 729 fő). Érdeemes ugyanakkor megjegyezni, hogy egyfelől e létszám tetemes hányadát a kerület sarkában fekvő, a tulajdonképpeni Józsefvároshoz minimálisan kapcsolódó ELTE BTK teszi ki (7189 fő, 16,73%), míg számos további intézmény – az Óbudai Egyetem Kandó Kálmán Villamosmérnöki Kara, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Bölcsész- és Társadalomtudományi Kara és illetve a Semmelweis Egyetem érintett karai – ugyan kerületi központtal bír, a hallgatók csak részben töltik idejüket a kerületben, mivel tanulmányaik tetemes hányadát más, kerületen kívüli helyszínen teljesítik.



Érdekességként megemlíthető, hogy míg az állami fenntartású intézmények hallgatóinak tekintetében a kerület súlya nagyságrendileg azonos a fent tárgyalt összesített arányokkal, addig az alapítványi fenntartású intézmények tekintetében rendkívül alul-, míg a jellemzően budapesti súlypontú egyházi intézmények tekintetében rendkívül felülreprezentáltak (5,04 illetve 38,74%).

#### 2.4.1.4. Szociális ellátás

A szociális ellátás intézményrendszere a VIII. kerületben az önkormányzati tulajdonú Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központban (JSZSZGYK) összpontosul, fő elemei a Családsegítő központ, a Házi segítségnyújtás, a Nappali ellátás, a Gyermekjóléti központ, a Gyermek átmeneti otthona, az Időskorúak átmeneti otthona és a LÉLEK Program. Érdemes megemlíteni, hogy a fenti szolgáltatásokon túl a JSZSZGYK szervezi a rászorulóknak részére a családok átmeneti otthonában történő elhelyezést is, amely célra Józsefváros a IV. kerületben bérel kapacitást.

Érdemes külön megemlíteni két, a Magdolna Negyed Program kapcsán megvalósult, önkormányzati üzemeltetésű közösségi-szociális fejlesztést is: a Szerdahelyi utcai közösségi mosodát, illetve az úgynevezett FiDo téri szabadidőparkot. Ezek egyaránt alacsony küszöbű szolgáltatásokként funkcionálva kínálnak névleges tevékenységükön (mosás, sport, játék) felül tanácsadó, ártalomcsökkentő, fejlesztő funkciókat.

A főbb szociális juttatások szinte mindegyikénél megfigyelhető, hogy Józsefvárosban a népesség jelentősen nagyobb hányada veszi azokat igénybe, mint Budapest egészében általában. Az egyes juttatások átlagos összege között is több esetben jelentősen eltér a józsefvárosi és a budapesti átlag. A teljes mértékben kötött összegű ellátásokon kívül (rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény, foglalkoztatást helyettesítő támogatás) csak a rendszeres szociális segély esetén volt fizetési különbség a lakásfenntartási támogatás és az időskorúak járadéka esetében mérhetően alacsonyabb volt a józsefvárosi kedvezményezettek részére kifizetett juttatások összege, mint az összfárosi átlag. Gyanítható, hogy a különbség az előbbi esetben a kisebb átlagos lakásméret (a számítás lakásnégyzetméter-alapú), míg az időskorúak járadéka esetén a juttatást igénybe vevők alacsonyabb átlagos életkorából fakad.

A szociális ellátásokhoz lazán kapcsolódó tétel a VIII. kerületi közfoglalkoztatottak száma, amely meglehetősen ingadozó, 2011-ben 450 fő, míg 2013-ban majdnem ennek kétszerese 842 fő ált közfoglalkoztatásban, ezzel szemben 2017-re 15 főre csökkent a közfoglalkoztatottak száma. A közfoglalkoztatottak többségét a kerület önkormányzata a Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálaton keresztül vonja munkába, ahol elsősorban köztisztasági feladatokat látnak el. Kisebb részük a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődéknél karbantartóként dolgozik.

Egyes szociális szolgáltatások, elsősorban a hajléktalanellátás intézményei Budapesten belül a VIII. kerületben koncentrálnak leginkább: hat telephelyen összesen 768 nappali férőhely áll a hajléktalanok ellátása céljából rendelkezésre a különböző szolgáltatóknál. Ez a 3784 fővárosi férőhely 20,30%-át jelenti, jelezve, hogy az ellátás aránytalan sűrűsödése figyelhető meg Józsefvárosban, kedvezőtlen összehatást teremtve az egyébként is jelen lévő szegregációs tendenciákkal. Az éjszakai melegek tekintetében a felülreprezentáció különösen szembeötlő, a budapesti férőhelyek több, mint harmada a VIII. kerületben található.

#### 2.4.1.5. Egészségügy

Józsefvárosban 2021-ben 48 háziorvos és 8 házi gyermekorvos végezte a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat keretein belül a kerületi lakosság egészségi ellátását. A járóbeteg-ellátás központja az Auróra utcai rendelőintézet, melyen felül további hat helyszínen folyik háziorvosi rendelés. Gyermekorvosi rendelés és védőnői és ifjúsági egészségügyi szolgálat három helyen található a kerületben.



Kórházak és szakorvosi rendelők Józsefvárosban (Forrás: budapestkozut.maps.arcgis.com)

A kerületi járóbeteg-ellátás mutatói valamivel kedvezőbbek a fővárosi átlagnál: míg Budapest egészét tekintve 1335 fő jut egy házi- vagy gyermekorvosra, Józsefvárosban 1232. A kerület központi fekvéséből, valamint az egészségügyi ellátók alább részletezendő sűrűségéből következően az egy gyógyszertárra eső népességszám jelentősen kedvezőbb az összvárosi szintnél (2631, illetve 3906 fő). Az egy 18 év feletti főre eső háziorvosi esetszám, illetve az egy 18 év alatti főre eső gyermekorvosi esetszám, bár valamivel alacsonyabb, nem tér el lényegesen az átlagostól (azaz egy fő átlagosan ugyanannyit jár orvoshoz, mint Budapest más részein).

A fenti intézményeken túl a VIII. kerületben számos további egészségügyi intézmény működik: a Semmelweis Egyetem több klinikája a belső (Mária utca körüli) és külső (Szigony utca körüli) klinikai tömbökben, a Péterfy Sándor Utcai Kórház-Rendelőintézet és Baleseti Központ részeként üzemelő baleseti központ a Fiumei úton, a Szent Rókus Kórház a Rákóczi úton, valamint a Heim Pál Gyermekkorház az Üllői úton. Ezen intézmények azonban nem értelmezhetőek józsefvárosi szinten, a sürgősségi és fekvőbeteg-ellátás Budapesten nem kerületi alapon szerveződik – annyi azonban mindenképp megállapítható, hogy a kerület fontos helyszíne a főváros és a régió egészségügyi ellátásának. Itt található Budapest 17 836 kórházi ágyának 17,4%-a, és innen került ki 2018-ban a fővárosban ellátott 646 439 beteg 24,6%-a<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> 2013-as adatok, forrás: Budapest statisztikai évkönyve 2018.



#### 2.4.1.6. Kultúra

A kerületben számos fontos, országos jelentőséggel bíró kulturális intézmény található. Ezek közé sorolható a Nemzeti Múzeum, az Uránia Nemzeti Filmszínház, az Erkel Színház, illetve a Központi Szabó Ervin Könyvtár. Ezek mellett számtalan olyan, magánkezdeményezés útján létrehozott közösségi tér található a kerületben, amelyek koncerteket, kiállításokat és egyéb kulturális programokat szerveznek.

A kerület kulturális életét az önkormányzati alapítású Bárka Színház (amely a Ludovika Campus részévé válva egyetemi színpadként üzemel tovább a jövőben), illetve a Józsefvárosi Községi Házak Nonprofit Kft. egészíti ki. Utóbbi szervezet hatáskörébe tartozik a Kesztyűgyár Községi Ház, a H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ, valamint a Józsefvárosi Galéria és a Zászlógyűjtemény is. A Kesztyűgyárban számos tehetséggondozó program, művészi előadás, képzés, tanácsadás, illetve egy internetterem is található. Az itteni programok célja a közösség építése és a helyi identitás erősítése által a Magdolna negyed bevonása a budapesti kulturális életébe. Az intézmény szociális célokat is szolgál, hiszen a környékbeli és budapesti hátrányos helyzetű gyermekek a nekik szánt programokon sikereket érhetnek el, pozitív hatást gyakorolva életükre.

A H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központban található galérián és a világon egyedi állandó Zászlókiállításán túl a Józsefvárosi Galéria tekinthető a kerület meghatározó kulturális intézményének. A főként kortárs magyar képzőművészek alkotásait bemutató galéria leginkább művelődési központként működik, igen sokfajta programot biztosítva, általában ingyenes rendezvényekkel. A Galéria önmagát találkozási pontként definiálja, hiszen látogatóik rendszeresen visszatérnek, közösséget formálnak. Emellett az intézménynek a kerület kulturális életéről való tájékoztatás is a szerepei közé tartozik. 2014-ben nyílt meg a Kálvária téren a Turay Ida Színház.

#### 2.4.1.7. Sport, rekreáció

A kerületben élők közül az óvodások és az iskolások találkoznak szervezett keretek között a legtöbbet a sporttal. Habár minden óvodában találhatóak szabadtéri játékok, azok száma nem elegendő, így több óvodában külön szerveznek úszásoktatást, tartásjavító tornát, néptáncoktatást, illetve balett-előkészítőt is. A kerületi óvodák háromnegyede rendelkezik tornaszobával, míg a többi esetben a testnevelési foglalkozást más módon oldja meg a fenntartó. A Vajda Péter Ének-zenei Általános Iskola és a Losonci Téri Általános Iskola által évente megrendezésre kerülő, óvodásoknak szóló sportesemények, a Vajda Kupa Óvodás Sorverseny, illetve az Olimpia nagy népszerűségnek örvend. Nyaranta sporttáborok szervezésével kívánja megoldani az önkormányzat az óvodások felügyeletét.

A kerületben található iskoláknak kivétel nélkül van tornatermük, ötnek sportudvara is. A Losonci Téri Általános Iskola ezen felül uszodával is rendelkezik, melyet minden oktatási intézmény igénybe vesz úszásoktatás céljából. A sportszerek gyors amortizációja és viszonylagos magas fogyasztói ára miatt a szertártak tornaszerekkel és segédeszközökkel való ellátása, habár folyamatos, nem kielégítő ütemű. A humán erőforrás megfelelő minőségű, teljes a kerületi iskolák szaktanári ellátottsága. A kötelező tanórákon kívül a tanulók délutáni sportköri foglalkozáson vehetnek részt, melynek keretei között iskolánként sok esetben eltérő sportágakat lehet választani. Józsefvárosban a tanulók tizenkét sportágban mérhetik meg magukat a diákolimpia keretei között, amelyet a testnevelő munkaközösség szervez, és az önkormányzat finanszíroz.

A Józsefvárosi Önkormányzat elkötelezett a teljes lakosság rendszeres testmozgásra való ösztönzése iránt, ennek részeként javítani kívánja azoknak a felnőtt korúaknak a sportolási lehetőségeit is, akik anyagi okok miatt nem engedhetik meg maguknak a rendszeres testedzést. E célt szolgálja az FTC-vel kötött együttműködési megállapodás is, melynek keretében a hátrányos helyzetű VIII. kerületi lakosok, a nők és a családok igény esetén díjmentesen használhatják a



Népligeti Sportcentrum kijelölt pályáit: a kis kézilabdacsarnokot, az atlétikai futópályát, illetve a műfüves futballpályát. A megállapodás kiegészítéseként az FTC vállalta, hogy kézilabda-szakosztályának utánpótlását elsődlegesen a józsefvárosi sportoló diákok közül választja ki, ami jelentős kitörési lehetőséget jelent a kerületi gyermekek számára.

Az önkormányzat által szervezett és támogatott sportolási lehetőségeken túl a lakosság különböző sportszervezetekben is megtalálhatja a neki megfelelő mozgásformát. Ezeknek két típusa létezik: a sportegyesület és a sportvállalkozás. Az egyesületek önálló civil szervezetként megkerülhetetlen tényezői a józsefvárosi sportéletnek, és széles kínálatot teremtenek a sportolni vágyók számára, tevékenységükben a különböző harcművészetektől a ritmikus gimnasztikán át a futballig sokfajta sportág megtalálható. Fontos kiemelni a Félúton SE tevékenységét, amely a kerületben egyedülként foglalkozik az értelmi fogyatékos gyerekek sporton keresztüli rehabilitációjával.

2019-ben Magyarország adott otthont a Maccabi Világjátékoknak, többek között VIII. kerületi helyszínekkel, melyhez kapcsolódóan tervezték a felhagyott Józsefvárosi pályaudvar felújítását, új funkcióval való megtöltést. A megújítása a sporteseményre nem valósult meg, azonban 2022-ben új lendületet vett az MTK által irányított Sándor Károly Labdarúgó Akadémia Új Utánpótlás-Nevelési Központ fejlesztése.

A kerület sportéletében az Orczy park hagyományosan kiemelt szereppel bír, ugyanakkor a területen a Nemzeti Közszolgálati Egyetem campusának kialakításához kapcsolódó munkák nyomán 2014-től kezdődően a sportfunkciók egy része kiszorult. Az elképzelések szerint ennek pótlására a – csere révén a kerület birtokába került – felhagyott Józsefvárosi pályaudvar egy részén létesülő új kerületi sportközpont szolgál. Az Orczy parkban, az építkezések kezdete előtt, kalandpark, futball-, KRESZ-, tenisz-, futó- és aszfaltozott kosárlabdapálya, illetve egy edzőterem volt megtalálható.

A kerületben ezt a közösségi funkciót 2014 szeptemberétől a Fiumei út és a Dobozi utca által határolt területen (FiDo tér) kialakított ifjúsági park, egészségi ki. A Magdolna Negyed III. szociális programjának keretében megépülő parkban a kerületi fiatalok számára kulturált közösségi találkozási hely és sportolási lehetőség áll rendelkezésére. A téren öntöttgumi-burkolatú futball-, gördeszka- és kosárlabdapálya, pingpongasztalok, fitnessgépek és óriás sakk is található. Emellett a parkban létesített közösségi házban különböző programokkal és játék-, illetve sporteszközbevételekkel lehetőségekkel szociális munkások várják a fiatal látogatókat. A park továbbá kültéri rendezvények és koncertek megtartására is alkalmas.

## 2.4.2. **Esélyegyenlőség**

A kerületben, mint a korábbi fejezetek azt illusztrálják, jelentős társadalmi problémák vannak jelen, főként az Orczy és a Magdolna negyedben halmozódva fel. A kerületben az esélyegyenlőség szempontjából a legfontosabb a közszolgáltatások helyzete. Általános iskolai szinten a közoktatási ellátási feladatok megoldottak, emellett azonban az óvodás halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek követése nem megoldott, amit súlyosbít a probléma, hogy a kerületi óvodák között nem egyenlően oszlanak meg az érintett gyermekek. A kerületi közoktatási intézményekben kialakuló szegregációt a szabad iskolaválasztásban és a tagozatos osztályok léte egyaránt elősegíti. Az iskolán kívüli segítő programokban való részvétel iskolánként eltérő, a halmozottan hátrányos helyzetű tanulók körében változó az aktivitás.

Az önkormányzat Helyi Esélyegyenlőségi Programjában 2019-2023 (2018) nevesített célként szerepel a hátrányos megkülönböztetés megelőzése, az esélyegyenlőség általános elősegítése, a hátrányos helyzetűek munkaerő-piaci hátrányainak csökkentése, valamint a lakóhelyi szegregáció felszámolása. A program veszélyeztetett csoportként kiemeli a romákat és/vagy mélyszegénységben élőket, a gyermekeket, az időseket, a nőket és a fogyatékkal élőket.

## 2.5. JÓZSEFVÁROS GAZDASÁGA

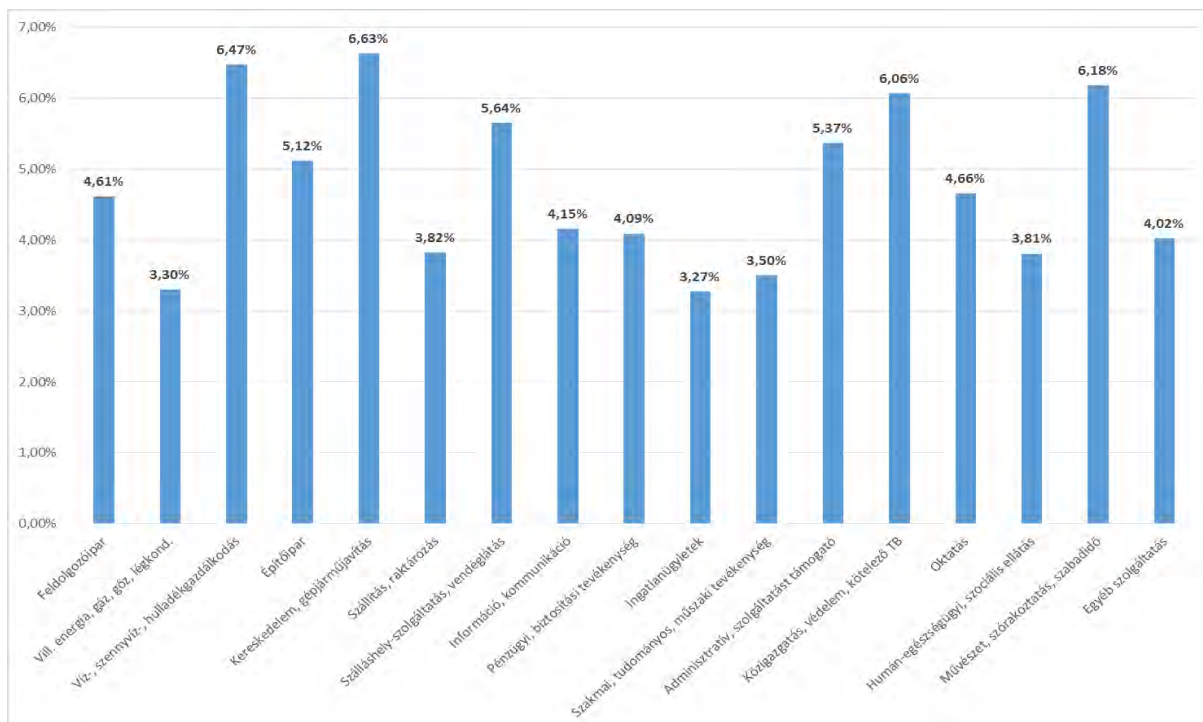
### 2.5.1. Józsefváros általános gazdasági jellemzői

Budapest sajátossága, hogy a gazdasági élet jellemzően átlépi az egyes kerületek határát és csupán kisebb egységek esetében értelmezhető helyi szervező erőként. A kerületek szempontjából ugyanakkor mégis jelentőséggel bír, milyen gazdasági szereplők működnek a területükön, ugyanis a fővárosi önkormányzat által kivetett helyi adókból – melyek közül egyedül az iparüzési adó bír érdemi súllyal – a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok közötti forrásmegosztásról szóló 2006. évi CXXXIII. törvényben meghatározott kulcs szerint részesednek. E törvény szerint a fővárosi szinten beszedett helyi adók 46%-a illeti meg a kerületi önkormányzatokat (54% a Fővárosi Önkormányzaté), mely résznek a 3,80946081%-a illeti a VIII. kerületet.

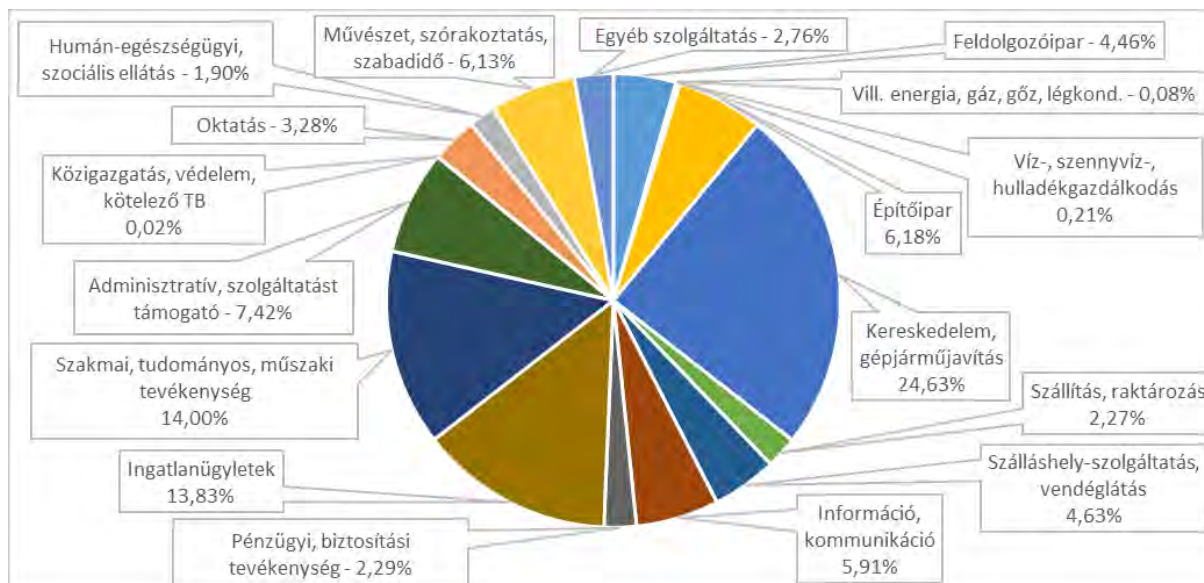
2016-ban Józsefvárosban 15 217 regisztrált vállalkozás működött. A kerület lakosságára vetítve a fővárosi átlagnál valamivel sűrűbb a vállalkozások jelenléte Józsefvárosban (ezer főre 219,46, illetve 226,69 darab), mely előny kizárólag a Kft-k relatív magas számából következik. Az egyes vállalkozási formákat illetően az utóbbi években a Bt-k és az egyéni vállalkozások háttérbe szorulása, ezzel együtt a Kft-k és Rt-k folyamatos számbeli növekedése figyelhető meg.

### 2.5.2. Józsefváros főbb gazdasági ágazatai

Józsefvárosban leginkább a kereskedelem-gépjárműjavítás (6,63%), a vízellátás, szennyvíz gyűjtése, kezelése, hulladékgazdálkodás, szennyződésmosztás (6,47%), a művészet, szórakoztatás, szabadidő (6,18%) és a közigazgatás, védelem, kötelező társadalombiztosítás (6,06%) ágazatokban tűnik ki a kerület gazdasági súlya. Emellett népszerűségi súlyán felüli szerepet játszik a VIII. kerület a feldolgozóiparban, az építőiparban, a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, az adminisztratív, szolgáltatást támogató tevékenység és az oktatás területén is. Lemaradása az ingatlanügyekben, a villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás, a humán-egészségügyi, szociális ellátás, valamint a szállítás, raktározás nemzetgazdasági ágazatokban a legjelentősebb.

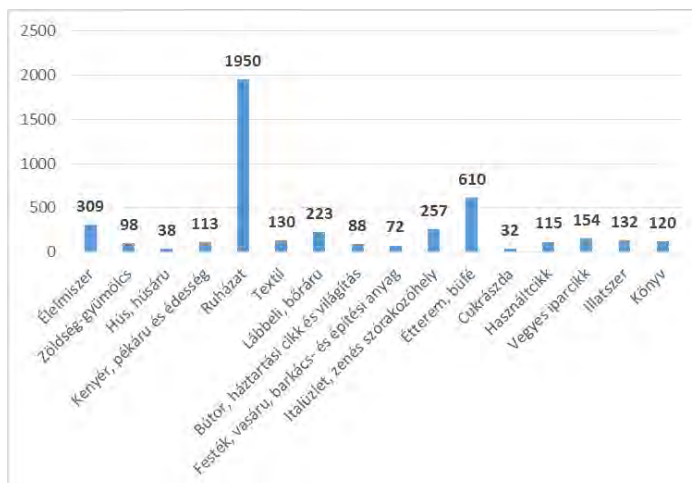
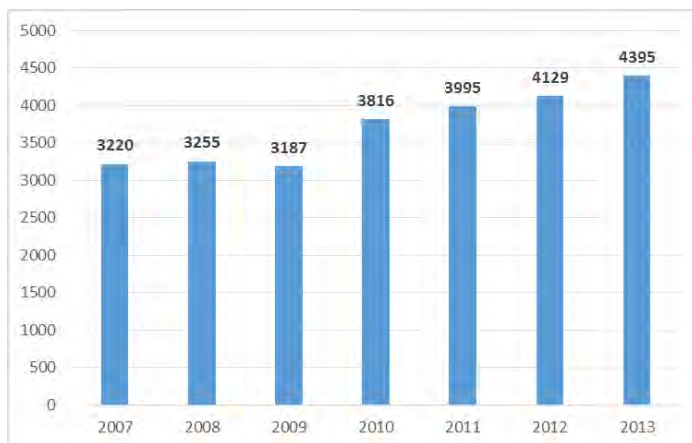


A VIII. kerület részesedése Budapest egészén belül az egyes nemzetgazdasági ágazatokban aktív regisztrált vállalkozások darabszámából (Forrás: ITS megalapozó vizsgálat)



Egyes nemzetgazdasági ágakban aktív regisztrált vállalkozások belső megoszlása a VIII. kerületben (Forrás: ITS megalapozó vizsgálat)

A kerületben láthatóan erős kereskedelmi ágazatot tovább vizsgálva 4395 darab kiskereskedelmi üzlet azonosítható, melyek száma erősen nő, 2007 és 2013 között 36,49%-kal, 3220 darabról indulva érte el a fenti értéket. A főbb üzlettípusok darabszáma meglepő eloszlást mutat: az 1950 darab ruházati szaküzlet magasan dominálja Józsefváros kiskereskedelmi mezőnyét (különösen a 130 textilszaküzlettel és a 223 lábbeli- és bőráru-szaküzlettel kiegészülve). Ennek minden bizonnyal a Józsefvárosi pályaudvar és a Ganz-MÁVAG területén kialakult (időközben az utóbbi területre szorult), kínai piacként emlegetni szokott kereskedőközpont a magyarázata, ahol számos önálló árus foglalkozik elsősorban ruházati cikkek kereskedelmével. Ezen ágazaton felül jelentős az italüzletek-szórakozóhelyek, illetve az éttermek-büfék száma is, igazolva, hogy a VIII. kerület képes élni előnyös városszerkezeti pozíciójával, melynek eredményeként a kerület belső részein meglehetősen sűrű a vendéglátóhelyek előfordulása.



Kiskereskedelmi üzletek száma (fent) és főbb üzlettípusok darabszámai (lent) a VIII. kerületben (2013) (Forrás: ITS megalapozó vizsgálat)



### 2.5.3. Versenyképesség

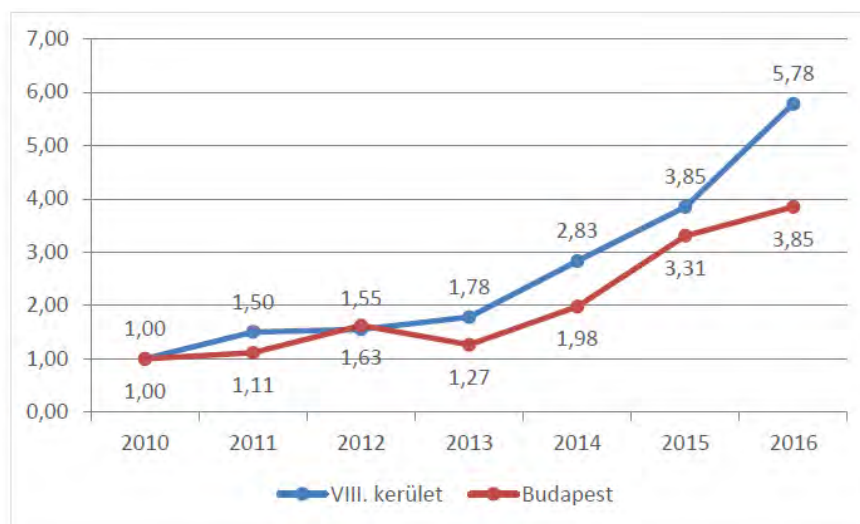
#### 2.5.3.1. Kutatás-fejlesztés

Kedvező fekvése, illetve a kerületben összpontosuló, jelentős részben országos jelentőségű felsőoktatási intézmények nagy száma alapján Józsefváros ideális adottságokkal rendelkezik ahhoz, hogy otthont adjon innovatív, kutatás-fejlesztésben aktív gazdasági szereplőknek. Ennek megfelelően a kerületben zajló K+F tevékenység szervesen kapcsolódik a fővárosi kutatói hálózatba, amelynek központi szerepe az ország tudományos életében megkérdőjelezhetetlen. Józsefváros a releváns kutatásokba elsősorban két intézménnyel, a Semmelweis Egyetemmel és a Pázmány Péter Egyetem Informatikai Karával kapcsolódik be.

#### 2.5.3.2. Turizmus

Józsefváros turisztikai szempontból is meghatározó Budapesten, tekintve hogy kifejezetten sok műemléki látnivalóval rendelkezik. Budapest az elmúlt években egyre kedveltebb úticéllá vált, amelynek hatása Józsefvárosban is érzékelhető. A tendencia következtében mind a vendégek, mind az eltöltött vendégéjszakák száma dinamikusan növekszik Józsefvárosban: az összes vendégek száma 159 ezerről 310 ezerre, a külföldieké 146 ezerről 284 ezerre, az előbbiek által eltöltött vendégéjszakák száma 409 ezerről 711 ezerre, az utóbbiak által eltöltötteké 384 ezerről 644 ezerre nőtt 2007 és 2013 között. E növekedéssel Józsefváros jó ideje a budapesti átlag felett teljesít, és csak 2013-ban mérséklődött annyit a vendégéjszakák számának növekedése, hogy az összfővárosi érték is beérje azt.

Ehhez kapcsolódva érzékletesen mutatja meg Józsefváros turisztikai potenciáljának növekedését a kereskedelmi szálláshely férőhely-változása: 2010 és 2016 között a kerületben 5,78-szorosára növekedett a férőhelyek száma, míg ugyanezen idő alatt a főváros egészének kapacitásbővülése csupán 3,85-szoros volt.



Összes kereskedelmi szálláshely férőhelyeinek változása a VIII. kerületben, illetve Budapesten (Forrás: TFK megalapozó vizsgálat)

A kerületben a legfőbb turisztikai célpont a Palotanegyed, azonban a külföldi látogatók ezt a negyedet csak érintőlegesen érintik, s főként a határokon, így a Blaha Lujza téren, az Astoriánál, Kálvin téren és az Iparművészeti Múzeumnál. Egyedül a Nemzeti Múzeumnak van jelentős vonzereje a negyedben.

Összességében elmondható, hogy Józsefváros dinamikus turisztikai kapacitás- és látogatásnövekedést ért el az elmúlt években.

### 2.5.3.3. Ingatlanpiaci viszonyok

Józsefvárosban az elmúlt években és jelenleg is jelentős szerepet játszanak az ingatlanfejlesztések: 2016-ban itt épült a budapesti kerületek közül a legtöbb új lakás (494 darab a fővárosi 2777-ből)<sup>5</sup>, ami – tekintettel arra, hogy nagy részük az alapvetően átalakuló Corvin negyed magasabbra pozicionált területén létesült – jelentős áremelkedést vetített előre. Ennek megfelelően tapasztalható, hogy jelentőssé vált a befektetési célú lakásvásárlás szerepe is a kerületben. A legdrágább negyedei a kerületnek a Százados negyed és a Corvin Sétány Program projekterülete.

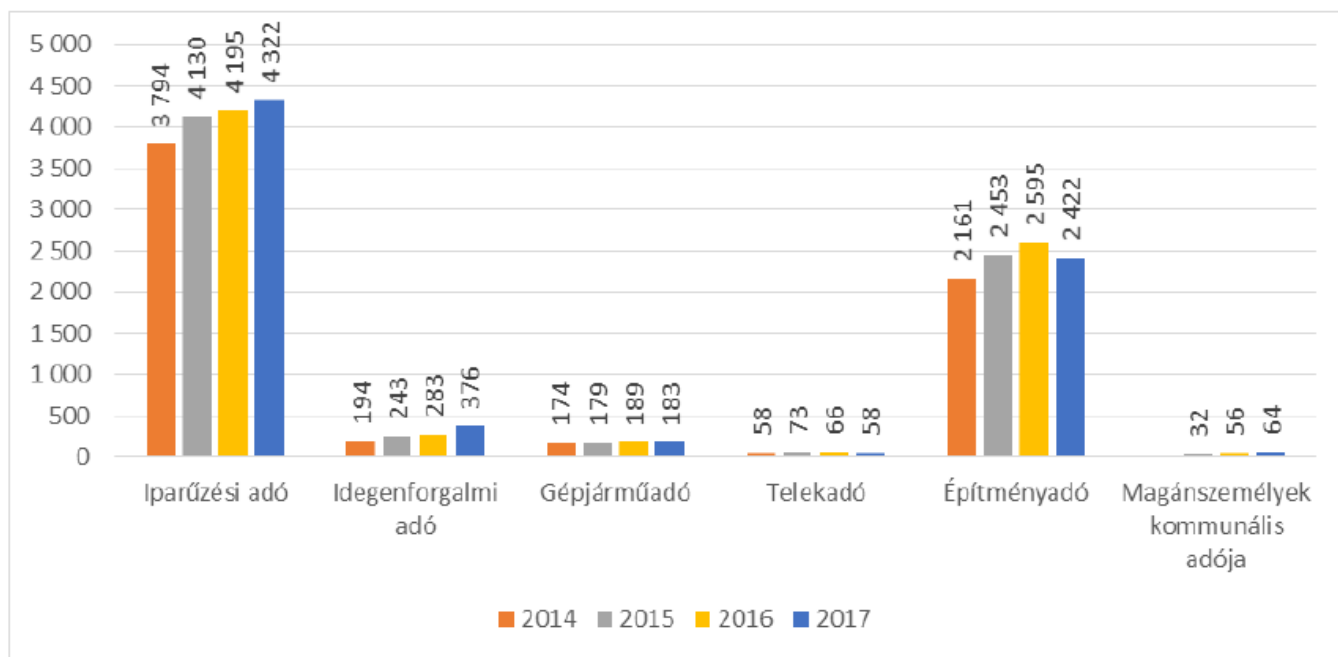
A kerület ingatlanpiaci népszerűségét segíti elő, kedvező közlekedési helyzete is: a város kerületei közül itt található a legtöbb metróállomás és a millenniumi földalatti vasúton kívül az összes metróvonal érinti.

Erősödő tendenciákat mutat a kerületi irodapiac is, leginkább az A és B kategóriás minősítésű irodák magas arányával és a többi belvárosi kerülethez képest valamelyest kedvezőbb átlagos bérleti díjakkal.

## 2.6. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ-ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

### 2.6.1. Költségvetés

2014 februárjában az állam átvállalta a kerületi önkormányzat adósságállományát (amely 5409,9 millió forint tett ki ekkor). Innentől a feladatellátásban (elsősorban a közoktatásban) való erősödő állami szerepvállalás nyomán a helyi önkormányzatok feladatalapú finanszírozása is csökkent. 2007 és 2011 között a helyi önkormányzat fő adóbevételei közül az iparüzési adó összege folyamatosan csökkent, míg a gépjárműadóé 2009-ig csökkent, majd érezhetően nőni kezdett. Pluszbevételt jelent a kerület számára, hogy 2011-től a Fővárosi Önkormányzattól, ahol azt a kerületi önkormányzat igényelte, helyben maradt az idegenforgalmi adó.



A VIII. kerületi önkormányzat fő adóbevételei (millió Ft) (Forrás: TFK megalapozó vizsgálat)

<sup>5</sup> Budapest statisztikai évkönyve 2016.

## 2.6.2. Gazdasági program

Józsefváros 2019-2024-es gazdasági programja alapján a gazdaságélénkítés tekintetében a ciklusban nem csak a nagyszabású, látványos beruházások jelentik a fejlesztések fő csapásirányát, hanem a kisebb költségű infrastrukturális és társadalmi beavatkozások is. A koronavírus járvány pénzügyi következményei, a bevételek remélhetőleg időleges, de drasztikus csökkenése még inkább előtérbe helyezi a kis léptékű, de ugyanakkor katalizátor hatással járó beavatkozásokat. Ezek révén az önkormányzat elősegíti, hogy a kerületben erős társadalmi kohézió, „erős közösségek közössége” alakuljon ki.

A rövidtávú célok kapcsán a kerület a költségvetésre nehezedő súlyos terhek okán válságkezelő célokat fogalmaz meg. Az így megfogalmazott két rövidtávú cél:

- az önkormányzati működőképesség és foglalkoztatás megőrzése,
- és helyben jelentkező krízishelyzetek szűkös lehetőségeihez mért adekvát kezelése.

A dokumentumban megfogalmazott hosszú és középtávú fejlesztési célok:

- **Fenntartható kerületi infrastruktúra:** az átmenő forgalom és a belső sebesség erőteljes csökkentése, a közterületi parkolás ésszerűsítése, összefüggő kerékpáros infrastruktúra hálózat kiépítése, forgalomcsillapítás, közösségi és pihenőkertek kiépítése, új játszótér építése, a közterületek folyamatos karbantartása, a helyi vállalkozói és civil réteg bevonásával.
- **Köztisztaság:** cél a közterületek tisztántartása, többek között az érintett szervekkel, lakosokkal való kommunikáció erősítésével, új illemhelyek megnyitásával, a közterületek takarítását végző géppark fejlesztésével, utcai és kutyaszemetesek számának növelésével.
- **Közbiztonság:** az emberek biztonságérzetének növelése a kerület üzlethelyiségeinek könnyebb kiadhatósága érdekében, a térfelügyelő rendszerek és a közvilágítás fejlesztésével.
- **Kerületrészek központjának fejlesztése** (A kerület központi tereinek és utcáinak megújítása, ilyen projekt volt például a nemrégiben megvalósult Blaha Lujza téri felújítás is.)
- **A társadalmi diverzitás fenntartása,** a kerületrészek közötti szakadék csökkentése.
- **Foglalkoztatás, helyi gazdaság:** a kisipari és kiskereskedelmi tevékenység felélesztése, a helyi lakosok foglalkoztatásának elősegítése.
- **Az itt élők várható élettartamának növelése**
- **A diákok elvándorlásának megállítása,** a kerületi iskolák színvonalának javítása.
- A kerület **kulturális sokszínűségének megtartása, fejlesztése**
- **Szociális ellátás:** a teljes szociális támogatás és díjhátralék kezelési rendszer átalakítása, mely alappillére a lakhatási támogatás.
- **Átláthatóság, demokratikus közélet, részvételiség megteremtése**

Az egyes programelemek részletes kifejtését a kerület Gazdasági Programja tartalmazza.

## 2.6.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Józsefváros önkormányzatának mérsékelt lehetőségei vannak az aktív gazdaságfejlesztésre, a helyi adók közül csak az építményadó kapcsán merült fel az értékalapú beavatkozás gondolata. Itt a kis üzlethelyiségeknek kedvező alapterület-alapú progresszív adóztatás bevezetésével kívánja a kerület a kisvállalkozásokat támogatni. Ezen felül említésre méltó az önkormányzati tulajdonú bérlemények – melyek a kerület egészét tekintve jelentős kisebbségben vannak a magántulajdonúakkal szemben – kiadásával kapcsolatos preferenciák alakulása: a 2014-es polgármesteri programban helyet kapott bizonyos kereskedelmi tevékenységtípusok korlátozásának kívánalma. Ilyenek az elsősorban alkoholt árusító kisboltok, a call shopok (olcsó nemzetközi telefonhívásokat, internet-hozzáférést kínáló üzletek), illetve hozzájuk kapcsolódóan a



mobiltelefon-kereskedések, mely üzletfajták az önkormányzat megfigyelése szerint gyakran zavarják környezetük nyugalalmát.

Ezekkel szemben bizonyos tevékenységtípusok az önkormányzat részéről támogatást és bizalmat élveznek, két, elsősorban inkább a jövőben megvalósítandó szándék szerint:

- A Népszínház utcában és környékén a kisiparosok tematikus, önálló turisztikai értékkel bíró sűrűsödésének megtartása és erősítése kívánatos.
- A Palotanegyed művészeti kínálatának erősítésére a kerület galériák beköltözését tűzte ki célként maga elé.

#### 2.6.4. Foglalkoztatáspolitikai

A közfoglalkoztatásban részt vevők társadalmi és munkaerő-piaci integrációját csupán a főállású alkalmazottak által biztosított környezet valósítja meg, indirekt módon, míg az aktív, szociális munkások részvételével zajló reintegrációnak a foglalkoztató szervezetek (városüzemeltetési szolgálat, bölcsődék) forráshiánya képezi a fő akadályát.

2015-ben elkészült egy, a kerület alacsony iskolai végzettségű lakosai, az itt élő romák és a két csoporton belül különösen a fiatalok munkavállalását, legális jövedelemszerző tevékenységét elősegítő közép- és hosszú távú önkormányzati foglalkoztatási stratégia, ehhez kapcsolódó oktatási stratégia és cselekvési terv. E dokumentumok ugyan a Magdolna Negyed Program részeként, de a kerület összes krízisterületére fókuszálva készültek, így a hiánypótló iránymutatást kínálnak a kerület foglalkoztatáspolitikájának alakításához.

#### 2.6.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

##### 2.6.5.1. Lakások

Józsefvárosban a lakásbérbeadási és lakásgazdálkodási tevékenységek ellátása nem közvetlenül az önkormányzat feladatkörébe tartozik.

Józsefvárosban nincs szociálisbérlet-állomány, szociális lakbér csak bérelt és használati szerződéssel lakott lakásokra állapítható meg. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bére adásának feltételeit és a lakbér mértékét önkormányzati rendelet szabályozza. Szociális helyzete alapján minden lakásbérlet benyújthatja kérelmét, és amennyiben a rendelet által meghatározott feltételeknek megfelel, kérelme jóváhagyásra kerül.

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások száma 2010 és 2017 között jelentősen, 17 %-kal csökkent: a vizsgált időszak kezdetén még 5458 lakás volt az önkormányzat tulajdonában, míg 2017-ben már csak 4540.

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére a VIII. kerületben 2020. augusztus 31. napjára vonatkozóan a 16/2010. (III.08.) Önk. rendelet alapján:

| Komfortfokozat:                                    | Szociális lakbér:         | Költségelví lakbér:       | Piaci alapú lakbér:        |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:         | 368 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 493 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 185 Ft/m <sup>2</sup> /hó  |
| Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén: | 345 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 461 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 185 Ft/m <sup>2</sup> /hó  |
| Félkomfortos lakás esetén:                         | 225 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 300 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Komfort nélküli lakás esetén:                      | 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 232 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 1600 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Szükséglakás esetén:                               | 138 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 185 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 1600 Ft/m <sup>2</sup> /hó |

### 2.6.5.2. Nem lakás célú helyiségek

A lakások mellett az önkormányzat tulajdonosa egyéb, nem lakás célú helyiségeknek is, melyek egy részét bérbeadás útján hasznosít. A fennmaradó állomány vagy üres, vagy jogcím nélkül kerül hasznosításra. A nem lakáscélú helyiségek esetében a helyiséggazdálkodási stratégia elkészítése nem jogszabályban előírt kötelezettség.

Józsefvárosban a Palotanegyedben lévő helyiségek keresettek és könnyen bérbe adhatók, a bérbeadás problematikája inkább az innen keletre eső területek helyiségeit érinti, ezen belül is a pincehelyiségeket, valamint a 150 m<sup>2</sup> feletti és nagy értékű, pályázaton bérbe adható helyiségeket. A kérelmezők jellemzően a 40-100 m<sup>2</sup>-es utcai helyiségeket keresik, a 100-150 m<sup>2</sup> feletti helyiségekre igen ritkán nyújtanak be kérelmet.

Az udvari helyiségekre is igen korlátozott a kereslet, tekintettel arra, hogy üzletszerű tevékenység, elhelyezkedésükre való tekintettel, nem folytatható ezekben a helyiségekben, inkább csak iroda vagy raktár céljára hasznosíthatók. A VIII. kerületi üreshelyiség-állomány túlnyomó része felújítandó vagy jelentősen leromlott műszaki állapotban van, így a bérbeadóra tartozó felújítások bérleti díjba történő beszámításának lehetősége a bérleti díj összege mellett kulcsfontosságú az új kérelmezők számára.

Józsefvárosban alkalmazásra került egy gyakorlat, miszerint a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása. A díj részben a forgalmi érték, részben a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó szorzó szerint kerül megállapításra, mely attól függően alacsonyabb vagy magasabb, hogy az önkormányzat által preferált tevékenységet végez-e benne a bérlő. Magasabb a bérleti díj szorzója például a szeszárúsítással összefüggő tevékenységeknek, a dohányboltoknak, az italboltoknak, az erotikus boltoknak, ellenben alacsonyabb például a szeszmentes vendéglátásnak, a szeszárúsítás nélküli kereskedelmi alapellátásnak, a lakossági kisipari szolgáltatásoknak, a közművelődési, oktatási, szociális és sporttevékenységeknek.

### 2.6.6. Településfejlesztési gyakorlat

A VIII. kerületben főbb településfejlesztési feladatai az önkormányzati tulajdonú Rév8 Zrt. kezében összpontosultak. A társaság 1997-ben alakult, eleinte a ferencvárosi tömbrehabilitációt menedzselő SEM IX Zrt. mintájára részben banki tulajdonlással, de 2000 óta elsősorban a józsefvárosi (kisebb részt a fővárosi) önkormányzat tulajdona. Munkái közé tartoztak a kerület megújítását megalapozó dokumentumok (1998: Józsefvárosi Rehabilitációs Stratégia, 2001: Józsefvárosi Lakáskonceptió, 2003-2005: Józsefváros 15 éves kerületfejlesztési stratégiája), illetve az e dokumentumok alapján megvalósuló konkrét fejlesztések (Belső-józsefvárosi tömbrehabilitáció, Futó utcai partnerségi program, Magdolna Negyed Program – a Magdolna-Orczy Negyed Programmal, Európa Belvárosa – Palotanegyed Kulturális Gazdaságfejlesztési Program, Corvin Sétány Program) is.

### 2.6.7. Intézményfenntartás

A Józsefvárosi Önkormányzat több költségvetési szervet és aktív gazdasági társaságokon keresztül tart fenn intézményeket és szolgáltatásokat. A kerületi önkormányzat a tulajdonában álló gazdasági társaságokat egybe kívánja szervezni, mely folyamat részeként több társaság már 2015 előtt megszűnt. A gazdasági társaságok mind a kerület kizárólagos tulajdonában állnak, kivéve a Rév8 Zrt-t, melynek kisebbségi tulajdona a Fővárosi Önkormányzaté.

A Józsefvárosi önkormányzati intézmények listája (2017):

- Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.

- Józsefvárosi Községiért Nonprofit Kft.
- Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
- Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ
- Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék
- Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ
- Napraforgó Egyesített Óvoda

## 2.6.8. Energiagazdálkodás

A kerületi önkormányzat nem rendelkezik energiastratégiával, illetve aktuális energiafelhasználási beszámolóval.

## 2.6.9. Településüzemeltetési szolgáltatások

Mint Budapesten általában, úgy Józsefvárosban is megosztott a településüzemeltetési szolgáltatások biztosítása. A fővárosi és a kerületi szint közti feladatmegosztás fő irányait a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény rögzíti, az e helyen szereplő feladatok közül az alábbiak tekinthetők a szűken értelmezett településüzemeltetés részének:

| Fővárosi feladat  | Kerületi feladat  |
|---|---|
| kiemelt útvonalak, csomópontok, közparkok, közterek üzemeltetése, felügyelete   | helyi közutak, közterek és parkok üzemeltetése<br>általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül, ide nem értve a fővárosi felügyeletű kiemelt területeket |
| helyi közösségi közlekedés biztosítása és működtetése, valamint a főváros területén a parkolás feltételrendszerének kialakítása | parkolásüzemeltetés   |
| szociális ellátások biztosítása   | óvodai ellátás<br>gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások<br>szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg                                |
| turizmussal kapcsolatos feladatok   | turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása  |
| a kiemelt kulturális örökség védelme  | a kulturális örökség helyi védelme  |
| hajléktalanellátás  | a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása  |
|   | egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások  |
|   | saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás   |
|   | a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékek – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is                              |
| településtisztaság (közutak locsolása, síkosságmentesítés)  | közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában  |
| közvilágítás biztosítása  |   |
| ivóvízellátás   |   |
| szennyvízelvezetés, -kezelés és -ártalmatlanítás (csatornaszolgáltatás)   |   |
| hulladékgazdálkodás   |   |



környezet- és természetvédelem

vízgazdálkodás, vízkárelhárítás

honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem

kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása

az országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása

távhőszolgáltatás

köztemetők fenntartása

állategészségügyi feladatok

*Fővárosi, illetve kerületi hatáskörbe utalt operatív településüzemeltetési feladatok*

*(Forrás: 2011. CLXXXIX. törvény, ITS)*

A kerületi hatáskörbe tartozó feladatokat Józsefváros részben az önkormányzat költségvetési szerveivel, részben saját tulajdonú gazdasági társaságaival biztosítja, melyek között az alábbi feladatmegosztás érvényesül:

| Intézmény   | Feladat   |
|---|---|
| Napraforgó Egyesített Óvoda   | óvodai ellátás  |
| Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ   | egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások   |
| Józsefváros Egyesített Bölcsődék; Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ | gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások   |
|   | parkolásüzemeltetés   |
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  | helyi közutak, közterek és parkok üzemeltetése<br>a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétfégi árusítás lehetőségét is (piacüzemeltetés – Teleki László tér) |
|   | saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás   |
| Polgármesteri Hivatal, Közterület-felügyeleti Ügyosztály                                      | általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül, ide nem értve a fővárosi felügyeletű kiemelt területeket<br>közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában   |
| Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ                                   | szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg<br>a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása                   |
| Polgármesteri Hivatal, Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály                               | a kulturális örökség helyi védelme  |
| Polgármesteri Hivatal, eseti alapon   | turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása  |

*A VIII. kerület egyes költségvetési szervei, illetve gazdasági társaságai által ellátott operatív településüzemeltetési feladatok. (Forrás: TFK)*

## 2.7. A TÁJ ÉS TERMÉZETI ADOTTSÁOK VIZSGÁLATA

### 2.7.1. Természeti adottságok

A tervezési terület Józsefváros beépített, városias, természetes eredeti növényzetét és állatvilágát a településfejlődés során már elvesztett, urbanizált része. Másodlagos, mesterséges természeti értékeit a városi zöldfelületek vizsgálatát tartalmazó munkarészben részletesen tárgyalt köztertek, közparkok és lakótertek növényzete alkotja. Nagyobb összefüggő jelentős zöldfelületű beépítetlen térség a Fiumei úti Nemzeti Sírkert területe és a hozzá délre csatlakozó, éppen átalakulófélben lévő Józsefvárosi Pályaudvar területe, valamint az Orczy park központi területrészei. A Pesti síkság területén kialakult fővárosi kerület, amelynek a felszínét az Ős-Duna és hordalékai alakították ki. Ma erről Nyugat-Keleti irányban enyhén emelkedő teraszos tagoltsága árulkodik, valamint a felszín viszonylag kevésbé bolygatott, burkolatlan részein jellemző alluviális (homokos-kavics üledékes) altalaj. A József körút jelenlegi vonalában a kerület kialakulása előtt a középkorban egy dunai mellékág (ún. Rákos-árok) húzódott, amelynek további fonatos oldalágai érintették a mai Orczy-kertet, a Fűvészkertet, a Kálvária teret, a Mátyás teret és a II. János Pál pápa teret is. Ezek az egykori mélyebb fekvésű területek alakultak aztán át a kerületi zöldfelületi rendszer vagy a közlekedési hálózat és az utcaserkezet elemeivé az elmúlt 200 évben. A mai Palotanegyed a középkorban még az ún. Pest-sziget (a mai nagykörúttal szegélyezett belváros) része volt, amelyet ún. róna vizek, a Duna zömmel nádassal borított lefűződő mellékágai, mocsarai és erdei vettek körül. Az 1799 körül keletkezett, a környező beépítetlen területeket nem túl részletesen ábrázoló Pest településtérképe tanúsága szerint a Palotanegyed ezidőtájt vályogházakkal beépült kertes terület volt, míg a kerület túlnyomó, József körúton túli része erdős vidék, legelő és mocsár, szántó.



*Pest településtérképe és határának mezőgazdasági térképe (részlet), XVIII. század*

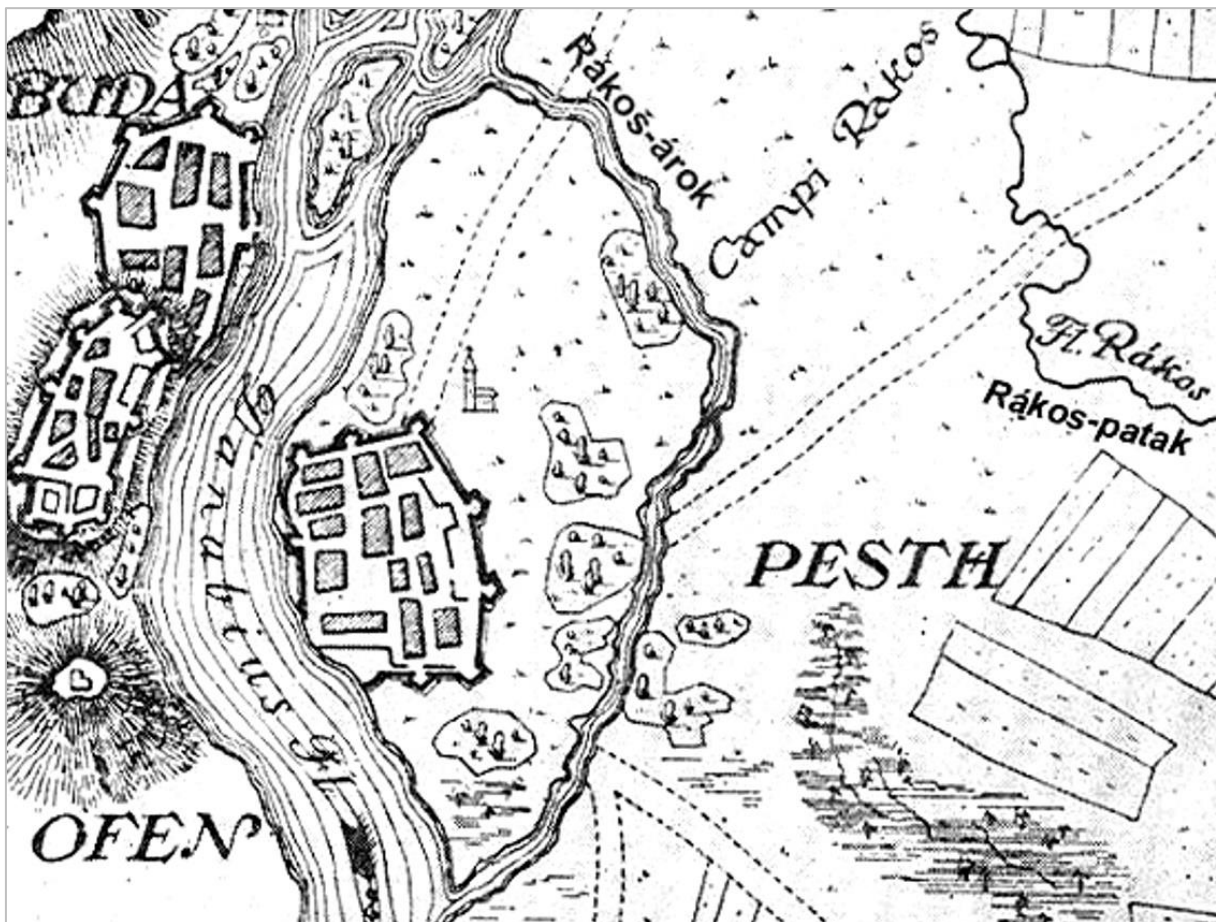
*Forrás: Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára S\_11\_-\_No\_478:1*

## 2.7.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A terület a Magyarországi Kistájak Katasztere szerint a Pesti síkság tájegység része, a Vác- Pesti-Duna-völgy kistájba tartozik, az eredetinek tekinthető növényzete erdős sztyepp jellegű homokdűnék láncolatából állt. A homokbuckák között mocsaras területek és átfolyó Duna-mellékágak, Dunába torkolló patakok medrei szabdalták. A Pesti sík egésze Jókai Mór visszaemlékezései alapján a városfalon kívül valóságos homoksivatagra emlékeztetett még a XIX. század elején is, ahol „Egy-egy nyári vihar valóságos sirokkót támasztott e rónán, mely porfellegeivel a fővárost láthatatlanná tette.” (Jókai Mór: A Pesti síkság).

### 2.7.2.1. Tájérténeti vizsgálat

A Pesti városfalakon kívüli területeket terméketlenségük miatt sokáig senki földjeként kezelték, mert nem volt érdemes „donációba venni”. Mikoviny Sámuel térképe 1737-ből nagyon érzékletesen ábrázolja még a Rákos-árkot, amelyet fokozatosan kezdtek el feltölteni. Teljes lezárását a történeti források 1761-1764 közé teszik, de csak 1872 és 1906 között alakul ki a helyén a Nagykörút. A József körúti szakasz építésére 1891-1896 kötött került sor. A XVIII. században a Pest-sziget azonban még láthatóan létezik, a szigeten belül az árok és a városfal között nagyobb erdősítések is megfigyelhetők, az árkon túl a majdani Józsefváros területén morotvák, vizenyős lápok és homokdűnék váltják egymást.



Mikoviny Sámuel: Buda és Pest Fossa Magna, 1737 (részlet)



A XIX. században a homokdűnéket folyamatosan telepítették be porfogó erdőkkel, jellemzően akácfával, amely a XVIII. század végétől kezdődően Tessedik Sámuel sugallatára terjedt el az Alföldön, mint szárazságot jól tűrő, kemény fát adó, mézelő növény. 1820-ban az alföldi homokos területen általánossá vált a megjelenése, a homok megkötésére kezdték a pest környéki homokbuckákon is alkalmazni. De nem csak a fásítás okozott változást a tájszerkezetben, hanem a városfalon kívül megjelenő egyre kiterjedtebb kertségek is, amelyek a megkötött homokon az öntözéses zöldség és gyümölcs kertészeti tevékenységek elterjedésével egyfajta agglomerálódást jelentettek az akkori fallal körülvett város körül. Az I. katonai felmérés (1763-1787) idején készült térképeken a kerület nagy része még beépítetlen területként szerepel erdőszült részekkel, kertes jobbágytelkekkel, földesúri majorságokkal. A Palotanegyed, a Csarnok negyed a Magdolna negyed, a Corvin negyed, a Losonci negyed és az Orczy negyed mai területén láthatunk ilyen kertségeket, amelyek a mai utcaserkezet főbb vonalait is előre vetítik már, dűlőutakkal csatlakozva a pesti városkapukhoz vagy igazodva a vízrajzhoz és a mélyfekvésű területek szegélyeihez. A jelentősebb utak közül a mai Rákóczi út, József körút, az Üllői út, a Bródy Sándor utca és a Fiumei út – Orczy út (mint gyeplő) vonala már kirajzolódik, amely egyben az árvizek, belvizek elleni védtöltésként is funkcionált. A gyeplőn túl a továbbra is vizenyős területekkel tagolt homokhátságok voltak a jellemzőek. A felmérésen még láthatóak a városfalak, amelyeket ebben az időszakban kezdenek el bontani, a mellette lévő várárkot pedig betemetni. A Hatvani és a Kecskeméti kapu közötti szakaszon, a falon túl ekkor kezd el kialakulni a majdani Múzeum körút.



Részlet az I. katonai felmérésből (1763-1787)

A II. katonai felmérés időszaka már a reformkortól (1806-1869) a kiegyezésig tartó időszak történéseit mutatja. Az 1838 januári jeges árvíz gyakorlatilag a pesti házak háromnegyedét elpusztította. A legnagyobb vízszinteket a mai Nagykörút környékén mérték, tekintettel arra, hogy ekkor még létezett a Duna egykori kiszáradt ága ezen a vonalon. Józsefváros térségét 2 méter magas vízoszlop borította, a mai Palotanegyed vályogviskói teljesen elpusztultak. József nádor és a Szépítő Bizottság építési moratóriumot rendelt el, majd kidolgozták a modern Pest fejlesztési koncepcióját, amelyben az árvíznek ellenállni nem tudó vályogházak építése tilossá vált. Az árvíz utáni újjáépítéseket hátráltatja az 1848-49-ben kirobbant szabadságharc, majd a megtorlás évtizede. E korszakban is keletkeznek azonban fontos szerkezeti elemek, a Nemzeti Múzeum és a Múzeum kert, bővülni kezdett a Rókus kórház. 1860 után pedig a Palotanegyed fejlődése is elindult, amely hamar megkapta a „Mágnásfartály” becenevet az itt kialakuló városi palotaegyüttesek miatt.





Részlet a II. katonai felmérésből (1806-1869)

A II. katonai felmérés térképein már ábrázolásra kerülnek a Palotanegyed tömbjei és utcaszervezete. A teresedések közül megjelennek a mai Rákóczi tér, a Horváth Mihály tér, a Mátyás tér, a Teleki tér és a Kálvária tér elődjei, kialakul az Orczy-kert és a mai Fűvészkert területe. Megjelenik a Fiumei úti temető mai elődje jóval kisebb területen, valamint kialakul a Józsefvárosi (Északi) pályaudvar. 1869-re, tehát a városegysítés és Budapest kialakulása előtt már határozott városi struktúrát mutat szinte teljesen kialakult utcahálózattal és tömbökkel a Palotanegyed, a Csarnok negyed, a Corvin negyed, a Magdolna negyed, a Losonci negyed és az Orczy negyed, míg a Népszínház negyed határozottan kialakulóban van, a Népszínház utca vonala már határozottan jelen van. Az Orczy út – Fiumei út vonalától keletre eső kerületszél azonban még teljesen kialakulatlan. Kerepesdűlőn megjelennek a későbbi sírkert kezdetei egy temető formájában, kialakul a Kerepesi út. A mai negyed többi területén mezőgazdasági nagyparcellák, fásított dűlőutak, telepített erdők nyomait látjuk. A Ganz negyedben szintén kialakul egy katonai temető, a többi terület szántóként, legelőként hasznosított. A Tisztviselőtelep mai helyén marhavásártér alakult ki, ennek maradványa lesz a későbbi Rezső tér (Szenes Iván tér).

A kiegyezés nemcsak a főváros, de Józsefváros számára is elhozta az iparosodást, amely népességgrobbanással járt. A dualizmus korszakában Kerepesdűlő északi részén létrejött a Keleti pályaudvar, kibővült a Fiumei úti temető. Elkezdődött a Százados negyed kialakulása és új vasúti szárnyvonalak épültek ki a Keleti és a Józsefvárosi pályaudvar között. A pályaudvar másik oldalán megindult az iparosodás a Ganz terület fejlődésével, amely lassan bekebelezte az ott kialakult temetőt. Megkezdődött a Tisztviselőtelep kiépítése is a kor kertvárosi elvei alapján. A Milleneumi építkezésekkel párhuzamosan elkezdődik a Népliget kialakítása, amely a Tisztviselőtelep presztízsét tovább emeli. A belső negyedek tovább sűrűsödtek, kezd kialakulni az a nagyvárosias struktúra, ami már a mai városszerkezet minden elemét magában hordozza. Kialakult a Nagykörút, a Népszínház negyed és az Új vásártér (mai II. János Pál Pápa tér), amelyet 1900-ban parkosítanak. A III. katonai felmérés (1869-1887) térképein már kirajzolódik az egész Józsefváros, a mezőgazdasági és az erdőművelésnek a nyomai is eltűnnek. A város – jóval túlnyúlva a kerület mai határain – egészen a körvasútig kiterjed, s Keleten eléri Kőbánya határait.





Részlet a III. katonai felmérésből (1869-1887)

Igazán jelentős szerkezeti változások a XX. században a Kerepesdűlőn, a Ganz negyedben és a Losonci negyedben zajlanak le. Kerepesdűlőn és a Ganz térségében tovább zajlik az iparosodás. Bár a Kerepesi út mentén a főváros új Lóvásár teret tervez, ebből azonban később az Istvánmezei sportfejlesztések miatt Ügető lesz. A XX. században végig ezt a funkciót viszi tovább a terület, ám a Kincsem park 2004 után egy plázaberuházás áldozatává válik.



Az Ügető és a Fiumei úti sírkert 1944-ben (Forrás: Fortepan, 109124)

A Sírkert nagy zárt tömbje kivételével a Kerepesdűlőt és a Ganz területet a nehézipar veszi birtokba a XX. század első háromnegyedében, amit a rendszerváltozást követően gyors leépülés követ. Mindez hatással van a Józsefvárosi teherpályaudvar területére. Ma ezeken a területeken zajlik a legnagyobb átalakulás, amit azonban a tulajdoni viszonyok és a jelentős ipari eredetű talajszennyezés hátráltatnak. A Losonci negyed térségében még a XX. század első felében megtörténik a Fűvészkert részleges beépítése a Klinikák tömbjével. A negyed északi részén egy másik jelentős zöldfelület, a Papnövelde kert fokozatos felszámolásával és a kialakuló munkásnegyedi szlömök erőszakos bontásával beékelődik a Práter utca térségébe egy paneles lakótelepi tömb a 70-es években. A lakótelep építés tervezetten belenyúlna még a Corvin negyed szerkezetébe is, de ennek kivitelezése elmarad.





A Corvin, az Losonci és az Orczy negyedet mutató részlet Pest és Buda kataszteri térképsorozatából az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével

### 2.7.2.2. A tájhasználat értékelése

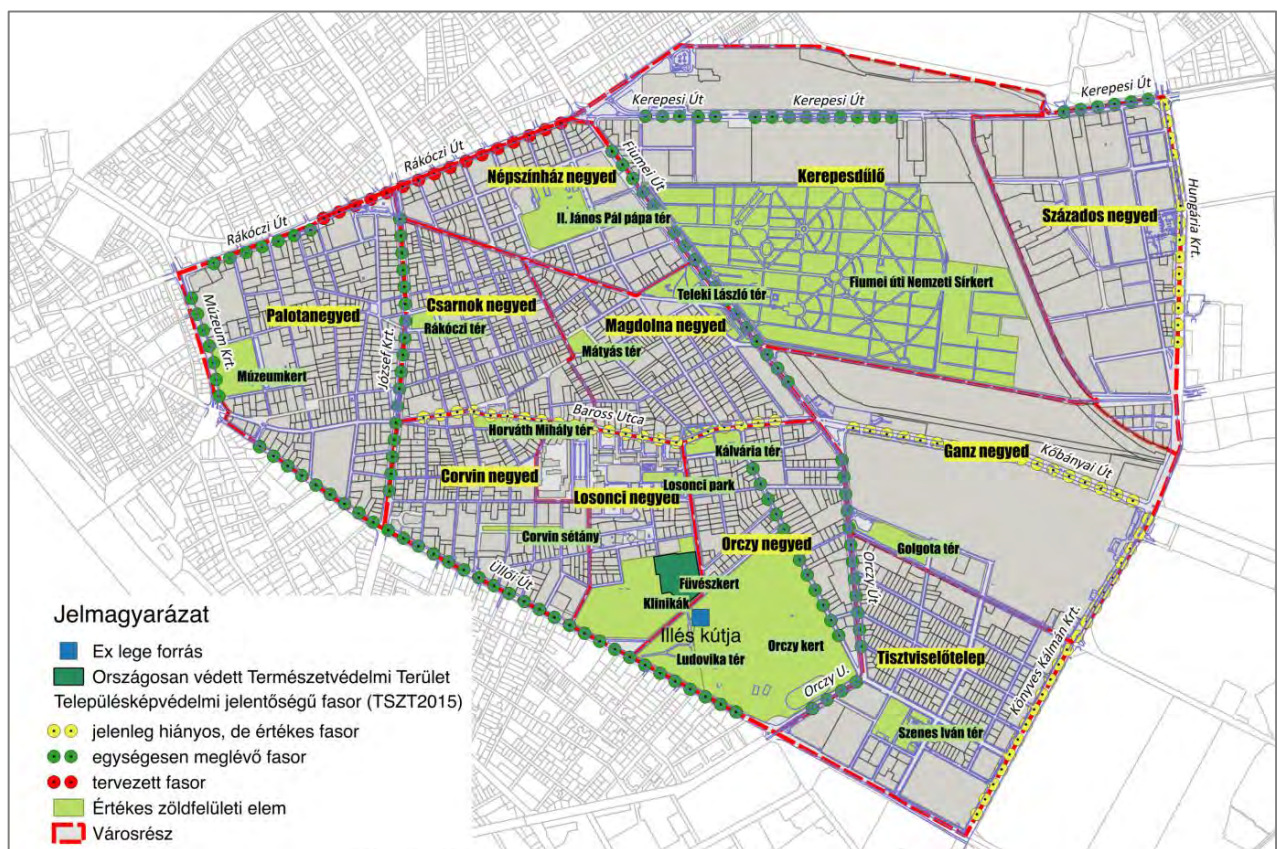
A tervezési terület teljes egészében városias, beépített, eredeti táji adottságait már elvesztett terület. Urbanizált városi tájhasználatát jellemzi, hogy nagy forgalmú főútvonalakkal körbevett, a Fiumei út – Orczy út határáig sűrűn beépített, vegyes intézményi és lakóterületek intenzíven beépített együttese. Ezen a határon túl a kerülethatárig nagyon vegyes, rozsdaterületi elemeket is tartalmazó átmeneti zóna jellemzi, amely komoly városrehabilitációra szorul. A területhasználati elemek jellemzően a Palotanegyedben, a Népszínház negyedben, a Csarnok negyedben, a Magdolna negyedben, a Corvin negyedben, a Losonci negyedben, az Orczy negyedben és a Tisztviselőtelepen képeznek rendezett, önálló szervező erővel bíró városi arculatot. A városi táj elemeiként az intézménykerteket (pl. Múzeumkert, Semmelweis Egyetem klinikai tömbjei, Rókus kórház kertje), a részben már megújult fásított városi tereket, a Nemzeti Sírkertet, a Fűvészkertet, az Orczy-kert megmaradt belső magját a tóval, a Tisztviselőtelep fásított kertvárosi miliójét, a Százados negyedben található zöldbe ágyazott telepszerű beépítéseket és a szórványosan megmaradt vagy viszonylag új belső Józsefvárosi utcáfásításokat említhetjük.

### 2.7.3. Védett, védendő táji- természeti értékek, területek

A tervezési terület természetvédelmi értékekben szegény, amely a történetileg kialakult magas urbanizáltsági fok miatt érthető. Városi táji értékei ennek ellenére léteznek és az urbanizáltsági fok ellenére található a kerületben országosan is védett természeti érték.



Az ELTE Botanikus Kertje (Füvészkert) ugyanis országos jelentőségű természetvédelmi terület 1960 óta. A kertet az Országos Természetvédelmi Tanács Soó Rezső professzor javaslatára 75/TT/60 törzskönyvi számmal az országos jelentőségű védett területek közé sorolta. A botanikus kert legöregebb fái 150 évnél is idősebbek, Budapest legöregebb fái között tartjuk számon őket. Bár az ELTE jogelődje már 1777-ben alapított Botanikus Kertet a gyógynövénytermesztés céljából (a gyűjtemény egy része még ebben az időből származik), a Füvészkert csak 1847-ben került Józsefvárosba, azután, hogy korábbi helyén az 1838-as pesti árvíz miatt nagy károkat szenvedett. Festetics Antal 10,1 hektáros ingatlanát vásárolták meg erre a célra József nádor javaslatára. A legjelentősebb fejlesztések a növényállomány terén Gönczy Pál (ezernél több facsemete ültetése), Fekete József főkertész (12 ezer féle taxonra felbővített gyűjtemény) és Soó Rezső akadémikus (újjáépítés, új rendszer) köszönhetőek. Sajnos a kert területe a kiegyezés és 1911 között több mint kétharmadát elvesztette: területének jelentős részét elfoglalták a klinikák. Ma a kezdeti 10,1 hektárból már csak 3,1 hektár maradt meg, ma mintegy 8000 növényfaj otthona.



Védett és védendő táji, természeti értékek

Ex lege védett területként nyilvántartott a kerületben az Illés kút, amely Pest-Buda legjobb vízű forrásaként volt számon tartva a XVII. században. Ekkor kapta a nevét (Élías) a próféta napján Pestre zarándokló szerbektől. A középkor óta számon tartott forrás 1795 -1798 között kapott forrásfoglalatot, környezetét pedig köré ültetett facsoporttal, hozzá vezető fasorokkal rendezték. Az Orczy-kerttel közel egy időben kialakított Festetics kert szélén, bővízü forrásként táplálta a Festetics kertben kialakított tavat. E kert helyére került 1847-ben a Füvészkert, ám ekkorra a Ludovika kiépítői már betömték a kutat és fölé épületet emeltek a lovarda mellett. 1985-ben Buza Péter várostörténész-újságíró vezetésével fogtak hozzá a felkutatásának és ezt a forrásmunkaelemzést sikeres terepi kutatás zárta le. A kút fölé 1991-ben emeltek forrásházat korabeli rajzok alapján. Ma a Természetudományi Múzeum belépőjével látogatható.

A 2015-ben jóváhagyott településszerkezeti tervben több településképvédelmi jelentőségű fasor került ábrázolásra: Múzeum körút, József körút, Rákóczi út, Kerepesi út, Baross utca, Kőbányai út, Üllői út, Fiumei út, Orczy út, Diószegi Sámuel utca, Könyves Kálmán körút. Több elem azonban csak

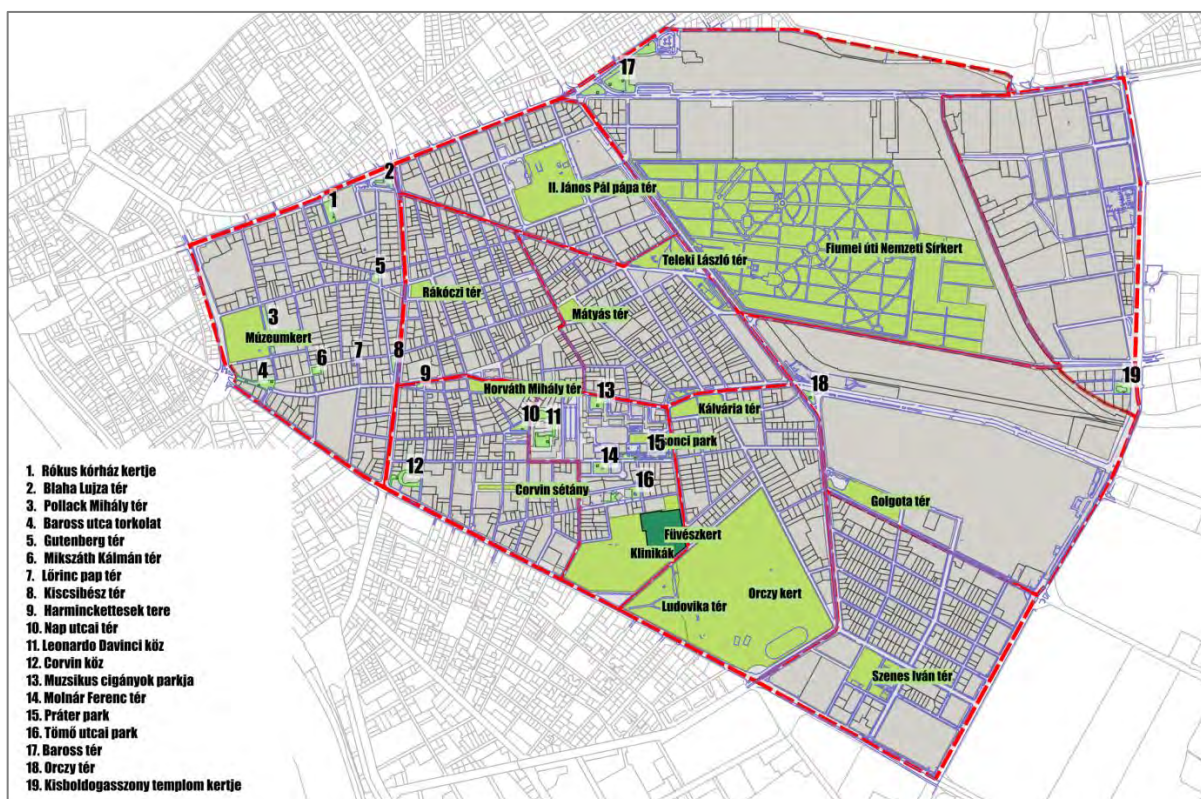
papíron van jelen: a Rákóczi út a Rókus kórháztól a Baross térig fapótlásra szorul, a Baross utca, a Kőbányai út, a Könyves Kálmán Krt. és a Hungária Krt. fasorai pótlásra szorulnak. Utóbbi kettő esetében 2017-ben megindult a pótlási munka a 10.000 fát Budapestre program keretében. A TSZT a kerületi jelentőségű településképi értékekre nem tér ki ugyan, de az ezredfordulón megvalósított Ötpacsirta és Reviczky Gyula utcai fásítások mára olyan magas minőségű települési értéket képviselnek, hogy ezeknek a fásításoknak a településképi védelme kerületi szinten indokolt lehet. A szórványos utcafásítások közül elsősorban a sérülékenysége, kora, egységessége és a taxonértéke miatt kiemelőleg még a Tisztviselőtelepen a Villám utca vadgesztenye fasora, amely a városi körülményekhez képest jó állapotban van, egy közel 100 éves sikeres fásítás eredménye.

A táji értéket egy sűrűn beépített, nagyvárosias elemeket tartalmazó kerület esetében csak a városi táj keretein belül tudjuk értelmezni. Ennek a körnek egyik fontos, kiemelt részét az értékes zöldfelületi elemek fedik le. Nem pusztán zöldfelületi sajátosságai, hanem a teresedések agora szerepkörei, városrész szervező ereje, a teresedések kultúrtörténeti és tájtörténeti jelentősége miatt. A legtöbb Józsefvárosi teresedésnek köze van a középkori vízrajzhoz és mikro-domborzathoz vagy a korábbi városfalak és dűlőutak metszéspontjaihoz. A mai zöldfelületi elemek jelentős része korábbi mélyfekvésű területek nehezen beépíthető, vizenyős, belvizes területein alakultak ki, mintázatukban megőriztek valamit az Ős-Duna lefűződött mellékágaiból. Más teresedések nem, vagy alig tartalmaznak zöldfelületi elemeket, de mint városi terek, csomósodások, térszervezők táji, városképi értéket képviselnek.

| Városrész                   | Megnevezés                         | Jelleg          | Terület-<br>felhasználás  | Övezeti<br>besorolás | Védettség      |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| Palotanegyed                | Múzeumkert                         | intézménykert   | Vt-V                      | Vt-V                 | örökségvédtett |
|                             | Rókus kórház kertje                | intézménykert   | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Blaža Lujza tér                    | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Gutenberg tér                      | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Pollack Mihály tér                 | köztér          | Vt-V                      | Köu                  |                |
|                             | Baross utca torkolat               | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Mikszáth Kálmán tér                | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Lőrinc pap tér                     | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Kiscsibész tér                     | fásított köztér | Vt-V                      | Kt-Fk                |                |
| <b>Népszínház</b><br>negyed | II. János Pál pápa tér             | közpark         | Zkp                       | Zkp                  |                |
|                             | Teleki László tér                  | közpark         | Zkp                       | Zkp                  |                |
| Csarnok negyed              | Rákóczi tér                        | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
|                             | Horváth Mihály tér<br>északi része | fásított köztér | Vt-V, Zvp<br>(kétszintes) | Kt-Fk                |                |
| Magdolna<br>negyed          | Mátyás tér                         | közpark         | Zkp                       | Zkp                  |                |
|                             | FIDO park/Koltói<br>Anna tér       | közpark         | Zkp                       | Zkp                  |                |
| Corvin negyed               | Harminkettesek tere                | fásított köztér | KÖu és Vt-V               | Köu                  |                |
|                             | Horváth Mihály tér<br>déli része   | fásított köztér | Zkp                       | Zkp                  |                |
|                             | Brunszvik Júlia tér                | közkert         | Ln-1                      | Kt-Kk                |                |
|                             | Corvin sétány                      | fásított köztér | Zkp                       | Zkp/C-FK             |                |
|                             | Corvin köz                         | köztér          | Vt-V                      | Vt-V                 |                |



| Városrész               | Megnevezés  | Jelleg           | Terület-felhasználás | Övezeti besorolás | Védettség              |
|-------------------------|---|------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Losonci negyed          | Leonardo Da Vinci köz                                   | Ltp. zöldfelület | Ln-T                 | Ln-T/L-Kt         |                        |
|                         | Muzikus cigányok parkja                                 | Ltp. zöldfelület | Ln-T                 | Ln-T/L-Kt         |                        |
|                         | Losonci tér   | Ltp. zöldfelület | Ln-T                 | Ln-T/L-K          |                        |
|                         | Füvészkert  | Intézménykert    | K-ÁN                 | K-ÁN              | OTT,<br>történeti kert |
|                         | SOTE Klinikai tömb                                      | intézménykert    | K-EÜ                 | K-EÜ              |                        |
|                         | Molnár Ferenc tér                                       | közkert          | Ln-2                 | Kt-Kk             |                        |
|                         | Tömő utcai zöldfelületek                                | Ltp. zöldfelület | Ln-T                 | Ln-T/L-Kt         |                        |
| Orczy negyed            | Kálvária tér  | közpark          | Ln-1 és Zkp          | Kt-kk és Zkp      |                        |
|                         | Ludovika tér  | közpark          | Zkp                  | Zkp               |                        |
|                         | Orczy-kert  | intézménykert    | K-Okt                | K-Okt             | történeti kert         |
|                         | Hugonnai Vilma tér                                      | közkert          | K-EÜ                 | Kt-Kk             |                        |
| <b>Kerepesdűlő</b>      | Baross tér  | fásított köztér  | KÖu                  | Köu               |                        |
|                         | Fiumei úti Nemzeti Sírkert                              | intézménykert    | K-T                  | K-T               | örökségvéde-<br>tt     |
| Ganz negyed             | Orczy tér   | fásított köztér  | KÖu                  | Kt-Fk             |                        |
|                         | Golgota tér   | közpark          | Zkp                  | Zkp               |                        |
| <b>Tisztviselőtelep</b> | Szenes Iván tér (Rezső tér) / Magyarok Nagyasszonya tér | közpark          | Zkp                  | Zkp               |                        |
| <b>Százados negyed</b>  | Kisboldogasszony templomkert/Tbiliszi tér               | közkert          | Zkp                  | Zkp               |                        |



Városképi jelentőségű, a városi táj szempontjából fontos szerkezeti elemek (parkok, kertek, terek)



#### 2.7.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A tájhasználatváltozásból jól látható, hogy a kerület területén drasztikus változások mentek végbe az elmúlt két évszázadban, amelynek során a terület természeti és természetéből nagyvárosias területté változott. A népességrobbanás, az intézményi kiépülés, a vasút és a közúthálózat megjelenése, a beépítettség és a burkoltság drasztikus növekedése, valamint az iparosodás egyaránt igénybe vette és mesterségesen átalakította a területet a maga képére.

Sok esetben az urbanizáció a mesterségesen létrehozott kerteket, parkokat, zöldfelületeket, vízfelületeket is megszüntette. A zöldfelületi arány a kerület más részein történő kompenzációja pedig nem minden esetben került sor, ezért ma a kerület jelentős hiányokkal küzd mind a zöldfelületek mennyisége, mind pedig a szabadtéri rekreációs szolgáltatások területén. Egy évszázaddal ezelőtt a Fűvészkert területének drasztikus lecsökkenése, a Papnevelde kert teljes elvesztése, valamint az Orczy-kert Ludovika akadémia általi igénybevétele, a park szegélyeinek csaknem 80 éve tartó fokozatos leszeletelése sem kedvezett a jobb arányoknak. A sűrű városrészek utcahálózatában a közmű védőtávolságok és a beépítések miatt nem alakultak ki fásított utcák, a Tisztviselőtelep területét kivéve, amely a korszak kertvárosi elveit követve került kialakításra. Bár a főútvonalak és gyűjtőutak mentén ma is találkozunk a kerületben fasorokkal és zöldsávokkal, azok döntő többsége rossz állapotban van, rekonstrukcióra szorul, nem optimálisak a fa egyedek fejlődésére a ma kialakított körülmények.

A közösség szempontjából jelentős értékkel bíró városi teresedések átalakulóban vannak, megfigyelhetők a rekonstrukciójuk során a kerületben pozitív rehabilitációs tendenciák, amelyek a rekreációs funkciójukat, zöldfelületeiket bővítik és újra rendezik. Különösen a belsőbb városrészekben és a Magdolna negyed szociális városrehabilitáció során komoly eredményeket ért el a kerület e tereken a forgalomcsillapítás és a rehumanizálás terén. Ugyanakkor több teresedés esetében a gépjármű átközlekedés és a parkolás helyigénye a rekreációs, szabadtéri közösségi igényeket még nem hagyja oly mértékben érvényesülni, ami már komoly közösségi térré alakítaná vissza a közlekedési területeket. Nem segíti a folyamatot a közterek esetleges területfelhasználási kategorizálása sem, amely a különféle közúti, zöldterületi, városközponti, és lakó területfelhasználások között válogatva jelöli ki a rendeltetésüket.

A városi tereknek, a közkerteknek és a nagy zöldfelületű intézménykertek némelyikének nincs semmilyen helyi védettsége, a területükön található értékesebb fák, maga a térstruktúra, a térszerkezet védelme nagyon alárendelt szempontként jelent meg a kerület eddigi gyakorlatában.

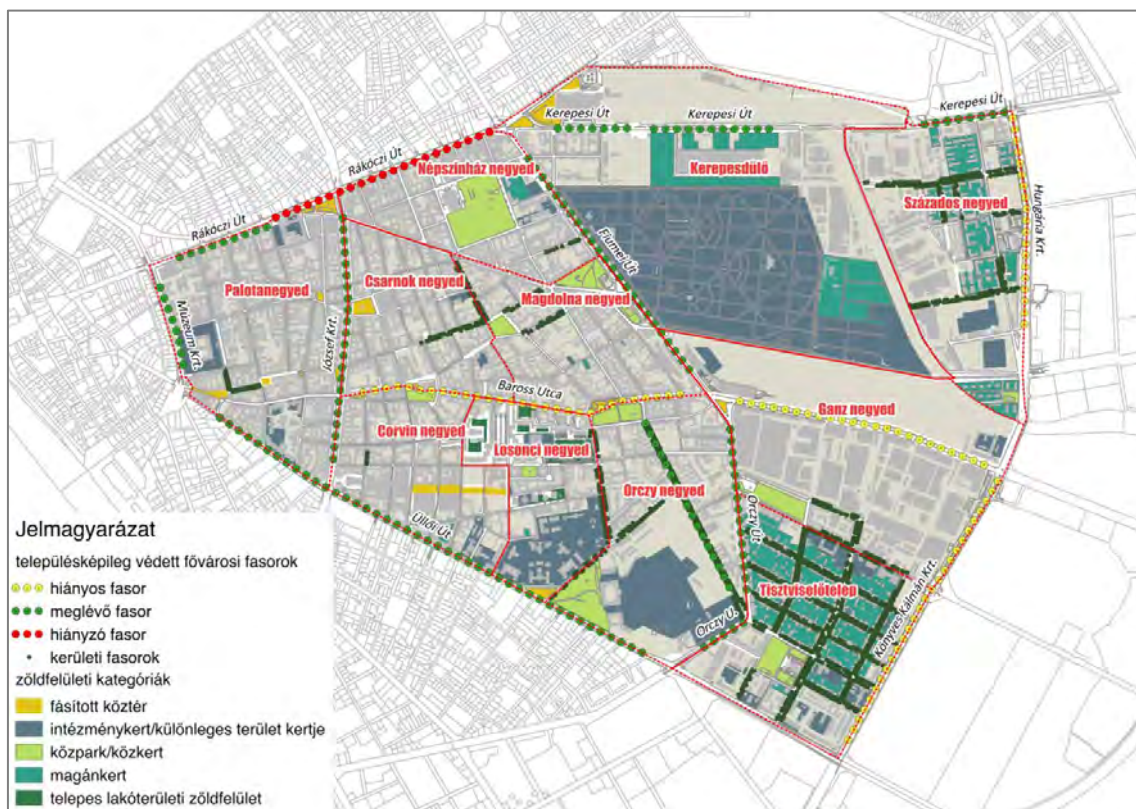
A vasúti területek és a gyárterületek döntő többségükben leromló állapotban vannak, területükön jelentős talajszennyeződés mutatható ki. Területhasználatuk lassú, fokozatos átalakulása egyszerre rejt lehetőségeket és veszélyeket.

#### 2.8. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATÁNA

A zöldfelületi rendszer a település sajátos felépítésű, biológiai folyamatokkal és ökológiai törvényszerűségekkel jellemezhető alrendszere. A növényzettel borított zöldfelületeken túl biológiailag aktívnak számítanak a vízfelületek, az egyébként burkolt területeken található facsoportok és a lineáris elemek (fasorok, vízparti területek) is. A zöldhálózat tehát különböző jellegű és funkciójú, változatos elemekből épül fel. Az alábbiakban városrészi pozíciójuk és jellegük szerinti csoportosításban mutatjuk be táblázatosan Józsefváros zöldfelületi rendszerének elemeit, majd jellegük szerinti csoportosításban részletesen is megvizsgáljuk az egyes rendszerelemeket.

| Városrész                   | Közpark,<br>közkert   | Fásított köztér  | Telepes<br>lakóterületi<br>zöldfelület   | Intézménykert,<br>Különleges<br>terület  | Fasorok  | Jelentős<br>Magánkertek   |
|-----------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Palota-<br>negyed           |   | Blaha Lujza tér;<br>Gutenberg tér;<br>Baross utca;<br>Mikszáth tér;<br>Lőrinc pap tér;<br>Kiscsibész tér |  | Múzeumkert;<br>Rókus<br>kórházkert;<br>SOTE kertje   | Múzeum krt.;<br>Ötpacsirta u.;<br>Reviczky u.;<br>Üllői út;<br>József körút;<br>Rákóczi út   |   |
| <b>Népszínház</b><br>negyed | II. János Pál<br>pápa tér;<br>Teleki tér  | Szeles Erika tér   |  | OBSI kórház<br>kertje;<br>OBSI heliport  | Gázláng u.;<br>Alföldi u.;<br>Fiumei út  | NKE<br>Földgázszolg<br>áltató Zrt<br>kertje                               |
| Csarnok<br>negyed           | Mindszenty<br>József tér;<br>Cifra Palota<br>játszótér;<br>Tolnai Lajos<br>pihenőker;<br>Nagy Ho-ho-<br>ho horgász<br>játszótér | Rákóczi tér;<br>Horváth M. tér<br>északi része   |  | Szent Kozma<br>Eü Központ<br>kertje;<br>Kandó Kálmán<br>VM Kar kertje  | József körút;<br>Nagyfuvaros<br>u.;<br>József u.;<br>Baross u.   | Német József<br>közösségi kert  |
| Magdolna<br>negyed          | Mátyás tér;<br>FIDO tér;<br>Kálvária tér<br>északi része  |  |  | Polgárőr<br>Közösségi Kert   | Nagyfuvaros<br>u.;<br>Bauer Sándor<br>u.;<br>Szerdahelyi<br>u.;<br>Fiumei út;<br>Baross u.   | Élet-Kert<br>Közösségi<br>Kert;<br>Fókusz Női<br>Csoport<br>kertje        |
| Corvin<br>negyed            | Horváth M.<br>tér déli része;<br>Brunsvik Júlia<br>tér  | Harmincket-<br>tesek tere;<br>Corvin sétány;<br>Nap utca –<br>Futó utca tere                             |  | SOTE kert;<br>Klinikák   | Baross u.;<br>József körút;<br>Kisfaludy u.;<br>Futó u.;<br>Üllői út   | Corvin sétány<br>1.<br>Futó utca 54.<br>Tömő utca 1.                      |
| Losonci<br>negyed           | Molnár F. tér   | Klinikák előkert   | Leonardo<br>köz;<br>Muzsikus<br>cigányok<br>parkja;<br>Losonci tér;<br>Práter park;<br>Tömő u. Ltp | Losonci tér Ált.<br>Iskola;<br>Szivárvány<br>Óvoda;<br>Szivárvány<br>Napközi;<br>Klinikák;<br>Fűvészker;<br>Faiskola | Baross u.;<br>Illés u.;<br>Korányi S. u.;<br>Üllői út;<br>Szigony u.;  | Grundkert   |
| Orczy<br>negyed             | Kálvária tér<br>déli része;<br>Ludovika tér;<br>Hugonnai<br>Vilma tér   |  |  | Orczy-kert   | Baross u.;<br>Csobánc u.;<br>Orczy út;<br>Diószegi S. u.;<br>Illés utca;<br>Korányi S. u.;<br>Üllői út                               |   |
| <b>Kerepesdűlő</b>          |   | Baross tér   |  | Nemzeti Sírkert;<br>Izraelita<br>temető;<br>MTK gyak.<br>pálya   | Kerepesi út;<br>Fiumei út;<br>Asztalos S. út;<br>Sajgótarjáni<br>út  | Aréna pláza<br>kertje;<br>Kertészet;<br>Nemzeti<br>Lovarda                |
| <b>Százados</b><br>negyed   | Kisboldogassz<br>ony templom<br>kertje /Tbiliszi<br>tér;<br>Százados<br>negyedi park  |  |  | BKV Előre<br>sporttelep;<br>Hidegúti<br>Nándor (MTK)<br>Stadion  | Kerepesi út;<br>Hungária krt.;<br>Asztalos S. út;<br>Stróbl A. út;<br>Törökbecse<br>u.;<br>Strázsa u.;<br>Osztály u.;<br>Százados út | Lakótelepi<br>kertek;<br>MÁV<br>lakótelep;<br>Százados úti<br>művésztelep |

| Városrész        | Közpark, közkert  | Fásított köztér | Telepes lakóterületi zöldfelület | Intézménykert, Különleges terület   | Fasorok  | Jelentős Magánkertek                         |
|------------------|---|-----------------|----------------------------------|---|--|--|
| Ganz negyed      | Golgota tér   | Orczy tér       |                                  | Sorsok Háza kertje;<br>Szentágothai Eü Szakközép kertje;  | Salgótarjáni út;<br>Kőbányai út;<br>Golgota u.;<br>Bláthy Ottó u.;<br>Vajda Péter u.;<br>Orczy út;<br>Könyves K. Krt   |  |
| Tisztviselőtelep | Szenes Iván tér (Rezső tér) / Magyarok Nagyasszonya tér |                 |                                  | Vajda Péter Ált. Isk. Kertje; Teleti óvodakert; Templomkert; Intézménykert; Angolkert óvoda kertje; Autizmus Alapítványi Isk. Kertje; Országos Pedagógiai Könyvtár kertje; BKSZC Mándy Iván Szakközép kertje; Pénzverde/Rádió kertje; SOTE Elméleti tömb kertje; Nagyváradi téri Ref. Templom kertje; | Vajda Péter u.;<br>Orczy út;<br>Könyves K. Krt;<br>Delej u.;<br>Bláthy Ottó u.;<br>Villám u.;<br>Bíró Lajos u.;<br>Reguly Antal u.;<br>Benyovszky u.;<br>Elnök u.;<br>Győrffy I. u.;<br>Üllői út | Tisztviselőtelepi lakókertek; MÁV Zrt kertje |



Józsefváros jelenlegi zöldfelületi rendszere



## 2.8.1. Szerkezeti- **kondicionáló szempontból lényeges, zöldfelületi karaktert meghatározó elemek**

### 2.8.1.1. Közparkok, közkertek

Szerkezeti és kondicionáló szempontból a kerület legjelentősebb közkerti (1 ha-nál kisebb) és közparki (1 ha-nál nagyobb) elemei a következők:

| Név  | Jelleg (terület szerint) | Terület (ha) | Negyed                           |
|--|--------------------------|--------------|----------------------------------|
| <b>II. János Pál pápa tér</b>                                  | közpark                  | 5,68         | Népszínház negyed                |
| <b>Mátyás tér</b>  | közkert                  | 0,61         | Magdolna negyed                  |
| <b>Teleki László tér</b>                                       | közpark                  | 1,52         | Népszínház negyed                |
| FiDo tér/Koltói Anna tér                                       | közkert                  | 0,77         | Magdolna negyed                  |
| <b>Horváth Mihály tér</b>                                      | közkert                  | 0,50         | Corvin negyed/<br>Csarnok negyed |
| <b>Brunszvik Júlia tér</b>                                     | közkert                  | 0,20         | Corvin negyed                    |
| <b>Molnár Ferenc tér</b>                                       | közkert                  | 0,27         | Losonci negyed                   |
| <b>Kálvária tér</b>  | közpark                  | 1,29         | Orczy negyed                     |
| <b>Ludovika tér</b>  | közpark                  | 3,47         | Orczy negyed                     |
| <b>Hugonnai Vilma tér</b>                                      | közkert                  | 0,30         | Orczy negyed                     |
| <b>Golgota tér</b>   | közpark                  | 1,81         | Ganz negyed                      |
| <b>Rezső tér (Szenes Iván tér / Magyarok nagyasszonya tér)</b> | közpark                  | 2,07         | Tisztviselőtelep                 |
|  | <b>Összesen:</b>         | 18,49        |                                  |

### II. János Pál pápa tér

A középső Józsefváros legnagyobb közparkja. Baromvásár-tér, Széna-piac, Újvásártér, Tisza Kálmán tér, Köztársaság tér voltak a korábbi nevei. 1902-ben parkosították Råde Károly tervei szerint. 1911-ben a Luther utcánál beleépült a Városi - mai nevén Erkel Színház. Evvel az átlós utakkal osztott eredeti koncepció csorbát szenvedett. Több terv született a tér átalakítására. A játszótère eredetileg 1967-ben készült - kísérleti játszótérként - Hetessy Józsefné tervezésében. Az akkori idők korszerű játékein ügyesedhettek a gyerekek, volt vizes játszótér, a játékkölcsönzőből kerékpárt, labdát, kisautót kölcsönözhetek. Működött a kölcsönző épületben a nyilvános WC, rossz időre esőtető is volt, ezek később tönkrementek. Az 1996-os felújítás Komlósné Hlatky Katalin tervei szerint készült, felhasználva a park meglévő növényzetét, és megtartva a labdapályát. Korszerű játszóvárak, csúszdák, mászóak és állatfigurás vizes játszótér épült. A vízköpő figurák tervezésénél és építésénél Horváth Gábor működött közre. A teret határoló fasorok zöldjuharok, egy szép ezüstjuhar díszít a középső körben. Valószínűleg nőtt fa, de formája, mérete imponáló. A park fái között nyárfákat, zöldjuharokat, a Népszínház utca felőli oldalon hársakat, szivarfát, bálványfát, vadgesztenyét is találunk. A játszótéren idős csörgőfák és nagy platánok vegyülnek ostorfákkal. A 4. Metró építése kapcsán a tér Népszínház utca felőli részén, ahol a botanikailag értékes növényállomány van, állomást és aluljárót terveztek, a park rovására. Mivel a metró építése miatt sok fát vágtak ki, a fa és cserjepótlás fontos feladat volt, a favédelemhez kapcsolódott 10 db idős fa parkon belüli áttelepítése a FŐKERT Zrt vezetésével, jó eredési százalékkal. 2011-ben nevezték át a parkot II. János Pál pápa térre. A tér tájépítészeti rekonstrukciós tervét Nemes Zoltán vezetésével a Vár-Kert Műszaki Tervezési Kft dolgozta ki, amely alapján a tér 2014-ben teljesen megújult. A sétányok vonalvezetése nem változott, de korszerű térkő burkolatot kaptak, az utcabútorokat kicserélték, automata öntözőhálózat és korszerű parkvilágítás készült, sportpályák és játszótér is

létesült. A parkban elkerített kutyafuttató is található, azonban ez kevésbé használt, a kutyás parkhasználat rendezése továbbra is feladat maradt a téren.

### **Mátyás tér**

A Magdolna negyed városrész egyik legrégebbi közkertje, 1874-ben nevezték el Mátyás királyról. Az ide vezető utcáról korábban Tavaszmező térnek hívták. 1894-ben még homokbuckák voltak itt, ezután fehér akácokat telepítettek a homok megkötésére. A régi terveken (Räde Károly) is kavicsburkolatú, fásított tér szerepel. Az elrendezés francia mintát követ, átlós utakkal négyzethálósan ültetett fákkal. Jelenlegi kialakítás alapjául szolgáló térstruktúra 1966-ban készült, Gopcsa Ervin tervei alapján. Ebben az időben a térre játszótér épült, középen kiemelt zöldfelületet alakítottak ki. Faállományában uralkodik az akác, van néhány hársfa is. 2008-ban kezdődött a tér közösségi tervezéssel történő átalakítása – összekapcsolva a Kesztyűgyár kulturális központtá történő átépítésével és a Magdolna negyed szociális városrehabilitációval. A tervező, Dömötör Tamás, felhasználta külföldi tapasztalatait és a közösségi tervezés szakirodalmát. A RÉV8 koordinálta hosszú egyeztetési folyamat eredményeként a helyi lakókat a kivitelezésbe is sikerült bevonni. 2015-ben a közösségi tervezést folytatva kisebb fejlesztésen esett át, amelynek során a tér Szerdahelyi utca felőli csücskével bővült a park felülete, több lett a zöldfelület, új növényeket (közel kétezer új cserjét) ültettek és fűvesítésére is sor került. A játszóeszközöket felújították és körbekerítették, korábbi egyenetlen járdaszakasz új burkolatot kapott, és új szemetesek kerültek ki. 2020-ban játszótere a legújabb biztonsági követelmények szerint teljes mértékben megújult.

### **Teleki László tér**

A XIX. század második felében kiépült városrészben 1874 óta, a 48-as forradalom diplomatájáról elnevezett Teleki teret 1900-ban parkosították először. 1951-ben készült egy felújítás. A téren sokáig használtcikk-piac (az ún. Tangó) működött, jelenleg már csak egy benzinkút foglal el jelentős részt területéből. Rendezésére korábban is történtek kísérletek, készültek diplomamunkák, azonban végül 2014-ben a Magdolna negyed szociális városrehabilitáció keretében, 2014-ben készült el a teljes felújítás. A tér átalakítása a hazai közösségi tervezés mintaprojektje lett, számos rangos hazai és nemzetközi elismerésben részesült, hosszú egyeztetési és alkotói folyamat eredményeképpen. A tervező az Újirány Csoport 2015-ben részben ezért a munkáért megkapta az ÉV TÁJÉPÍTÉSZE díjat. A részvételi tervezés eredményeként létrejött Társak a Teleki Térért Egyesület a tervezés kezdete óta részt vesz a tér formálásában, fenntartásában, őrzésében. Az alkalmazott kortárs elemek harmóniában a divatos zsánerszobrokkal, növényzettel, a tér déli sarkán átadott közösségi ház + gördeszka pálya kombinációval máris kedvence a fiataloknak. Megtalálják helyüket a kutyások és idősebbek, a szabadtéri színpad pedig szomszédsági rendezvények helyszíne. Az átalakítás során a park kerítést kapott, saját használati rendje keletkezett. Teleki László tér színvonalas felújítása közterületi rehabilitáció kategóriában 2015-ben FIABCI-díjat kapott.

### **FiDo park/Koltói Anna tér**

A Teleki tér folytatásaként is értelmezhető teresedés a Fiumei út és a Dobozi utca között 2014-ben nyerte el mai formáját és alakult át közkertté. A rendezés tervét Jani Anna dolgozta ki diplomamunkájában, amelyet az önkormányzat magáévá tett és megvalósított. A tér alapkonceptióját a kerületi fiatalok szabadtéri sportlehetőségeinek bővítése hatotta át, ma ez a kerület legjelentősebb sport tere. A tér a Magdolna negyed szociális városrehabilitáció keretében valósult meg. A korábban név nélküli tér 2021-ben kapta meg a Koltói Anna tér megnevezést. Átadása óta folyamatosak a kisebb-nagyobb felújítások, fejlesztések a park életében. 2023 tavaszán a gördeszkapályája újult meg.

### **Horváth Mihály tér**

Korábbi neve az 1798-ban épült templomról Templom tér volt, de nevezték Mária-Terézia térnek is. 1954-ben kapta jelenlegi nevét. A névadó Horváth Mihály, XIX. századi kultúrpolitikus, a

szabadságharc püspöke, akinek emlékét emlékoszlop őrzi. Pázmány Péter esztergomi érsek szobrát (Radnai Béla) a Ferenciek teréről helyezték át ide 1960-ban, a szobor körül virágágy díszít a templom előtti gyepek felületben. A tér túlsó oldalán a gimnázium előtt térburkolat készült. Mellette épült a „Hatholdas pagony” vagy Micimackó játszótér 1998-ban a Pagony Kft. tervei szerint és Dénes István fafaragó munkájával. Ötletes szép megoldások és játékok szórakoztatják a látogatókat, találkozhattunk Milne könyvének kedves figuráival, de sajnos nem sokáig, mert a magas kerítés dacára pár év alatt tönkrement. Növényzetéből a templom oldalán álló platánok érdemelnek említést. 2014-ben a GARTEN Studio tervei szerint átépítették a teret, szökőkúttal, harangjátékkal, rendezvénnyel, melyen télen jégpálya üzemel, ezzel a Józsefvárosi önkormányzat egyik legfontosabb rendezvényterévé alakult át, fele részben megtartva a közkeri funkciókat is. A gimnázium előtti bekerített részen a játszótér helyett pihenőpark van, már csak a gömbkőrisek emlékeztetnek a közelmúltra, de az ötletes nagykocka kitüremkedések, melyből a fák kitörtek, szórt burkolatra lettek cserélve. A Horváth Mihály tér történeti, kulturális, városképi és funkcionális szempontok szerint is fontos része Józsefvárosnak, de a tér északi oldala régóta nem volt alkalmas minőségi városi időtöltésre. A 2019-2022 között megújult a Szent József templom és a környező városi szövet revitalizációjához kapcsolódva a tér északi részének tervezése is megindult. A Land-A Kft tervei alapján a rendezetlen parkolóból árnyékos zöldfelület és sétány jön létre a Tavaszmező utca vonaláig, ahol egy árnyékos új teresedés jön létre az Őr utca bejáratánál. A területen jelentős nagyságú, kb. 900 m<sup>2</sup> zöldfelület jön létre és 25 db új fa elültetését történik, bővítve a Baross utcai fasort is.

### **Brunszvik Júlia tér**

A Nap utca fokozatosan épült ki a belváros irányából kifelé. A XIX. század közepén még csak a mai Vajdahunyad utcáig ért, és csak a század második felében érte el a mai Leonardo da Vinci utcát, amit akkoriban Óriás utcának neveztek. A terv az volt, hogy a Nap utcát összekötik a Losonci utcával, ami a mai Szigony utcától húzódott a Kálvária térig. Ám ebből mindössze annyi valósult meg, hogy egyenes vonalban elérte a Leonardo da Vinci utcát, így egy háromszög alakú kis tér alakult ki. Ezt a zöld oázist a köznyelv Nap térnek nevezte el, hivatalos neve nem volt egészen 2020-ig, amikor a közvetlen közelben lévő bölcsőde okán Brunszvik Júlia – a 186 éve alapított Pesti Első Bölcsődei Egylet elnökének – nevét kapta. A téren található park és kutyafuttató, illetve a parkolók átfogó rendezése és felújítása a kerület Corvin sétány akcióterületi programjában 2023-ban tervezett.

### **Molnár Ferenc tér**

A 18. században a Baross utca–Illés utca–Jázmin utca–Szigony utca által határolt területen a mainál jóval nagyobb kiterjedésű (a mai Losonci teret is magába foglaló) kert volt megtalálható, ami Pest első bírájának, Mosel Józsefnek a tulajdonát képezte. A mai tér helyén ekkor még szabályos kör alakú tavacska volt megtalálható, a kertet szép növényzet, gondosan kialakított parterek, szökőkutak díszítették.

A 18. és 19. század fordulójára már elhanyagolt állapotban került a Papnövelde tulajdonába, ami után a kert még majd egy évszázadig folyton átalakuló formában – hol kertes művelésben, hol tájképi stílusú pihenőkertként – az ún. Papnövelde- vagy Szeminárium-kert néven volt megtalálható.

Az 1900-as évek fordulóján előbb a Práter utcától északra eső kertrészt, majd 1910-1912 között a déli kertrészt is felszabdalták, a telkeken kislakásos bérházakat építettek, amiket a köznyelv Papházaknak nevezett. 1930 körül a megmaradt tavakat is feltöltötték. Csak a megmaradt díszmedence körül alakult ki kisebb közhasználatú terület a mai tér területén, amit akkoriban Papgödörnek neveztek, és játszótérül szolgált. Mai nevét 1967-ben kapta a kerület szülőtte, Molnár Ferenc után. A téren ma kis pihenőkertet találhatunk, szokványos, de gazdag növényzettel.



### **Kálvária tér**

Nevét Mayerhofer András 1744-49 között épült kálváriájáról nyerte, mely ma az Epreskertben, mellékalakjai a Szenes Iván téren (Rezső téren) láthatók. Első parkosítása 1894-ben történt - az ötvenes években Kulich Gyuláról, a kommunista mozgalom mártírjáról nevezték el - 1990 után visszakapta a Kálvária tér nevet. Működött itt szabadtéri színpad, majd játszótér épült a helyén. Sok sakkasztala annak köszönhető, hogy önkormányzati sakk-kör is működött a téren. Itt működött a Józsefvárosi Színház, előtte díszkút áll (Makrisz Agamemnon 1992). A tér növényzetéből a szivarfák és oszlopos tölgyek érdekesek, a többi is szép idős fa; fajtaösszetétele átlagos. A Kálvária tér rekonstrukciójára 2014-ben került sor a Józsefváros újjáépül program egy elemeként, aminek a keretében a korábban teljesen lepusztult tér példa értékűen megújult. Következő lépésként 2020-ban az Orczy Negyed Program részeként történt meg a park ráncfelvarrása: megújult a játszótér, fitnesspark, újabb ivókút, sakkasztalok kerültek ki.

### **Ludovika tér**

Józsefváros második legnagyobb alapterületű közparkja. A katonai akadémia - a Ludoviceum - építése után létesítették, annak előtere az Üllői út felől. Kun Béla tér elnevezés után ma újra Ludovika térnek nevezik. Itt áll az első világháborúban hősi halált halt orvosok emlékműve (Horvay János 1942). 1977-ben, a metróépítés után a teret rendbe hozták, részben átépítették. (Hetessy Józsefné tervei alapján.) A Természettudományi Múzeum építésekor a múzeum kertjében renoválták az Illés kutat, mely a vezetékes vízhálózat megépítéséig közkútként működött. A klinikák felőli oldalon 1977-ben alakították ki csobogós terecskét. Sok ostorfa van a parkban és mivel könnyen újul magról, szaporodik is. Az Orczy-kert rekonstrukciója és az új kulturális épületek (Természettudományi Múzeum, Bárka Színház) új életet leheltek a térbe, melyet szép növényzete és tágas elrendezése ellenére addig kevesen használtak. Miroslav Krleza szobra (Marija Uljevic Galetovic alkotása) az Üllői út felőli oldalon, a Ludovika emlékmű az épület főtengegyében áll. 2011-ben megalapították a Nemzetvédelmi Egyetemet, mely máig tartóan látható változásokat okoz parkhasználatban - a téren megszáporodtak a parkoló autók, a Ludoviceum homlokzatának beláthatóságára hivatkozva pedig jelentős fakivágások történtek a területén. A 2010-es években történő épületkomplexum fejlesztésekkel egyidőben a Ludovika tér is fokozatosan átalakul, az autókat kitiltották a térről, úthálózata - részben, a Ludoviceum főhomlokzatára szervezett tengely mentén - megújult és új fasorok kerültek elültetésre, ugyanakkor a felújítások csak a reprezentációs célokat szolgáló fő sétányra korlátozódtak, a tér funkcionális, formai és ökológiai szempontok szerinti egységes, átfogó felújítása az intézményfejlesztések mellett - egyelőre - háttérbe szorult.

### **Hugonnai Vilma tér**

A Ludovika térrel szoros kapcsolatban áll az önálló köztérként megjelenő Hugonnai Vilma tér. A Ludovika létrejöttkor a Ludoviceum utca (ma Korányi Sándor utca) és Üllői úti találkozásánál a belváros irányába egy kis háromszög alakú zöldterület alakult ki az 1830-as évek közepén. A századfordulón épültek fel a Klinikák épületei, ám a kis háromszög alakú tér megmaradt. Itt kapott helyet az I. világháborúban hősi halált halt magyar orvosok emlékműve, amelyet 1942-ben avattak fel. Az eddig névtelen terület 2020 óta az első magyar orvosnő, Hugonnai Vilma nevét viseli. A tér, amely azelőtt fásított gyepes közterületként volt jellemezhető, 2016-ban nyerte el mai formáját. A felújítás során a meglévő fás állományt megtartva kiskockaköves gyalogos felületek alakultak ki, 220 m<sup>2</sup>-nyi cserjetelepítés valósult meg, a hősi halált halt magyar orvosok emlékműve körül díszes évelőkiültetések történtek, 1.500 m<sup>2</sup>-nyi gyepes terület megőrzése mellett. A tér értékes faállományait az idős szilfák és nyugati ostorfák adják, ami mellett fiatal japánakácok és korai juharok is helyet kapnak.

## Golgota tér

A Vajda Péter út és Orczy út sarkán lévő téglalap alakú tér. Régi fényképeken láthatjuk milyen volt, mikor a tér keleti végén a dombon kápolna állt. Ide vezetett a tér közepén hiányosan megtalálható szivarfa sor. A kálvária elbontása és áthelyezése után 1966-ban labdapálya és játszótér épült a téren, mely ma is részben játszótér. 1999-ben az Orczy tér felől benzinkút hasított ki belőle területet, ezen a részen a gyárépület raktáraiból elárúsítás folyik, tovább rontva az egykor különlegesen szép tér hangulatát. A MOL ZRT a benzinkút területéért cserébe építette a tér közepén lévő csinos játszóteret és kipótolta a szivarfa sort. A Golgota téri park 2014-ben újult meg, amikor új fákat és cserjéket ültettek, új burkolatokat kaptak az utak, bővítették a játszóteret és a kutyafuttatót. Az egykori kápolna helyére a megújulás során keresztet állítottak. A tér rehabilitációjára a koronát a stációsor 2021-es helyreállítása tette fel.

## Szenes Iván tér (Rezső tér) / Magyarok Nagyasszonya tér

A Tisztviselő telep építéskor alakították ki 1887-ben a Marhavásár tér parkosításával. Nevét a trónörökös Habsburg Rudolfról kapta. A kerület harmadik legnagyobb közparkja. A területén található templom 1931-ben, Lechner Ödön terve alapján épült, az esztergomi székesegyház mintájára. A templom mögött állnak a Golgota térről áthelyezett keresztek és két stáció. A tér északi oldalán 1971 óta Braun Éva kommunista mártírra emlékeztet a kőoszlop. 1984-ben a metróépítés után, Hetessy Józsefné tervei szerint hozták rendbe, kis játszótér is épült, melyet 1996-ban korszerűsítettek. A templom körüli tágas pázsitfelületet keretező fák közül a különböző juhar fajokat, csörgőfát és ostorfákat, a juhar és törökmogyoró fasort érdemes megemlíteni. 2016-ban döntöttek arról, hogy a tér nyugati részét Szenes Ivánról, a kerület EMERTon-díjas dalszövegíró díszpolgáráról, a keleti részét pedig a Magyarok nagyasszonyáról nevezik el.

### 2.8.1.2. Fásított közterek

Szerkezeti és kondicionáló szempontból a kerület legjelentősebb fásított közterei a következők:

| Név                                     | Terület (ha) | Negyed         |
|---|--------------|----------------|
| <b>Gutenberg tér</b>                    | 0,12         | Palotanegyed   |
| <b>Mikszáth Kálmán tér</b>              | 0,09         | Palotanegyed   |
| <b>Baross u. torkolata (Kálvin tér)</b> | 0,35         | Palotanegyed   |
| <b>Blaha Lujza tér</b>                  | 0,55         | Palotanegyed   |
| <b>Lőrinc pap tér</b>                   | 0,05         | Palotanegyed   |
| <b>Rákóczi tér</b>                      | 0,50         | Csarnok negyed |
| <b>Corvin sétány</b>                    | 1,26         | Corvin negyed  |
| <b>Baross Gábor tér</b>                 | 1,49         | Kerepesdűlő    |
| <b>Összesen:</b>                        | 4,41         |                |

## Gutenberg tér

Formája a XIX. század nyolcvanas éveiben alakult ki, ekkor Főherceg Sándor tér, később Sándor tér volt a neve. 1927-ben parkosították. Több próbálkozás után a nyomdászok többszöri kérésére 1957-ben nyerte el mai nevét. A tér közepén áll ifj. Vastagh György műve, Fodor József dr., az Országos Közegészségügyi Intézet egyik alapítójának szobra, melyet 1909-ben állítottak fel. A téren az idős fák alatt kis játszótér van. Kapcsolódik a tér a Mária utca felújításához, mellyel a Palotanegyed gyalogos övezete egészült ki a közelmúltban. A játszótér aljzata 2021-ben felújításra került.

## Mikszáth Kálmán tér

A Reviczky utca által feltárt tér 1900 és 1911 között a Reviczky tér nevet kapta. Mikszáth Kálmán itt élt az 1. sz. házban, halála után róla nevezték el a teret, szobra, Kocsis András alkotása 1961 óta áll itt.

Éveken át elhanyagolt aszfaltos terület tele volt autóval. 1998-ban Maurer Klimes Attila tervei szerint átépítették, az autókat kitiltották. Mikszáth Kálmán szobra előtt csobogó épült, a térburkolat szélén nagyméretű fákat telepítettek, kiszabadult a szép téglaburkolatú ház, mely dekoratív háttérrel ad a mészki szobornak. A szökőkutat 2014-ben, majd 2021-ben felújították. 2019-2020 között a teret nyugatról határoló Sophianum homlokzata megújult.

### **Baross utca torkolata (Kálvin tér)**

Három kerület, a V, VIII, IX kerület határán található a Kálvin tér. Évszázadokon át itt futottak össze a fontos országutak, itt volt a város Kecskeméti Kapuja. Ma is közlekedési útvonalak szabdalják kicsi zöldfelületeit, a metró és az aluljáró alépítményei pedig gátolják a fásítását. Neve Sertéskereskedő tér, majd Széna tér, 1803 után Heuplatz, majd Heumarkt Platz volt. A templom építése (1816-1830) után nevezték el Kálvin Jánosról. A 4-es metróhoz kapcsolódó térfelújítás során újult meg és lett a Baross utca torkolati szakasza is sétáló utca. A legutolsó felújítás tervezője az S73 Kft volt Balogh Péter István és Mohácsi Sándor vezetésével. A rendezési koncepció lényege a szétszabdalt különböző stílusú tér-részek helyett egységes városi tér kialakítása volt a forgalom csillapítása mellett. Ez az azonos szinten történő átjárásokkal, egységes burkolattal, azonos esőtetővel és utcabútorokkal, planténerekbe ültetett fákkal valósult meg. A Kiskörúton egységesen alkalmazott un. K kő itt is megjelenik. A Baross utca Szabó Ervin könyvtár felé eső szakaszán nagy lombkoronájú japánakácok adnak árnyat, ezek korábbi fásítások mementóiként maradtak meg.

### **Blaha Lujza tér**

Elsősorban parkolóként és közlekedési csomópontként értelmezhető tér a lebontott Nemzeti Színház helyén, a kerület határán. A tér közel 4000 m<sup>2</sup>-ből mindössze 1450 m<sup>2</sup> parkosított. A kőből és fémből álló csobogó - Fekete Dániel műve - a színház lebontása után került a tere. Emlékkő utal a lebontott Népszínházra, amelyet a köznyelv mindig Nemzeti Színházként emleget. (Horváth János 1986). Az itt elhelyezett Gutenberg emléktábla Vigh Tamás műve 1987-ből. A fásítást a Fővárosi Kertészet 20-25 éves fákkal készítette el, hogy mielőbb beálljon a kis park, de a közlekedés okozta szennyezés miatt a növényzet állapota rossz. 2019–2022 között a tér teljeskörű, komplex köztér rekonstrukción esett át a LéptékTerv Kft. tervei alapján, aminek eredményeként ligetes-fás találkozásihelyként születhetett újjá. Akadálymentes csomópont lett, megszűnt parkolóhelyeken közösségi terekkel, amelyekben egy burkolatból fellövellő szökőkút is helyet kapott. A téren 1000 négyzetméter új zöldfelületet alakítottak ki, és 80 új fát ültettek, melyek egy részét az egybefüggő zöldfelületbe, emelt növénykazettákba, más részét pedig a burkolatba ültették. Utóbbi fatelepítéseknek érdekessége, hogy a mesterséges vázlatjába, vagyis a Stockholm Faültetési Rendszerrel ültetett fák a teret korábban zölddé tevő értékes fák is megmaradtak, köztük az a két koros tölgy, amelyet 1969-ben ültettek át a tere a Tabánból, már akkor is koros állapotukban.

### **Lőrinc pap tér**

Kis teresedés a Krúdy Gyula utca- Mária utca találkozásánál, a zöldfelületekben szegény Palotanegyedben azonban szerkezeti jelentősége van az árnyas fákkal keretezett térnek. Neve Scitovsky tér, majd 1951 óta Dózsa György alvezérének, Nagybotú Ceglédi Lőrincnek a nevét viseli. Jelentős felújításra a közelmúltban nem került sor, azonban 2012 óta a helyi lakóközösség időről-időre kisebb, a lakókörnyezet jobbítását szolgáló munkákat végez a téren. Utoljára 2021-ben teljes talajcsere, csepegtető öntözőrendszer és új növénykiültetések valósultak meg a tér zöldfelületein.

### **Rákóczi tér**

A csarnok negyed legfontosabb köztere, amely a József körúthoz csatlakozik. Neve az ott tartott állatvásárok miatt 1884-ig Borjú tér volt. Ekkor parkosították, 1897-ben épült a Vásárcsarnok. A park átlós utakkal, nagy kavicsos felülettel, fásítva készült. A hetvenes években a középső részen játszótérrel és labdarúgópályát készítettek. A századelejen elültetett platánok jó állapotban maradtak meg egészen a metróépítésig. A 4. metró építéskori térrendezés a Palatium Stúdió,



Dévényi Tamás és az S73 iroda tervei szerint készül. Bár a 150 éves platánok megőrzésének igénye a felszín alatti szerkezeteket is befolyásolta, s emiatt az állomás a vásárcsarnok elé került, a platánok megsínylették az építési munkákat. A tér átalakítása lehetőséget adott a körút mellett egy jó arányú és kihasználható városi tér kialakítására. A vásárcsarnok előtt térburkolat létesült a gyalogosok számára, mely időszakos piacok, vásárok tartására is alkalmas. A liftet és a mozgólépcsőket magukban foglaló két épület között vízmedence készült, a két oldalon pihenő és játszó területekkel. Az anyagok a felszín alatti nagyvonalú és gondolatgazdag kialakításhoz igazodva egyszerű és minőségű látszóbeton és kő, dús, cserje és talajtakaró felületekkel. A különleges képzőművészeti alkotásokként formált felszíni tárgyak fokozzák a nagyvárosias hangulatot, ezek nem öncélúak, hanem a tükrökkel a felszín alatti terek számára közvetítik a természetes fényt.

### **Corvin sétány**

A Corvin sétány a kerület legfiatalabb tere, amelyet ugyan a szerkezeti terv közparkként tüntet fel, de a kialakításában inkább sétatér, fásított köztér jelleget ölt. Teljes kialakítása folyamatban van, tulajdonképpen a Corvin negyed központi, térszervező eleme, ahol a sétálóutca jelleg dominál. A két oldalról épületekkel határolt, 36 m széles sétány, amely eddig három tömbnyi hosszúságban van készen a londoni Townshend Iroda koncepciója alapján megfogalmazott közösségi tér, melynek terveit a LAND-A Műterem készítette. A növényzete még meglehetősen fiatal. A sétány 2019-ben épült ki teljes hosszában a Bókay János utcáig a Corvin Sétány Program keretében.

### **Baross Gábor tér**

A Baross tér története szorosan összefügg a Keleti pályaudvarével, létrehozásuk egy időben, 1884-ben egymást kiszolgálva történt, társadalmi és építészeti fejlődésük is mindig szimbiózisban volt egymással. A pályaudvar fénykorában a Baross tér is egy kellemes, polgári millió képét árasztotta, majd a vasút degradálódásával maga a tér is hanyatlásnak indult. A fás, nagyvonalú, nagyvárosi tér a II. világháború után egyre inkább a közlekedés terévé vált. 1970-ben, a 2-es metró átadásával egy időben megújult, teljesen átalakult, ekkortól már deklaráltan szinte kizárólag a közlekedés tere lett. A pályaudvar előtere lényegében megszűnt, a tér perspektíváját pedig a Rottenbiller utcai felüljáró vágta el a Rákóczi út tengelyétől. A fő közlekedési utak által szabdaltságot terben parkosításra kevés lehetőség kínálkozott az elmúlt időszakban, de az átfogó rendezésre a 4-es metró építési munkái kínáltak lehetőséget. A VÁR-KERT Kft. kertépítészeti terveit determinálta a szabályozási terv és a közlekedés minél kedvezőbb megoldása. A korábbi lepusztult jelleg helyett a pályaudvar főtengegyében a megérkezés hangsúlyozására egy gyalogos teret és kétszintes gyalogos tengelyt alakítottak ki a tervezők. A terv megoldotta a környező utcák bekapcsolását a térbe zebrákkal, zöldfelületekkel, fasorokkal. Jelentősen csökkent a téren a közlekedési területek aránya, kompakt, kétszintes megoldás született. Végre jó helyre került Baross Gábor szobra, amelyet 1971-ben a metró akkori építéskor méltatlan helyre helyeztek el, a pályaudvar indulási oldalán kialakított parkolóba. A növényzet megújítását az alacsony cserjék, talajtakarók és ahol lehetett, új fásori fák képviselik.

### 2.8.1.3. Telepes lakóterületi zöldfelületek

Csak a Losonci negyedben alakult ki a kerületben ilyen jellegű zöldfelület. Szerkezeti és kondicionáló szempontból a kerület legjelentősebb lakóterületi zöldfelületei a következők:

| Név                            | Terület (ha) | Negyed         |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Leonardo Da Vinci köz</b>   | 0,51         | Losonci negyed |
| <b>Muzikus cigányok parkja</b> | 0,27         | Losonci negyed |
| <b>Losonci tér</b>             | 0,99         | Losonci negyed |
| <b>Práter park</b>             | 0,60         | Losonci negyed |
| <b>Tömő utcai lakókert</b>     | 0,32         | Losonci negyed |
| <b>Összesen:</b>               | 2,69         |                |

Az 1968-ban kialakult józsefvárosi lakótelep zöldfelületei az egykori Papnövelde kert romjain, pest első bírójának, Mosel József kertjének helyén, a későbbi városi szlömterületek felszámolásával és a paneles lakótelep építés korszakában alakultak ki. Kis játszóterek, padok, a lakótelepekre jellemző szokványos növényzet jellemzi őket. A kerület más városrészeihez képest ez a lakótelepi beépítés mellé rendelt lakókert jelleg zöldebb környezetet jelent. A Muzikus cigányok parkja is része ennek a rendszernek, nevét 2013-ban kapta a kerülethez kötődő 8 híres cigány muzikus tiszteletére, amely mára 12 főre bővült. A zenészek dombormű portróját emlékoszlopokon helyezték el a zöldfelületben.

### 2.8.1.4. Intézménykertek, különleges területek zöldfelületei

Józsefváros zöldfelületi rendszerének gerincét egyértelműen az intézménykertek és a különleges területek adják. Kiemelkedő városökológia jelentősége van a Fiumei úti Nemzeti Sírkertnek, a hozzá kapcsolódó Izraelita temetőnek, illetve az Orczy-kertnek és a Fűvészkertnek, a sport területeknek, de a belső városrészek zöldfelülethiánya miatt ilyen ökológiai kiegyenlítő szerep jut a Múzeumkertnek és a SOTE több helyszínen jelen lévő klinikai tömbjeinek is. Szerkezeti és kondicionáló szempontból a kerület legjelentősebb nagy zöldfelületű intézményi és különleges területei a következők:

| Név                                 | Terület (ha) | Negyed           |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <b>Múzeumkert</b>                   | 2,15         | Palotanegyed     |
| <b>Rókus kórház kertje</b>          | 0,55         | Palotanegyed     |
| SOTE kert                           | 0,79         | Palotanegyed     |
| SOTE kert                           | 0,49         | Corvin negyed    |
| <b>SOTE Klinikák kertje</b>         | 0,41         | Corvin negyed    |
| <b>SOTE Klinikák kertje</b>         | 5,33         | Losonci negyed   |
| <b>Fűvészkert</b>                   | 2,28         | Losonci negyed   |
| Orczy-kert                          | 12,40        | Orczy negyed     |
| <b>Fiumei úti Nemzeti Sírkert</b>   | 55,69        | Kerepesdűlő      |
| Izraelita temető                    | 4,79         | Kerepesdűlő      |
| <b>MTK gyakorlópálya</b>            | 3,50         | Kerepesdűlő      |
| <b>BKV Előre SC focipálya</b>       | 1,37         | Százados negyed  |
| MTK Stadion                         | 1,02         | Százados negyed  |
| <b>Vajda Péter Ált. Isk. kertje</b> | 1,04         | Tisztviselőtelep |
| <b>Összesen:</b>                    | 91,81        |                  |

## Múzeumkert

A kert eredetileg Batthyány József villájának a kertje volt, amelyet közadakozásból vásároltak meg a Múzeum építéséhez 1813-ban. A parkosítást a Múzeum felépítése után, Muszely Károly műépítész tervei alapján kezdték el, később Petz Ármin tervei alapján folytatták a munkálatokat. Az első fa ünnepélyes elültetésére csak 1855. november 24-én került sor, a kertet jótékonyági rendezvényekből, koncertekből, nagybirtokosok által adományozott facsemetékből kezdték megvalósítani. A kerítés 1865-ben készült Ybl Miklós tervei alapján. 1860-tól 1930-ig számos szobor került a kertbe, amely a II. világháború alatt jelentős károkat szenvedett. A háború utáni rendezés fontos lépcsője volt 1973-ban Csorba Vera tervei alapján a kerti játszóterek és a kockakő burkolat megjelenése a főbejárat előtt. Az elmúlt évtizedekben kialakult az a rossz gyakorlat, amely a dolgozók gépkocsi parkolóját a kertben alakította ki. 2016-ban nyílt tervpályázatot írt ki a Múzeum igazgatósága a kert rendezésére, amelyet Szabó Gábor és Szende András vezetésével a Tér-Team nyert meg. A rekonstrukciós terv Petz Ármin klasszicista kertjét idézi vissza, jobb kapcsolatot épít ki a Pollack Mihály tér felé. Pozitív fejlemény, hogy szándék mutatkozik arra is, hogy a Magyar Rádió kiköltözésével az egykori Károlyi palota kertje is visszaépüljön és ehhez a Palotanegyed szempontjából fontos zöldfelületi rendszerhez csatlakozzon.

## Rókus Kórház kertje

A Blaha Lujza tér elődjével azonos időben alakult ki az első parkosítása. 1929-ben készített tervet a rendezésére Ráde Károly, amely a villamos vonal (BSZKRT vonal) Gyulai Pál utcai nyomvonalát és megállóját is tartalmazta. A névtelen „parkban” Semmelweis Ignác carrarai márvány szobra áll (Stróbl Alajos, 1906). A nem túl nagyméretű előkert a Palotanegyed fátlan környezetében mégis zöld oázisként hat. A nyolcvanas években Killer István majd Tihanyiné Tóth Mária készített rá rekonstrukciós terveket, mely meg is valósult. Ekkor a kórház előtti kertet díszkerítéssel övezték. 2011-ben állították fel Erdős René szobrát, Törley Mária alkotását. A Rókus kápolna előtt áll Johann Halbig eredetileg 1867-ben elhelyezett majd elbontott Szűz Mária oszlopa (Pestis oszlop), melyet eredetileg Eger város díszítésére szántak, a 90-es évek elején felújítva került vissza a helyére. 2020-ban a Rókus kórház kertjében hét fát kellett kivágni kéregrákos megbetegedés miatt, amelyek pótlása nyolc új fával még ugyanabban az évben megtörtént. A kert értéke, hogy kis kiterjedése ellenére rendkívül fajgazdag faállománnyal, változatos cserjekiültetésekkel, rózsaaágásokkal sűrűn díszített.

## SOTE klinikai tömbök kertjei

A Palotanegyedben, a Corvin negyedben és a Tisztviselőtelepen a klinikai tömbök belsejében elég esetleges és rendezetlen módon, parkolási és felvonulási utakkal terhelt, de jelentős intézményi zöldfelületek találhatóak. A SOTE klinikai tömbök zöldfelületei közül azonban kiemelkedik a Losonci negyedben található Klinikai tömb, amely történetileg a Fűvészkerthez tartozott 1894-ig. A kert – az angolkertek mintájára – ezután építették ki a mai formájában. A kert legrégebb tárgyi emlékei közé tartozik a Pénzügyi Igazgatóság oldalánál található kerítés maradvány, illetve a 19. századból megmaradt kiskapu egyik oszlopa, ahová régen a lovakat kötötték ki. Az itt megmaradt növényállomány dendrológiai értéke is hasonló módon kiemelkedő.

## Fűvészkert

Az 1789-ben a mai Trefort helyén alapított fűvészkert többször vándorolt. A pesti nagy árvíz akkora kárt tett benne, hogy József nádor javaslatára került a mai helyére, az Orczy-kert mellé. A telket Festetics Antaltól vásárolták meg hozzá, területén már ekkor is díszkert volt. Egyes források feltételezik, hogy a terület lehetett Mátyás király egykori vadaskertje. Az Orczy-kert forrása (az Illés kút) által táplált két tó is volt a kiszemelt telken. Az átköltözése 1850-re valósult meg. 1850-ben Stáhly József orvoskari igazgató vette kézbe a Fűvészkert ügyeit, aki új főkertész - Zerlein József - segítségével telepítette be az alapításkor 17,5 ha területű kertet. Kitisztították az eliszaposodott



tavat, területrendezési munkákat végeztek. Néhány év vontatott munkája után Linzbauer professzor három év alatt szinte csodát művelt, új üvegház építése, a növény állomány felszaporodása után Jurányi Lajos botanika professzor és Fekete József főkertész munkájának eredményeként újra meghaladta a fajták száma a 10.000-t. Felépült az akvárium és kisvasút. 1894-ben a klinikák bővülése miatt jelentősen csökkent a kert területe, eredeti méretének egyharmadára. A világháborúk nem tettek jót a nemzetközi növény és magcseréknek, a kert színvonalát ismét hanyatlott. A második világháborút követően a tudósok mindent megtettek a kertért, de a beszűkült területen régi fényét már nem adhatták vissza. 1960-ban került természetvédelmi oltalom alá. A kicsit leromlott, 3 ha alá zsugorodott kertet Szikra Éva tervei alapján rehabilitálták 2011 és 2016 között.

### Orczy-kert

Orczy Lőrinc báró vásárolta az akkor 23 hektáros birtokot, melyen tó és patak volt, feltehetően a Duna egyik ősmedre, holtágának maradványaként. Fia, László parkosította a felvilágosodás korának tájképi stílusában, melynek a kert egy korai emléke. A munka tervezője és irányítója Petri Bernhard (1794). A tájképi kert elemeit megtalálhatjuk az elkészült parkban, volt vízesés, parasztház, grotta, kanyargós utak vezettek a park különböző részeihez. A ma is meglévő tó vízszintje magasabb volt, így nagysága is meghaladta a mait. Az Orczy család látogathatóvá tette a parkot Pest polgársága számára. 1829-ben az Orczy családtól megvásárolták a területet, és megkezdték a Ludoviceum építését. Az első épület, melyet Pollack Mihály tervezett, 1849-ben nyílt meg. Petz Ármin főkertész 1848-tól irányította a park fenntartását, a város közönsége 1872-ig látogathatta a parkot, mely ezután a katonai akadémia magán-kertjeként működött. A katonai használat inkább mérési és gyakorló teleppé változtatta a parkot, mely bár a Tanácsköztársaság idején rövid ideig újra látogatható volt, később is zárva volt a közönség előtt. 1945 után is katonai (Kossuth Akadémia) célokat szolgált. 1960-ban az Orczy út felőli részen sportpályák épültek, az Asztalos János Ifjúsági park működött itt a kilencvenes évekig napközis táborral, játszóterekkel. 1992-ben elkezdődött a park helyreállítása az UNESCO pályázaton elnyert pénzből, gyepesítették a salakos pályákat, megépítették a régi parki úthálózat egy részét és a sziklakertet. A terv az volt, hogy a kert rekonstrukciója a Volán vállalat által használt és elszennyezett terület visszakapcsolásával folytatódhat. Kiss József (Állami Műemlék Restaurációs Központ) az egész kert történeti rekonstrukciójának tanulmánytervét elkészítette, ez a munkák folytatásának irányait meghatározza, miközben a kert történeti kert státuszt kapott. Ezek a rekonstrukciós munkák azonban nem valósultak meg. 2012-ben az Orczy-kertet jelölte meg a kormány a Nemzeti Közszolgálati Egyetem (NKE) székhelyeként. Az NKE környezetalakítására kiírt nyílt ötletpályázat eredményeként, a tervek szerint 2018-ra elkészül a Ludovika Campus. A történeti park peremén korábban sportpályák és vállalati telephelyek számára lefoglalt területeken nem a kert visszaállítása az irány, hanem a campus új épületeinek megépítése. Ez közel 600 fa tervezett kivágásával jár. A magterületen a Lépték-Terv tervei alapján tervezik a park részleges helyreállítását. Növényállománya a használat változásait megsínylette, de ma is sok szép gesztenyét, ostorfát, különféle juhar fajokat, platánt, feketefenyőt találunk az állományban. A rekonstrukció a növényanyag kiegészítését és változatossá tételét is tartalmazza.

### Fiumei úti Nemzeti Síkert / Salgótarjáni Utcai Zsidó Temető

Budapest, és egyben Magyarország egyik legfontosabb temetője, fél városligetnyi nagyságával rendkívül fontos szerepet tölt be a zöldfelületi rendszerben. Az 1840-es évek közepén már helyhiánnyal küszködő pesti temetkezés hívta életre a kialakítását. 1847. június 15-én a magisztrátus a város akkori határában, a Kerepesi országút déli oldalán jelölte ki az új temető (Neuer Friedhof vagy Kerepescher Friedhof) helyét, amely a mainál jóval nagyobb területet, mintegy 130 hektárt foglalt el. A helyválasztás nem volt minden előzmény nélküli: a leendő sírkert szomszédságában már volt egy katonai (Militär Friedhof), valamint egy régen felhagyott, korábbi

temető is. A pesti polgárok nem fogadták nagy lelkesedéssel az új sírkert megnyitását, mert az akkor a nagykörút vonaláig kiépült városból nehézkes volt a megközelítése a szőlődűlők között. Az 1850-es évektől azonban mind többen vásároltak családi sírhelyet a Kerepesi úti temetőben. A városvezetés téglafalat emelt a terület köré, s a fal mentén elkészültek a pesti polgárság első, ma is látható sírboltjai. A temetőt felparcellázták, területét beültették fákkal. A temető területe ekkoriban jóval meghaladta mai méretét: hozzávetőlegesen 230 holdat tett ki, keleti határát a mai Asztalos út képezte. A jeles személyek közül elsőként Vörösmarty Mihályt temették itt el 1855-ben. 1868-tól törvény rendelkezett arról, hogy a keresztény felekezetek tagjai vegyesen kötelesek használni a temetőket, ami tulajdonképpen bevezette és törvényesítette a városi sírkertek köztemető-jellegét. A hatóságok már a Kerepesi úti temető megnyitásakor célként tűzték ki ezt.

1874-ben – noha rendelet írta elő, hogy a köztemetőben a felekezetek nem temetkezhetnek egymástól elkülönülve – leválasztottak és fallal elkerítették egy 4,8 hektáros részt a sírkert területéből, és megnyitották a **Salgótarjáni Utcai Zsidó Temetőt**, amely a Váci úti és a Lehel utcai izraelita temetőt volt hivatott tehermentesíteni. A terület azonban hamar megtelt sírokkal, és a második világháború után már csak elvétve került sor temetési szertartásra, addig azonban a pesti zsidóság legprominensebb alakjait temették ide. Az 1867-es kiegyezést követően fordulat állt be a Kerepesi úti temető történetében, amely a sírkert tényleges nemzeti panteonná válásához vezetett. A szabadságharc áldozatait és a Bach-korszak önkényének vértanúit csak ezt követően lehetett jeltelen sírjaikból kiemelni, és méltó keretek között nyugalomra helyezni. 1871-re a temető végleges (lényegében ma is fennálló) parcellaszerkezete kialakult, s a terület parkosítása is előrehaladott állapotban volt. Emellett azzal az aktussal, hogy a nemzeti kánonban a „legdrágább halottként” tisztelt Batthyány hamvait itt helyezték végső nyugalomra, elhárult minden akadály a Nemzeti Patheon-ná nyilvánítása előtt. Feszli Frigyes azt javasolta, hogy a párizsi Père-Lachaise temető mintájára szűnjön meg a sírkert köztemetői jellege, s csak a nemzet nagyjai, a kimagasló eredményeket elért honfiak és honleányok (illetve családtagjaik) temetkezessenek a Kerepesi úton. Ez 1885-ben iktatták fővárosi határozatba. 1902-ben átalakítások zajlottak a temetőben, melynek során az 1852 és 1868 között temetkezésre használt parcellák túlnyomó részét felszámolták. A művészparcella kialakítására 1928-ban került sor. A világháború idején ismét köztemetőként kezdett üzemelni. A második világháborúban a temető súlyos sérüléseket szenvedett. 1951-ben tértek vissza a hírességeket befogadó temető koncepcióhoz. 1953-ban a Fiumei út szélesítésének ürügyével a kerítés menti sírboltok felszámolását helyezték kilátásba, ebből végül 200-at szüntettek meg. A kizsákmányolóknak tekintett személyek sírjait akarták ezzel eltüntetni, végül pedig a temető teljes eldózerolása és annak helyén lakótelep építése lett volna a cél, ám ez nem valósult meg. A Fővárosi Tanács 608/20. számú rendelete 1956. május 17-én a Kerepesi úti temetőt zárt temetővé és ismét Nemzeti Panteonná nyilvánította. A Fiumei Úti Sírkertet 2013 decemberében az Országgyűlés a kulturális örökség védelméről szóló törvény módosításával nemzeti emlékhellyé nyilvánította, ezzel Magyarország 17 kiemelt helyszíne közé került. A temető fenntartója és vagyonkezelője 2016-tól a Nemzeti Örökség Intézete lett annak érdekében, hogy felbecsülhetetlen értékei megőrizhetők legyenek, és továbbra is az emlékezés egyik legfontosabb hazai helyszíne maradhasson. Korlátozottan látogatható, de mióta a bejárat környékét parkosították, a nagy gyepes felület és az értékes növényzet vonzza a parkba az időseket és kisgyermeküket sétáltató édesanyákat, akik itt csendet és nyugalmat találnak. Történelmünk nagyjainak sírjait gyakran keresik fel turisták és iskolás csoportok is. A temető elrendezéséről, a híres emberek sírjairól, nevezetesen szobrokról a bejáratnál vásárolható füzetből tudhatunk meg bővebben. A sugarasan vezetett feltáró utak mellett idős platán, vadgesztenye, ostorfa és szivarfa sorok húzódnak, a művész- parcella és a főbejárat melletti parcellák növénycsoportjai kiemelkedő szépségűek. A gondos növényvédelemnek köszönhetően itt még a vadgesztenyék is őszig díszítenek.

A mai napig tartó felújítási munkálatok során folyamatosan zajlik a védett sírhelyek helyreállítása, valamint a parkgondozással és parcellarendezéssel, közmű- és közvilágítási fejlesztéssel, interaktív információs táblákat kihelyezésével kapcsolatos fejlesztések is. 2020-ban átadták a felújított északi árkádsort, a Salgótarjáni utcai zsidó temetőben megújult a főbejárat és a kerítések.

## Sportpályák

Az MTK gyakorlópálya a Fiumei úti sírkert mellett kialakult füves nagypályás focipálya. 3,5 ha-os területe a sírkert egykori tartalék területeiből lett leválasztva. A másik két jelentős zöldfelületet jelentő sportpálya terület már a szomszédos Százados negyedben található. A BKV Előre SC focipályáinak egy része (sajnos) műfüves borítást kapott, így biológiailag inaktív. Az MTK Stadion átalakításával a Hidegkúti Nándor Stadion területén is csökkent a zöldfelületi arány, de a pálya gyepterületei még így is ide számolhatók.

## Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola Kertje

A kerületben több iskola és óvodakert is hozzájárul a zöldfelületi rendszerhez, de a Tisztviselőtelepen található iskolakert ezek közül is kiemelkedik a kertjével. Az iskolát 1913 és 1924 között építették a Tisztviselőtelep családjainak alapfokú oktatási intézményeként Lechner Ödön tervei alapján. A II. világháborúban udvarát ideiglenes temetőnek is használták. 1963-ban az 50 éves évfordulóra emlékfát ültettek a kertjében.

### 2.8.1.5. Fasorok

Józsefváros területén a főbb szerkezeti utak mentén alakultak ki fásítások. Ezeket a Budapesti szerkezeti terv városképi jelentőségük miatt is védettként tartja nyilván. A belvároshoz közeli lakó- és gyűjtőutak szövetében nagyon ritka a fásított utca, ennek részben történeti okai vannak, részben pedig a közutak alatti széttagolt közműhelyzet és azok műszaki védőtávolságai teszik lehetetlenné a fásítást. A Palotanegyedben üdítő kivételnek számít a Reviczky Gyula utca és az Ötpacsirta utca, ahol mintaértékű fásítást sikerült végrajtani az ezredfordulón. A Csarnok és Magdolna negyed területén a Mátyás térre futó utak mentén és az Orczy negyedben megmaradtak a korábbi történeti fásítások nyomai. Ezekon kívül kisebb mértékben a Százados negyedben, legnagyobb mértékben a Tisztviselőtelep lakótömbjeinek utcáin találhatóak tömeges utcafásítások. A Tisztviselőtelepen ezek közül is kiemelkedik dendrológiai érték tekintetében a Villám utca vadgesztenye sora, amely sajnos az aknázómoly kártételnek kitett, veszélyben lévő történeti fásítás. Az alábbiakban táblázatos formában is összefoglaljuk a kerületi fasorok jellemzőit:

| id. | utcanév            | fasor<br>hossza<br>[m] | jellemző fa faj | kezelő  | városrész         | mai besorolás             |
|-----|--------------------|------------------------|-----------------|---------|-------------------|---------------------------|
| 1   | <b>Rákóczi út</b>  | 423                    | magas kőris     | főváros | Palotanegyed      | településképileg jelentős |
| 2   | <b>Rákóczi út</b>  | 978                    | -               | főváros | Népszínház negyed | településképileg jelentős |
| 3   | <b>Kerepesi út</b> | 158                    | ostorfa         | főváros | Kerepesdűlő       | településképileg jelentős |
| 4   | <b>Kerepesi út</b> | 101                    | platán          | főváros | Kerepesdűlő       | településképileg jelentős |
| 5   | <b>Kerepesi út</b> | 506                    | gömbakác        | főváros | Kerepesdűlő       | településképileg jelentős |
| 6   | <b>Kerepesi út</b> | 343                    | hárs            | főváros | Százados negyed   | településképileg jelentős |
| 7   | <b>Múzeum krt.</b> | 380                    | magas kőris     | főváros | Palotanegyed      | településképileg jelentős |
| 8   | <b>József krt.</b> | 1034                   | ostorfa         | főváros | több              | településképileg jelentős |



|    |                            |      |                             |           |                          |                           |
|----|----------------------------|------|-----------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 9  | Baross utca                | 1360 | vegyes                      | főváros   | több                     | településképileg jelentős |
| 10 | <b>Fiumei út</b>           | 1130 | akác-kőris                  | főváros   | több                     | településképileg jelentős |
| 11 | <b>Diószegi Sámuel u.</b>  | 819  | ostorfa                     | VIII. ker | <i>Orczy negyed</i>      | településképileg jelentős |
| 12 | <b>Orczy út</b>            | 697  | akác-kőris                  | főváros   | több                     | településképileg jelentős |
| 13 | <b>Kőbányai út</b>         | 1101 | akác-juhar                  | főváros   | <i>Ganz negyed</i>       | településképileg jelentős |
| 14 | <b>Hungária krt.</b>       | 901  | juhar                       | főváros   | több                     | településképileg jelentős |
| 15 | <b>Könyves Kálmán krt.</b> | 1293 | kőris-juhar                 | főváros   | <i>Százados negyed</i>   | településképileg jelentős |
| 16 | <b>Üllői út</b>            | 2056 | ostorfa                     | főváros   | több                     | településképileg jelentős |
| 17 | <b>Orczy út</b>            | 212  | japánakác                   | főváros   | több                     | településképileg jelentős |
| 18 | <b>Ötpacsirta utca</b>     | 84   | kínai díszkörte             | VIII. ker | <i>Palotanegyed</i>      | egyéb értékes fasor       |
| 19 | Reviczky u.                | 126  | kínai díszkörte             | VIII. ker | <i>Palotanegyed</i>      | egyéb értékes fasor       |
| 20 | Nagyfuvaros u.             | 268  | japánakác                   | VIII. ker | <i>Csarnok negyed</i>    | egyéb értékes fasor       |
| 21 | <b>József u.</b>           | 276  | juhar                       | VIII. ker | <i>Csarnok negyed</i>    | egyéb értékes fasor       |
| 22 | <b>Bauer Sándor u.</b>     | 192  | akác                        | VIII. ker | <i>Magdolna negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 23 | Szerdahelyi u.             | 179  | ostorfa                     | VIII. ker | <i>Magdolna negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 24 | Kisfaludy u.               | 74   | ostorfa                     | VIII. ker | <i>Corvin negyed</i>     | egyéb értékes fasor       |
| 25 | <b>Illés u.</b>            | 473  | akác-juhar                  | VIII. ker | <i>Orczy negyed</i>      | egyéb értékes fasor       |
| 26 | <b>Korányi Sándor u.</b>   | 621  | akác                        | VIII. ker | <i>Orczy negyed</i>      | egyéb értékes fasor       |
| 27 | <b>Alföldi u.</b>          | 148  | akác                        | VIII. ker | <i>Népszínház negyed</i> | egyéb értékes fasor       |
| 28 | <b>Asztalos Sándor u.</b>  | 515  | akác                        | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 29 | <b>Stróbl Alajos u.</b>    | 640  | juhar-<br>csörgőfa-<br>akác | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 30 | <b>Strázsa u.</b>          | 154  | eper-nyár-<br>juhar         | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 31 | <b>Osztály u.</b>          | 154  | meggy-<br>csörgőfa          | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 32 | <b>Hős u.</b>              | 118  | juhar-<br>csörgőfa-<br>akác | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 33 | <b>Százados út</b>         | 141  | hárs-juhar                  | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 34 | Ciprus u.                  | 458  | kőris-juhar-<br>csörgőfa    | VIII. ker | <i>Százados negyed</i>   | egyéb értékes fasor       |
| 35 | Golgota u.                 | 200  | hárs-juhar                  | VIII. ker | <i>Ganz negyed</i>       | egyéb értékes fasor       |
| 36 | <b>Vajda Péter u.</b>      | 501  | akác-kőris                  | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 37 | <b>Bíró Lajos u.</b>       | 761  | akác-juhar                  | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 38 | Reguly Antal u.            | 690  | akác-juhar                  | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 39 | Benyovszky M. u.           | 613  | akác-juhar                  | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 40 | <b>Elnök u.</b>            | 565  | platán-hárs-<br>kőris       | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 41 | <b>Gyóffy István u.</b>    | 269  | vadgesztenye                | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 42 | Delej u.                   | 770  | ostorfa                     | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 43 | <b>Bláthy Ottó u.</b>      | 599  | juhar-akác                  | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 44 | <b>Bláthy Ottó u.</b>      | 302  | ostorfa                     | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |
| 45 | <b>Villám u.</b>           | 583  | vadgesztenye                | VIII. ker | <i>Tisztviselőtelep</i>  | egyéb értékes fasor       |

### 2.8.1.6. Magánkertek

A magánkertek elsősorban a külső városrészekben tesznek hozzá, igen jelentős mértékben, a zöldfelületi arányhoz. A magánkerteken belül is meg kell különböztetni cégek telephelyeinek kertjeit és a klasszikus társasházi vagy családi házi kerteket. Külön színt jelent a közösségi kertek megjelenése a magánterületeken a Magdolna negyed foghíjtelkein. A klasszikus magánkertekre nagy tömegben a Százados negyedben és a Tisztviselőtelepen van példa, a belső városrészekben a zárt tömbbelsőben csak elvétve – egy-egy belső udvar egyetlen fája – jelenti a zöldfelületet. A legfontosabb magánkerteket az alábbi táblázat gyűjti össze:

| név   | terület<br>(ha) | negyed            |
|---|-----------------|-------------------|
| <b>NKE Földgázszolgáltató</b>                     | 0,71            | Népszínház negyed |
| <b>Élet-Kert Közösségi Kert</b>                   | 0,08            | Magdolna negyed   |
| <b>Fókusz Női Csoport Kertje</b>                  | 0,02            | Magdolna negyed   |
| <b>Corvin sétány 1</b>                            | 0,17            | Corvin negyed     |
| <b>Futó utca 54</b>                               | 0,14            | Corvin negyed     |
| <b>Tömő utca 1</b>                                | 0,32            | Corvin negyed     |
| <b>Grundk3rt közösségi kert</b>                   | 0,06            | Losonci negyed    |
| <b>Aréna pláza kertje</b>                         | 9,13            | Kerepesdűlő       |
| <b>kertészet</b>                                  | 6,80            | Kerepesdűlő       |
| <b>Százados negyed lakóterületi zöldfelületei</b> | 7,68            | Százados negyed   |
| <b>MÁV lakótelep</b>                              | 1,63            | Százados negyed   |
| <b>Tisztviselőtelepi magánkertek</b>              | 15,11           | Tisztviselőtelep  |
| <b>MÁV Zrt. irodakertje</b>                       | 0,24            | Tisztviselőtelep  |
| <b>Összesen:</b>                                  | 42,09           |                   |

### 2.8.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A zöldfelületi ellátottságot meghatározza a közkertek, közparkok nagysága, térbeli elhelyezkedése, illetve a településen található zöldfelületek intenzitásértéke. Ezen mutatók közül a térbeli eloszlással van a legkevesebb probléma a kerületben. A zöldfelületek távolsága alapján a kerületi lakóterületek nagyobb hányada jól ellátott a kerületben. A közkertek, parkok, közhasználatú intézményi zöldfelületek megközelítési távolsága kedvező, átlagosan 0 és 100 méter közötti, de rosszabb esetekben is 300 méternél kevesebb.

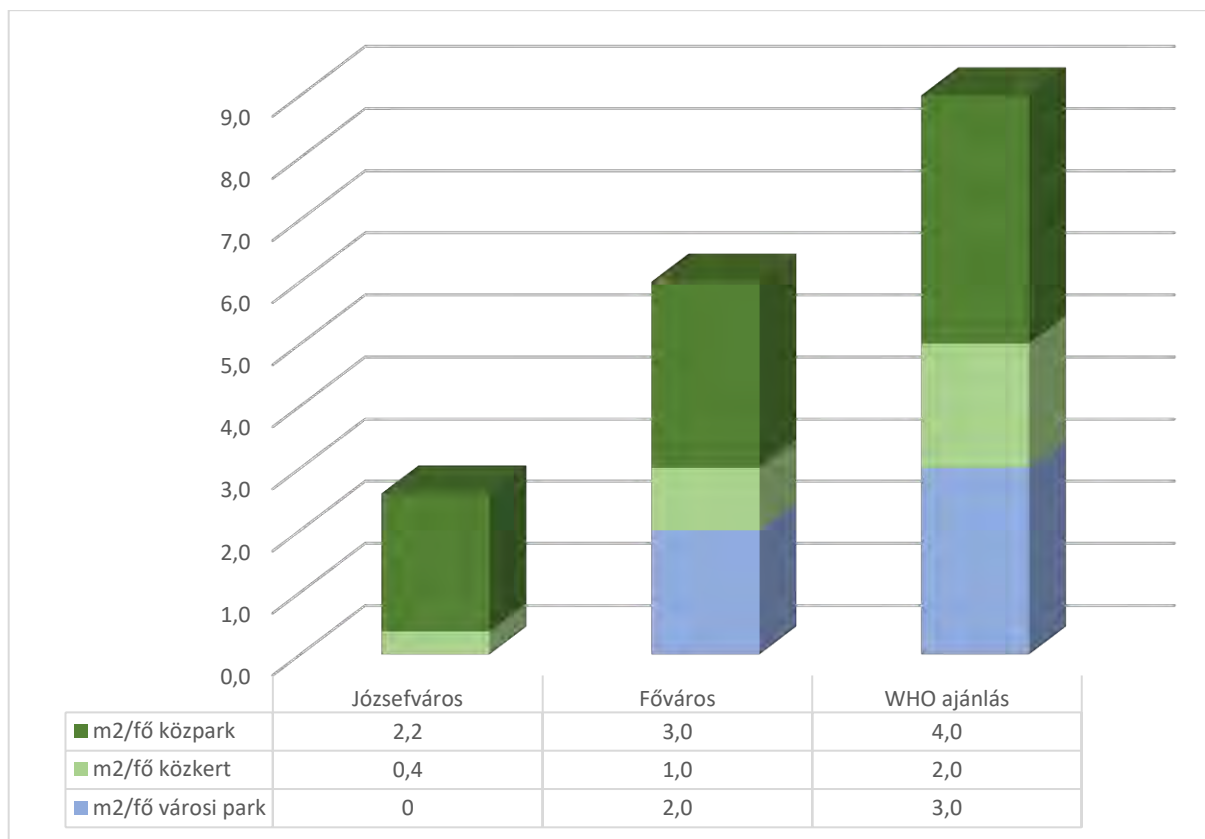
Sokkal nagyobb probléma van a zöldterületi aránnyal. Zöldterületnek összefoglalóan a városi parkokat (25 ha-nál nagyobb), a közparkokat (1 ha-nál nagyobb) és a közkerteket (1 ha-nál kisebb) nevezzük. József város ilyen jellegű zöldfelületei nem csak a WHO 9 m<sup>2</sup>/fő ajánlásától, de a budapesti átlagtól (6 m<sup>2</sup>/fő) is messze elmaradnak. Az együttes érték 2015 óta 2,4 m<sup>2</sup>/főről 2,6 m<sup>2</sup>/főre emelkedett. A nem összefüggő zöldterületként értelmezhető, de közhasználatú, részben rekreációs igényeket is kielégítő fásított közterekkel és telepés lakóterületi zöldterületekkel együtt 3,59 m<sup>2</sup>/főről beszélhetünk. Megjegyzendő, hogy a

A városi parkok aránya továbbra is 0 m<sup>2</sup>/fő maradt. Utóbbi érték növelése Józsefváros beépítési sűrűsége okán rövid távon pusztán elméleti, ugyanis 25 hektárnál nagyobb városi park létesítésére legfeljebb a Ganz-negyed Kőbányai és Salgótarjáni utak közötti egykori Józsefvárosi pályaudvar rehabilitációjával nyílhat lehetőség. Az együttes zöldterületi arány jelentős növelésében az Orczy-kert közparkká alakulása hozhatta volna meg az áttörést, de a Közszolgálati Egyetem koncepció nyomán ennek a lehetősége elveszett.

| Józsefváros becsült lakosság száma 2019-ben: |                          | 71 253 fő                                     |
|--|--------------------------|---|
| zöldfelület típusa                           | összesített terület (ha) | zöldfelületi ellátottság (m <sup>2</sup> /fő) |
| <b>közpark, közkert</b>                      | 18,49                    | 2,59  |
| <b>fásított közterek</b>                     | 4,41                     | 0,62  |
| <b>telepes lakóterületi zöldterületek</b>    | 2,69                     | 0,38  |
| <b>intézménykertek</b>                       | 91,81                    | 12,88   |
| <b>Összesen:</b>                             | 117,4                    | 16,48   |
| <b>magánkertek</b>                           | 42,09                    | 5,91  |
| <b>Mindösszesen:</b>                         | 159,49                   | 22,38   |

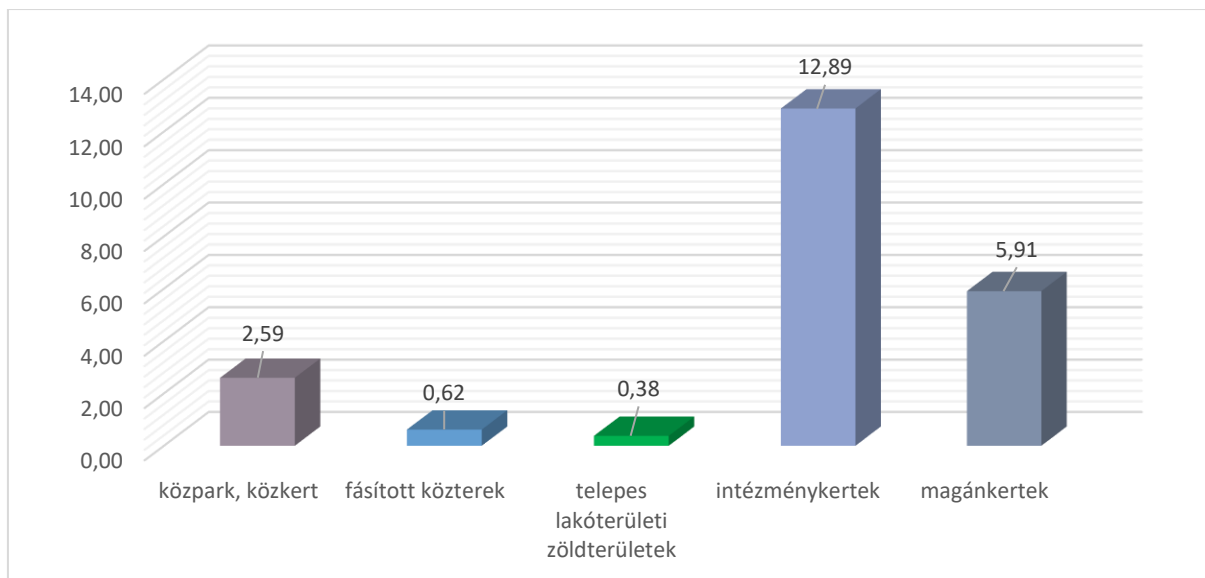
A kerületben a legnagyobb arányban az intézményi területek zöldfelületei vannak jelen, ezek azonban csak korlátozásokkal használható zöldfelületek. A Palotanegyedben a Múzeumkert, az Orczy negyedben az Orczy-kert, a Losonci negyedben a SOTE klinikák kórházkertjei és a Fűvészkert, Kerepesdűlőn pedig a Fiumei úti Nemzeti Sírkert alkotja ennek a hálózatnak a gerincét.

Jellemzően a második legnagyobb arányú zöldfelületi ellátottságot a magánkert fronton regisztráltunk, amely azonban a közhasználatra egyáltalán nem nyitott: pusztán a jótékony klimatikus hatásain keresztül lát el közszerepet. Viszonylag csekély a lakótelepi zöldfelületek részesedése és ez is csak a Losonci negyedre korlátozódik. A fásított közterek 0,7 m<sup>2</sup>/fő értéket mutatnak, ez meglehetősen csekély hatással tud lenni a lakosok közérzetére. Nem segíti ezt az sem, hogy a Tisztviselőtelep és a Százados negyed kivételével nagyon csekély a fásított utcák száma.



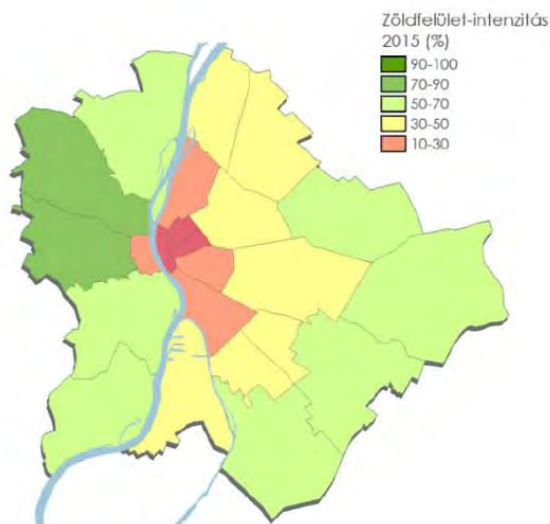
Józsefváros zöldfelületi ellátottsága jellegük szerint (m<sup>2</sup>/fő)



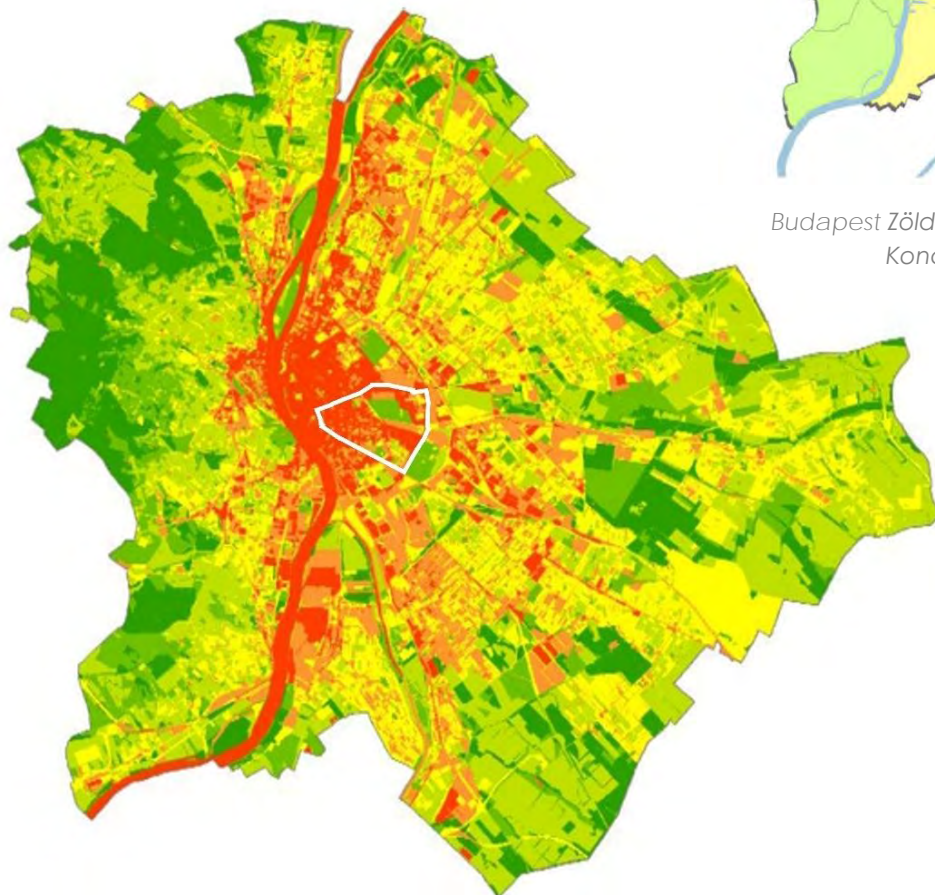


Józsefváros zöldfelületi ellátottsága jellegük szerint (m<sup>2</sup>/fő)

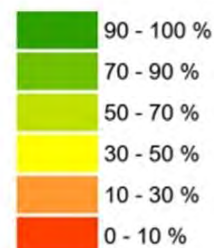
A másik nagy problémát a zöldfelületi intenzitás mértéke jelenti. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége) fejezi ki. A LANDSAT műholdfelvételekkel készült zöldfelületi intenzitás térképek azt mutatják, hogy Józsefváros területén 10-30% közötti a zöldfelületi intenzitás, amellyel a legrosszabb hét kerület között foglal helyet a fővároson belül.



Budapest Zöldfelületi Rendszerének Fejlesztési Konceptiója – BFVT, 2017



Budapest zöldfelületi intenzitása, 2015. (Adatforrás: Greenscope Kft.)



Budapest zöldfelületi intenzitás térképe –Greenscope Kft., 2015

## 2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 2.9.1. A területfelhasználás vizsgálata

#### A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Józsefváros a pesti belváros és az átmeneti zóna meghatározó területe. A Duna bal partján, a Pesti-síkságon található kerület területe 685 hektár. Északról a VII. és XIV., nyugatról az V., délről a IX., míg keletről a X. kerülettel határos.

A kerület a Kiskörút és a Hungária körút között terül el, melyek a József körúttal, a Fiumei és Orczy úttal együtt meghatározó gyűrűs szerkezeti elemek. Józsefváros sugár irányú elemeit a kerület fő határait képező utak adják, így az Üllői út és a Rákóczi – Thököly – Dózsa György – Kerepesi utak tengelye. A kerületben a vasútnak is kiemelkedő szerkezetalkotó szerepe van. Mind a Keleti -, mind az egykori Józsefvárosi pályaudvar és az azokhoz vezető vasútvonalak a kerület és a térség életében egyaránt elválasztó szerepet töltenek be.

Józsefváros területfelhasználási szempontból vegyes területnek nevezhető, ahol a lakó-, intézményi, gazdasági és zöldterületek egyaránt megtalálhatóak. A fővárosi zónarendszerben a VIII. kerület részben a belső zónában (Kiskörúttól a Fiumei – Orczy útig és a Keleti pályaudvar fejegysége), részben az átmeneti zónában (Fiumei úttól keletre) helyezkedik el. Józsefvárosban a történeti fejlődésnek és az egyes területeken történő funkciócsoportosulásoknak köszönhetően eltérő területfelhasználású és karakterű területi egységek jöttek létre, melyek alapján a kerület három jól elkülöníthető városszerkezeti egységre tagolható. Ezek: *Belső – Józsefváros, Középső – Józsefváros és Külső – Józsefváros.*

A **belső zóna** térsége foglalja magába Belső- és Középső – Józsefváros területi egységét. E térség nagyrészt a tradicionális történeti városrészekből áll, ahol jellemzően a sűrű beépítés és a magas népsűrűség jellemző. A területnek a zónában és a kerületben is kiemelkedő szerepe van.

Belső – Józsefváros magja jellemzően lakófunkciójú. Viszonylag kevés az irodaház, a szálloda és vendéglátó épület, valamint a vegyes rendeltetésű épület. Az intézmények tömörödése a főutak – Kiskörút, Rákóczi út, Üllői út – mentén figyelhető meg. Ezek jellemzően nagy jelentőségűek - mind az oktatás, az egészségügy, gazdaság – pénzügy, vagy a kultúra terén, - és nagyobb területigényűek. Itt található többek között: a Nemzeti Múzeum, a Magyar Rádió, a Szent Rókus Kórház, a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár, etc.

Középső – Józsefváros területén is túlnyomórészt a lakóterületek jellemzőek, melyek beépítési sűrűsége a Nagykörút és a Rákóczi út környékén a legmagasabb. A Fiumei út, illetve az Üllői út mentén több fontosabb intézmény összpontosul. Utóbbi mentén – mintegy folytatva a gyógyító tengelyt – nagyterületű kórházak találhatóak. E nagy területigényű intézmények mellett (Klinikák, SOTE, etc.) a lakóterületbe véletlenszerűen „ékelődő” kisebb intézmények is megjelennek (Polgármesteri Hivatal, rendőrség, tűzoltóság, óvoda, általános iskola, felsőoktatás, szociális intézmények, etc.). Ugyancsak e területi egységben jelenik meg a legtöbb fásított köztér, melyek összekötött rendszert ugyan nem alkotnak, de zöldfelületük kiegészülve a déli területeken található Fűvészkerttel és Orczy-parkkal szerkezetileg tagolja a településrészt.

Az **átmeneti zónába** - mely a város legheterogénebb térsége - Külső – Józsefváros tartozik. A területre igen vegyes területfelhasználás jellemző, melyet vasút, különleges területek (temető, sportpályák), gyártelepek és gazdasági területek, illetve laza beépítésű, főként kisvárosias karakterű lakóterületek egyaránt alkotnak. Az ipari területek szükségszerű átalakulását követően továbbra is meghatározó maradt a városrészen a gazdasági területek súlya. Északon azonban már csak szétszórtan jelennek meg. Ma a környezetterhelő ipari funkciókat irodai, lakóterületi és vegyes kereskedelmi, szolgáltató területek váltják fel, teret biztosítva további változásoknak.



A zóna területén jelentős a nehezen átjárható (pl. Fiumei úti Sírkert, vasút), a használaton kívüli és az alulhasznosított, barnamezős területek aránya (Keleti és Józsefvárosi pályaudvar vasúti területei, Ganz-MÁVAG terület, gazdasági területek). Külső – Józsefváros területén található a TSZT-ben is szereplő szerkezet-átalakító fejlesztési céltérségek (jelentős változással érintett területek) többsége.

#### 2.9.1.1. Józsefváros valós területfelhasználása az egyes városrészekre vonatkoztatva

##### Palotanegyed

A Palotanegyed a kerület legbelsőbb városrésze, mely még a főváros városközponti részéhez tartozik. A negyedre a vegyes területhasználat jellemző, ahol főként a városközponti funkciók és a lakófunkció dominál. Ugyanakkor több (felső)oktatási, kulturális, egészségügyi, közigazgatási intézmény, szálláshely és iroda is fellelhető itt. A zártosrú, zártudvaros bérlakások földszintjén gyakran megtalálható a kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkció. A városrésze az arányos utcaszervezet jellemző, melyet több kisebb köztér és gyalogosított utca tesz változatossá. A legtöbb épület valamilyen építészeti értéket képvisel, valamint a kerület műemlék épületeinek zöme is itt áll. Elmondható, hogy a Palotanegyed rendelkezik a kerületek közül az egyik legmagasabb környezeti és építészeti minőséggel.



##### Népszínház negyed

A városrésze elsősorban a lakó funkció jellemző, nagyvárosias, nagy sűrűségű, zártosrú, zártudvaros beépítéssel, hagyományosan kereskedelmi rendeltetésű földszintekkel. A Rákóczi út mentén a lakóterületek mellett a városközponti funkció is jelentős. A területen főként a II. János Pál pápa tér környékén összpontosulva – mely kiterjedt közkert, közpark - fontos intézmények és különleges egészségügyi területek találhatóak, továbbá a Népszínház utca, mint „kereskedőutca” tengelye is máig jelentős városzerkezeti elem. Több műemlék és fővárosi védett épület reprezentálja a terület értékeit.



##### Csarnok negyed

A városrészeben a lakóterületek jellemzőek, melyek zártosrú, zártudvaros beépítésűek, azonban változatos színtszámmal rendelkeznek. A Nagykörút mentén jellemző a vegyes területhasználat. Meghatározóak az irodák, a vendéglátás és a földszinti kereskedelem, de ezek színvonala alacsonyabb. A Csarnok negyedben néhány intézmény is található, melyek általában a kerület alap- és középfokú ellátását biztosítják. Védett épített értékkel a területen főként a Horváth Mihály és a Rákóczi tér, valamint környezetük rendelkezik.





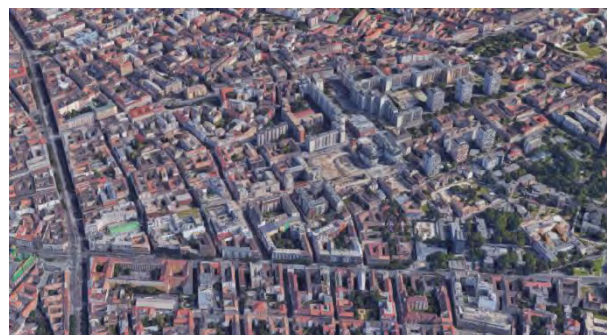
### Magdolna negyed

A Magdolna negyedben szintén a lakófunkció dominál, de néhány intézmény és kereskedelmi egység is előfordul. A terület társadalmi helyzetéből adódóan a szociális intézmények száma magas. A városrész jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű, alacsonyabb sűrűségű, melynek oka az alulhasznosított területek, a foghíjtelkek és az alacsonyabb szintszámú épületek gyakoribb előfordulása. A negyedben a Mátyás tér, a Teleki László tér és a Kálvária tér egyaránt értékes közterületi zöldfelületet biztosító közkert, közpark. A területen 2005 óta szociális városrehabilitáció folyik, mely segítségével a negyed lassan „megújul”.



### Corvin negyed

A városrész jelenleg Józsefváros legerőteljesebben átalakuló területe, ahol még mindig a lakófunkció túlsúlya jellemző. A zárt sorú, zárt udvaros lakóterületi beépítések a negyed északi felén még megtalálhatóak, azonban a városfejlesztések következtében a déli területek teljesen átalakultak. Nagyobb tömbbelsőkkel rendelkező, nagyvárosias, jellemzően keretes beépítésű területek épülnek ki. A Corvin Sétány Program keretében az uralkodó lakóterületeket jelentős méretű kereskedelmi, vendéglátó és iroda területek egészítik ki, így a városrész területfelhasználása városközpontinak tekinthető. A városmegújító és léptékváltó fejlesztések által a terület építészeti és közterületi minősége, imázsa és hírneve egyaránt javul.



### Losonci negyed

A terület beépítése rendkívül vegyes. Északon az 1970-es és 1980-as években tervszerűen épített nagyvárosias, telepszerű lakóterület található, ahol több intézmény és földszinti kereskedelmi-szolgáltató egység ugyancsak helyet kapott. Néhány hagyományosan kialakult zárt sorú, zárt udvaros lakóépület áll a Leonardo da Vinci és a Fűvészkert utca mentén. A negyed déli részén található a Klinikák különleges egészségügyi területfelhasználású tömbje értékes épületállományával, illetve az ELTE Botanikus kert (Fűvészkert) különleges területe.



### Orczy negyed

A városrész napjainkban szintén átalakulóban van. A területre nagyrészt a lakófunkció jellemző, amit a nagyvárosias zárt sorú, zárt udvaros, változatos szintszámú épületállomány, az újépítésű lakó- és irodaépületek, valamint számos foghíjtelkek tesz heterogénné. A negyed déli részén a Ludovika tér zöldterülete és az átalakuló, intézményi területfelhasználásba sorolt Orczy park található,





melynek értékes épületállománya védelmet élvez. A Nemzeti Közszerződési Egyetem új campusának ideköltözése óta számos fejlesztés és építkezés ment végbe az alulhasznosított területeken és megvalósult az Orczy-kert helyreállítása is.

### Kerepesdűlő

A városrésznek építészeti szempontból nehéz írható le a karaktere, mivel jelentős eltérés figyelhető meg egyes területei között. Északon a Keleti pályaudvar kötőpályás közlekedési területei uralkodnak, melynek fejeződésként délre, még érződik



a vegyes, városias intézményi hatás. Az Arena Plaza hatalmas „doboz” épülete ezt a hatást szándékozik kihasználni. Keleten a Michelin gumigyár gazdasági területei találhatóak. A terület déli részén a Fiumei Úti Sírkert húzódik, mely a kerület legnagyobb kiterjedésű zöldfelületét biztosítja. Bár Kerepesdűlőn a többi kerületéhez képest alacsony a beépítés sűrűsége, mégis több műemléki és fővárosi védett épület/építmény található itt.

### Százados negyed

A városrész arculatát a vegyesség jellemzi. Meghatározó beépítési és építészeti karaktere csupán egy-egy területnek van. A terület nyugati oldalán gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló telkek találhatóak, melytől keletre kisvárosias és nagyvárosias jellegű lakóterületekkel, délre sportterületekkel találkozhatunk. A városrész dél-nyugati részén közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére



szolgáló terület (Hungária kocsisín), míg északi részén különleges, honvédelmi terület található. A Százados út mentén húzódik a főváros első Művésztelpe, míg a vasút által elszigetelten a MÁV kolónia földszintes, kertvárosias területe. A Hungária körút és a Kerepesi út mentén megjelennek az irodai, intézményi, kereskedelmi funkciók, melyekbe használaton kívüli területek ékelődnek. A terület építészeti értékekben kevésbé gazdag, ugyanakkor északi részén, a megmaradt Művésztelpe több fővárosi védett épületet is regisztráltak.

### Ganz negyed

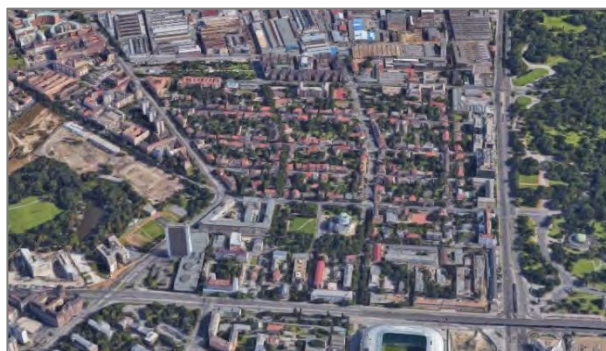
A Ganz gyártelepen kívül itt található az egykori Józsefvárosi pályaudvar használaton kívüli, fejlesztési területe és a Ganz-MÁVAG nagyvárosias, zárt sorú, keretes beépítésű munkáskolóniája is. A Kőbányai út mentén intézményi, jellemzően zárt sorú területen áll a Sorsok háza és a Posta. A gazdasági, jellemzően termelést, raktározást, kereskedelmet szolgáló Ganz gyártelepre a



rendkívül sűrű, nagy kiterjedésű burkolt felületekkel rendelkező beépítés jellemző. A területen építészeti értéket képeznek a Józsefvárosi pályaudvar, valamint a Ganz-MÁVAG munkáslakótelep épületei. Egyetlen közterületi zöldterületként a Golgota tér jelenik meg.

## Tisztviselőtelep

A városrész déli és keleti oldalán a vegyes területhasználat jellemző, ahol a különleges egészségügyi területek mellett jellemzően intézményi területek jelennek meg. A Könyves Kálmán körút mentén jelentős változással érintett területek találhatóak, ahol a gazdasági funkciójú területek fejlesztése, átalakulása várható. A városrész jelentős része lakóterület, ahol északon nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek, míg a Tisztviselőtelepen kisvárosias, hézagosan zárt sorú lakóterületek találhatóak. Utóbbi területre a szabályos utcahálózat, valamint a számottevő méretű belső zöldfelületek jellemzőek. A városrész nagy hányada műemléki jelentőségű terület.



**Összességében** a kerület beépítésre szánt területeinek tényleges területfelhasználására a belső területrészekben a lakó funkció és a vegyes területhasználat jellemző, míg a külső területrészekben ezek mellett a gazdasági és a különleges területek dominánsak.

### 2.9.1.2. A tényleges területfelhasználás megoszlása a kiterjedés alapján

2015-ben az ITS készítésekor készült egy felmérés arra vonatkozólag, hogy az akkori TSZT-ben kijelölt területfelhasználási kategóriák és azok kiterjedéséhez képest, hogyan alakul a valós területhasználat az egyes funkciók tekintetében. A felmérés nagyrészt ma is aktuálisnak tekinthető, mert kisebb változtatásoktól eltekintve, Józsefváros területén nagyobb, a területhasználatot alapjaiban megváltoztató átszervezések nem történtek az elmúlt években.

Természetesen az akkori vizsgálat abban az értelemben felülvizsgálatra szorult, hogy közben a TSZT viszont változott és bár jelentős változtatások nem történtek, de a TSZT-ben szereplő viszonyítási számokat aktualizálni kellett. Az így elkészített összehasonlító táblázat az alábbiak szerint alakult:

| <b>A VALÓS TERÜLETFELHASZNÁLÁS JÓZSEFVÁROSBAN</b>  |               |                     |                     |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| <b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>  |               | TSZT 2021           | Valós állapot       |
| <b>LAKÓTERÜLETEK</b>   | <b>Övezet</b> | <b>Terület (ha)</b> | <b>Terület (ha)</b> |
| Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület | Ln-1          | 107,66              | 107,66              |
| Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület                        | Ln-2          | 31,41               | 31,41               |
| Nagyvárosias telepszerű lakóterület  | Ln-T          | 13,10               | 13,10               |
| Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület                                  | Lk-1          | 22,86               | 22,86               |
| Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület                                 | Lk-2          | 11,09               | 11,09               |
| Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület   | Lke-1         | 2,27                | 2,27                |
| <b>VEGYES TERÜLETEK</b>  | <b>Övezet</b> | <b>Terület (ha)</b> | <b>Terület (ha)</b> |
| Városközpont területe  | Vt-V          | 97,07               | 97,07               |
| Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület                                       | Vi-1          | 43,43               | 32,8                |
| Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület                                      | Vi-2          | 13,55               | 29,2                |
| Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület                               | Vi-3          | 0,95                | 1,6                 |
| <b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>   | <b>Övezet</b> | <b>Terület (ha)</b> | <b>Terület (ha)</b> |
| Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület                            | Gksz-2        | 53,58               | 76,1                |
| <b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>   | <b>Övezet</b> | <b>Terület (ha)</b> | <b>Terület (ha)</b> |
| Bevásárlóközpont területe  | K-Ker         | 12,29               | 12,29               |
| Oktatási központok területe  | K-OKt         | 27,63               | 27,63               |
| Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)                      | K-EÜ          | 14,84               | 14,84               |



|   |                     |                     |                      |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| Nagyterjedésű sportolási célú terület   | K-Sp                | 12,75               | 12,75                |
| Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület  | K-Rek               | 3,93                | 3,5                  |
| Állat- és növénykert területe   | K- <b>ÁN</b>        | 3,08                | 3,08                 |
| Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület  | K-Hon               | 2,62                | 2,9                  |
| Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület  | K- <b>Közl</b>      | 2,92                | 25,2                 |
| Temető területe   | K-T                 | 67,27               | 67,27                |
| Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület/<br>Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület | K- <b>Közl/Vi-1</b> | 39,96               | -                    |
| <b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:</b>   |                     | 584,26              | 566,99               |
| <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>   |                     | TSZT 2021           | <b>Valós állapot</b> |
| <b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b>  | <b>Övezet</b>       | <b>Terület (ha)</b> | <b>Terület (ha)</b>  |
| Közúti közlekedési terület  | <b>KÖu</b>          | 64,78               | 64,2                 |
| Kötőpályás közlekedési terület  | <b>KÖk</b>          | 8,83                | 8,83                 |
| <b>ZÖLDTERÜLETEK</b>  | <b>Övezet</b>       | <b>Terület (ha)</b> | <b>Terület (ha)</b>  |
| Közkert, közpark  | Zkp                 | 23,35               | 23,35                |
| <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:</b>   |                     | 96,96               | 96,38                |

A táblázat soraiban sötétebb árnyalattal emeltük ki azon területfelhasználási kategóriákat, amelyek esetében a TSZT területfelhasználási kategóriái és a valós területhasználat között eltérés tapasztalható.

Összességében megállapítható, hogy jelentősebb eltérés a beépítésre szánt területek, azon belül is a vegyes, a gazdasági, a rekreációs és a közlekedési területek esetében tapasztalható. Ezek a területek jellemzően tágabb hasznosítási spektrummal is rendelkeznek (pl. egy beállt lakóterülethez képest), így ezek az eltérések nem váratlanok.

A belső városrészek tekintetében a TSZT-ben jelenlegi állapotnak, vagy a már elindult folyamatoknak megfelelő területfelhasználás szerepel. A Keleti pályaudvar területe tekintetében jelentős változtatási szándékként értékelhető a többszintű területfelhasználással megtámogatott együttesen intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű és a közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kijelölése, mely így mindkét funkció számára lehetőséget biztosít. A jelölés a pályaudvar jelenleg túlnyomóan vasúti területeinek a városszövetbe való integrálását segíti elő. Az egykori Józsefvárosi pályaudvar területének keleti részén a TSZT szintén kétszintes területfelhasználást irányoz elő, közlekedési és intézményi funkciókkal.

A Kerepesi út menti, az Asztalos Sándor út jobb oldalán lévő gazdasági terület a TSZT-ben intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területként szerepel, azonban átmeneti területfelhasználásként megtarthatja gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló szerepét. A Hungária körgyűrű mentén elindult intézményi átalakulás elősegítése, támogatása érdekében a TSZT-ben a még meglévő kereskedelmi, gazdasági és használaton kívüli területek számára intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület szerepel.

A területfelhasználási egységeket és a ténylegesen meglévő területfelhasználást, annak beépítési intenzitását vizsgálva megállapítható, hogy több helyen még jelentős tartalékkal rendelkezik a kerület. A területfelhasználási egységek intenzitását, vagyis a területek számszerűsített, tervezett beépítési sűrűségi értékeit (határértékeket) az FRSZ melléklete határozza meg. Az FRSZ-ben rögzített határértékek kerületi szintre való leképzése (a határértékek kihasználása, megközelítése, vagy „visszafogása”) a kerületi tervezők egyik feladata. Ezek alapján a kerületi rendezési tervnek (KÉSZ) szükséges meghatározni, differenciálni részletesen az egyes területek hosszabb távú fejlesztési, intenzitásbeli alakulását (pl. szintterületi mutató értékei).

## 2.9.2. **Telekstruktúra, telekmorfológia és telekméret**

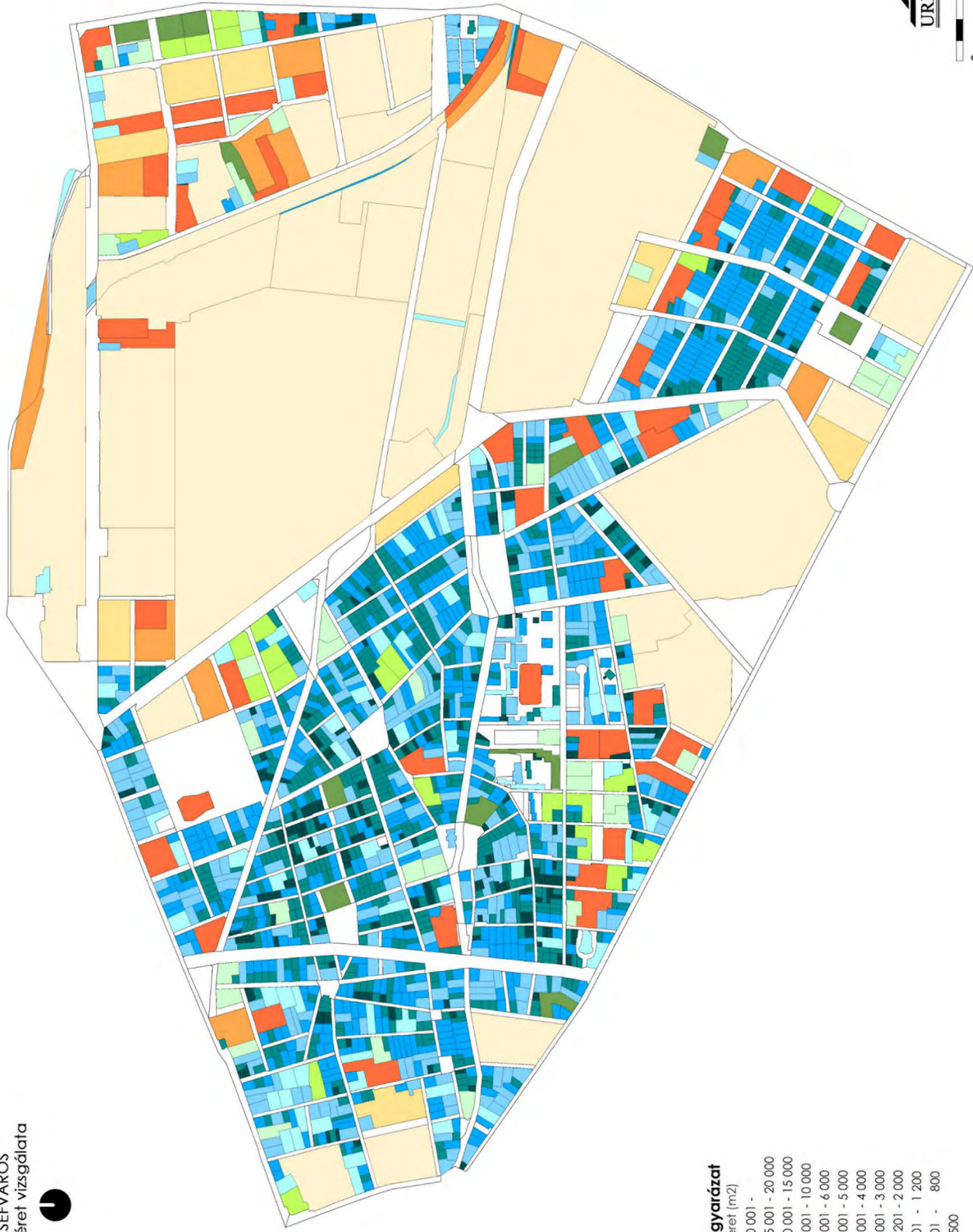
A kerületen belül kulcsfontosságú a telkek vizsgálata, hiszen azok történetisége, szerkezete és morfológiája alapvetően meghatározza egy település(rész) szerkezetét és képét. A telkek méretében, arányában, a telekosztásokban, a beépítés jellegében és az utcahálózat viszonyaiban évszázadokkal később is a történetileg kialakult telekstruktúra köszön vissza. A kialakult telkek méretükben és formájukban az azokon található funkciókkal is összefüggésben állnak.

Józsefváros jelentős része hagyományos városias beépítettségű terület, mely főként lakó- és vegyes funkciójú telkeket foglalnak magába. E telkek jellemzően a kerület belső, a városegysítés előtti Józsefváros területére jellemzőek (Kiskörút és Fiumei út között).

A Palotanegyedben és a Rákóczi út mentén jellemzően 800-3000 m<sup>2</sup>-es telkek találhatóak, melyek szélessége általában 20 méter körüli. Ezek közé elszórta 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akár a 20.000 m<sup>2</sup>-es telekméretet is meghaladó, főként intézményi funkciójú tömbtelkek ékelődnek. A Palotanegyed telekstruktúráját a Gutenberg tér környékén a 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek teszik heterogénné.

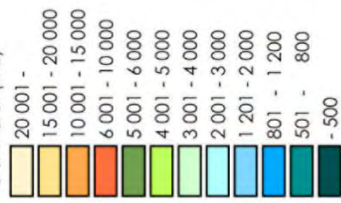
A József körüttől keletre a Fiumei útig változatos méretű és alakú telkekkel találkozhatunk, azonban elmondható, hogy a kisebb telkek aránya (500- 800 m<sup>2</sup> közötti, vagy kisebb) itt magasabb, mint a fent említett területek esetében. A telkek itt jellemzően 15-18 méter szélesek. A telekstruktúrába elszórta 4000-6000 m<sup>2</sup>-es telkek ékelődnek, melyek a Fiumei út és Orczy út mentén, valamint a folyamatosan átalakuló Corvin negyedben jellemzőek. E telkeken intézmények, irodák, valamint a városrehabilitációban résztvevő tömbök épületei állnak. Az Orczy-kert, a Fűvészkert és a Klinikák 20.000 m<sup>2</sup>-él nagyobb, esetenként teljes tömböt kitevő telkei is itt találhatóak.

A Fiumei és Orczy úttól keletre található területekre főként a gazdasági funkció, illetve a nagy területigényű városi funkciók számára helyet biztosító telkek jellemzőek (GANZ-MÁVAG, Keleti és Józsefvárosi pályaudvar, Fiumei úti sírkert, stb.). A legtöbb telek mérete itt 20.000 m<sup>2</sup> fölötti. Ez alól kivételt a Százados negyedben a Hungária körút menti lakó- és intézményi terület, illetve a Tisztviselőtelep képez, ahol a kisebb méretű telkek (általában 800-2000 m<sup>2</sup> között) a meghatározóak.



**Jelmagyarázat**

Telekméret (m<sup>2</sup>)





## 2.9.3. Tulajdoni vizsgálat

### 2.9.3.1. A fővárosi tulajdonban lévő közterületek listája

| Helyrajzi<br>szám | Cím                       | Ingtatlan<br>rendeltesége       | Földrészlet<br>nagysága<br>[m <sup>2</sup> ] | Ingtatlanjelleg                  | Önkormányzati<br>tulajdoni<br>hányad |
|-------------------|---------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| (32953)           | Kerepesi út               | Kivett közterület               | 21,272                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (34567)           | Baross tér                | Kivett közterület és<br>metró   | 41,546                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (34593/4)         | Fiumei út                 | Kivett közterület               | 51,680                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (34608/4)         | Rákóczi út                | Kivett közterület               | 24,067                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (34630/2)         | II. János Pál<br>pápa tér | Kivett közterület               | 2,029  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (34705)           | II. János Pál<br>pápa tér | Közpark és út                   | 78,188                                       | Zöldterület                      | 1/1                                  |
| (34876)           | Vásár utca                | Kivett közterület               | 1,024  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (34879/2)         | Rákóczi tér               | Közterület                      | 10,445                                       | Zöldterület                      | 1/1                                  |
| (35123/6)         | Teleki tér                | Kivett út                       | 2,335  | Belterületi másodrendű<br>főutak | 1/1                                  |
| (35228/2)         | Baross utca               | Kivett közterület               | 299  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35231/2)         | Baross utca               | Kivett közterület               | 3,786  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35231/3)         | Harminckette<br>sek tere  | Kivett közterület               | 2,393  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35238/4)         | Baross utca               | Kivett közterület               | 3,724  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35528/2)         | Baross utca               | Kivett közterület               | 15,826                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35865/2)         | Baross utca               | Kivett közterület               | 5,476  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35922)           | Baross utca               | Kivett közterület               | 8,911  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35929/1)         | Orczy tér                 | Kivett közterület               | 12,238                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (35929/2)         | Orczy út                  | Kivett közterület               | 40,971                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (36178)           | Ludovika tér              | Kivett közterület               | 4,806  | Zöldterület                      | 1/1                                  |
| (36179)           | Ludovika tér              | Közpark                         | 34,730                                       | Zöldterület                      | 1/1                                  |
| (36181/7)         | Üllői út                  | Kivett vasút és<br>egyéb épület | 812  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (36181/8)         | Üllői út 76               | Kivett közterület               | 1,261  | Zöldterület                      | 1/1                                  |
| (36403)           | József körút              | Kivett közterület               | 48,931                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (36405)           | Blaha Lujza<br>tér        | Kivett közterület               | 6,081  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (36567/2)         | Baross utca               | Kivett út                       | 94   | Gyalogutak és járdák             | 1/1                                  |
| (36745/2)         | Baross utca               | Kivett közterület               | 10,311                                       | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (36746)           | Múzeum<br>körút           | Kivett közterület               | 9,041  | Belterületi elsőrendű<br>főutak  | 1/1                                  |
| (36750/2)         | Üllői út                  | Kivett közút                    | 956  | Belterületi másodrendű<br>főutak | 1/1                                  |

|            |                         |                            |         |                              |              |
|------------|-------------------------|----------------------------|---------|------------------------------|--------------|
| (36806/2)  | Üllői út                | Kivett közterület          | 32,439  | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (36806/3)  | Nagyvárad tér           | Kivett közterület          | 5,059   | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38444)    | Könyves Kálmán körút    | Kivett közterület          | 29,046  | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38597/2)  | Kőbányai út             | Kivett közterület          | 45,220  | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38599/3)  | Könyves Kálmán körút 76 | Közút                      | 420,541 | Belterületi elsőrendű főutak | 12624/420591 |
| (38599/8)  | Könyves Kálmán körút    | Kivett közterület          | 272     | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38816)    | Üllői út                | Kivett közterület          | 14,918  | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38818/27) | Hungária körút          | Kivett közterület          | 1,808   | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38818/29) | Könyves Kálmán körút    | Kivett közterület          | 830     | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38834/4)  | Kerepesi út             | Kivett közterület és metró | 50,542  | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |
| (38896/2)  | Hungária körút          | Kivett közterület          | 34,026  | Belterületi elsőrendű főutak | 1/1          |

### 2.9.3.2. A fővárosi tulajdonban lévő közlekedési műtárgyak listája

| Sorszám | Rendeltetés | Megnevezés   | Műtárgy felülete [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-------------|--|------------------------------------|
| 319     | Aluljáró    | Ferenc körút - Üllői út gyalogos aluljáró          | 1,578                              |
| 266     | Aluljáró    | Nagyvárad téri gyalogos aluljáró                   | 2,305                              |
| 267     | Aluljáró    | Üllői út - Könyves Kálmán. körút gyalogos aluljáró | 2,775                              |
| P-902   | Közúti híd  | Kerepesi úti "100 lábú híd"                        | 1,476                              |

### 2.9.3.3. Kerület önkormányzati tulajdonok vizsgálata

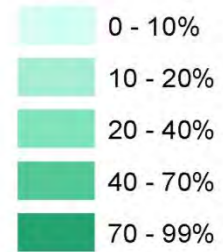
Az önkormányzati tulajdonok 54,5%-a közterület, 28,1%-a lakóépület, a fennmaradó részt intézmények, kereskedelem- és szolgáltató létesítmények, telkek és üzemek teszik ki. Részben önkormányzati vegyes tulajdonban túlnyomó részt lakó funkciójú ingatlanok vannak. A kerületi tulajdonú ingatlanok jelentős része valamilyen bérlemény (helyiség, lakás, helyiség és lakás). A legtöbb kerületi tulajdonú ingatlan a Kiskörút és a Fiumei út, Orczy út között található meg, de a Százados negyedben és a Tisztviselőtelepen elszórtan ugyancsak megjelennek. A legnagyobb hányadot a kerületi tulajdonok közül az önkormányzati helyiség és lakás bérlemények teszik ki.



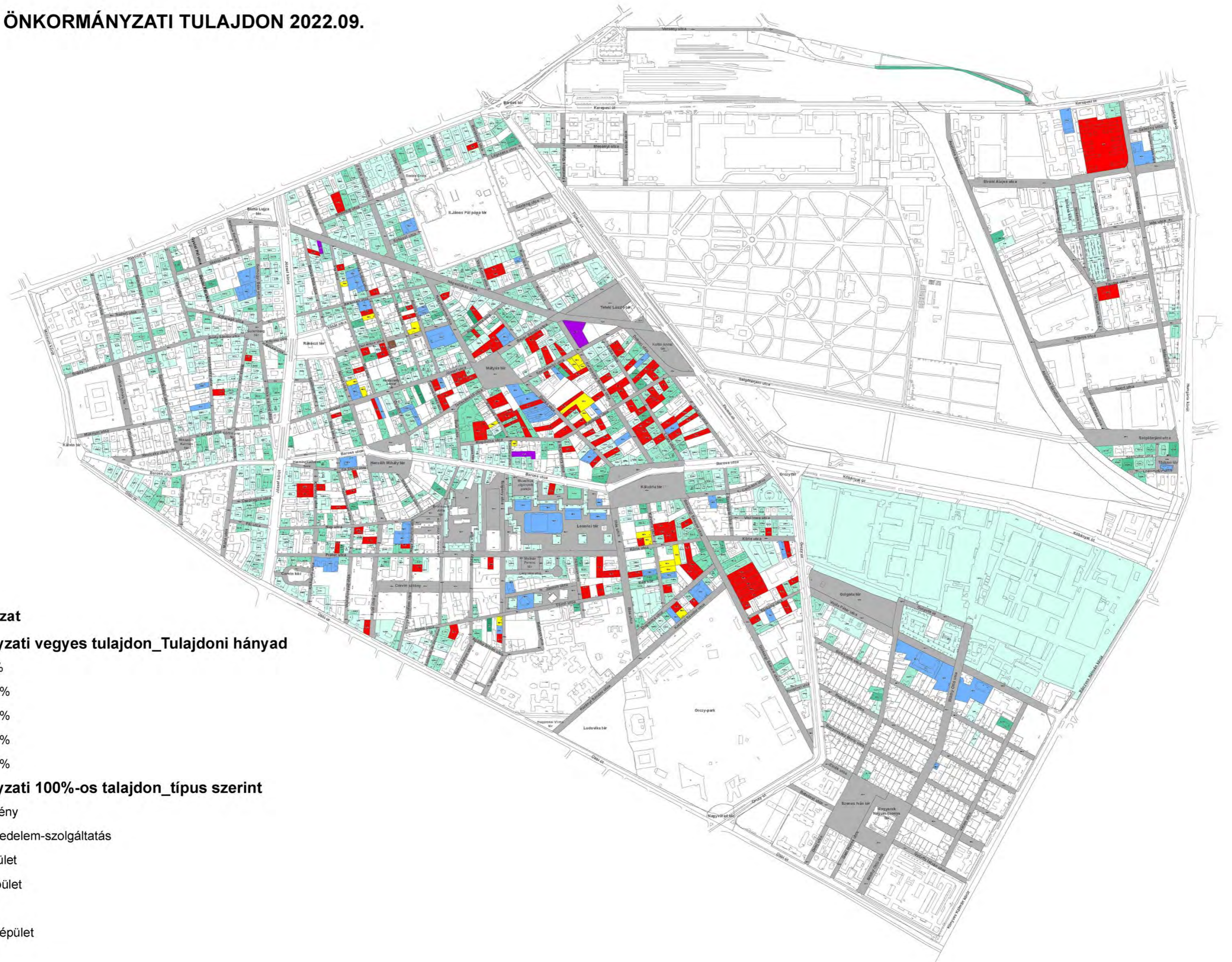
# ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON 2022.09.

## Jelmagyarázat

### Önkormányzati vegyes tulajdon\_Tulajdoni hányad



### Önkormányzati 100%-os talajdon\_típus szerint





## 2.9.4. Az épületek/építmények vizsgálata

Az építmények vizsgálata folyamán az egyes funkciók, meghatározó beépítési jellemzők és magassági adatok kerülnek bemutatásra. Ezek segítségével és a további helyi sajátosságok alapján lehet meghatározni a kerületben jellegzetesen elváló karakterű területeket.

### 2.9.4.1. Az épületek általános funkcionális jellemzői

A területfelhasználások vizsgálata során lehatárolásra kerültek azok a területek, amelyek épületei funkcionálisan és karakterükben hasonlóságokat mutatnak. Azonban a homogénként jelölt területeken mozaikszerűen, vagy beékelődve egyéb funkciójú épületek is megjelenhetnek, melyek a városrész működése szempontjából jelentős befolyással bírhatnak. (Például: lakó- vagy városközponti területen a lakosság ellátását szolgáló intézményi és gazdasági funkciók.) Az intézmények tekintetében a nagyságrend, a fő rendeltetés, a kerület és a város életében betöltött szerep alapján érdemes az ellátást biztosító, vagy a közcélokat szolgáló létesítmények megkülönböztetése. Az intézmények térbeli elhelyezkedése, sűrűsödése kijelöli a településközpontokat, valamint jelzi az egyes területrészek ellátottságát. Az önálló intézményeket az épületek földszinti funkciói egészíthetik ki.

A városszerkezettel összefüggésben a fontosabb útvonalak, kiemeltebb közterek, gyalogos sétányok mentén, ahol az épületeknek közvetlen közterületi kapcsolata van, gyakran találkozhatunk különböző funkciókat ellátó – kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, közfunkciók, stb., földszintekkel, pincékkel. Ezek elsősorban a fő szerkezetet adó útvonalak mellett (Nagykörút, Rákóczi út, Üllői út, stb.) figyelhetők meg. Érdekes, hogy ezek a Kiskörút VIII. kerületi szakaszán az intézményi túlsúlyból fakadóan kevésbé jellemzőek.

### 2.9.4.2. Az intézmények jellemzői

A kerületben lévő intézmények részben a helyi alapellátást biztosítják, részben fővárosi, de több esetben országos ellátást is szolgálnak. Az egyes ellátó intézmények elhelyezkedése jellemzően szorosan összefügg azok elérhetőségével, és ezáltal az érintett területek ellátottságával.

#### **Közigazgatás**

A kerület legfontosabb közintézményei az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal, valamint a Kormányhivatal kerületi szerve. Ezek a Baross utcában, a Horváth Mihály térnél találhatóak. A kerületi bíróság és ügyészség más kerületben működik. A Könyves Kálmán körúton található az országos illetékességgel rendelkező Központi Nyomozó Főügyészség.

#### **Egyházi intézmények**

A kerületben jelentős számú egyház létesítmény és templom található. Ezek a kerületen belül elszórtan, főként a belső városrészekben a lakóterületeken jelennek meg. Beépítésük általában szabadonálló, vagy több esetben a zárt sorú beépítéshez illeszkedő.

#### **Nevelési és oktatási intézmények**

Az óvodai és általános iskolai ellátás Belső-Józsefváros területén hiányos, ugyanakkor itt működik a középiskolák több mint harmada. Középső-Józsefváros területén az oktatási intézmények nagyobb távolságban helyezkednek el egymástól, ugyanakkor mind az óvodák, mind az általános iskolák 500 méteres körzetben a kerület szinte minden lakóterületét lefedik. A kerülethatárok mentén a szomszédos kerületek intézményei is segítenek a jelentkező igények megfelelő kielégítésében. A felsőoktatási intézmények a Kiskörút és a Fiumei út között lelhetők fel, melyeknek igen jelentős hányada a Palotanegyedben található. A Nemzeti Közszerződés Egyetem nemrég költözött a kerületbe, gyarapítva a felsőoktatási intézmények számát.

## Egészségügyi intézmények

A kerületben országos és fővárosi szempontból is kiemelkedő egészségügyi létesítmények találhatóak. Ezek, mint egy tengelyt alkotva - a Szent Rókus és a Péterfy Sándor utcai kórházon kívül -, alapvetően az Üllői út mentén csoportosulnak. A szakorvosi és háziorvosi rendelők a kerületen belül elszórtan helyezkednek el, esetenként azonos helyszínen. A háziorvosi szolgáltatás esetében szinte teljes lakóterületi lefedettségről lehet beszélni.

## Szociális intézmények

Józsefváros társadalmi összetétele a szociális ellátó funkciók koncentráltabb megjelenését indokolja a főváros többi kerületéhez képest. Területileg a szociális intézmények főként Középső – Józsefváros területén csoportosulnak. A gyermekellátás terén elmondható, hogy a bölcsődék száma összességében kevés, melyek a lakótelep környékén jellemzőek. A rászorult gyermekekkel foglalkozó intézmények elsősorban a Fiumei út környezetében találhatóak meg. Az időskorúakat ellátó intézmények a kerület lakóterületein elszórtan jelennek meg.

A speciális foglalkoztatást igénylők (különböző rászorultak: fogyatékosellátás, foglalkoztatók, szenvedélybeteg-ellátás, pszichiátriai ellátás, etc.) és a hajléktalanok ellátása főként Középső – Józsefváros határain belül összpontosul. A hajléktalan-ellátás intézményei kevésbé a kerület alapellátását, mint inkább Budapest pesti kerületeinek ellátását szolgálják. A főváros egészét tekintve itt sűrűsödik a legtöbb hajléktalan-ellátó létesítmény.

## Kulturális intézmények

A kulturális intézmények főként Belső – és Középső – Józsefvárosban fordulnak elő, de legnagyobb számban a Palotanegyedben találhatóak. A kerület egyik kiemelkedő kulturális intézménye a Nemzeti Múzeum, mely mellett több kisebb tematikus múzeum is működik. A galériák száma kevesebb a főváros többi belső kerületénél, ugyanakkor – a felsőoktatási intézmények nagy számának következtében – a könyvtárak aránya (főként a Palotanegyedben) igen magas. A kerületben több kisebb kapacitású művelődési központ és közösségi ház is megtalálható. A színházak és mozik (multiplex: Corvin és Aréna Pláza) a kerületben elszórtan jelennek meg, főként a belső területeken. A felújított Erkel Színház hangversenyekre és zenei előadásokra is alkalmas, valamint itt működik a több, mint 100 éves Uránia Filmszínház.

## Rekreációs és sport célú létesítmények

A sportlétesítmények általában nagyobb területigényük miatt Külső – Józsefváros területén helyezkednek el, melyek közül a Százados út menti sportpályák kiemelkedőek (pl. Hidegkúti Nándor Stadion). Az Orczy park területe sportolási és rekreációs funkciókat is ellát. Jelentősebb, teljesen fedett sportobjektum nincs a kerületben, azonban több fitneszklub és wellness létesítmény –nem városi jelentőségű léptékben ugyan –megtalálható. Uszoda bár nincs a kerületben, hiányát némileg a Losonci téri általános iskola nem nyilvános tanuszodája, illetve a Corvin negyed egyik edzőterem wellness létesítményében lévő úszómedence (Life1 Wellness) pótolja.

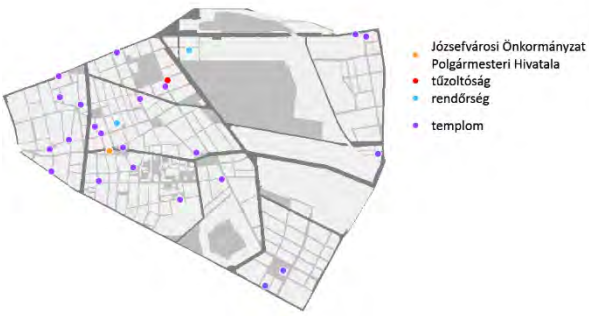



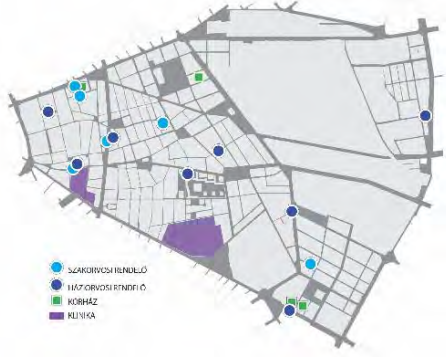
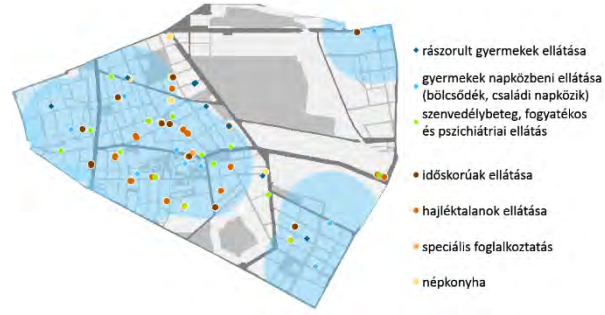
## Turizmus

A turizmus szempontjából elmondható, hogy Józsefváros főbb látnivalói elszórtan helyezkednek el, ugyanakkor a Palotanegyed történetileg, szerkezetileg és építészeti értékei szempontjából is kiemelkedő turisztikai vonzással bír. A kerület nem igazán tartozik a célterületek közé, habár az elmúlt években történt palotanegyedbeli fejlesztések által a vendéglátásban mind minőségbeli, mind mennyiségi fejlődés történt. A szállodák többsége a fő közlekedési útvonalak mentén (József körút, Rákóczi út, Népszínház utca) található, de a Tisztviselőtelepen is több fellelhető. A kerületben elszórtan néhány kisebb konferencia központ is megtalálható, melyek összvárosi jelentősége csupán kis mértékben meghatározó.

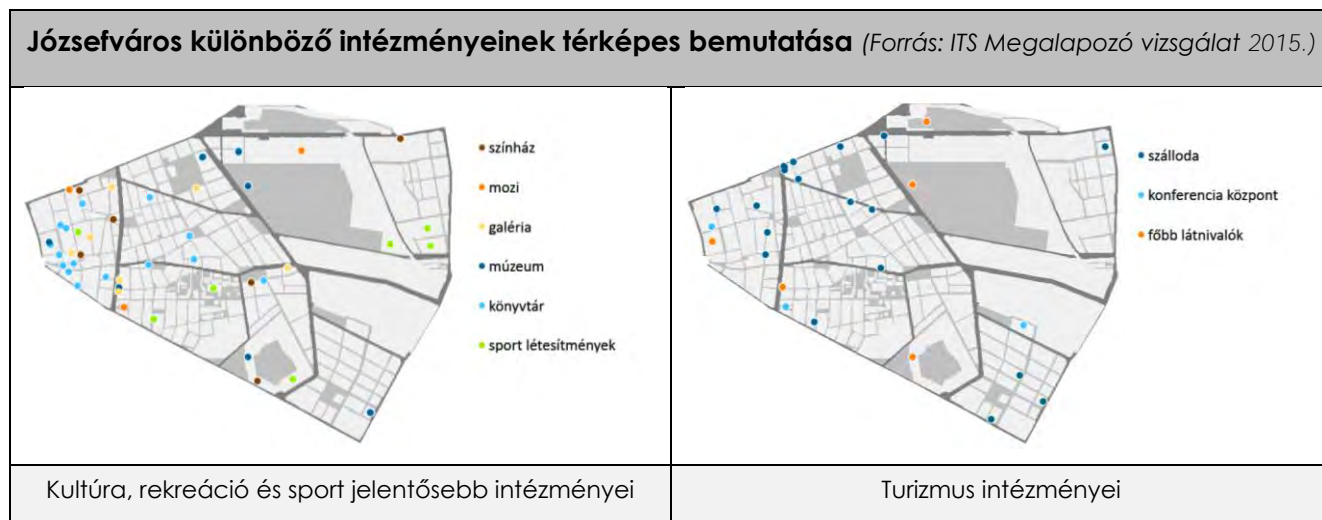
### Kereskedelmi és szolgáltató létesítmények

A helyi önkormányzatok csupán az általuk működtetett gazdasági egységek, piacok, vásárcsarnokok fenntartásáért és üzemeltetéséért tartoznak felelősséggel, míg az egyéb kereskedelmi létesítményeket az adott gazdasági szereplők működtetik. A Rákóczi téri műemléki védeltséget élvező vásárcsarnok és a Teleki László téri piac meghatározó épületei mellett már egynapos termelői piacok is működnek a kerületben. Józsefvárosban a helyi igények kielégítésén felül fővárosi vonzáskörzettel három bevásárlóközpont rendelkezik. Az Aréna Pláza, a Corvin Pláza és a Blaha Lujza téri Europeum. Ezek a lakóterületek számottevő földszinti kereskedelmi, szolgáltató funkcióival, illetve néhány – elhanyagolható jelentőségű - szakáruházzal és szupermarkettel kiegészülve végzik a terület ellátását.

Az alábbi táblázatban a fent említésre került intézmények területi megoszlását ábrázoló térképeket mutatjuk be, a kerületi ITS felhasználásával.

| Józsefváros különböző intézményeinek térképes bemutatása (Forrás: ITS Megalapozó vizsgálat 2015.) |  |
|---|--|
|                 |   |
| Közigazgatási intézmények és templomok  | Középfokú és felsőoktatási intézmények   |
|                |  |
| Óvodák ellátási lefedettséggel  | Általános iskolák  |
|                |  |
| Egészségügyi intézmények  | Szociális ellátó-intézmények   |





## 2.9.5. Beépítési jellemzők

### 2.9.5.1. Jellemző beépítési mérték

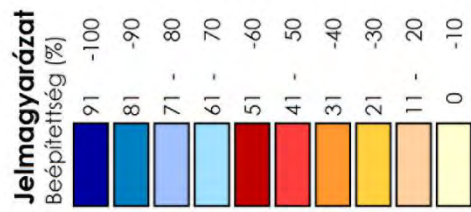
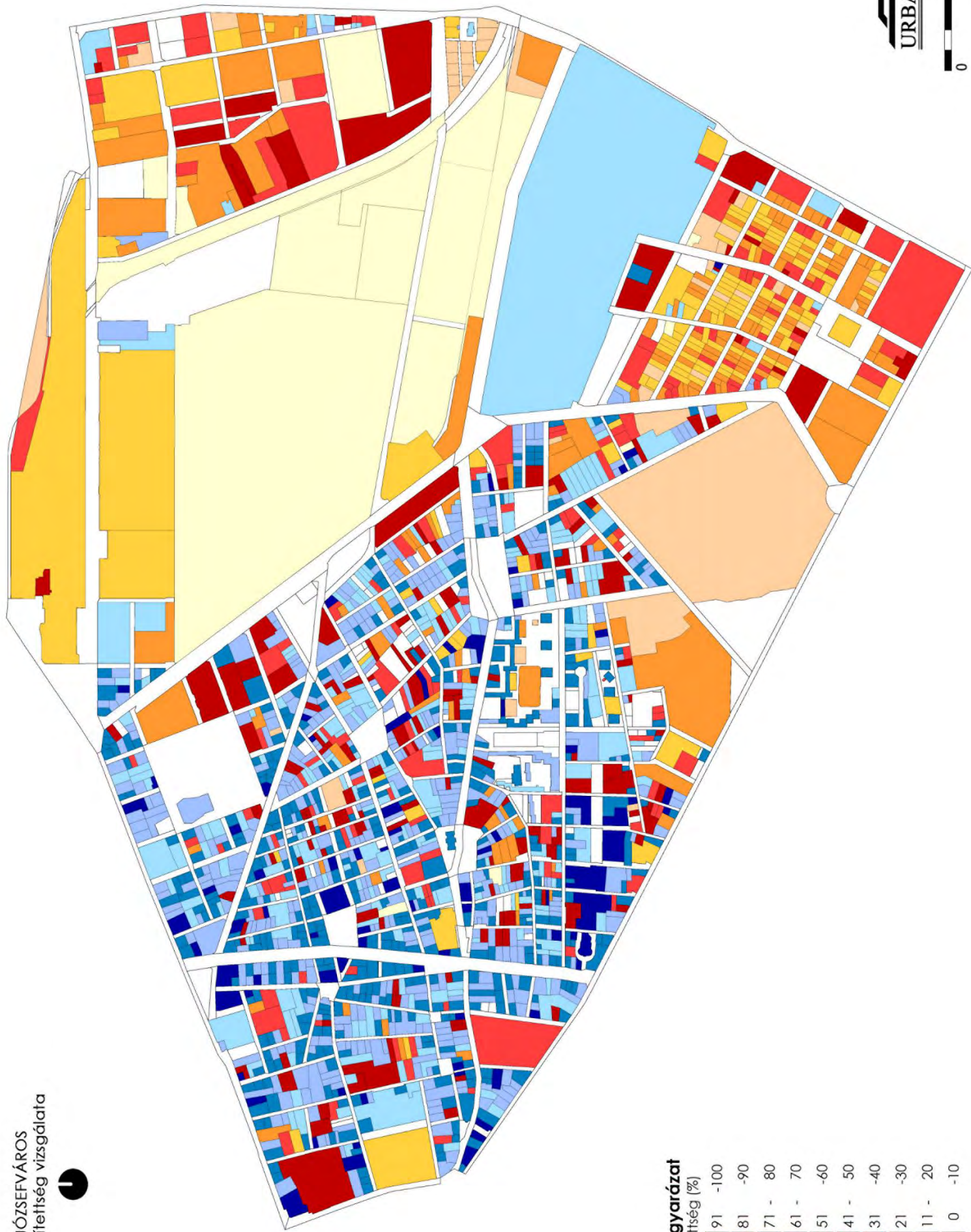
Józsefvárosban nagyrészt a 60% fölötti beépítettségű telkek vannak jelen, azon belül is a 70% és 90% közötti beépítettség túlsúlya jellemző, mely Belső – és Középső – Józsefvárosban összpontosul. Ez a lehatárolás nagyjából megegyezik a nagyvárosias, zárt sorú, zárt udvaros beépítési módú területekkel.

A magas beépítettséggel rendelkező (főként) lakóterületek közé, néhol alacsonyabb 20% - 50% közötti beépítettségű, jellemzően nagyterjedésű intézményterületek ékelődnek (Nemzeti Múzeum, klinikák - kórházak, egyetemek, iskolák, etc.).

Ugyancsak viszonylag magas beépítési százalékkal rendelkezik a Ganz-MÁVAG gyártelepe (62%) és munkáskolóniája (55%; 83%), azonban ezek beépítési módja jelentősen eltér a belső területekétől.

A 20% és 60% közötti beépítettséggel rendelkező területek aránya a kerületben 30%. Ezek az adatok főként a Százados negyed és a Tisztviselőtelep városrészekre jellemzőek, de Kerepesdűlő északi területein és az Orczy út mentén is túlsúlyban vannak.

20%-nál alacsonyabb beépítési mérték főként a kerület külső területein jelenik meg. Ilyen az Orczy-kert, a Fűvészkert, az egykori Józsefvárosi pályaudvar egyes területei, illetve a MÁV munkáslakótelep nagy része. A legalacsonyabb – 10% alatti - beépítettséggel a Fiumei Úti Sírkert rendelkezik.



### 2.9.5.2. Jellemző szintterület

A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekméret hányadosa. Mivel az általunk elvégzett szemrevételezés és helyszíni bejárás, valamint a kapott adatszolgáltatás alapján csupán megközelítő, bruttó szintterületi értéket tudunk számolni, így az egyes telkek tényleges szintterületétől a vizsgálatban bemutatott számított érték valószínűsíthetően eltér. A közelítő bruttó értékek segítségével azonban jól láthatóak az egyes területeken fennálló sűrűségi viszonyok.

Józsefvárosban a 0-2 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>-ig terjedő szintterületi mutatóval rendelkező telkek aránya ~42%, a 2-4 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup> szintterület közötti telkek aránya ~44%, míg a 4 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup> fölöttiek aránya ~14%. A különböző szintterületek átlagértéke a kerület egyes városrészein különböző, de viszonylag heterogén képet mutat. A kerületben a magasabb szintterületi mutató a belső területekre, így Belső – és Középső – Józsefvárosra jellemző. Itt főként 2-es szintterület fölötti értékkel bírnak a telkek. A legmagasabb, 5 fölötti szintterületi mutatóval főként a telepszerűen felépített panel tömbök, az Üllői út – Kiskörút csatlakozásánál lévő tömbök, a Blaha Lujza tér környéke, illetve a folyamatos átalakuláson keresztülmenő Corvin Szigony tömbjei rendelkeznek.

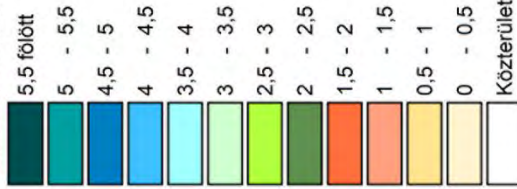
2-es szintterület alatti területekkel a kerület keleti részén találkozhatunk, ahol a nagyterjedésű különleges területek, vasúti területek, parkok, illetve kisvárosias karakterű területek jellemzőek. A sűrűbb területekbe ékelődve ugyancsak megfigyelhetők alacsonyabb szintterületi mutatóval bíró, főként intézményi területek.





**Jelmagyarázat**

Szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)



### 2.9.5.3. Magasság, szintszám, kor

A beépítés magassága és a szintszám meghatározó eleme nem csak a sűrűségnek, hanem a város- és utcaképnek is. Az épületek szintszáma helyszínelés során, valamint légifotóról, az állami alapadatok felhasználásával és szükség esetén annak kiegészítésével került megállapításra, mivel a kerület teljes épületállományának geodéziai felmérésére nem volt lehetőség.

Józsefváros területén az 1-2 szintes épületek túlsúlya jellemző, melyek a kiterjedt gazdasági területeken, illetve a kis- és kertvárosias karakterű területeken gyakoriak. A 6 szint fölötti épületek aránya a kerületben elenyésző. Csoportosulásuk főként a panel lakótelepeken és a Corvin Szigony mentén jellemző, de elszórtan, főként a kerület belső részein ugyancsak előfordulnak.

A kerület városképe szempontjából Belső – és Középső – Józsefvárosi területe meghatározó. A belső területeken jellemzően 4-5 szintes épületek állnak, de ennél alacsonyabb 2-3 szintes, és magasabb 6-8 szintes épületek is megtalálhatóak. Középső – Józsefváros déli és keleti városrészein a szintszámok, csakúgy, mint a beépítés jellege, igen változatosak, így vegyes, változó szintszámú területként jellemezhetők. A keleti területeken a 3-5 szintes épületek mellett jelentős arányú 1-2 szintes épületek aránya, míg az 5 szintnél magasabb beépítések csupán elvétve lelhetők fel. A folyamatosan megújuló déli területeken az 1-3 szintes épületek mellett 6 szintnél is magasabb beépítések jelennek meg, illetve a 10 szintes, vagy magasabb paneles telepszerű épületek is itt találhatóak.

Külső – Józsefváros területére az alacsonyabb szintszámú épületek jellemzőek, ahol néhány intézmény és irodaház, valamint a Ganz-MÁVAG munkáskolónia rendelkezik magasabb szintszámokkal. A Százados negyed területére változatosabb, a különböző korokat és funkciókat tükröző szintszámú beépítés jellemző. A Könyves Kálmán körút mentén a régi négyszintes épületek mellett az elmúlt időszakban épült 7-8 szintes irodaházak a körúthoz méltó, magasabb térfalat adnak, és bár még nem alakult ki (át) teljesen ez a terület, ezek határozzák meg a városképet. A Ganz-MÁVAG gyártelepre a vegyesség jellemző, ahol a földszintes csarnokokon kívül magasabb irodaépületek is találhatóak, azonban átlagosan a 2-3 szintes beépítés a meghatározó.

#### **Pincék, alagsorok és tetőtterek**

Józsefvárosi épületállományának jelentős hányada valószínűsíthetően rendelkezik pincével, vagy alagsorral, pontos adat ezzel kapcsolatban azonban nem állt rendelkezésre ennek megállapításához, a helyszínelés során pedig ezek ténye sokszor nem megállapítható. A kerület belső és középső területein lévő zárt sorú bérházak szinte mind alapincézettek, csakúgy, mint a Tisztviselőtelep kisvárosias lakóépületei. A Százados és Ganz negyedben elvétve jelennek meg pincék (pl. Ganz-MÁVAG kolónia alatt). Az újabb beépítések alá gyakran – akár több szintes – mély, teremgarázsokat alakítanak ki.

A tetőtérbeépítések vizsgálatáról elmondható, hogy a kerület belső területeinek esetében főként tetőtér ráépítésekről beszélhetünk, melyek néhol akár több szintesek is lehetnek. Az épületek tetősíkjának hajlásszöge vonalába visszahúzott újabb szintek a vizsgálatok során szintén tetőtérként kerültek besorolásra, hiszen nem tesznek ki egy „teljes értékű” szintet. Józsefváros területén tetőtérbeépítésekkel szinte minden lakóterületen találkozhatunk, azonban főként a Palotanegyed, a József körút környezetében a Százados negyed lakóterületein és a Tisztviselőtelepen sűrűsödnek.

#### **A magasság és a szintszámok viszonya**

Józsefváros belső területei esetében a szintszámon kívül fontos az épületek kora is, hiszen az építés éve jelentősen befolyásolja a létrejött beépítés magasságát a korszakoként eltérő jellemző szintmagasság miatt. A XIX. századi bérházak magasabb belmagassággal rendelkeznek, mint az újjépítésű lakások. Mindenesetre elmondható, hogy a részletes szintszám vizsgálat alkalmas lehet az építménymagasságok közelítő meghatározására. Új lakóépület esetén szintenként kb. 3 m-rel,

intézmény esetén kb. 4 m-rel lehet számolni. Egy földszintes családi ház nyeregtetős kialakítással kb. 4,5-5 m magas. Nehezebben meghatározhatók a gazdasági területek épületei, mivel a csarnokok változó magasságúak lehetnek, de jellemzően belső egyszintes nagy légtérű épületek. Szintén különleges kivétel lehet egy templom, mely magasságával jelként kiemelkedik környezetéből.

Kor

Erdős Zoltán holland mintára 2013-ben elkészítette a VIII. kerület épületeinek korát ábrázoló térképét, melyet e megalapozó vizsgálati dokumentum a szerző engedélyével használ fel. Az elkészített térképen az ipari és gazdasági épületek kora - mivel azok koráról megbízható adatot szerezni igen nehéz - nem került ábrázolásra. Az adatbázisban előfordulhatnak hibák, melyek abból eredhetnek, hogy az egyes épületrészek különböző korokból származnak, ugyanakkor egy áttekintést kaphatunk a körülbelüli épületkorokról, mely segítségével beazonosíthatóak az egyes történeti fejlődés szakaszai.

A térkép alapján a legidősebb épületek a Palotanegyedben találhatóak meg, míg a kerület épületállományának nagy része 1875 és 1900 közötti időkből származik. Újakként jelennek meg az 1970-es évek lakótelepei, a Corvin Szigony projekt épületei, illetve az Aréna Pláza és a Százados negyed bizonyos lakóterületei.



JÓZSEFVÁROS  
Szintszám vizsgálata



**Jelmagyarázat**

Szintszám

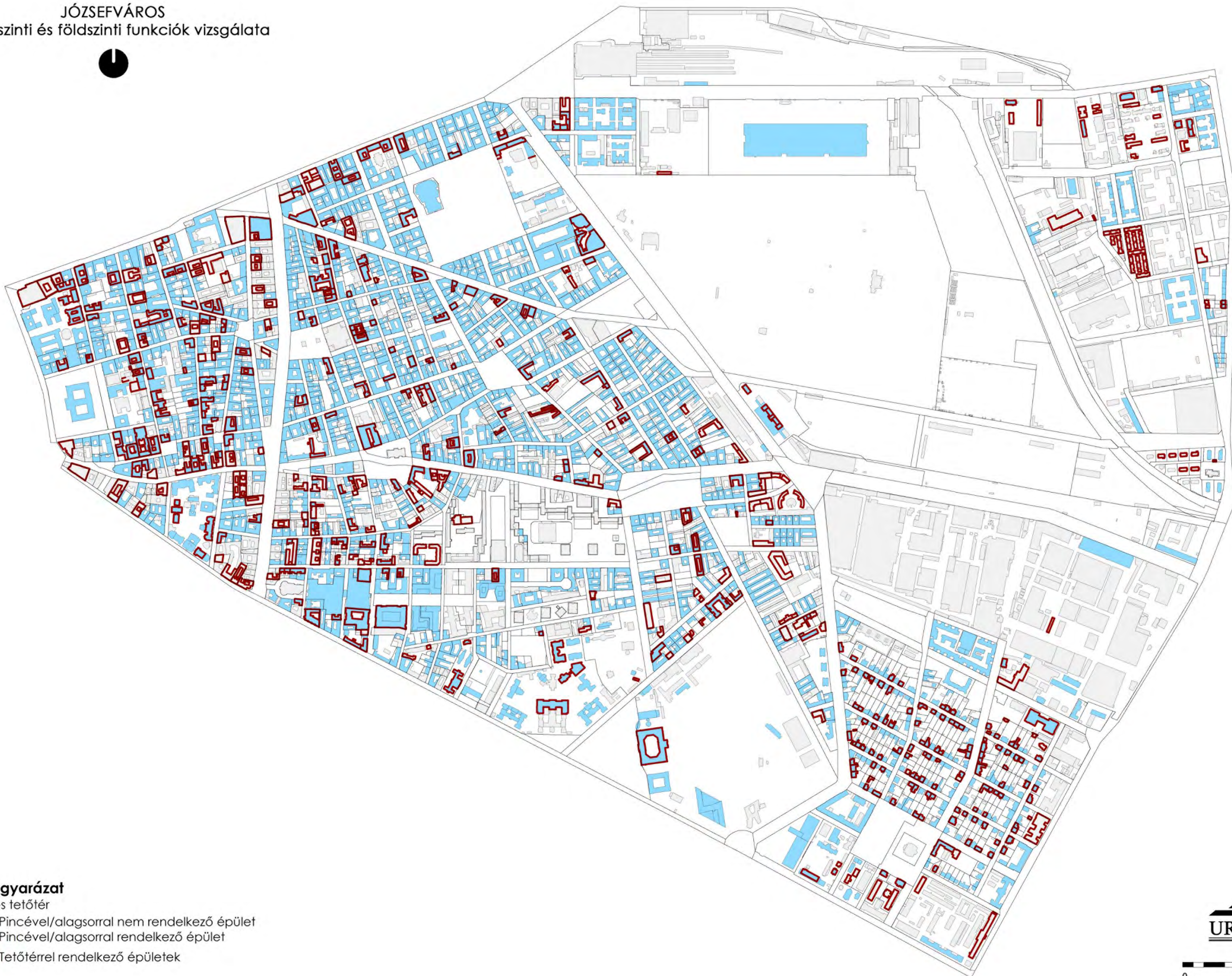
- 1-2
- 2-3
- 3-4
- 4-5
- 5-6
- 6-7
- 7-8
- 8-9
- 9-10
- 10 fölött



0 500 m






JÓZSEFVÁROS  
Pincszinti és földszinti funkciók vizsgálata



**Jelmagyarázat**

Pince és tetőtér

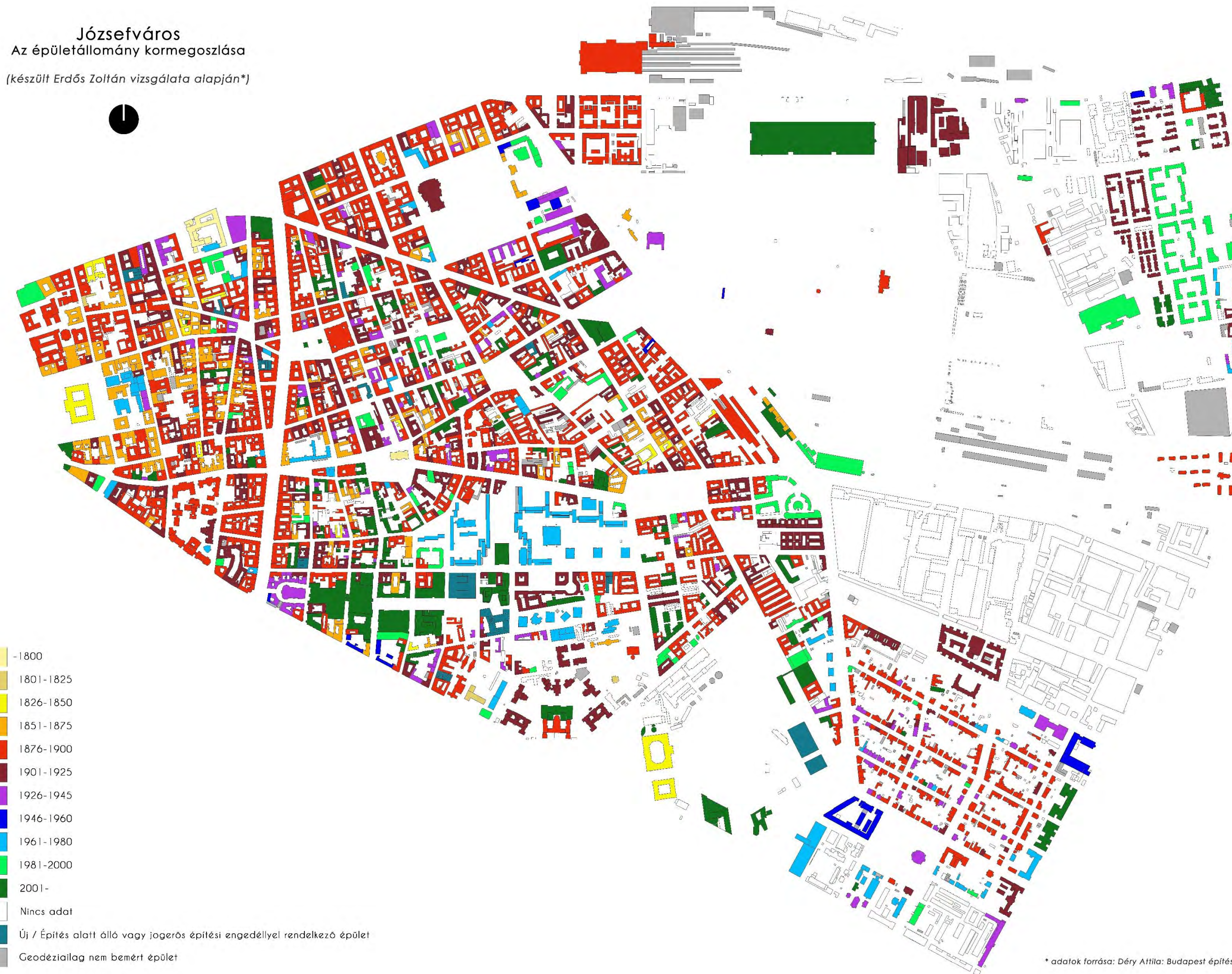
-  Pincével/alagsorral nem rendelkező épület
-  Pincével/alagsorral rendelkező épület
-  Tetőtérrel rendelkező épületek



# Józsefváros

## Az épületállomány kormegoszlása

(készült Erdős Zoltán vizsgálata alapján\*)





#### 2.9.5.4. Épület funkciók

Józsefváros belső területein – a városközponti területekre jellemző módon - igen elterjedt a földszinti kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy esetleg intézményi funkciók jelenléte, így az épületek funkcióinak vizsgálatakor külön került sor a piceszinti/földszinti funkciók, illetve az emeleti/általános funkciók feltárására, melyeket külön térképen ábrázoltunk.

##### **Földszinti/piceszinti funkciók**

A kerület földszinti funkciókban gazdag. Több lakóépület földszintjén kisebb boltok, szalonok, éttermek, kávézók, kocsmák találhatóak, azonban főként a Magdolna és az Orczy negyedben több üresen álló, befalazott vagy lepusztult állapotú pincét és földszinti üzletet lehet látni. Több helyen elszórtan a lakóépületek földszintjein intézmények is helyet kaptak (pl. galéria, színház, kormányablak, stb.). A tisztán vendéglátási funkciót ellátó épületek száma kevés, elhelyezkedésük szerint főként a főbb útvonalak mellett figyelhető meg. Az újépítésű épületek alatt gyakran mélygarázsok találhatóak, több helyen pedig önálló parkolóházak elégítik ki a parkolási igényeket.

Külső – Józsefvárosban a földszinti funkciók kevésbé jellemzőek, a kiterjedt gazdasági, különleges és kis- és kertvárosias lakóterületek miatt. Néhány kereskedelmi és vendéglátó földszinti egység azonban itt is megjelenik. A Százados negyedben több újépítésű lakóépület alatt garázsok és kereskedelmi, szolgáltató funkciók találhatóak. Üzemi épületek főként a vasutak és a villamosremíz területét érintik, de több kisebb közszolgáltató egység is megtalálható a kerületben. Sportlétesítmények szintén Külső – Józsefvárosban vannak a Kerepesi út (Nemzeti Lovarda) és a Hungária körút mentén (Hidegkúti Nándor Stadion, stb.).

##### **Emeleti/általános funkciók**

Az általános funkciót tekintve a kerület legtöbb épülete, közel fele lakás célú. Az intézményépületek aránya a második legmagasabb Józsefvárosban, ezek inkább a Palotanegyedben, az Üllői út, illetve a Fiumei út mentén csoportosulnak. A nagyobb gazdasági, kereskedelmi egységek, mint a gyártelepek, vagy az Aréna Pláza Külső – Józsefvárosban találhatóak, az Europeum bevásárlóközpont, a Teleki téri piac, a Rákóczi téri Vásárcsarnok, illetve a Corvin Pláza nagyterjedésű kereskedelmi épületei a lakóterületekbe ékelődtek. A sportlétesítmények és az üzemi épületek elhelyezkedése, mivel jórészt földszintes épületekről van szó, az előzőekben bemutatásra került.

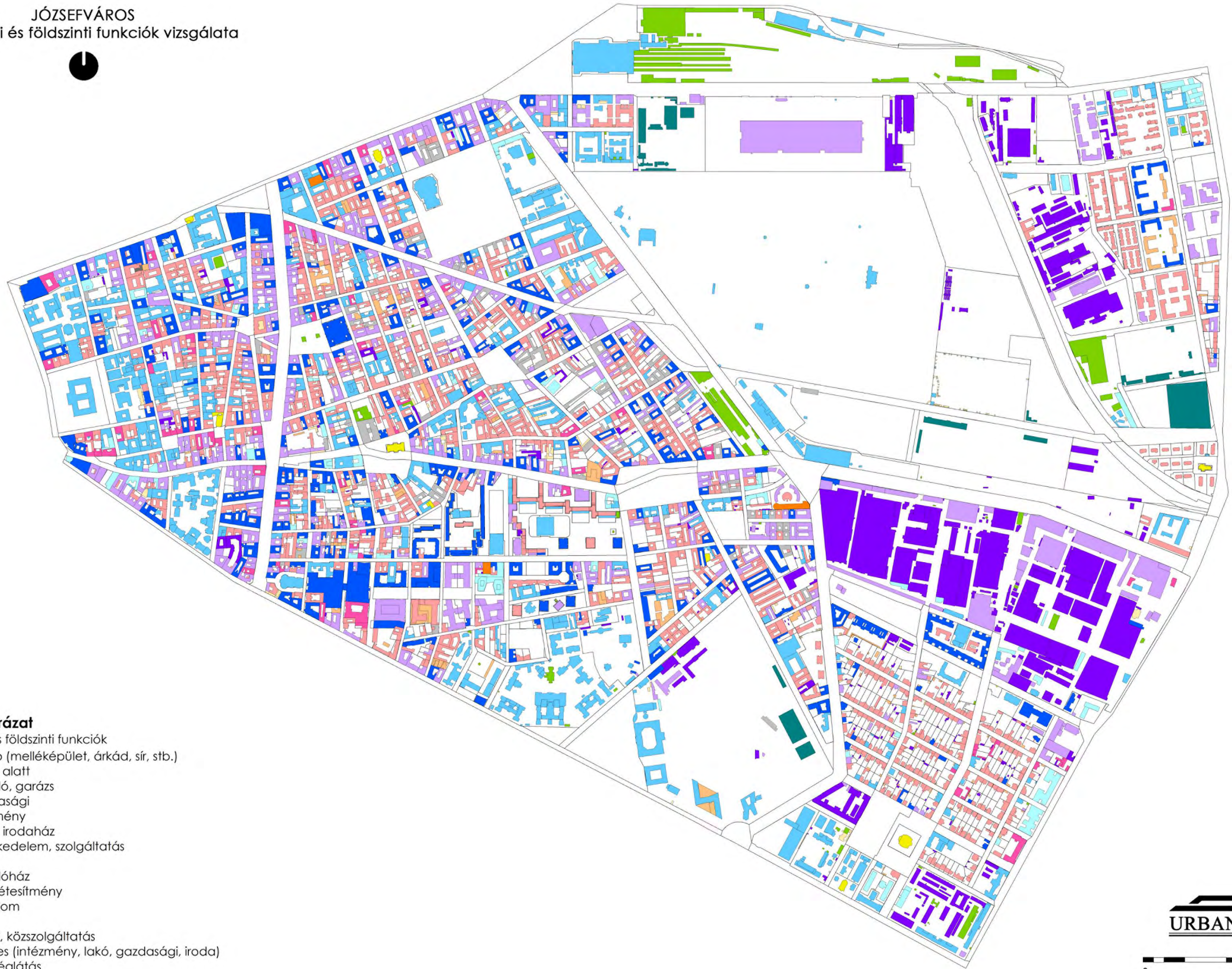
#### 2.9.5.5. Épületek fizikai állapota

Az épületek állaga a kerületben igen változatos. A legtöbb jó, vagy kiváló állapotú épület a Palotanegyedben található, míg a legtöbb rossz, leromlott állapotú létesítmény Középső – Józsefváros városrészeiben lelhető fel. Külső – Józsefvárosban főként közepes állapotú épületek vannak, melyeket az északi gazdasági területek és az egykori józsefvárosi pályaudvar rossz állapotú épületei tarkítanak. Jó állapotú épületeket itt főként a Százados negyed újabb lakóterületein, illetve a Tisztviselőtelepen a Könyves Kálmán körút mentén találhatunk.

Az átalakuló Corvin negyed, illetve a Ludovika és az Orczy park területén folyamatosan folynak az építkezések, melyek által új, modernebb és változatosabb beépítések kerülnek kialakításra, ami a jövőben a kerület építészeti minőségét emelheti.



JÓZSEFVÁROS  
Pinceszinti és földszinti funkciók vizsgálata



**Jelmagyarázat**

Pinceszinti és földszinti funkciók

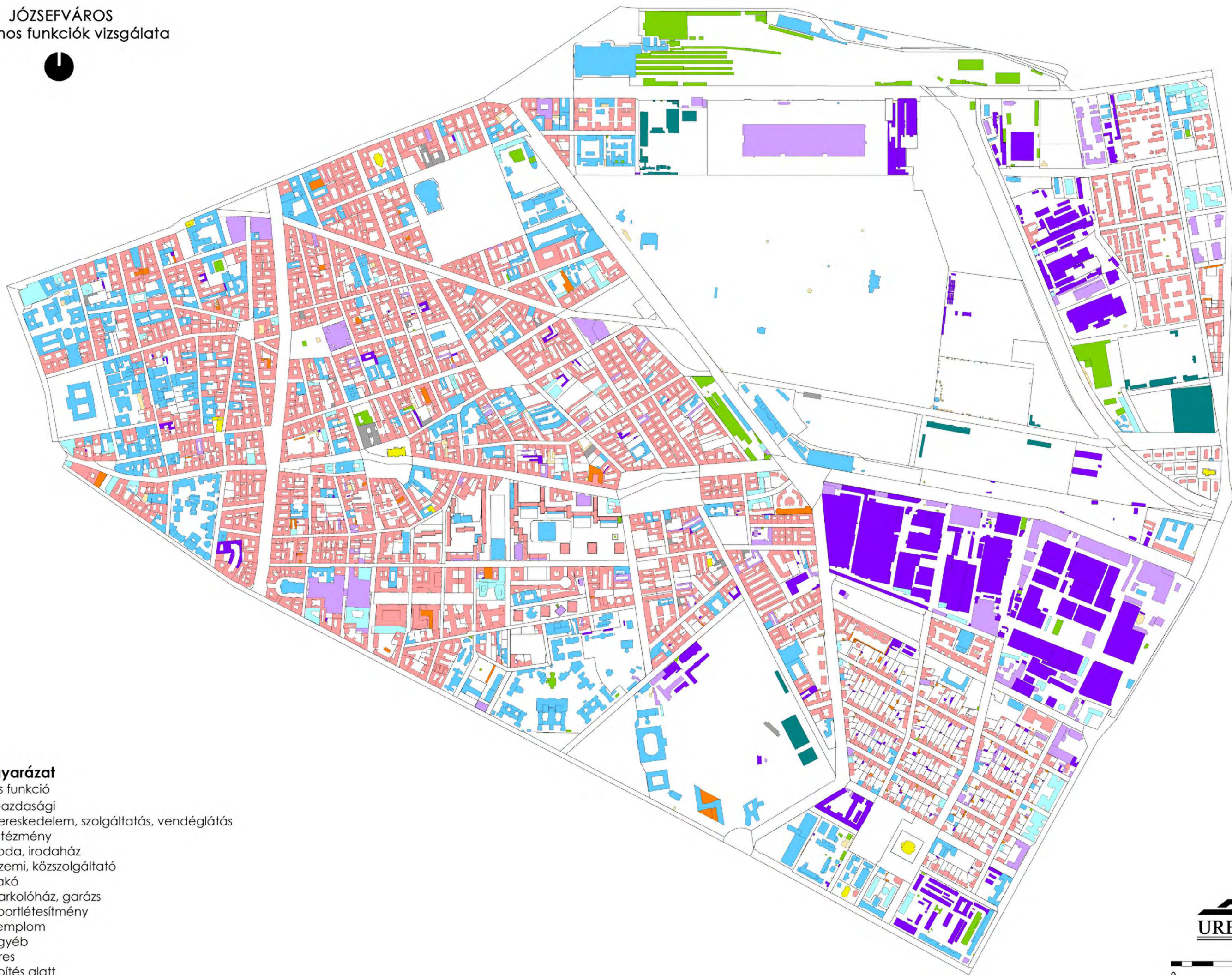
- Egyéb (melléképület, árkád, sír, stb.)
- Építés alatt
- Parkoló, garázs
- Gazdasági
- Intézmény
- Iroda, irodaház
- Kereskedelem, szolgáltatás
- Lakó
- Parkolóház
- Sportlétesítmény
- Templom
- Üres
- Üzemi, közszolgáltatás
- Vegyes (intézmény, lakó, gazdasági, iroda)
- Vendéglátás



0 500 m



JÓZSEFVÁROS  
Átlános funkciók vizsgálata



**Jelmagyarázat**

Általános funkció

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



0 500 m





**Jelmagyarázat**

Épület állag

-  építés alatt
-  felújítás alatt
-  kiváló
-  jó
-  közepes
-  rossz



## 2.9.6. A településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

### 2.9.6.1. Józsefváros jellemző beépítési módjai és épülettípusai

A kerületben a zárt sorú, a telepszerű és a szabadonálló beépítési módok, valamint azok különböző változatai találhatóak meg, melyek területei jól követik Józsefváros beépülésének különböző korszakait. A Palotanegyedben a XIX. század második felében kezdtek el kialakulni a paloták, és a zárt sorú, zárt udvaros beépítések. A József körüttől keletre, Középső – Józsefváros területén még ugyanezt a beépítési formát találjuk, ugyanakkor itt már a zárt udvarral rendelkező épületek keverednek a hosszú, keskeny udvaros, L vagy U alakú épületekkel. Hézagosan zárt sorú beépítési módú a Tisztviselőtelep kisvárosias lakóterülete, míg a zárt sorú, keretes beépítés a Ganz-MÁVAG munkáskolónia területén jelenik meg.

A Belső- és Középső – Józsefvárosra jellemző zárt sorú jellegű a nagyobb közintézmények szabadonálló beépítési módú telkei törlik meg, változatosabbá téve a terület karakterét. Kiterjedt szabadonálló beépítésű területek a klinikák tömbjei, az Orczy park, illetve a Kerepesi úti temető és környezete, de Külső – Józsefvárosban az Üllői út menti gazdasági és intézményi területek zöme is ide tartozik.

Józsefvárosban a XX. század végére jellemző újszerű, telepes beépítési formák is megjelennek. Az 1970-es évek úszótelkes lakótelepeinek 10 emeletnél is magasabb panel beépítései a Losonci negyedben találhatóak, szintén a történeti, zárt sorú beépítések közé ékelődve. Később történt a Százados negyed alacsonyabb, szintén telepszerű, szabadonálló, keretes jellegű tömbtelkeinek beépítése.

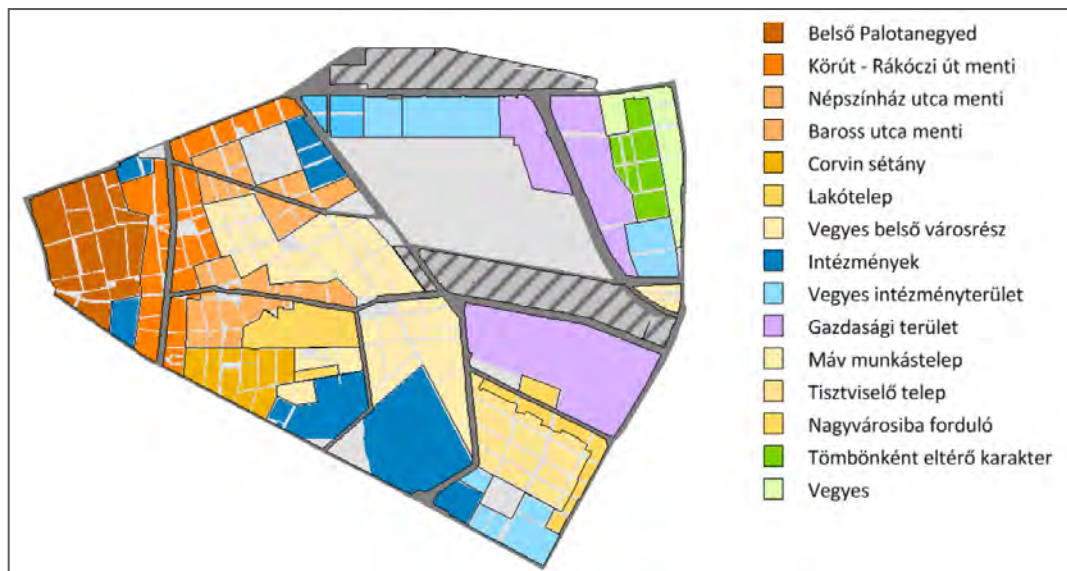
Főként Külső – Józsefvárosban több nehezen meghatározható beépítési módú terület található. Ezek jellemzően a heterogén beépítésű, gazdasági, ipari, barnamezős térségek. E területeken előfordul, hogy az utca felé sok esetben városias, zárt térfalak, irodaépületek állnak, ugyanakkor a csarnoképületek a telken belül hol oldalhatáron állóan, hol szabadonállóan kerültek kialakításra.

A legtöbb foghíjtelek Középső – Józsefváros területén található, ahol azok beépítése a beépítési módot tekintve a környezethez hasonlóan történik. Mégis megjelennek léptékváltó, a városszövetet „megbolygató” új beépítések – például a Corvin negyedben – melyek más térarányt és magasságot alkalmazva jelentősen átrendezik a korábbi tömbstruktúrát.

A XXI. században épült épületek az üzleti szemlélet előtérbe helyezését tükrözik (Aréna Pláza, Corvin Sétány Program, Europeum, Orczy Fórum lakópark, etc.). Az új épületek gyakran újszerű építészeti megformálásokat, trendeket és anyagbeli használatokat követnek. Ezek az épületek, épületegyüttesek bár eltérő jellemzőkkel rendelkeznek, mégis egy lokális húzóerőt biztosítanak környezetük fejlesztésében.

### 2.9.6.2. Jellegzetes utcakép és térarányok

A kerületi ITS készítésekor részletes karaktervizsgálat készült Józsefvárosra, melynek célja volt, hogy feltárja a település beépített területeinek azon legjellemzőbb vonásait, amelyek meghatározzák az adott épített környezet arculatát, jellegét, hangulatát. Területi bontásban meghatározhatóak azok a közös jellemzők (karakterjegyek), amelyek egy-egy területen hasonlóak, ezért ezek típusként leírhatóak, térképen körülhatárolhatóak. A karaktervizsgálat során vizsgálták a beépítések típusát, módját, mértékét, magasságát és sűrűségét, és így jól lehatárolható, eltérő jellemzőkkel bíró területek kerültek lehatárolásra. A vizsgálat alapján a következő ábra készült el:



Jellemző beépítési karakterek (Forrás: Józsefváros ITS, Megalapozó vizsgálat 2015.)

Józsefváros beépítését és karakterét jelentősen meghatározza a gyűrűs és sugár irányú közlekedési főhálózatok jelenléte, melyek a település történeti fejlődése során megadták az egyes beépítések lehetséges funkcióját és helyét. A belső területektől keleti irányba haladva a beépítés fokozatosan szakadozik, sűrűsége csökken és egyre szellősebb, tágasabb utcákkal, nagyobb közterekkel, zöldfelületekkel találkozhatunk. A belső városrészek egységességének kialakulásában a korabeli szabályzatok rendezett keretei is sokat segítettek. A terület kialakulásában alapvető volt a meghatározott utcai térarány, illetve az utcák mentén építhető épületek – először emeletszámban, majd méterben maximalizált – legnagyobb megengedett párkánymagassága. A belső városrészekben a lakóterületek zöme jellemzően zártudvaros, keskeny telekszélességű (10-20 méter), 3-5 szintes, historizáló beépítésű. A Palotanegyedben egységesebb utcakép jellemző, ahol a szűk utcák ellenére a közterületek téraránya a 2-3 szintes történeti épületeknek köszönhetően megfelelő. Az itt található épületek építészeti minősége gazdagabb, a közterületek szépen rendezettek.

A József körüttől keletre heterogénebb területeket találhatunk, ahol a vegyes belső városrész kicsit alacsonyabb sűrűségű és magasságú beépítései közé intézményterületek és a területtől teljesen idegen, jól elkülöníthető, jellegzetes, panel lakótelepek ékelődnek. Itt található a folyamatosan átalakuló Corvin sétány is, melynek nagyobb léptékű beépítése a korabeli szűk utcákban helyenként kedvezőtlen térarányt és zsákutcák kialakulását vonzza magával. A főbb útvonalak mentén (József körút, Rákóczi út, Baross utca, Népszínház utca) ugyancsak különböző karakterek figyelhetők meg, ahol a földszinti funkcióknak azonban mindenütt jelentős szerepe van. A Magdolna és Orczy negyed vegyes karakterrel rendelkezik, ahol a telekstruktúra kicsit eltér a belsőbb területektől, ugyanis itt a hosszabb, keskenyebb telkeken a kisvárosias jellemzők is megtalálhatóak. Épületállománya kedvezőtlenebb állapotban van, és gyakran hiányos.

Külső – Józsefvárosban meghatározó karakterrel bír az építészeti értékeket és jelentős zöldfelületeket is hordozó kisvárosias Tisztviselőtelep. Ezt a Vajda Péter utca és a Könyves Kálmán körút mentén átalakuló, nagyvárosiasba forduló területek övezik. A városrészben a jellegzetes karakterű, nagy burkolt felülettel bíró gazdasági területek, az átalakuló vasúti területek és a több helyen szintén fejlődő vegyes intézményterületek vannak túlsúlyban, melyeket a Százados negyed változatos, eltérő karakterei egészítenek ki. Itt található a régi Művésztelep, és az azzal szomszédos telepszerű, keretes lakóterület. A területen az utcák kedvező térarányúak és zöldfelületekben gazdagabbak, ugyanakkor rendezettségi és épületállomány, így város- és utcaképi szempontból – főként a Kőbányai út és a Kerepesi út mentén – sok kivétnivalót hagynak maguk után.



### 2.9.7. Az épített környezet értékei

Józsefváros területén világörökségi helyszín, annak védőövezete, illetve történeti táj nem található. *Nemzeti emlékhelyek* a kerületben a Fiumei úti temető, a Magyar Nemzeti Múzeum és a Múzeumkert, valamint a Salgótarjáni úti izraelita temető. *Történelmi emlékhelyek* a Corvin mozi és Corvin köz, a Ludovika Akadémia főépülete, illetve a Trefort-kert. A Fiumei úti temető és a Salgótarjáni úti izraelita temető *védett történeti temetkezési hely*. 2018-ban a hatályos JÓKÉSZ készítésekor Örökségvédelmi hatástanulmány is készült a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan, melyben Józsefváros régészeti területei, országosan védett értékei és környezetük, a fővárosi és kerületi helyi védelem alatt álló értékei részletesen bemutatásra kerültek.

A kerület településkép-védelmi rendeletét a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének *2/2022. (I.20) sz. önkormányzati rendeletével* fogadták el. A rendelet mellékletében az országos és fővárosi, valamint az egyes kerületi szinten védett értékek is felsorolásra kerültek. Ezek, valamint a Lechner Tudásközpont által biztosított örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján a védett értékek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

#### 2.9.7.1. Országos egyedi és területi védelem alatt álló értékek

Józsefváros területén 688 országos, egyedi védelem alatt álló érték található, melyből a Fiumei úti sírkert sírboltjai, mauzóleumai és építményei 575-öt tesznek ki. Jelentősebb műemléképületek például a Nemzeti Múzeum, a Nemzeti Lovarda, a Ludovika főépülete, a Rákóczi téri vásárcsarnok és a Központi Szabó Ervin Könyvtár. A kerület egyetlen műemléki jelentőségű területe a XIX. század végén épített Tisztviselőtelep. A Fűvészkert és az Orczy-kert egyaránt történeti kert. Kijelölt műemléki környezet több is található Józsefvárosban, ilyen a Múzeum kert műemléki környezete, a Fűvészkert, a Józsefvárosi pályaudvar műemléki környezete és a fontosabb terek műemléki környezetei.

#### 2.9.7.2. Fővárosi helyi védett értékek

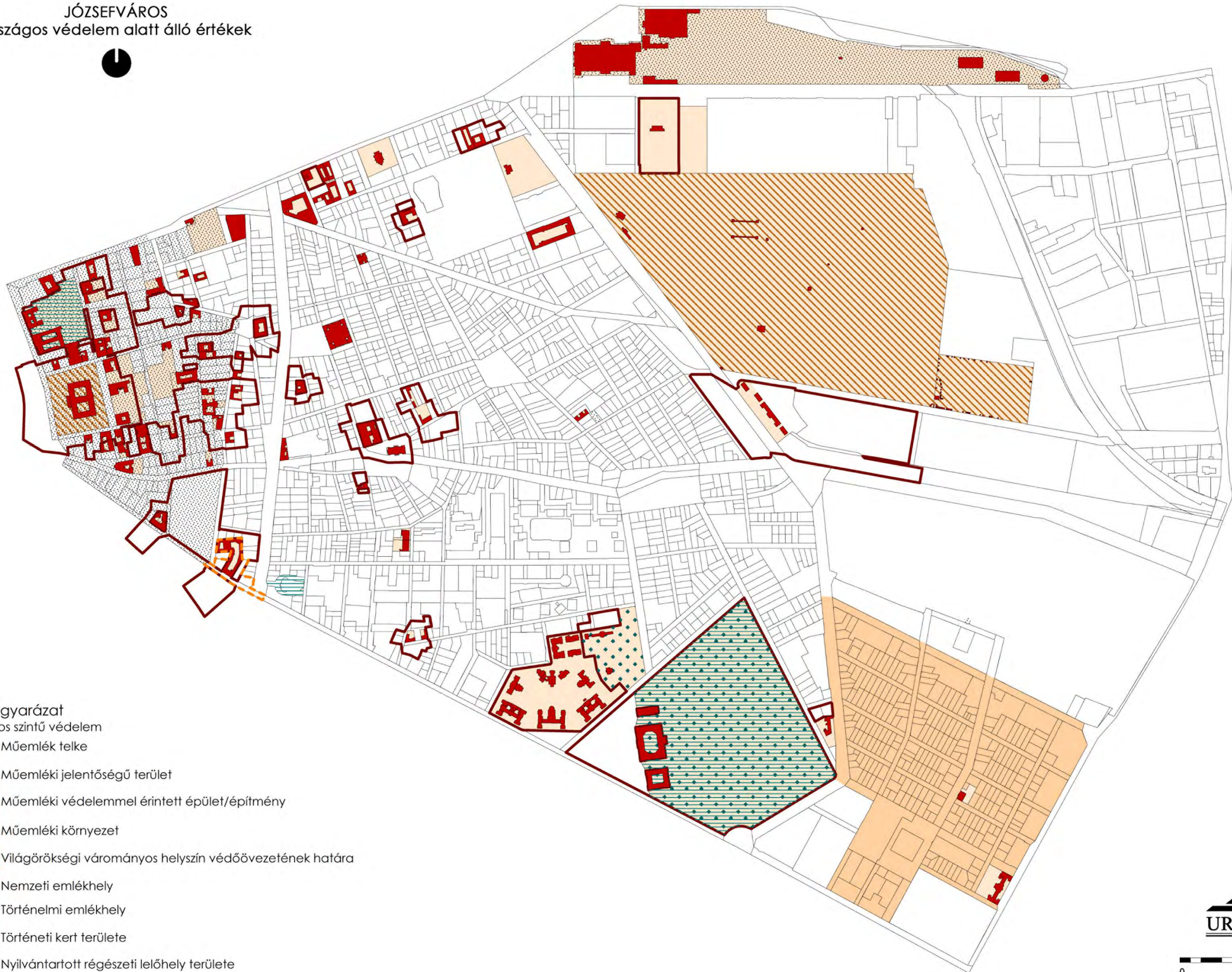
Budapest Főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű - műemléki védettség alatt nem álló - elemeinek védelme érdekében Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a módosított, *30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendeletében* határozta meg a helyi védettséggel kapcsolatos szabályokat. Józsefváros területén számos fővárosi rendelet által védett építmény található, melyek a kerületen belül elszórtan helyezkednek el, de főként a belső területeken jellemzőek. Az egyetlen fővárosi védett épületegyüttes a Nagykörút kerületi szakaszának mindkét oldalának legtöbb épülete, illetve a Corvin köz épületei. Az Örökségvédelmi hatástanulmány ide vágó tartalma a *30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 1. mellékletében szereplő örökségvédelmi jegyzék alapján került összeállításra.*

#### 2.9.7.3. Kerületi helyi védelem bemutatása

Józsefvárosban a városkép és/vagy a kerület története szempontjából meghatározó helyi jelentőségű építészeti és természeti örökség értékei kerületi védelem alatt állnak. A helyi védett építészeti értékeinek védelmét a *Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2022. (I.20) önkormányzati rendelete* állapította meg. E rendelet célja – Józsefváros épített környezetének fenntartása és megőrzése érdekében – a kerületben található kiemelkedő építészeti értékek védelme, melyeket területi, vagy egyedi védelem szerint különböztet meg. A helyi területi védelemmel a jól lehatárolható, történetileg kialakult, jellegzetes településszerkezeti, vagy építészeti szempontból megőrzést igénylő területek érintettek, amelyeknek egyúttal a kerület településkép szempontjából meghatározó területei is. Az egyedi védelem a jellegzetes, értékes és hagyományőrző építészeti karaktert, a településképet, arculatot meghatározó valamely építményre vagy annak egy részletére, tájértékre, növényzetre, stb. terjed ki. Józsefvárosban kerületi védelemmel érintett elemek a Palotanegyed, a Népszínház negyed, a Csarnok negyed, a Corvin negyed és a Mosonyi utca mentén találhatóak.












JÓZSEFVÁROS  
Országos védelem alatt álló értékek



Jelmagyarázat

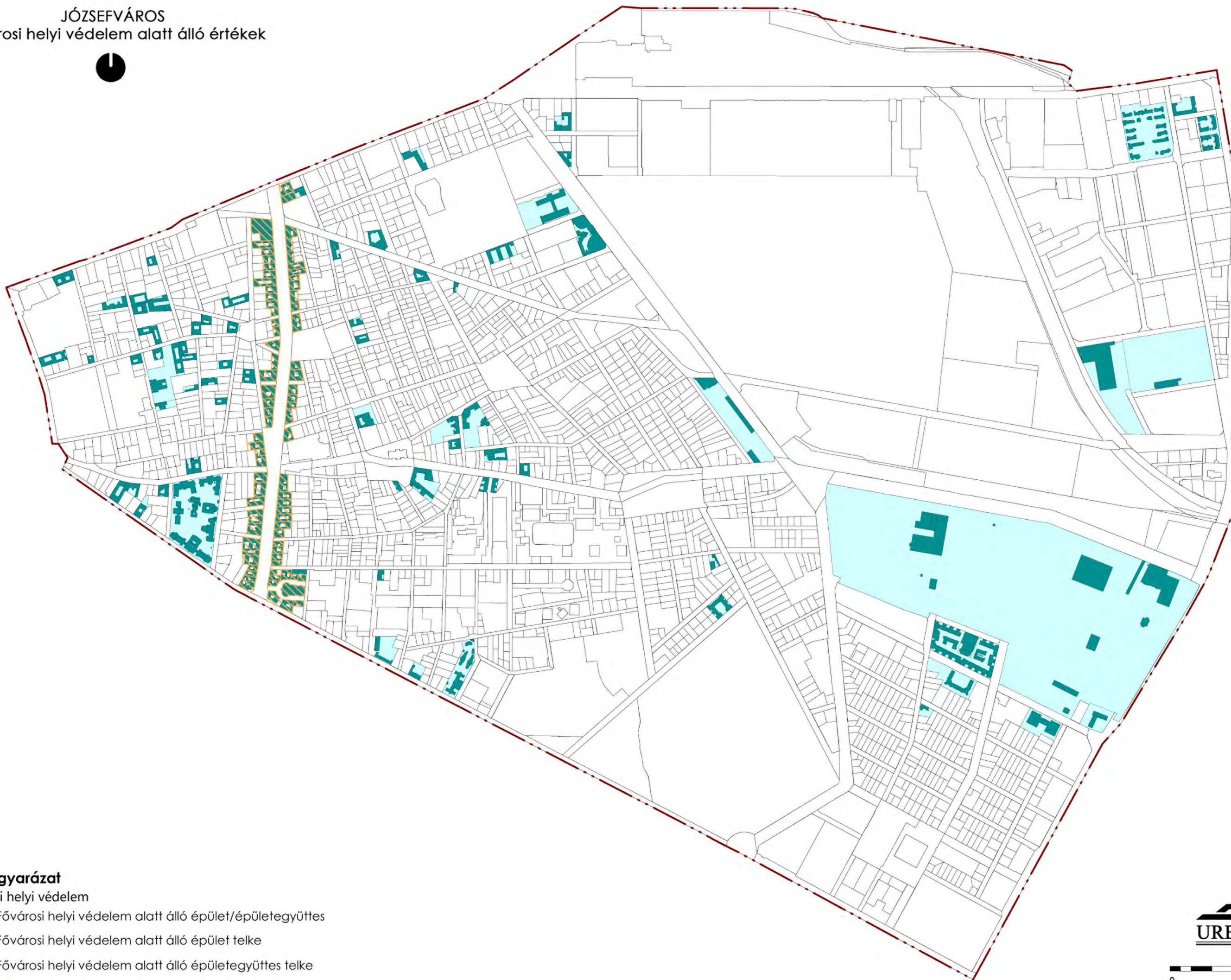
Országos szintű védelem

-  Műemlék telke
-  Műemléki jelentőségű terület
-  Műemléki védelemmel érintett épület/építmény
-  Műemléki környezet
-  Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
-  Nemzeti emlékhely
-  Történelmi emlékhely
-  Történelmi kert területe
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely területe







JÓZSEFVÁROS  
Fővárosi helyi védelem alatt álló értékek




**Jelmagyarázat**

Fővárosi helyi védelem

 Fővárosi helyi védelem alatt álló épület/épületegyüttes

 Fővárosi helyi védelem alatt álló épület telke

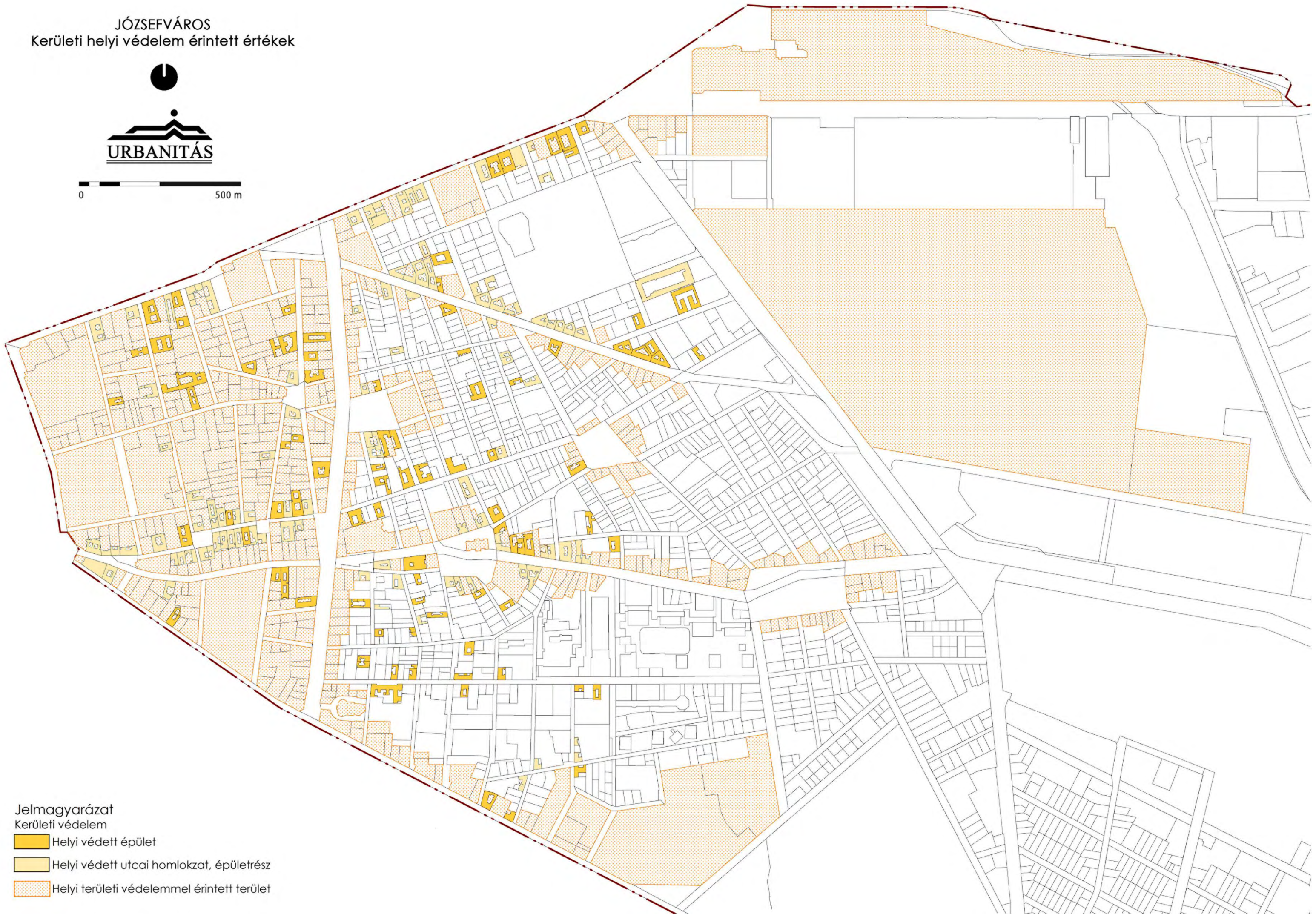
 Fővárosi helyi védelem alatt álló épületegyüttes telke



0 500 m






JÓZSEFVÁROS  
Kerületi helyi védelem érintett értékek



Jelmagyarázat

Kerületi védelem

-  Helyi védett épület
-  Helyi védett utcai homlokzat, épületrész
-  Helyi területi védelemmel érintett terület



## 2.9.8. Az épített környezet konfliktusai, problémái

### Konfliktussal terhelt (szlömösödött, leszakadó, leromló, degradálódott) területek

A konfliktussal terhelt területeken általában rossz fizikai állapotú épületekkel, közterületekkel találkozhatunk, valamint az itt élő lakosság alacsonyabb jövedelemmel rendelkező, alacsonyabb iskolázottságú, foglalkoztatási rátájú és egészségi állapotú. Gyakran előfordul általános elszegényedés. Ilyen jellegű területek a szegregátumok és a szegregációval veszélyeztetett krízisterületek, az erősen leromlott, vagy erősen leértékelődő lakóterületek, valamint a rozsdáövezetekbe ékelődő, azok mellett elhelyezkedő lakókörnyezetek. Sok esetben e területeken a spontán rehabilitációs folyamatok már nem lehetségesek, és a problémák egymást erősítő, tovagyűrűző hatásával kell számolni. Ennek megállítása érdekében gyakran már csak a városrehabilitációs beavatkozások segíthetnek.

A leromlott, rossz minőségű és állagú, alacsony komfortfokozatú, zsúfolt lakások aránya a kerületben városszerként igen eltérő képet mutat. A lakások nagy hányada összkomfortos/komfortos, azonban 2011-ben a komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya 8,77%-volt. Józsefváros a 2015-ben elkészített ITS megalapozó vizsgálatához több módon is elvégezte a kerület szegregációs szűrését. A 2011-es adatok alapján a József körüttől keletre az Orczy és Fiumei út vonaláig szinte a kerület teljes szélességben rehabilitációt igényel. Ezen felül a Százados negyed nagy részének általános jellemzői mutatják a konfliktussal terhelt területek ismérveit (2. ábra). Természetesen e területeken is megtalálhatóak a közepes, vagy jó állapotú épületek, azonban számuk jelentősen kevesebb.



A kerület krízis- és veszélyeztetett tömbjei – 2011 (ITS, 2015)

A Nagykörüttől keletre található terület „elmaradását” már történelmi fejlődése meghatározta. A nagypolgári Palotanegyed és a korábbi településhatáron kívül található gazdasági és ipari területek közé ékelődött lakóterület drasztikus leromlása azonban a II. világháború után lett jellemző, mikor a sérült kerületrészek fejlesztése nem kapott olyan lendületet, mint a szomszédos kerületek hasonló területein. Több helyen a városfejlesztés helyett a szanálást

választották, ami még jobban lerontotta a belsőbb kerületi lakóterületeket.

Az elmúlt évtizedekben a fokozatos városrehabilitációt támogatva megindult néhány tömb átalakulása (Magdolna Negyed Program, Corvin Szigony Program, Ludovika Campus), melyek segítségével a céltérségek és környékük jelentős változásokon mehetnek keresztül mind az épített és természeti környezet, mind a társadalmi rétegződés tekintetében. Utóbbi esetében azonban csak külső beavatkozással lehet igazi érdemi változást elérni.


## Alulhasznosított, használaton kívüli és barnamezős területek

Barnamezős területeknek nevezzük azon területeket, amelyekre hatással volt saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi használata; felhagyottak, vagy alulhasznosítottak; vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek; elsősorban fejlett városi térségben találhatóak; újra hasznossá tételük beavatkozást igényel. A Főváros, és így Józsefváros területén is az alulhasznosított, illetve a használaton kívüli területek jelentős hányada barnamezős terület, azaz egykori gazdasági, ipari, közlekedési funkcióval bír, de a VIII. kerület területén gyakori a belvárosi foghíjaknál létrejövő használaton kívüli területek jelenléte is.

Az alulhasznosítottság a belső területi tartalék nem megfelelő kihasználását, vagy a városszerkezeti nem megfelelő funkciót jelenti. Ezekben a területeken sok esetben nem értékes az épületállomány, illetve azok városszerkezetben betöltött potenciáljukat nem használják ki megfelelően. Előfordul, hogy az elmúlt években a területen jelentős bontások történtek, de a terület (minőségi) átalakulása nem történt meg, és a visszamaradt, néha értékes épületek sem hasznosítottak megfelelően.

A barnamezős területek rendszerbe foglalása és fejleszthetőségének előirányzása érdekében Budapest barnamezős területeire kataszter készült, mely 2022-ben frissített adatállománya alapján a Józsefvárosi barnamezős területek az alábbi összefoglaló ábrán láthatóak.

Józsefváros barnamezős és belvárosi használaton kívüli területei

 Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek

Területek:

1. Bródy S. u. 18-20
2. Mária utca 38-40.
3. Kerepesi út 27.
4. Belső és középső Józsefvárosi üres épületek
5. József krt. – Bérkocsis u. – Nagy Fuvaros u. – Tavaszmező u. – Baross u.
6. Nagy Fuvaros u. – II. János Pál pápa tér – Kun u. – Kis Fuvaros u.
7. Tavaszmező u. – Dankó u. – Baross u.
8. Bauer S. u. – Dobozi u. – Baross u. – Dankó u.
9. József krt. – Baross u. – Leonardo da Vinci u. – Práter u.
10. Práter u. – Illés u. – Korányi S. u. – Üllői út

11. Kálvária tér – Diószegi S. u. – Korányi S. u. – Illés u.
12. Baross u. – Orczy út – Diószegi Sámuel u.
13. Baross kocsiszín
14. Keleti pályaudvar
15. Százados út 28.
16. Józsefvárosi pályaudvar
17. GANZ-MÁVAG telep
18. Volt „Ruggyantagár”

*A kerület barnamezős és belvárosi használaton kívüli területei (saját szerkesztés a Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek, Belső-Pest 2022-es felülvizsgált katasztere alapján)*

A TSZT 2021 Védelmi, korlátozási tervlapján külön elemként („Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek”) szemlélteti a nagyobb budapesti barnamezős területeket, mely lehatárolást a Kerületi Építési Szabályzatok készítésekor is át kell vezetni. A VIII. kerület területére vonatkozóan a fővárosi terv a Józsefvárosi pu. és a szemközti remíz területét, a Ganz gyár területét, az Asztalos



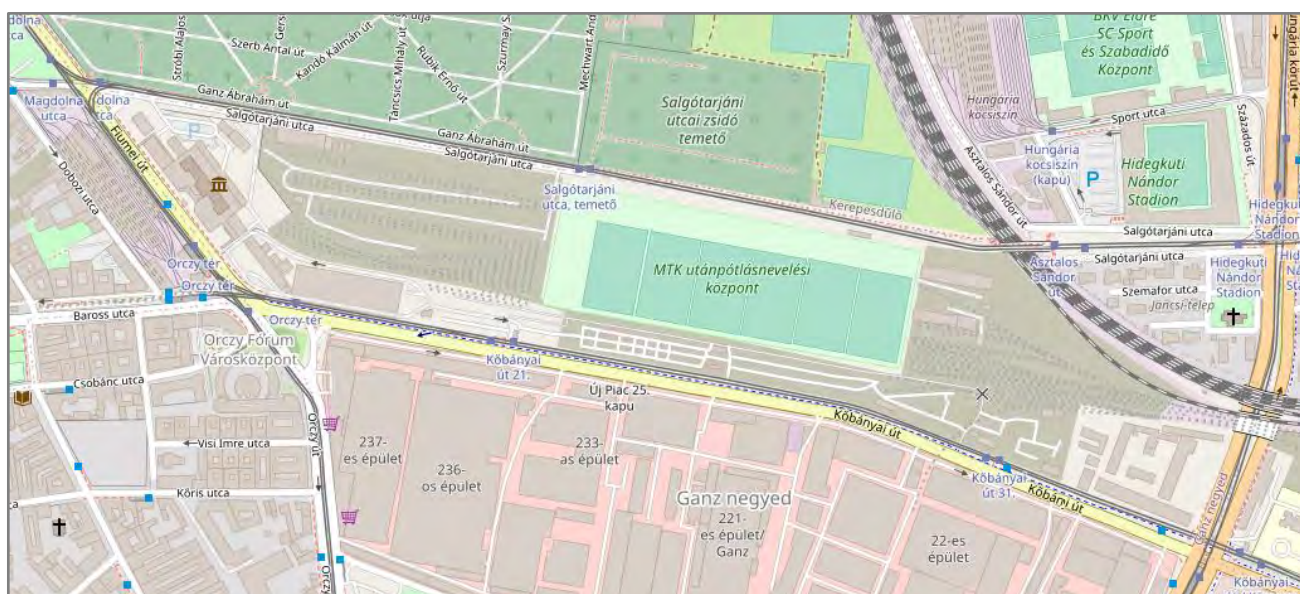
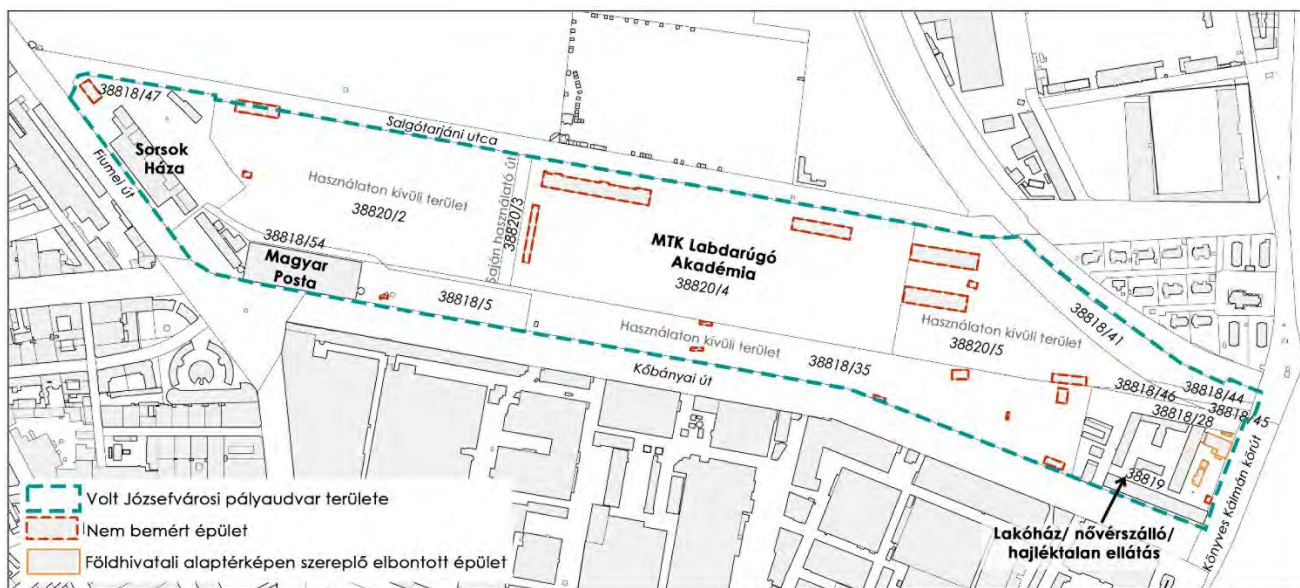
Sandor utcai volt Michelin gumigyár területét és a Keleti pu. területét tünteti fel jelentős barnamezőként. (ld. 1.4.6. fejezet)

Az alulhasznosított területek mellett számos olyan használaton kívüli terület van, amelyeken a korábbi használat megszűnt, az értéktelen épületek vagy elbontásra kerültek, vagy üresen állnak, de számos értékes épület pusztul megfelelő használat hiányában. A használaton kívüli területeken a város számára jelentős fejlesztési lehetőség kínálkozik beépítésre és szabadterületek fejlesztésére egyaránt. Jelenlegi állapotuk szerint e területeken belül megkülönböztetésre kerültek az épületállománnyal rendelkező, illetve üres, épületállománnyal nem rendelkező területek.

A VIII. kerületben, főként Külső – Józsefvárosban több tömb is az alulhasznosított területek közé került. Ilyenek a kisebb gazdasági, ipari területek és a Ganz-MÁVAG hatalmas területe, ahol a cél egy kitisztultabb gazdasági beépítés kialakítása. A Corvin negyedben található alulhasznosított tömbök és környezete a Corvin Szigony Projekt további fejlesztései által, illetve az új Bionikai Innovációs Központ (Pázmány Péter Katolikus Egyetem és Semmelweis Egyetem) megépülésével felértékelődhetnek, elősegítve a beruházások növekedését és így a terület jobb kihasználtságát. Az Orczy park, a Ludovika, mint alulhasznosított terület már nem teljesen értelmezhető, hiszen területén az elmúlt években számos építkezés és rehabilitáció megindult, azonban még mindig jelentős tartalékterületekkel rendelkezik. A Józsefvárosi pályaudvar megszűnésével egy nagyobb használaton kívüli terület vált elérhetővé, melynek hasznosítására még többféle elképzelés van. A Keleti pályaudvar vasúti területei szintén fejlesztésre várnak, ahol akár a többszintes területfelhasználás biztosítása is felmerülhet. A józsefvárosi jelentősebb alulhasznosított területek listája a Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek, Pest-Belső kataszterének felülvizsgált adatállománya alapján (2022) a következő táblázatban olvasható:

| Alulhasznosított terület               | Alulhasznosított funkció           | Egykori hasznosítás módja   | Telekcsoport összes területe (m <sup>2</sup> ) |
|--|------------------------------------|-----------------------------|--|
| <b>Keleti pályaudvar</b>               | Vasúti terület                     | <i>Vasúti terület</i>       | 203 374  |
| Volt GANZ-MÁVAG terület                | Kereskedelem, raktározás, termelés | <i>Termelés, raktározás</i> | 420541   |
| <b>Egykori Józsefvárosi pályaudvar</b> | Túlnyomóan használaton kívül       | <i>Vasúti terület</i>       | 219553   |
| <b>Volt „Ruggyantagyár”</b>            | Használaton kívül                  | <i>Michelin gumigyár</i>    | 94654  |
| <b>Baross kocsiszín</b>                | Villamos remíz                     | <i>Villamos remíz</i>       | 17975  |

## 2.9.9. A korábbi Józsefvárosi pályaudvar és környezete



Terület lehatárolása (Földhivatali alaptérkép és OpenStreetMap)

A volt Józsefvárosi pályaudvar tömbje a Kőbányai út, Fiumei út, Salgótarjáni út, vasút és Könyves Kálmán körút által közrezárt területen helyezkedik el, az Orczy tér közelében. A pályaudvart a MÁV első pályaudvaraként 1867-ben adták át a forgalomnak, 1885-ig az államvasutak budapesti főpályaudvaraként működött. A Keleti pályaudvar megépülését követően teherszállítási központtá alakult. A pályaudvar a kétezres évek eleje óta nem bonyolít forgalmat, a felhagyott terület hasznosítására több elképzelés is született, átmeneti funkcióként kínai piac is helyet kapott a területen, amely azóta felszámolásra került. A pályaudvar főépületét múzeummá alakították át, az utóbbi években pedig egy MTK beruházás keretén belül a területen épült fel a Sándor Károly Labdarúgó Akadémia új utánpótlás-nevelési központjának létesítményegyüttese is.

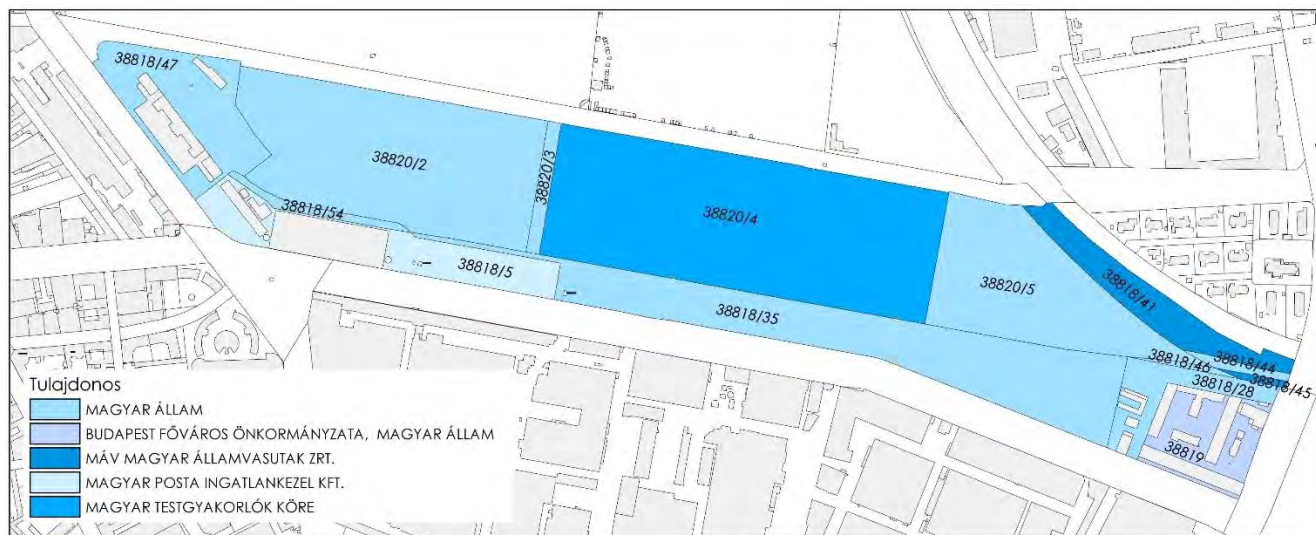
A telekcsoportot a hatályos TSZT a 38818/47 hrsz.-ú ingatlan kivételével jelentős változással érintett területként jelöli meg. A tömb területét részben Vi-1 jelű intézményi, jellemzően zártosú beépítésű, részben K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős és részben K-Közl/Vi-1 jelű kétszintű, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló és intézményi területfelhasználási egységbe sorolja a TSZT. A területre a jelenlegi szabályozási tervek hatálya nem terjed ki.

Az átalakulófélben lévő terület a funkciók tekintetében igen változatos képet mutat. A Fiumei út mentén áll a **Magyar Posta Logisztikai Központja** és a **Sorsok Háza** oktatási központ és múzeum épülete. A Kőbányai út mentén még néhány leromlott állapotú, még a korábbi vasúti rendeltetéshez kapcsolódó **gazdasági épület** áll. A Könyves Kálmán körút, Kőbányai út találkozásánál a 38819 hrsz.-ú vegyes funkciójú telken lakóház, a Dél-Pesti Centrumkórház nővérszállója, hajléktalanok számára éjjeli menedékhely és nappali melegedő található, valamint a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI) háziorvosi ellátást, pszichiátriai és foglalkoztatás-egészségügyi szakrendelést üzemeltet a területen szintén hajléktalanok számára. A Salgótarjáni úttól délre pedig az MTK **Sándor Károly Labdarúgó Akadémia** utánpótlás-nevelési központja áll. A létesítményegyüttest hat darab nagyméretű labdarúgópálya, egy fedett lelátó, egy üzemeltetési épület és egy többek között öltözőkkel, vizesblokkokkal, irodákkal, sajtószobával, konditeremmel is felszerelt főépület alkotja. A terület feltárását egy a Salgótarjáni útról nyíló magánút biztosítja.

A tulajdonviszonyok vizsgálata alapján a vizsgált terület túlnyomó része **állami tulajdonban** van, de megtalálható a területen a **Fővárosi Önkormányzat** és a **MÁV Zrt.** tulajdonában álló ingatlan is. A 38818/5 hrsz.-ú posta a Magyar Posta Ingatlankezelő Kft., a most épült sporttelep a Magyar **Testgyakorlók Körének** tulajdonában áll.

| Helyrajzi szám | Művelési ág   | Tulajdonos / Tul. jogokat gyakorló szervezet / kezelő (egyéb bejegyzés)   |
|----------------|---|---|
| 38818/5        | kivett üzem   | Magyar Posta Ingatlankezelő Kft. (műemléki környezet)   |
| 38818/28       | lakóház, udvar, gazd. épület  | Magyar Állam / MNV Zrt.   |
| 38818/35       | vasútállomás  | Magyar Állam / MNV Zrt.   |
| 38818/41       | vasútállomás  | MÁV Magyar Államvasutak Zrt. / -  |
| 38818/44       | vasútállomás  | Magyar Állam / - / MÁV Magyar Államvasutak Zrt.   |
| 38818/45       | vasútállomás  | MÁV Magyar Államvasutak Zrt. / -  |
| 38818/46       | vasútállomás  | Magyar Állam / MNV Zrt.   |
| 38818/47       | múzeum kiállítóház, konferenciaház, műhely és raktár                            | Magyar Állam / MNV Zrt. (műemlék, műemléki környezet)   |
| 38818/54       | saját használatú út   | Magyar Állam / MNV Zrt. (műemléki környezet)  |
| 38819          | lakóház, udvar, gazdasági épület, ápolást, gondozást nyújtó szociális intézmény | kb. 84% Budapest Főváros Önkormányzata<br>kb. 16% Magyar Állam / Országos Kórházi Főig. /<br>Dél-Pesti Centrumkórház-Orsz. Hematológiai és Inf. Intézet |
| 38820/2        | vasútállomás  | Magyar Állam / MNV Zrt. (műemléki környezet)  |
| 38820/3        | saját használatú út   | Magyar Állam / MNV Zrt. / Magyar Testgyakorlók Köre   |
| 38820/4        | vasútállomás  | Magyar Testgyakorlók Köre   |
| 38820/5        | vasútállomás  | Magyar Állam / MNV Zrt.   |





A Fiumei úttól és az Orczy tértől keletre található területekre főként a gazdasági funkció, illetve a nagy kiterjedésű városi funkciók számára helyet biztosító telkek jellemzőek, ez igaz lehet a korábbi Józsefvárosi pályaudvar területére is. A legtöbb **telek mérete 20 000 m<sup>2</sup> fölötti**, az újonnan épített MTK Labdarúgó Akadémia telke mintegy 7,5 ha. A telekstruktúrába elszórtan kisebb méretű telkek ékelődnek, mint például a túlnyomóan Fővárosi Önkormányzati tulajdonú, jelenleg vegyes használatú (pl. lakóház, nővérszálló, szociális intézmény) 14 084 m<sup>2</sup>-es és az MTK fejlesztés kapcsán kiépített magánút 2 545 m<sup>2</sup>-es telke.

A pályaudvar gazdasági épületeinek bontását követően a beépítés mértéke csökkent a területen, jellemzően 15% alatti, melytől magasabb értékkel a Sorsok Háza (37%), a Magyar Posta (27%) és a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló telkek (39%) rendelkeznek.

Józsefvárosban 2-es szintterület alatti területekkel a kerület keleti részén találkozhatunk, ahol a nagyterjedésű különleges területek, vasúti területek, parkok, illetve kisvárosias karakterű területek jellemzőek. A korábbi Józsefvárosi pályaudvar területén is 0-2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ig terjedő szintterületi mutatóval bíró telkeket találunk, többségében 0,5 alatti szintterületi mutatóval, a Főv. Önk. tulajdonú telkek (1,35) és a Magyar Posta telkének kivételével (1,14).

A gazdasági területekhez hasonlóan itt is az 1-2 szintes épületek a jellemzőek. A gazdasági épületek, sportlétesítmények és a Sorsok Háza is ebbe a kategóriába sorolható. A terület legmagasabb épülete a Kőbányai út – Könyves Kálmán krt. sarkán álló 6 szintes, alapincézett lakóház.

Az épületek állaga a tömbben igen változatos. A legtöbb jó, vagy kiváló állapotú épület az utóbbi évek fejlesztései során átalakult területeken áll. Kiváló állapotúnak tekinthető az MTK Labdarúgó Akadémia nemrég átadott komplexuma és a Sorsok Háza épületegyüttese. A posta és a fővárosi tulajdonú telkek épületállományának fizikai állapota közepesnek mondható. A leromlott állapotú épületek többségében még a vasúti hasznosításhoz kapcsolódó gazdasági épületek, melyek közül már sok bontásra került az utóbbi években.

A pályaudvar felvételi épülete 1851-1875 között épült, melyet a múzeummá történő átalakítása során bővítettek 2000. után. A Magyar Posta épületének építése az 1981-2000 közötti időszakra tehető. A legújabb épület a területen az MTK Labdarúgó Akadémia sportlétesítménye, mely építése nemrégiben fejeződött be. A túlnyomóan fővárosi tulajdonú telken álló hatalmas lakóház építési kora az 1930-as évekre tehető, a kisebb épületek változatos korúak.

Értékvédelemmel érintett telkek:

- Műemlék: 38818/47
- Műemléki környezet: 38820/2, 38818/54, 38818/5, 38818/47



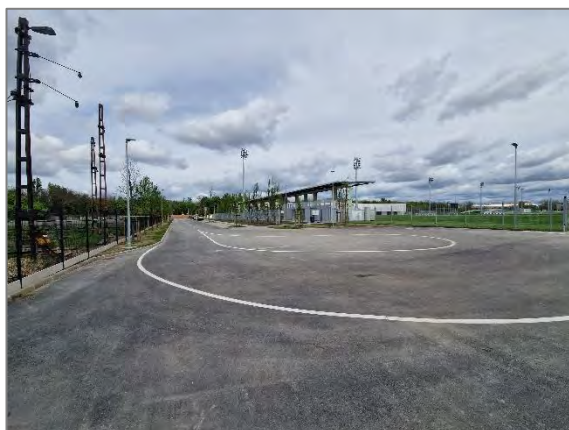
## Helyszíni fotódokumentáció



*Sándor Károly Labdarúgó Akadémia új utánpótlás-nevelési központjának főépülete*



*Sándor Károly Labdarúgó Akadémia új utánpótlás-nevelési központjának sportpályái*



*Sándor Károly Labdarúgó Akadémia megközelítését biztosító út*



*MTK Labdarúgó Akadémia bejárata*





*MTK Labdarúgó Akadémia elzárt parkolója*



*A volt Józsefvárosi pályaudvar használaton kívüli területe*



*A volt Józsefvárosi pályaudvar használaton kívüli területe*

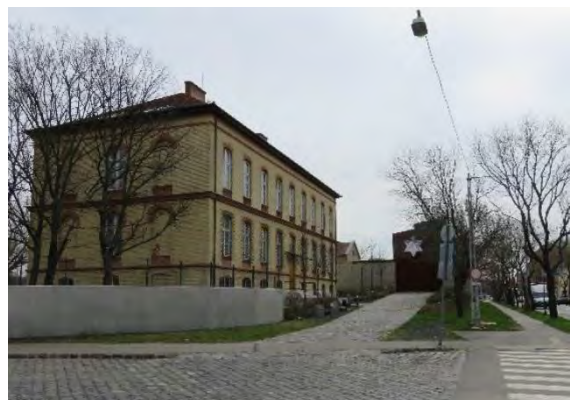


*A volt Józsefvárosi pályaudvar használaton kívüli területe*





Használaton kívüli épület a Salgótarjáni úton



Sorsok Háza



Magyar Posta épülete



Fővárosi Önkormányzati többségi tulajdonú telek területe

## 2.10. KÖZLEKEDÉS

### 2.10.1. Hálózati kapcsolatok

A kerületet érintő főútvonalak közül a Rákóczi út – Kerepesi út útvonal a 3. számú, a Kőbányai út a 31. számú, és az Üllői út a 4. számú országos főutak fővárosi bevezető útvonalainak része, egyben a sugárirányú közúti forgalom fő irányai.

A kerületen 4 fővárosi jelentőségű körirányú útvonal halad át, amelyek közül a legjelentősebb a Hungária körút – Könyves Kálmán körút a belső városrészeket elkerülő forgalom elsőrendű főútja. Budai kapcsolatokat is biztosít a Nagykörút, és a Kiskörút. A Fiumei út – Orczy út vonala, a Thököly út, és Dózsa György út a szomszédos kerületek (XIV., IX.) forgalmi kapcsolatai.

A VIII. kerületet a nemzetközi és országos vasúti hálózat Keleti pályaudvarra bevezető szakasza érinti, amely a Kelenföldi pályaudvaron át a nyugati országrész felé illetve a hatvani (80. sz. vonal), az újszászi (120. sz. vonal) és a 150. sz. vonalon kelet felé is közvetlen kapcsolatot biztosít.

A fővárosi gyorsvasúti hálózat 3 vonala (M2, M3, M4 metróvonal) és a villamosvonalak (1-es, 4-6-os, 47-48-49-es, 24-es, 28-37-es) minden irányban nagy kapacitással bonyolítják le a terület utasforgalmát.

### 2.10.2. Közúti közlekedés

A főváros TSZT-je a kerületet kelet felől határoló Hungária körút – Könyves Kálmán körutat jelöli ki **elsőrendű főútként**, amely a főváros sugárirányú főúttjai közötti átmenő forgalom kijelölt útvonala. A 2x3 sávós főút emelt sebesség (70 km/h) biztosításával, összehangolt jelzőlámpás csomópontokkal a főváros legnagyobb kapacitású körirányú útvonala. Forgalma meghaladja a 85.000 Ej/nap, a csúcsidei terhelés a 3.900 Ej/óra/irány értéket.

A TSZT szerint a Hungária gyűrtől a városközpont felé eső főútvonalak a **másodrendű hálózat** részei, a 432/2012. (XII. 29.) Kormányrendelet, amely a Fővárosi Önkormányzat kezelésében levő főútvonalak kijelölését tartalmazza, országos főhálózati elemként határozza meg a Rákóczi út – Kerepesi út útvonalat:

A Rákóczi út – Kerepesi út útvonal 2x2 forgalmi + irányonként 1-1 buszsáv keresztmetszetű. Átlagos napi forgalma 40.000 Ej/nap.

A Thököly út Baross tér – Verseny utcai szakasza 2x2 forgalmi sávós, buszsávval, forgalma 28.000 Ej/nap.

A Dózsa György út Verseny utca és Kerepesi út közötti szakasza 2x1 forgalmi sávós, átlagos forgalma 22.000 Ej/nap.

A Kőbányai út Orczy tér és Könyves Kálmán körút közötti szakasza 2x2 sávós, a déli oldalon szerviz úttal az északi oldalon villamos pályával kialakítva. Forgalma 27.000 Ej/nap.

A Baross utca Nagykörút és Orczy tér közötti szakasza általában 2x1 forgalmi sávós, de sűrű csomóponti járműosztályozók miatt jelentős szakaszokon 2x2 sávós. Forgalma átlagosan 14.000 Ej/nap.

Az Üllői út kerületi szakasza a Nagykörúttól keletre 2x3 sávós, belső szakasza 2x1 forgalmi sávra szűkül. A legterheltebb szakasza a Nagyváradi tér és Könyves Kálmán körút között 80.000 Ej/nap forgalmat bonyolít le.

A Múzeum körút 2x1 forgalmi sávós, középfekvésű villamos pályával, forgalma 34.000 Ej/nap.

A József körút a Nagykörút része, 2x2 sávós keresztmetszete a csúcsidei forgalmat torlódásokkal bonyolítja le a sűrű jelzőlámpás csomópontrendszerrel (átlagos napi forgalma 45.000 Ej/nap).

Az Orczy út – Fiumei út útvonal keresztmetszete szakaszonként változó, forgalma a 2x2 sávós szakaszokon meghaladja a 40.000 Ej/nap értéket.

### A gyűjtőút hálózat fővárosi jelentőségű elemei:

- Az Asztalos Sándor utca – Salgótarjáni út a Százados negyed telephelyeinek megközelítésén kívül a Kerepesi út és Könyves Kálmán körút között átmenő forgalmat is lebonyolít, 2x1 forgalmi sávós.
- A Vajda Péter út a Ganz negyed és a Tisztviselőtelepet választja el, a X. kerület felé irányuló forgalmat is lebonyolít, 2x1 forgalmi sávós.
- A Népszínház utca a Nagykörút és Fiumei út közötti sűrűn beépített terület közúti és közösségi közlekedési tengelye. A közúti forgalom egyes szakaszokon a villamos pályán halad.
- Az Illés utca – Korányi Sándor utca útvonal az Orczy negyed nyugati határa 2x1 forgalmi + leállósáv keresztmetszetű.

### A kerületi jelentőségű gyűjtő utak:

A közösségi közlekedés útvonalai, illetve egyes városrészek közúti forgalmát vezetik rá a főúthálózatra:

- Baross utca Szabó Ervin tér és Nagykörút közötti szakasza a Palotanegyed gyűjtőútja, 2x1 forgalmi sávós
- Mária utca Baross utca – Üllői út szakasza egyirányú trolibusz útvonal
- Kiss József utca, egyirányú, autóbusz forgalmi utca
- Nagyfuvaros utca – Mátyás tér – Karácsony Sándor utca, a Magdolna negyed gyűjtőútja, 2x1 forgalmi sávós
- Diószegi Sámuel utca, az Orczy negyed gyűjtőútja 2x1 forgalmi + 1-1 leállósávós keresztmetszetű
- Elnök utca a Tisztviselőtelep főúthálózati kapcsolatait biztosítja, 2x1 forgalmi sávós
- Kőrös utca, 2x1 sávós autóbusz útvonal
- Salgótarjáni út, a volt Józsefvárosi pályaudvar területének megközelítő útja, villamos pályával
- Verseny utca, autóbusz forgalmat lebonyolító út, 2x1 forgalmi sávós

A kerület **kiszolgáló út** hálózata 100 %-ban kiépített, jelentős részben korszerű burkolattal ellátott. Egyes területeken (Palotanegyed, Corvin negyed, Magdolna negyed) folyamatban van a csillapított forgalmú, vegyes használatú utcák építése.

## 2.10.3. Közösségi közlekedés

A kerület jelentős része a közösségi közlekedési hálózat állomásaitól és megállóitól mért gyaloglási távolságok alapján jól ellátott terület. Kivétel az Illés utca környéke, illetve a kisebb utasforgalmi igényű Asztalos Sándor utca környéke.

### 2.10.3.1. Kötőpályás hálózat

A fővárosi **gyorsvasúti hálózat** kerületet érintő 3 metróvonal közül 2 vonal a kerület északi és déli határán az utasforgalom jelentős részét bonyolítja le:

- M2 metróvonal: a főváros kelet-nyugati irányú közösségi közlekedési tengelye. A kerületben 4 állomása biztosítja a kapcsolatokat (Astoria, Blaha Lujza tér, Baross tér, Puskás Ferenc Stadion)
- M3 metróvonal: az Üllői út menti területek utasforgalmát 5 állomással bonyolítja le (Kálvin tér, Corvin negyed, Klinikák, Nagyvárad tér, Népliget)
- M4 metróvonal: a Kálvin tér – Rákóczi tér – II. János Pál pápa tér – Baross tér irányban szeli át a kerületet, közvetlen dél-budai kapcsolatot biztosít.



A **villamosvasúti hálózat** legnagyobb forgalmú vonalai a kiskörúti és nagykörúti vonal, amelyek a pesti belső városrészeken kívül Buda felé is jó kapcsolatot biztosítanak:

- 47, 48, 49-es vonal a Múzeum körúton 2 megállóval szolgálja ki a kerületi forgalmat
- 4/6-os vonal a főváros legsűrűbben közlekedő járata, csúcsidőben 2 – 2,5 perces követési idővel, a kerületi 4 megállója fontos átszálló csomópont
- A 23, 24-es vonal a Fiumei út – Orczy út irányban a kerület gyorsvasúti hálózattól távolabb eső részeinek megközelítését biztosítja.
- A Hungária gyűrűn közlekedő 1, 1A járat a csúcsidőben 3-4 perces követéssel, az átlagot meghaladó utazási sebességgel, a kerület nyugati részének utasforgalmát bonyolítja le.
- A Népszínház utcán és a volt Józsefvárosi pályaudvar északi (Salgótarjáni út) és déli (Kőbányai út) oldalán közlekedő 37-es, illetve a 28, 28A és 62-es járatok a kerület belső részének közösségi közlekedési kapcsolatai.

#### 2.10.3.2. Közúti közösségi közlekedési hálózat

##### **Trolibusz hálózat**

A kerületet 2 vonalon érinti a trolibusz vonal hálózat:

- A 72-es vonal a Kiskörút – Baross utca – Orczy tér vonalon érinti a kerületet.
- A 83-as vonal a Baross utcán közlekedve a kerület középső területeinek utasforgalmát bonyolítja le, a Diószeghy Sándor utca – Elnök utca irányban meghosszabbították a Könyves Kálmán körút – Üllői út csomópontig.
- A 80, 80A vonal a Kerepesi út menti területek utasforgalmi kapcsolata, a Baross téren jelentős trolibusz-hálózati csomóponthoz csatlakozik.

##### **Autóbusz hálózat**

- A fővárosi autóbusz vonal hálózat legnagyobb kapacitású iránya a Rákóczi út – Thököly úti irány, ahol 8 járat biztosít közvetlen kapcsolatot Buda és a XIV. – XV. kerület felé.
- A 9-es járat a Kőbányai út – Baross utca – Múzeum körút irányban a kerület kelet – nyugati tengelyében halad végig, a városközpont, Észak-Buda és Kőbánya felé irányuló utasforgalmat bonyolítja le.
- A 99-es járat a kerület főutaktól távolabb eső területeinek megközelítését biztosítja.
- A 217E járat reggeli csúcsidőszaki járat Kőbánya felé.
- A 100E járat a Kálvin téren közvetlen kapcsolatot biztosít a Liszt Ferenc repülőtérre.

#### 2.10.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A kerületet a fővárosi jelentőségű **kerékpáros hálózat** több vonala érinti, de ezek nem alkotnak a kerületre kiterjedő összefüggő hálózatot:

- A Múzeum körúton és a József körúton irányhelyes kerékpársáv vezet mindkét irányban.
- A Thököly úton szintén kerékpársávot jelöltek ki.
- A Dózsa György út Thököly út és Kerepesi út közötti szakaszán irányhelyes kerékpársáv van.
- A Kerepesi út Baross tér – Dózsa György úti szakaszán az útpálya déli oldalán kerékpárút épült, illetve szerviz úton bonyolódik le a kerékpáros forgalom.
- A Hungária körút – Könyves Kálmán körút mentén, részben a X. kerületi oldalon van az útpályától független kerékpárút.
- Az Üllői út Nagyvárad tér – Hungária körút közötti szakaszán a déli oldalon, járdán vezetett kerékpárút van.
- A Kőbányai úton az útpálya és a villamospálya közötti sáv a kerékpárút.

A **gyalogos közlekedés** jelentős csomópontjai a metróállomások környezete, általában gyalogos aluljárókkal kiépítve. Ezekhez több helyen gyalogos utcák kapcsolódnak: Baross utca, Kálvin térhez csatlakozó szakasza, Corvin köz – Corvin sétány.

A Palotanegyedben nagy kiterjedésű, a gyalogosokat előnyben részesítő vegyes használatú utcahálózat épült ki.

A Horváth Mihály térhez kapcsolódóan is megkezdődött a gyalogos elsőbbségű utcák kiépítése: Tavaszmező utca, Futó utca.

#### 2.10.5. Parkolás

A kerület Fiumei út – Orczy út vonalától nyugatra eső területein a beépítés jellege és sűrűsége miatt nagy jelentőségű a közterületi parkolás. A parkolási lehetőségek nagy kihasználtsága miatt a terület a fizető várakozási övezetbe tartozik. A lakossági parkolás jelentős probléma még a Losonci negyed lakótelepi részein.

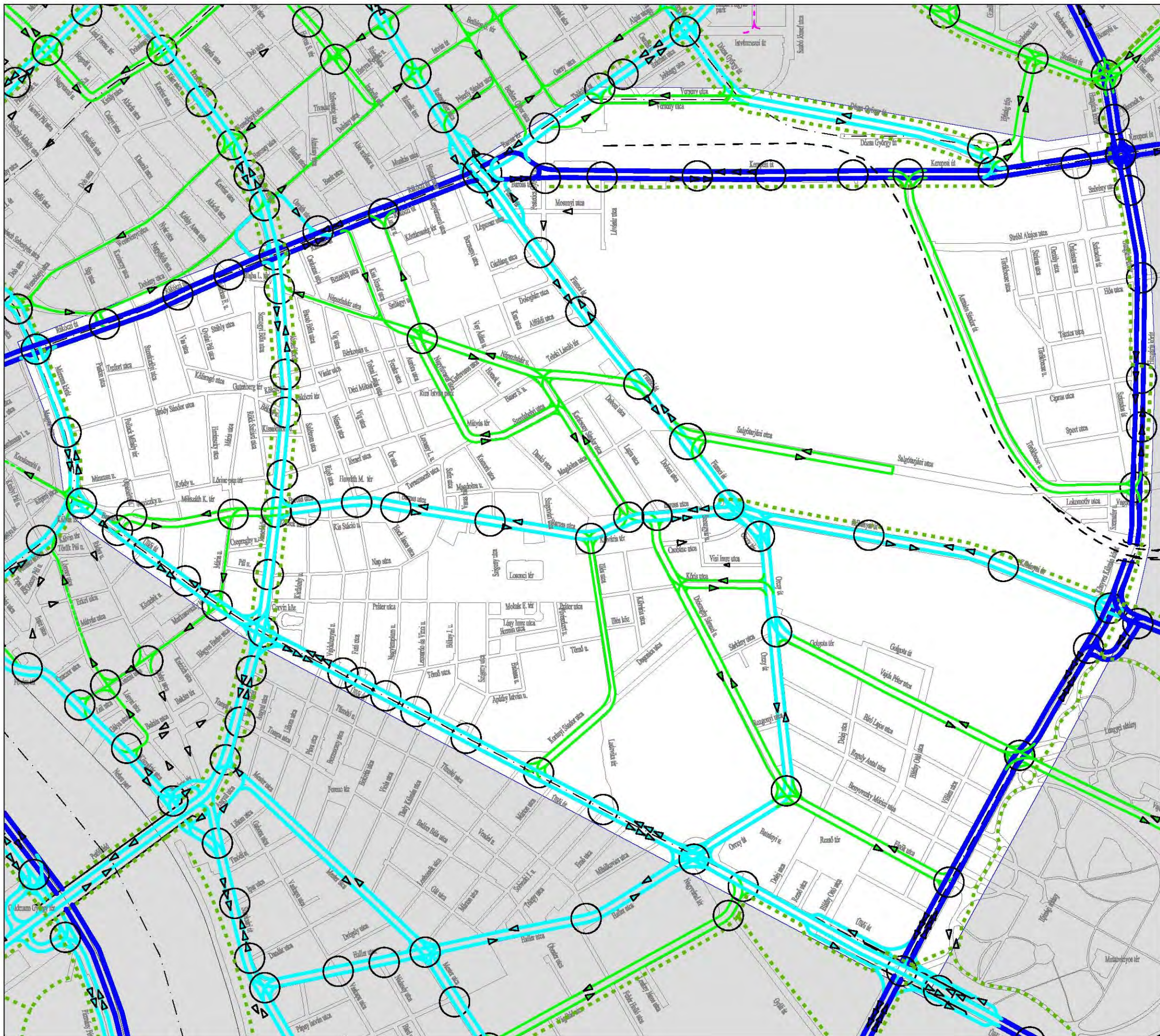
Az intézményi parkolás elsősorban az igazgatási, felsőfokú oktatási és egészségügyi létesítmények régi beépítésű területeinek környezetében jelentős probléma. A foghíjtelkek parkoló célú használata csak ideiglenes megoldás fokozatosan megszűnik.

Az új intézmények esetében (pl. Nemzeti Közszerződési Egyetem, MTK Stadion, Sorsok Háza Múzeum) az egyes létesítményekhez telken belül megfelelő kapacitású parkoló épült.

Nagy kapacitású, közcélú parkolók épültek:

- parkolóházban (Futó utca 408 fh, Szabó Ervin tér 322 fh)
- mélygarázsban (Pollack Mihály tér 409 fh, Rákóczi tér 98 fh)
- ezek általában intézményi igényeket szolgálnak ki.





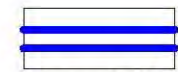
Jelmagyarázat:



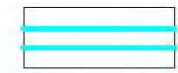
tervezési terület



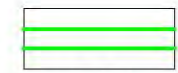
autópálya, autótűt



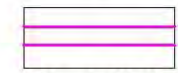
elsőrendű főűt



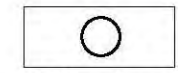
másodrendű főűt



gyűjtűt



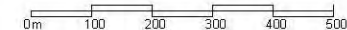
kiszolgálűt



jelzőlámpás csp.



kerékpáros útvonal



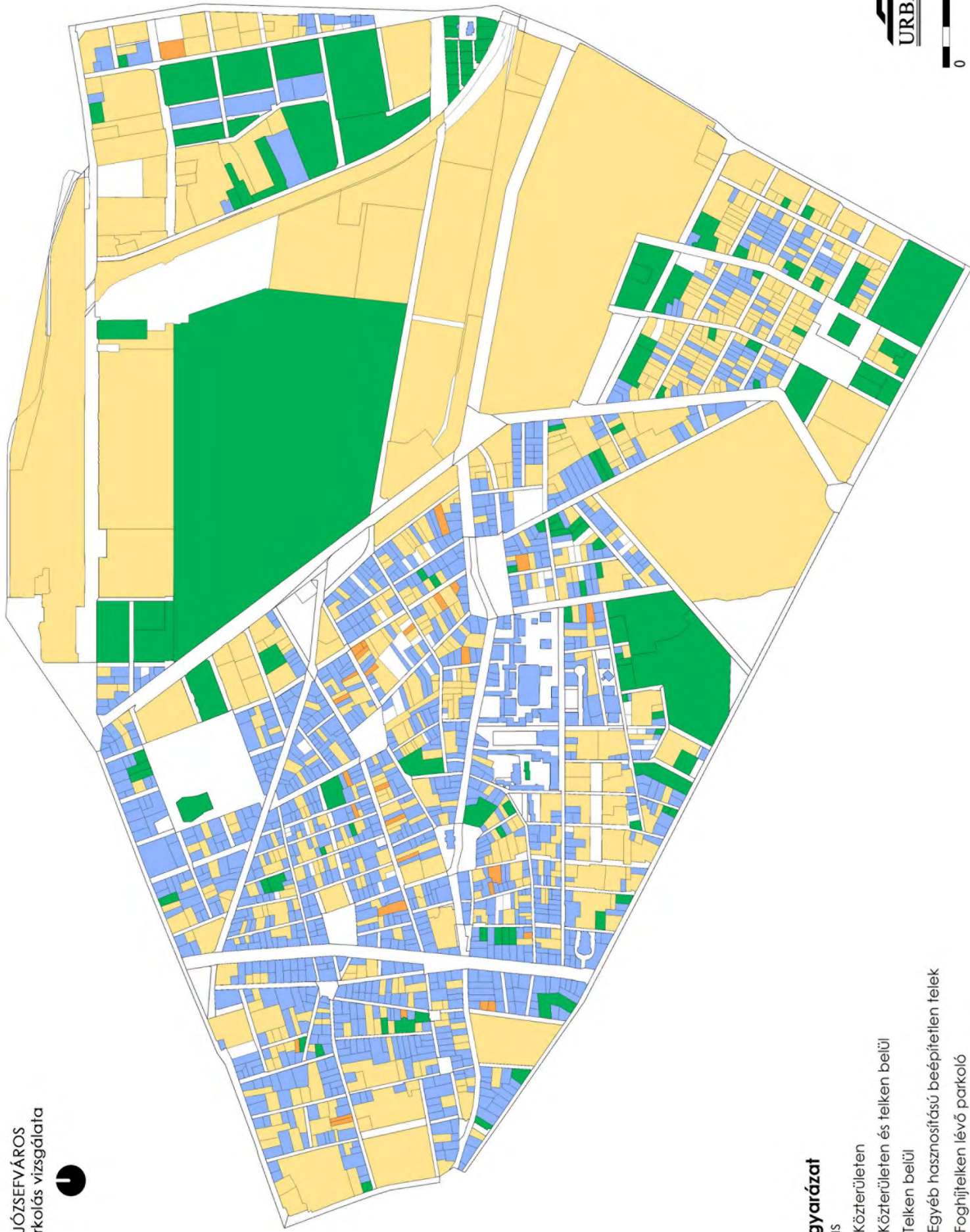
Jelenlegi közűti hálózat








JÓZSEFVÁROS  
Parkolás vizsgálata




**Jelmagyarázat**


Parkolás

 Közterületen

 Közterületen és telken belül

 Telken belül

 Egyéb hasznosítású beépítetlen telek

 Foghíjtelken lévő parkoló



## 2.11. KÖZMŰVESÍTÉS

### 2.11.1. Közművesítés fejlődése

A főváros VIII. kerületének közműellátása történelmi múltú. A kerület a főváros régen beépített területe, így közműellátását is régebben oldották meg. Már a múlt század elején is a kerület döntő hányada teljes közműellátással rendelkezett. Már akkor biztosított volt a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás vízvezetés és az energiaellátásra a városi gázellátás, bár azt jellemzően csak főzésre hasznosították. A fűtés energiahordozója általánosan a szén és a fa volt.

A kerület területét nem kerülte el a lakótelep építési program sem, a 80-as években a Szigony utca mentén telepszerű többszintes épületeket építettek, amelyeknek a távhőszolgáltatást is kiépítették.

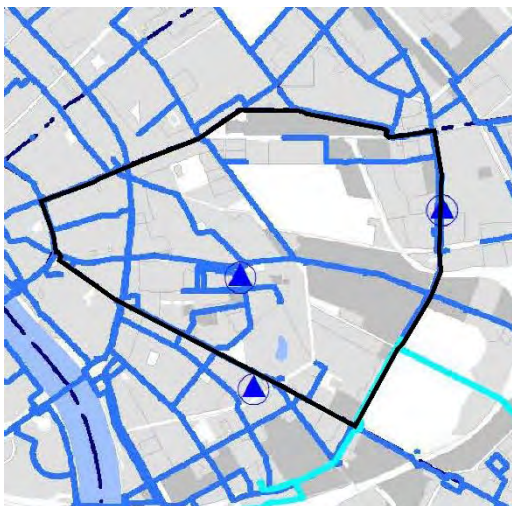
A 80-as években a városi gázellátás földgázra való átállítása jelentős változást hozott a kerület energiaellátásában. Segítségével az amúgy nagyon komforthiányos lakásállomány fűtés korszerűsítését lehetett megvalósítani, eredményeként az életkörülmények és vele a környezeti állapotok is jelentősen javultak.

### 2.11.2. Vízi közművek

#### 2.11.2.1. Vízellátás

A kerület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik. A főváros és benne a kerület ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja.

A főváros nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt a közüzemű vízellátó hálózat különböző ellátási zónákra van felosztva. A VIII. kerület ivóvízhálózata 2 nyomászónáról biztosított. A fogyasztók ellátása részben a 20. számú ún. Pesti alapzóna, részben az 51. számú ún. Kálvária téri zóna ellátó rendszeréről megoldott. Az egyes nyomás övezetekben a megfelelő hálózati nyomást a zónákban üzemelő gépházak biztosítják.



Budapest VIII. kerület vízellátása

Forrás: Budapest Főváros

Településszerkezeti terve felülvizsgálat 2021.  
február – II. kötet – alátámasztó munkarész  
– Közmű infrastruktúra – Vízellátás  
összefüggései

A vízellátás vízbázisai a Szentendrei szigeten, a Duna északnyugati és észak-keleti partjain üzemelő kutak, ahonnan gerincvezetékek szállítják a vizet az egyes ellátási körzetek gépházához. A kerületben is jelentős gerinchálózati elemek haladnak keresztül.

A kerületet érintő, közülük egyik legjelentősebb a Fiumei út és a Kőbányai út nyomvonalú NÁ 500-as gerincvezeték, valamint a Hungária körúti NÁ 600-as öv gerincvezeték. Ezek a gerincvezetékek táplálják a helyi gépházakat, medencéket, ahonnan annak környezetének az elosztóhálózata indul.

A régebbi építésű vezetésekre jellemző, hogy ac, öv anyagú, az újabban építettek már műanyag alapanyagú csövekből épültek. A régebbi építésű vezetésekre fokozatos cseréjének igénye is lassan előtérbe kerül. A kerület hálózati rendszerét is érintették azok a közelmúltban zajló jelentős területfejlesztések, útépitések, amelyek kapcsán az ivóvíz hálózat egyes szakaszainak kiváltását-átépítését, új szakaszok építését igényelték.



A kerület tűzvíz ellátása általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Egyes régi nagyobb ipari üzemek területén, illetve azok funkcióváltását követően az új hasznosítók tűzvíz ellátására a korábbi telken belüli megoldás megmaradt. Újabb, nagyobb beruházásoknál a megfelelő tűzvíz ellátásról a beruházás megvalósítása során gondoskodtak.

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.

#### 2.11.2.2. Vízvezetés

A kerület területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. Ezek a hidrogeológiai adottságok különösen igénylik, valamint a felszín alatti vízkészletek védelmét szolgáló rendeletek, előírások, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre.

A főváros és benne a VIII. kerület közigazgatási területén is a közcsatornás vízvezetéssel kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el.

A főváros régebben csatornázott kerületeiben és ezek közé tartozik a VIII. kerület is, egyesített rendszerű csatornahálózatot építettek, amellyel a szenny- és a csapadékvizek elszállítását biztosították. A kerület utcáiban kiépített gyűjtőcsatornák részben a kerület, részben a szomszédos kerület területén összegyűjtött vizeket szállítják a főgyűjtőbe. Az egyesített rendszerű csatornahálózattal összegyűjtött vizeket a nagy körüti főgyűjtő szállítja tovább a Pesti Duna-parti főgyűjtőbe, amelynek befogadója a Ferencvárosi Szivattyútelep, ahonnan nyomócsatorna szállítja tovább a vizeket a csepeli Budapest Központi Szennyvíztisztító Telepre.



Budapest VIII. kerület szennyvízelvezetése

Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti terve felülvizsgálat 2021. február – II. kötet – alátámasztó munkarész – Közmű infrastruktúra – Csatornázás összefüggései

A szennyvízgyűjtő hálózat jellemzően gravitációs rendszerű, egyes mélypontokon a szennyvizek továbbvezetésére szennyvíz átemelő műtárgyat építettek. A hálózati rendszer már a múlt század utolsó éveiben telítetté vált, mivel a kerület intenzívebb fejlődésével emelkedő elvezetendő szenny- és csapadékvíz mennyiségek elvezetése egyre több gondot okozott. A kiépített egyesített rendszerű hálózatok és műtárgyaik nagy záporok, hóolvadás idején, már nem tudták zavarmentesen fogadni az elvezetendő szenny- és csapadékvizeket. Ezért döntés született arról, hogy az újonnan csatornázásra kerülő kerületi részekben már elválasztott rendszerű vízvezetést építenek. Így a később megvalósított csatornaépítések már elválasztott rendszerrel épültek, annak ellenére, hogy a továbbvezetés a befogadó tisztítótelepig már egyesített rendszerrel üzemelő főgyűjtőkkel történik.

A kerület fejlesztésénél figyelembe kell venni a vízvezető hálózati rendszer korlátozott befogadóképességét és a fejlesztés lehetőségét meghatározó alapként a főváros távlati csatornázási tervét.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt minden fejlesztési szándékra adott nyilatkozatában felhívja a figyelmet arra is, hogy az elfogadott Fővárosi Csatornázási kerettervben rögzített fejlesztések megépítéséig a jelenlegi mértéket, illetve a kerettervben rögzítetteket meghaladó többlet víz fogadását nem tudja biztosítani és saját forrásból a csatornaépítési feladatokra anyagi fedezettel nem rendelkezik.

A már korábban tervezett gerinchálózat fejlesztések érintik a kerület területét, de ezek megvalósításának ideje még ma is bizonytalan.

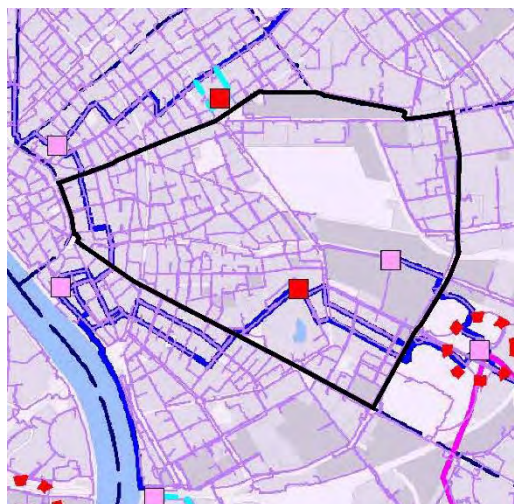
### 2.11.3. Energia **közművek, energiagazdálkodás**

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 jelennek meg a megújuló energiahordozót hasznosító berendezések, de ma már a lakóépületeknél is terjed a napenergia hasznosítása. A megújuló energiahordozó hasznosításáról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A távhő a kerületben részben a telepszerű többszintes lakóépületek, részben a kerület központjában néhány intézmény termikus energiaellátását biztosítja. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórta, a vezetékes földgázellátással rendelkező területeken is számottevő.

#### 2.11.3.1. Villamosenergia ellátás

A főváros villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat. A kerület területén is áthaladnak észak-dél, és dél-kelet irányban a szolgáltató 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonalának, földalatti elhelyezésű kábelei.



Budapest VIII. kerület villamosenergia ellátása

*Forrás: Budapest Főváros*

*Településszerkezeti terve felülvizsgálat 2021. február – II. kötet – alátámasztó munkarész – Közmű infrastruktúra – Villamosenergia hálózatok összefüggései*

A VIII. kerület középfeszültségű ellátása 10 kV-on épült ki, amelynek táppontjai részben az un Ganz 132/10 kV-os alállomás, részben a szomszédos kerületekben üzemelő alállomások. A VIII. kerületet ellátó és a kerület északnyugati, dél-keleti területén áthaladó 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel az V. kerületben üzemelő Erzsébetváros, a IX. kerületben a Csarnok tér, illetve a X. kerületben a Népliget 132/10 kV-os alállomásokat.

A 10 kV-os elosztóhálózat földalatti elhelyezéssel került kivitelezésre, amely felfűzi az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kisműködésű elosztóhálózatról nyernek kielégítést. A kisműködésű elosztóhálózat, hasonlóan a középfeszültségű hálózatokhoz, földalatti kivitelezéssel épült.

A kerületben az utóbbi időkben épített, vagy rekonstrukció során felújított közvilágítású útszakaszokon, már korszerű, energiatakarékos közvilágítást létesítettek, lámpatestek, energiatakarékos világító testek alkalmazásával, de kerületi szinten még ma is jellemzőbb a régi építésű, ma már

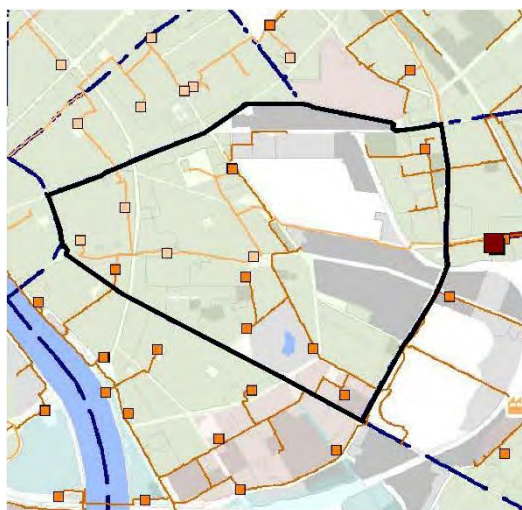


korszerűtlennek tekinthető közvilágítás. A kerületben ma is vannak területrészek, ahol a közvilágítás lámpafeje az épület homlokfalára szerelten került elhelyezésre, illetve az épületek között átfeszített sodronyon kapott elhelyezést. Ezekben a helyeken ma már az elvárható megvilágítási mérték sem biztosított, csak a közlekedés igényeit elégíti ki. A kerület jelentős hányadán, a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

### 2.11.3.2. Földgázellátás

A főváros földgázellátásának üzemeltetője a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki, a kerület földgázellátása a fővárosi egységes hálózati rendszerének része.

A főváros gázellátása az FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében lévő országos nagynyomású szállítói hálózati rendszerrel biztosított. A kerület ellátásának bázisa a Kőbányai gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Vecsés–Rákospalota között üzemelő DN 400-as nagynyomású földgázszállító vezetékről épült ki.



Budapest VIII. kerület földgázellátása

Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti terve felülvizsgálat 2021. február – II. kötet – alátámasztó munkarész – Közmű infrastruktúra – Gázhálózatok összefüggései

A Kőbányai gázátadó állomástól induló nagyközépnomású gerincelosztó vezeték, amelynek táppontja a X. kerületben, a Salgótarjáni és a Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázfogadó állomás, a X. kerület felől érkezik a kerület területére és táplálja be a nagyközépnomású és a középnomású hálózatok körzeti, illetve a nagyobb fogyasztók helyi nyomáscsökkentőit.

A kerület északi és keleti részén, de szétszórtnan a nagyközépnomású vezeték mentén levő ipari, illetve nagyobb fogyasztók egy részének a gázellátása közvetlen a nagyközépnomású gerincvezetékről táplált bekötéssel biztosított. Ezek a nagyközépnomású bekötő vezetékek táplálják a telken belül elhelyezett egyedi nagyközépnomású nyomásszabályozókat, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel.

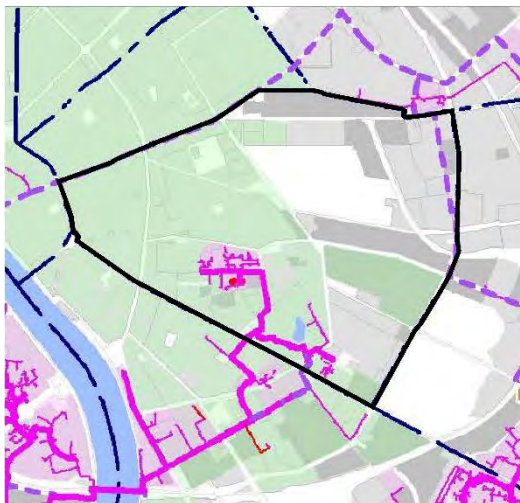
A körzeti nyomásszabályozókon keresztül jut a földgáz a döntően kisnyomású, részben középnomású elosztóhálózatba, amelyről közvetlen elégítik ki a fogyasztói igényeket. Kisnyomású ellátást építettek ki a kerület északi felén, a kerület ettől délre eső részén az elosztás középnomású elosztóhálózattal történik.

### 2.11.3.3. Távhőellátás

A kerületben kiépített távhő hálózat korábban a lakótelepek ellátását szolgálta, de a megvalósított hálózatfejlesztésekkel, ma már a kerület központjában lévő intézmények és több lakóépület hőellátását biztosítják.

A kerületben kiépített távhőszolgáltatás hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. A gerinc távhővezetéseket a kerület területén döntően földalatti elhelyezéssel építették.

A primer hőelosztó hálózat táplálta korábban a körzeti hőközpontokat, ahonnan építették ki a szekunder hőelosztást. Az utóbbi évek jelentős fejlesztésének eredményeként a szabályozhatóság és mérhetőség javítása érdekében áttértek a kompakt hőközpontok alkalmazására, jelentősen javítva a távhőszolgáltatás gazdaságosságát.



A távhőszolgáltatás gazdaságosságát javítják az elmúlt években az egyes épületeknél megvalósított hőfogyasztást csökkentő beruházások. Az épületeknél megvalósított utószigetelések, nyílászárók cseréje, épületgépészeti felújítások és az egyre terjedő megújuló energiahordozóval történő hőtermelési kooperáció alkalmazása.

*Budapest VIII. kerület távhőellátása*

*Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti terve felülvizsgálata 2021. február – II. kötet – alátámasztó munkarész – Közmű infrastruktúra – Távhőhálózatok és megújuló energiaforrások hasznosításának összefüggései*

#### 2.11.3.4. Hagyományos energiahordozó ellátás

A kerületben a termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

A nem vezetékes energiahordozók szerepe korábban, a lakosság komfort igényének növekedésével, az automatikus üzemvitelű hőellátás kialakításával csökkent. Automatikus ellátás lehetőségét nyújtotta a távhő és a vezetékes földgázellátás, amely kiépítettségével a kerület energiaellátásában meghatározó lett. Azonban az utóbbi években a lakosság gazdasági nehézségeinek növekedésével, ahol az ingatlanok ezt lehetővé teszik, az energiaellátás költségeinek csökkentésére törekszenek.

A korábban gázzal fűtők közül is voltak, akik a költségeik csökkentésére visszatértek a hagyományos tüzelőanyag hasznosításra, vagy ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót. Kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirkótüzelés, vagy konvektoros hőellátás mellett.

Ezzel prognosztizálható, hogy a hagyományos nem vezetékes energiahordozóknak jelenleg tapasztalható növekvő hasznosítása, várhatóan még hosszabb távon is fennmarad.

#### 2.11.3.5. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki.

A hazánkban is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok. A VIII. kerület területén valós energiatermelésre csak a napenergia, a föld energiája hasznosítható. Ezek közül a föld energiájának a hasznosítására több műszaki megoldás is rendelkezésre áll, de ezek mindegyike helyi jelentőségű, épületgépészeti szintű megoldással hasznosítható.

A szélenergia hasznosítási lehetőségét –a háztartási méretű energiatermelés kivételével- az építési előírások akadályozzák, de a háztartási méretű kiserőmű létesítési lehetőségét is a TKR is korlátozza. A biomassza alkalmazását a környezetvédelmi elvárások teljesítése nem teszi lehetővé. Érdemi vizsgálatra csak a napenergia hasznosítása javasolható.



## Napenergia

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás használati melegvíz termelésre és közvetlen villamosenergia előállítására alkalmas.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.



A globálsugárzás (MJ/m<sup>2</sup>) átlagos évi összege  
Magyarországon (2000-2009)

(Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu))



Az évi átlagos napfénytartam (óra)  
Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján

(Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu))

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budapest, benne a VIII. kerület területén 1800-1900 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amely bár elmarad az ország naposabb területein hasznosítható napos órák számától, hasznosíthatóságát mégis célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről, naperőművekről, de a több épületen látható használatuk.

### 2.11.4. Elektronikus hírközlés

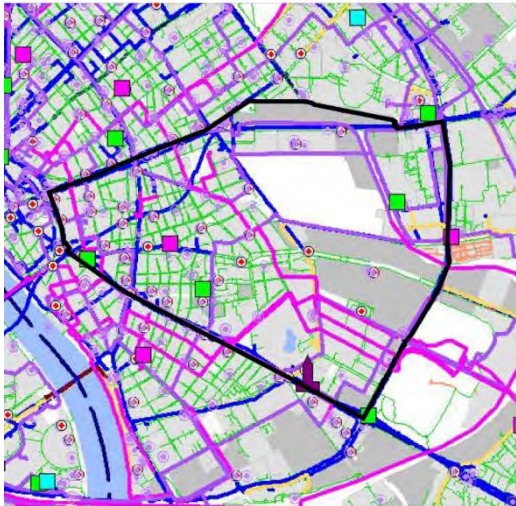
#### 2.11.4.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A kerületben üzemelő vezetékes távközlési ellátás bázisa a Budapesti szekunderközponthoz tartozó Budapest primer központ, amelyen keresztül a főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

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

A kiépített vezetékes távközlési hálózat jellemzően földalatti elhelyezéssel épült. A kerületben üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, részben önálló szabadtéri létesítményként, részben és döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A kerületben a Magyar Telekom Nyrt az elsődleges hálózat-engedélyes a terület túlnyomó részén. Azóta létrehozott újabb szolgáltatók is létesítettek önálló hálózatokat illetve kisebb önálló szakaszokat. A piaci verseny azonban több szolgáltató számára is ad szolgáltatási lehetőséget,



VIII. kerület elektronikus hírközlési hálózata

Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti terve felülvizsgálat 2021. február – II. kötet – alátámasztó munkarész – Közmű infrastruktúra – Elektronikus hírközlési hálózatok összefüggései

amelyek jellemzően vagy a kiépített hálózaton keresztül szolgáltatnak, vagy saját hálózat létesítésével tudják a szolgáltatást teljesíteni.

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

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan jellemzően föld alatt a járdába, helyezték el.

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

#### 2.11.4.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Bár a kerületben valamennyi építménnyel, antennával rendelkező vezeték nélküli hírközlési szolgáltató jelen van, az egyes szolgáltatók által nyújtott vételi lehetőség mégsem egyenletes.

Ahogy vezetékes szolgáltatásra is több szolgáltató áll rendelkezésre, azaz rendelkezik szolgáltatói engedéllyel, akár saját, akár bérelt hálózaton keresztüli szolgáltatási lehetőséggel, ugyan úgy több vezeték nélküli szolgáltató áll rendelkezésre, mint ahányan tényleges szolgáltatást végeznek. Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 14 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

A jó vételi lehetőséget a kerület területén belül elhelyezett antennák biztosítják. Az antennák részben az épületek tetejére kerültek elhelyezésre, további műszaki létesítményekre telepítve, valamint a gazdasági területen is többnyire épület, vagy építmény tetejére.

A kerület területén az átfogó tervek alapján mikrohullámú sáv nem halad át.

#### 2.11.4.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési terv keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező igények, a hálózati ütközési, érintettségi konfliktusok feltárhatóak legyenek. A hálózatengedélyesekről nyilvántartás nem érhető el.

Az NMHH a területen szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről vezet nyilvántartást, amelyek csak részben saját, többnyire bérelt hálózaton keresztül szolgáltatnak. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, a

piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

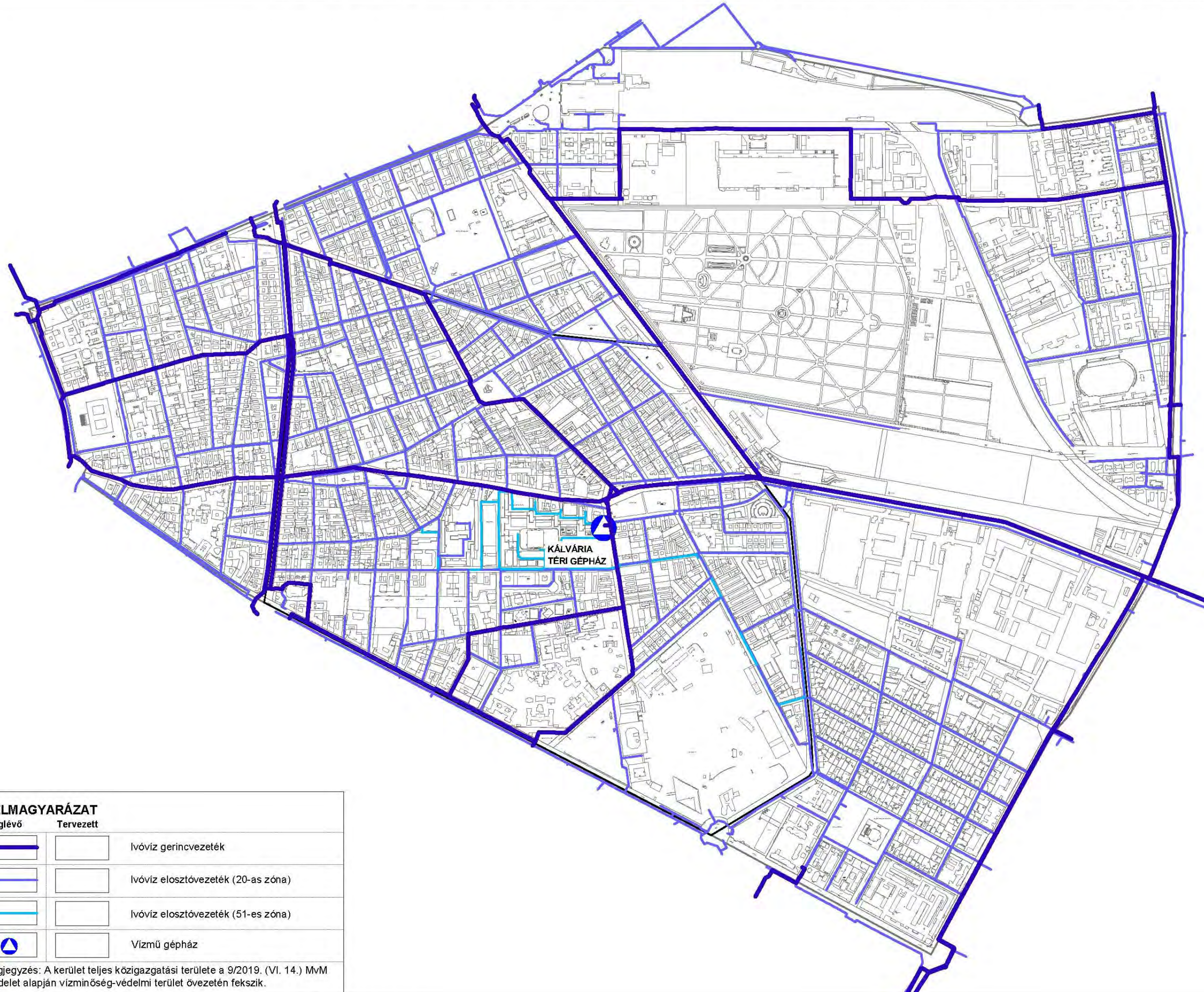
Budapest VIII. kerület területén 67 vezetékes távközlési szolgáltató áll rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint.

A kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 8 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosult. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 14 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.



# BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)



## JELMAGYARÁZAT

| Meglévő | Tervezett |                                    |
|---------|-----------|------------------------------------|
|         |           | Ivóvíz gerincvezeték               |
|         |           | Ivóvíz elosztóvezeték (20-as zóna) |
|         |           | Ivóvíz elosztóvezeték (51-es zóna) |
|         |           | Vízű 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

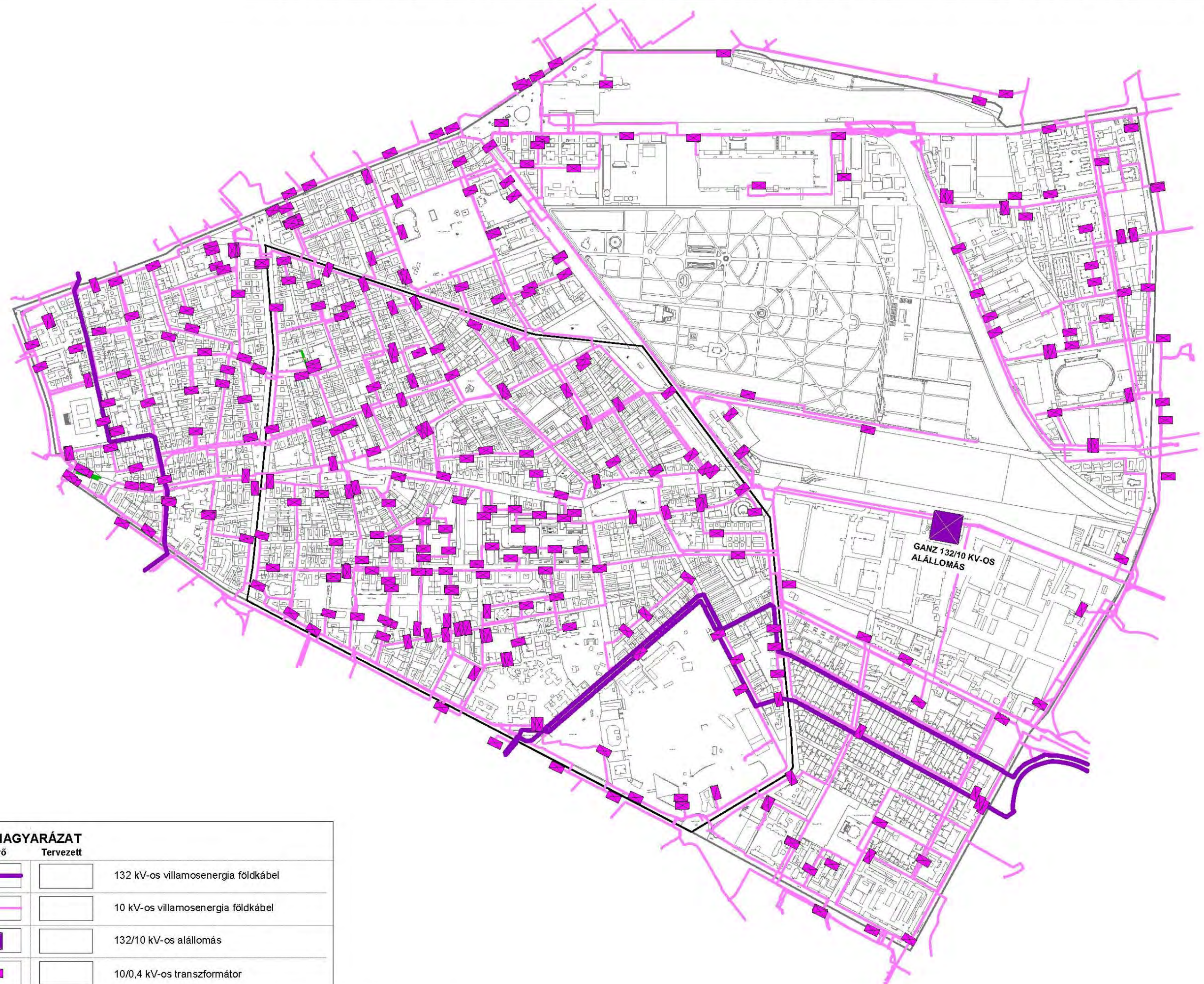
| Meglévő | Tervezett |  |
|---------|-----------|--|
|         |           | Egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna |
|         |           | Egyesített rendszerű gyűjtő csatorna   |
|         |           | Csapadékvíz csatorna                   |
|         |           | Csapadékvíz elvezető árok              |
|         |           | Szennyvízátelő 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)



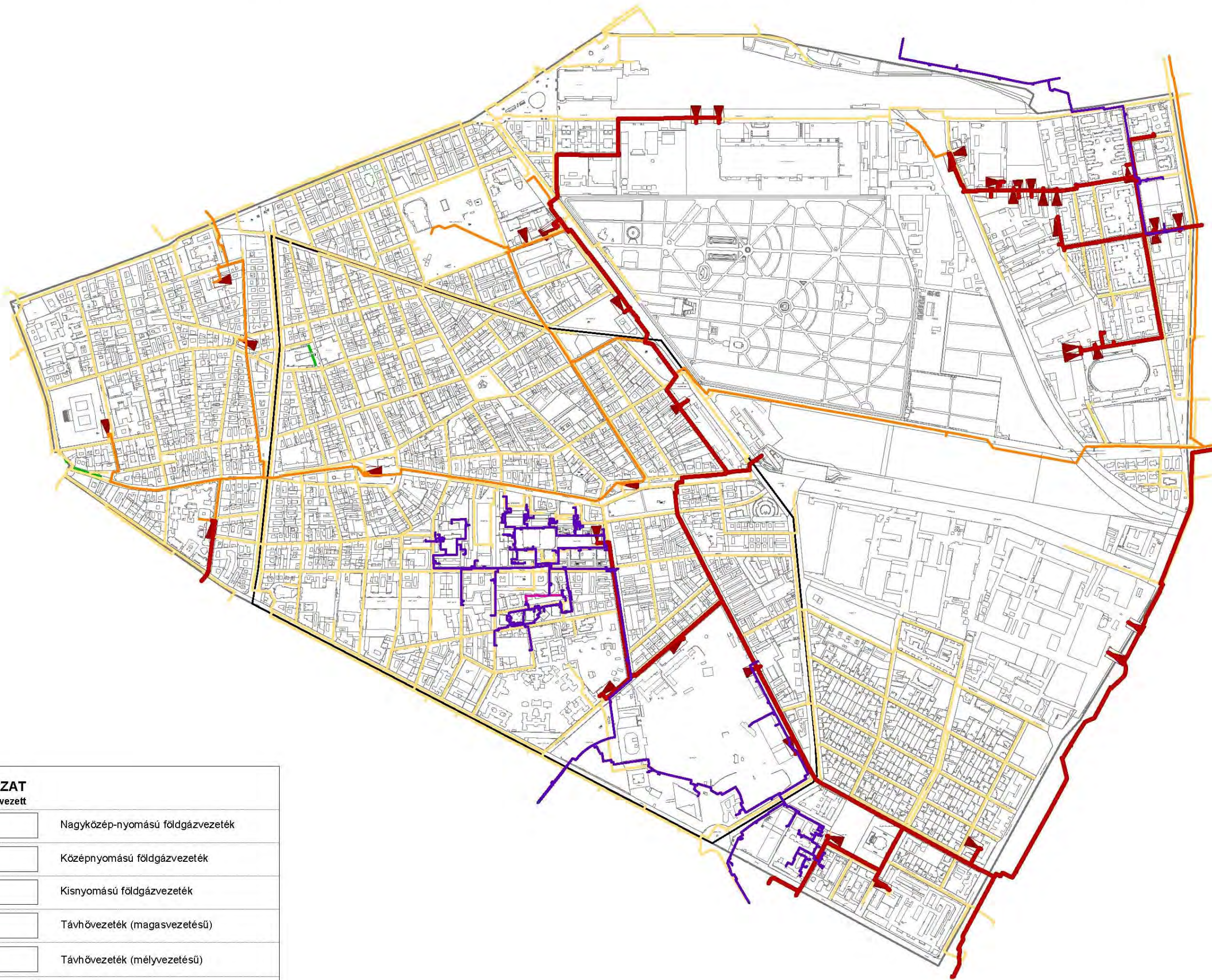
**JELMAGYARÁZAT**

| Meglévő | Tervezett |                                     |
|---------|-----------|-------------------------------------|
|         |           | 132 kV-os villamosenergia földkábel |
|         |           | 10 kV-os villamosenergia földkábel  |
|         |           | 132/10 kV-os alállomás              |
|         |           | 10/0,4 kV-os transzformátor         |





# BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)

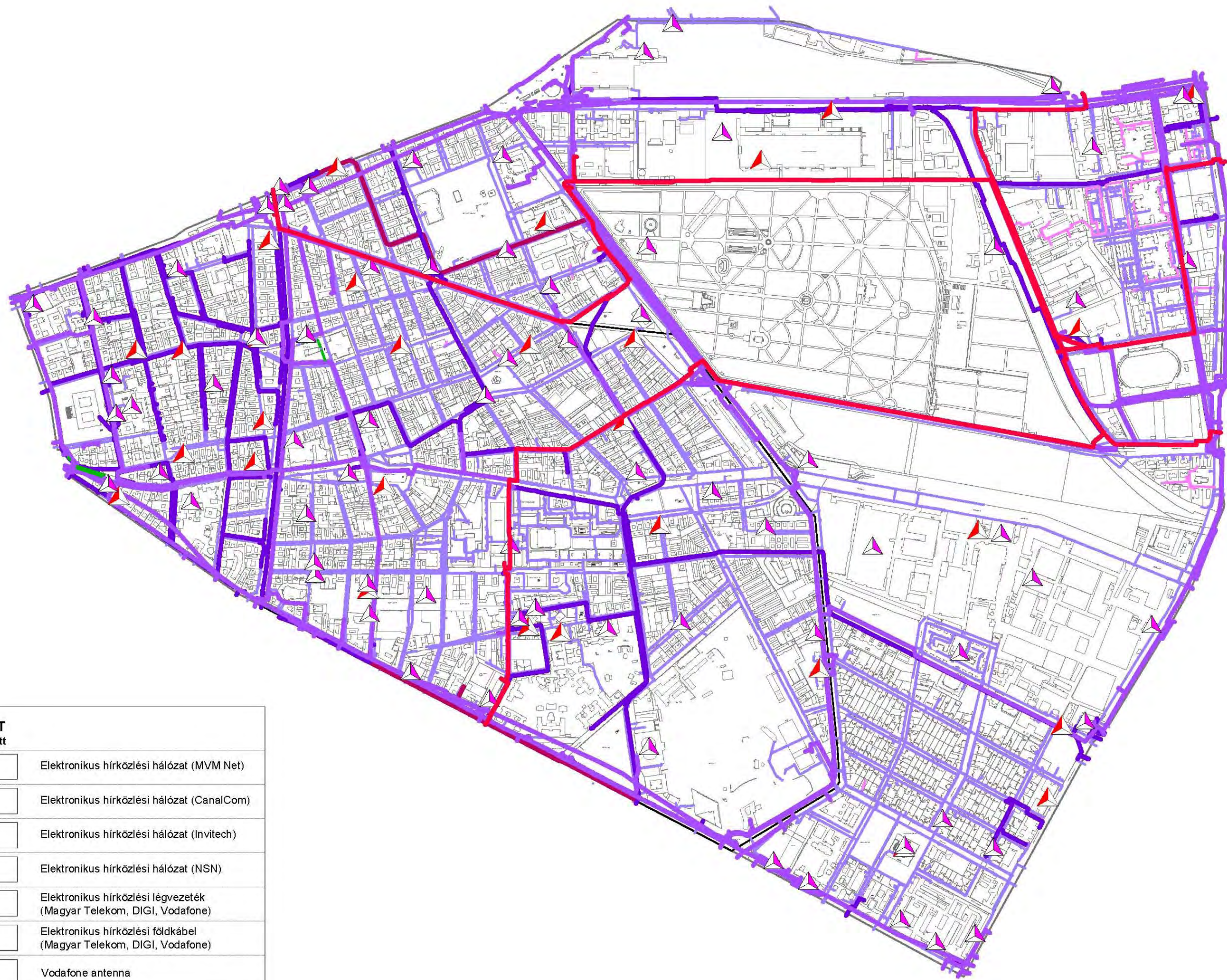


| JELMAGYARÁZAT |           |                                  |
|---------------|-----------|----------------------------------|
| Meglévő       | Tervezett |                                  |
|               |           | Nagyközép-nyomású földgázvezeték |
|               |           | Középnomású földgázvezeték       |
|               |           | Kisnyomású földgázvezeték        |
|               |           | Távhővezeték (magasvezetésű)     |
|               |           | Távhővezeték (mélyvezetésű)      |
|               |           | Gáznyomásszabályozó              |





# BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)



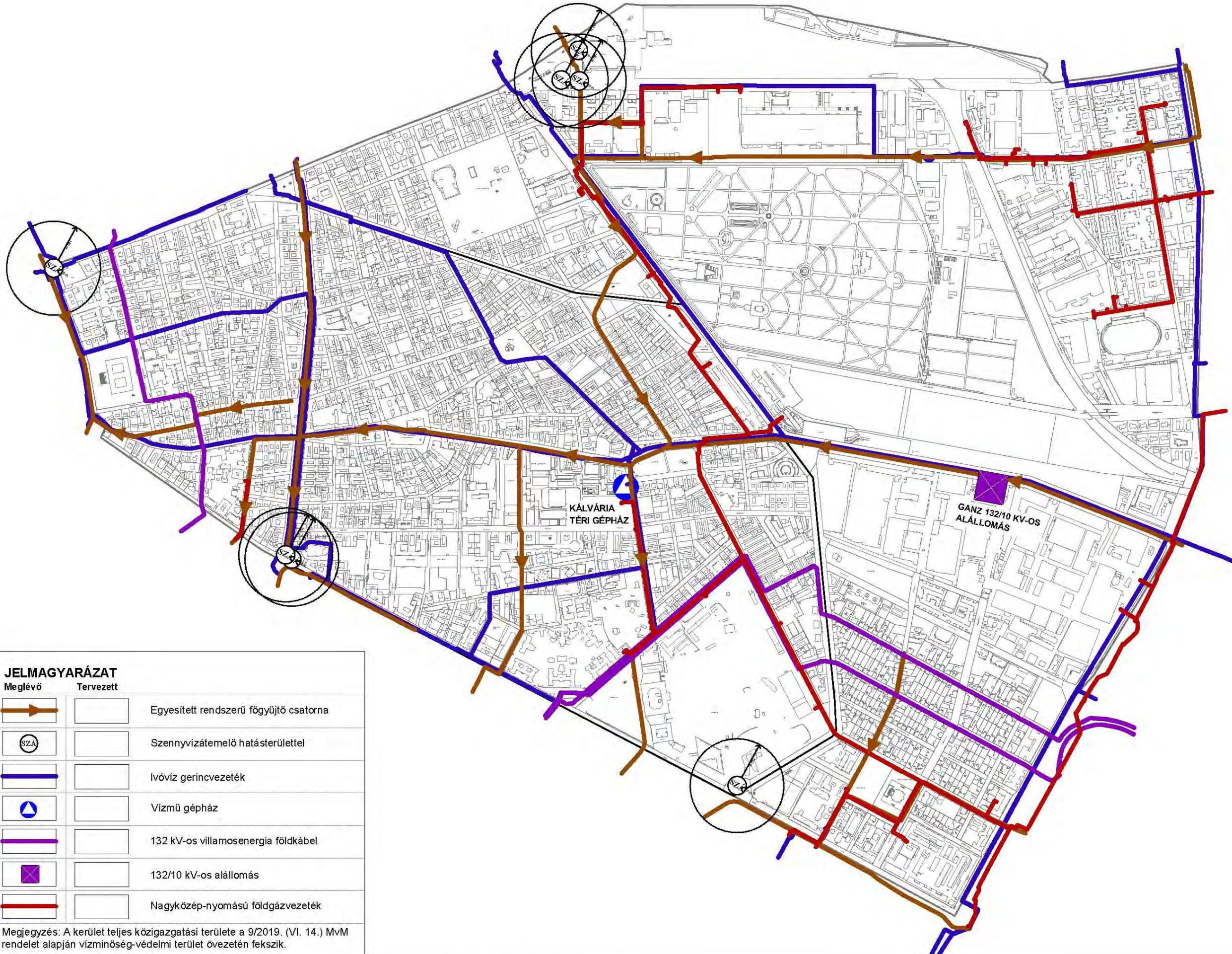
## JELMAGYARÁZAT

| 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   |



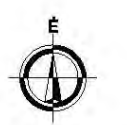


# BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (JÓKÉSZ)



| JELMAGYARÁZAT |           |  |
|---------------|-----------|--|
| Meglévő       | Tervezett |  |
|               |           | Egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna |
|               |           | Szennyvízátelő hatásterülettel         |
|               |           | Ivóvíz gerincvezeték                   |
|               |           | Vízmű gépház                           |
|               |           | 132 kV-os villamosenergia földkábel    |
|               |           | 132/10 kV-os alállomás                 |
|               |           | Nagyközép-nyomású földgázvezeték       |

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





## 2.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 2.12.1. Talajállapot

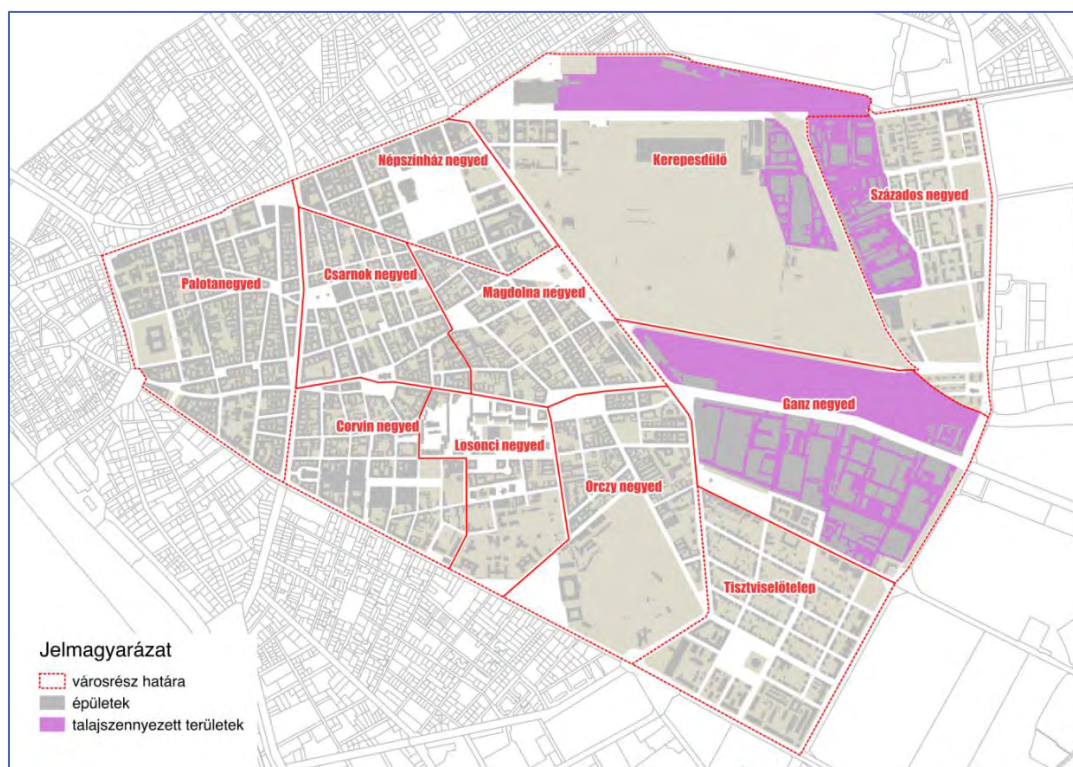
A kerület taljainak általános helyzete és kondíciója bolygatott, kevert, mára tipikus városi jellegeket mutat. Eredetinek mondható, bolygatás nélküli talajfelszín alig található, a terület ugyanakkor a kevésbé beépült helyszíneken megőrizte a homokos jellegét.

Az egykori gazdasági, ipari tevékenységek területein potenciális szennyezettséggel lehet számolni, illetve jellemző még a talajfelszín roncsolása, pusztulása. A legszennyezettebb területek a Kőbányai és a Kerepesi út mentén, valamint az Asztalos Sándor út mentén találhatók. Ilyen területek például a az egykori Ganz-MÁVAG területe, a Keleti pályaudvar területe. Ezeken a területeken – tekintettel a II. világháború bombázásaira és a Kerepesi temetőben lezajlott heves harcokra – a tűzserzészeti beavatkozást igénylő robbanó szerkezetek előfordulását sem lehet kizárni.

A kerületben található jelentős kiterjedésű barnamezős területek kapcsán több tényfeltárás és műszaki beavatkozás volt szükséges az elmúlt évtizedekben a FAVI-KÁRINFO 2013-as adatbázisa szerint. Eredményes kármentesítést hajtottak végre nyolc helyen a kerületben. A barnamezős területek közül a Józsefvárosi pályaudvar területén alifás szénhidrogénnel (TPH) szennyezett talajvizet tártak fel, a szennyező anyag csóva összehúzódó fázisban van. Ganz-MÁVAG területén feltárt alifás szénhidrogénes (TPH) szennyezést felszámolták, az Orczy-kertben korábban üzemelt BKV buszgarázs kármentesítése is befejeződött.

A Kerepesi út 17. szám alatti volt Taurus gyár területének bontási- és kármentesítési munkálatai a Kerepesi úti (MTK) Sportpark megvalósítása érdekében 2018-ban megkezdődtek és jelenleg is folyamatban vannak. A kármentesítési monitoring végzését a (PE-06/KTF/04498-8/2020. számon módosított) PE-06/KTF/5470-15/2018. számú kármentesítési határozat előírásai szerint végzi az üzemeltető, amelynek keretében 14 db talajvíz monitoring kút is létesült a területen.

A Salgótarjáni út 1. (38818/41 hrsz.) alatti ingatlanon, a Józsefvárosi pályaudvar területén a kármentesítés 2021. évben zárult le.



Józsefváros talajszennyezett területei

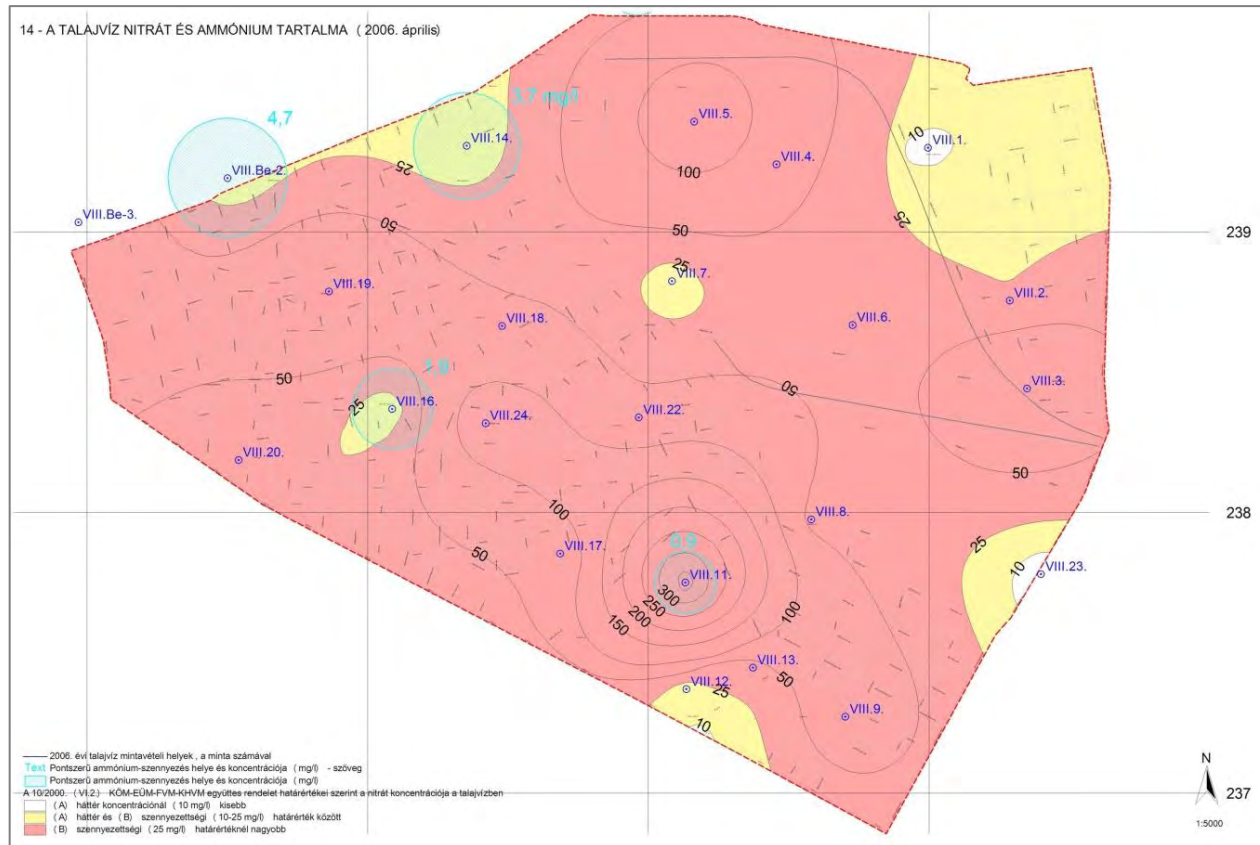
Továbbra is kritikus azonban a Százados negyed ipari területeinek és a Keleti pályaudvar területének talajszennyezettsége. Ugyancsak kerületi probléma a Metal Art Zrt veszélyes hulladék kezelő telephelye a Tisztviselőtelepen, ahol galvanizáló üzem található és cianidos vegyületekkel dolgoznak. A telephelyen kármentesítési határértéket meghaladó nehézfémekkel szennyezett földet regisztráltak, ennek „ex situ off site” eljárással történő talajcseréjére 2008-ban került sor, a talaj TPH szennyezettsége azonban továbbra is magas.

### 2.12.2. Felszíni és felszín alatti vizek állapota

A kerületben nem található felszíni vízfolyás. A kerület legnagyobb – és egyben egyetlen összefüggő vízfelülete az Orczy parkban található tó, amelyet talajvíz eredetű fakadó források táplálnak. A tó az ős-Duna lefűződött morotvainak egyikeként maradt fenn, mesterséges kotrással kialakított mederrel rendelkezik, vízminősége jelenleg rossz. Az Orczy-kert területe fontos vízvezető réteg felett fekszik, ezt azonban a kertbe beépült buszgarázs elszennyezte. A szennyezés a 4 m mélyen lévő talajvízréteget is elérte, ezért a terület kármentesítése 2003-ban elkezdődött. Ennek során 1400 m<sup>3</sup> olajtól tisztították meg a felszín alatti vizeket, a teraklór-etilén, triklór-etilén, diklór-etilén szennyezés a harmadára húzott vissza 2003 és 2008 között. Az Orczy tó műszaki paramétereit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

| Hossz [m] | Szélesség [m] | Terület [m <sup>2</sup> ] | Legnagyobb vízmélység [m] | Átlagos vízmélység [m] | Átlagos vízszint [mBf] |
|-----------|---------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| 170       | 70            | 5960                      | 1,60                      | 1,10                   | 110,35                 |

A felszín alatti vizek állapotát magas nitráttartalom és ammóniumtartalom jellemzi. Ezek jelenléte a korábbi évszázad csatornázatlanságára, a közműöllő szétnyílására, a csatornázottság hiányaira utaló indikátor. A talajvíz ezért ivásra, élelmiszernövények öntözésére alkalmatlanná vált.



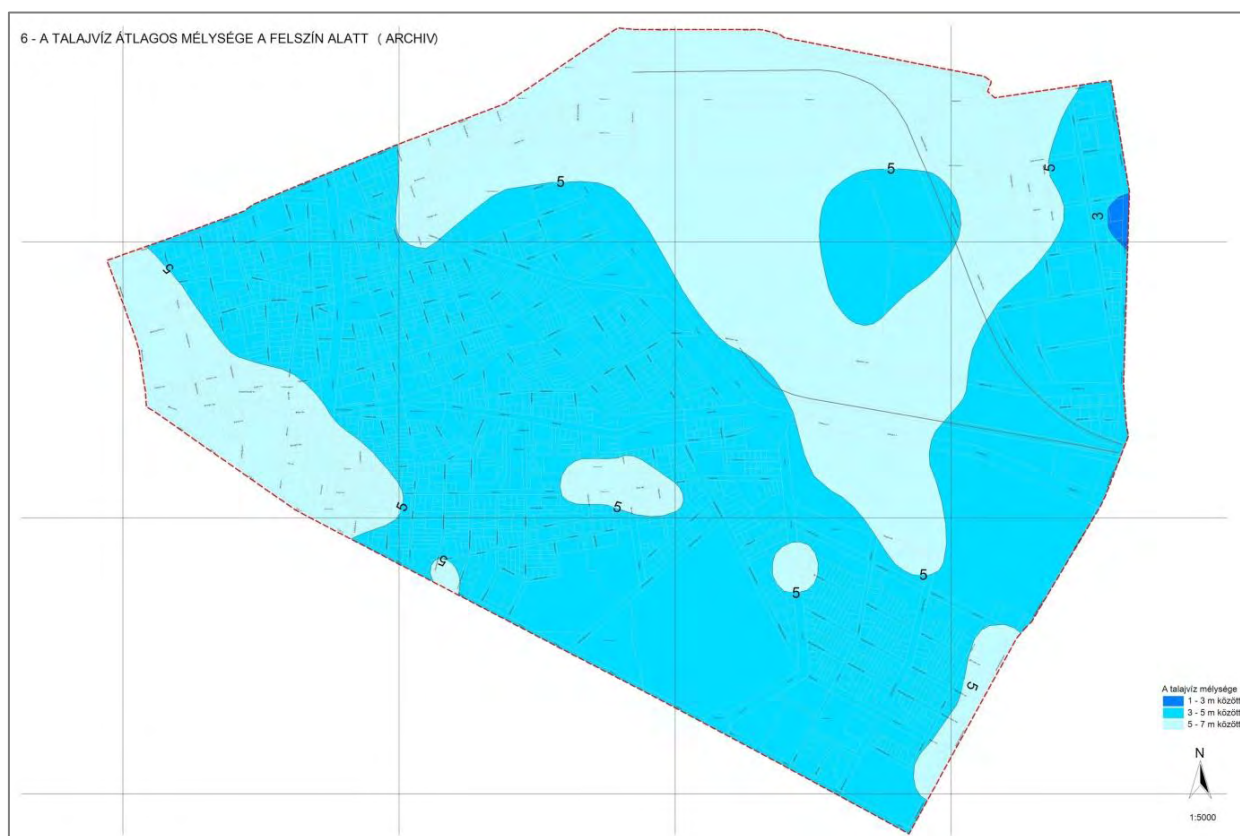
A talajvíz nitrát és ammónium tartalma (2006-os állapot)



A Metal-Art telephelye a felszín alatti vizek nehézfém szennyezésével is érintett. A talajvíz nikkel és kadmium koncentrációja a területen meghaladta a „B” (mérsékelt) szennyezettségi szintet. A Környezetvédelmi Felügyelőség 3 db figyelőkút üzemeltetését írta elő. 2010-ben a telephelyen jelentős havária történt, ennek során 1200 liter kezeletlen szennyvíz került a csatornarendszerbe. Azóta a szennyvízkezelési technológiát korszerűsítették.

A kerület felszínközeli földtani rétegződése homogénnek tekinthető, így a talajvíz gyakorlatilag egész területén viszonylag kis mélységben (3-5 m) fekszik, egyes részeken (Kerepesdűlő, Palotanegyed Múzeum krt menti sávja) 5-7 m közötti.

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 hidrológiai védőterület nem érinti. Ennek ellenére szennyvíz érzékenység az egész területet lefedi. A kerület egésze az Országos Területrendezési Terv szerinti „Országos vízminőség-védelmi övezetbe tartozik.



Talajvízszintek a kerületben

### 2.12.3. A levegőtisztaság állapota

A VIII. kerület a 4/2002. (X. 7.) KVM rendelet alapján a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A vizsgált terület levegőminőségének jellemzése csak tágabb keretek között lehetséges, ugyanis a levegőminőség alakulását öszvárosi és regionális – esetenként határokon átnyúló – tényezők határozzák meg. A levegő tisztasága a különböző emissziók (szennyezőanyag kibocsátások) mellett nagyban függ a mindenkor meteorológiai viszonyoktól is. A kerületben a Teleki László téren található automata mérőállomás. A mért adatok alapján a légszennyezettségi index nitrogén-oxidok tekintetében megfelelő, szállópor tekintetében jó. A nagy forgalmú útvonalak mellett órák határérték túllépések előfordulnak.

Általánosságban elmondható, hogy a kerületben (ahogyan az egész fővárosban) a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő koncentráció egyik felét a közlekedés, míg másik

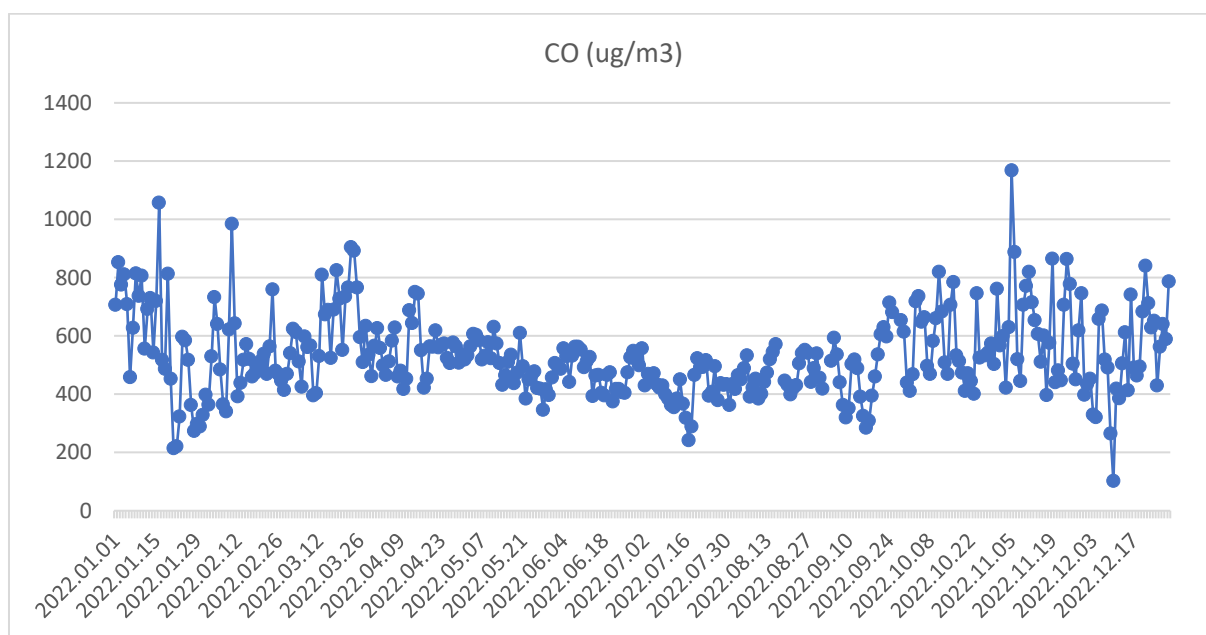
felét a helyhez kötött források eredményezik: az ipari kibocsátás részaránya mintegy 25%, ugyanakkor a lakossági földgázfelhasználás is ezzel nagyságrendileg azonos mennyiségben termel nitrogén-oxidokat.

Az őszi-téli időszakban a fővárosi szállópor (PM10) szint mintegy harmada származhat a háztartási eredetű szilárd, leginkább fatüzelésből, míg a közlekedés hozzájárulása (legfőképpen a dízel üzemű járművek kibocsátása következtében) hozzávetőlegesen 40%-ért felelős. Az elmúlt évtizedekben – az országos és az európai trenddel összhangban – nagymértékben csökkent a korábban Budapesten is jelentős mennyiségben kibocsátott ipari eredetű szennyező anyagok (kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok és szilárdanyag-részecskék) mennyisége.

A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai alapján elmondható, hogy a kerületben budapesti viszonylatban jelentős helyhez kötött légszennyező forrás nem található. Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek szén-monoxid-, nitrogén-oxid- és szállópor-emisszióját kell megemlíteni. A kerület legforgalmasabb útjai a Hungária körút, az Orczy út – Fiumei út vonala, a Kerepesi út, a József körút és a Baross utca – Kőbányai út vonala. A kerületben egyetlen levegőminőségi automata mérőállomás üzemel a Teleki téren. A következő szennyezőanyag komponenseket méri:

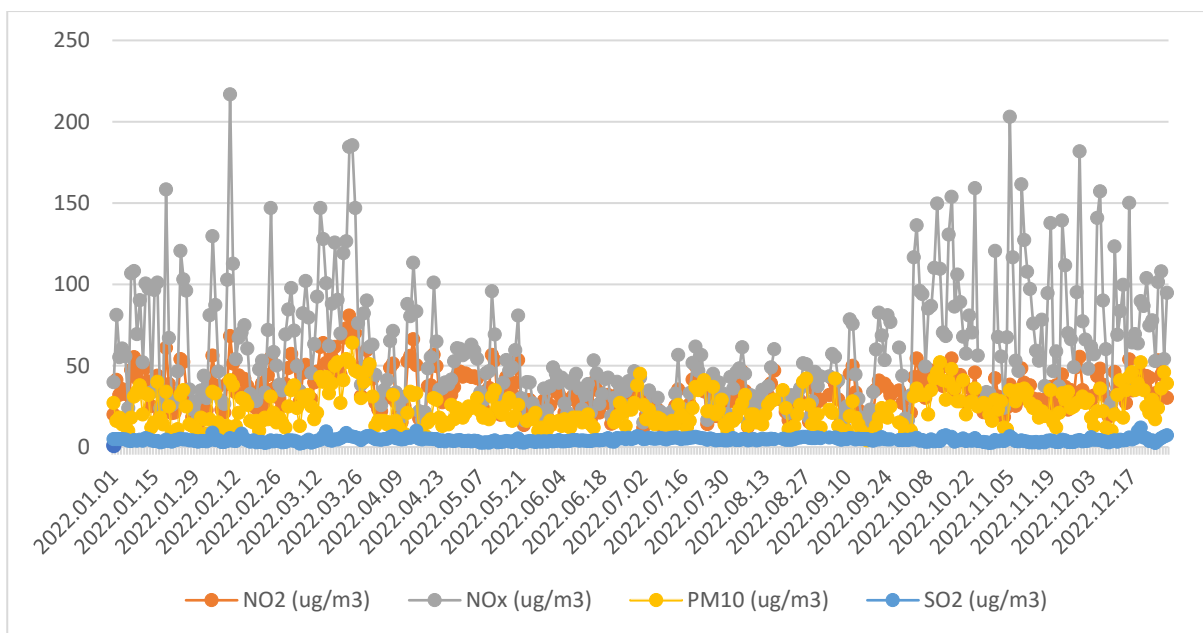
| Cím        | Állomás típusa     | NO | NO <sub>2</sub> | NO <sub>x</sub> | SO <sub>2</sub> | CO | O <sub>3</sub> | PM <sub>10</sub> | PM <sub>2.5</sub> | PM <sub>1</sub> | BTEX |
|------------|--------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|----|----------------|------------------|-------------------|-----------------|------|
| Teleki tér | városi közlekedési | x  | x               | x               | x               | x  | x              | x                | -                 | -               | -    |

Az OML adatbázisban az állomáson mért utolsó év adatai 2022 januárjától decemberéig a korábbi évekhez képest csökkenő tendenciát mutatnak: a téli (tüzelési) félévben megugró szén-monoxid koncentráció 500 és 1000 ug/m<sup>3</sup> közötti tartományra mérséklődött, amely a nyári félévben 200-600 ug/m<sup>3</sup> közé esik. A szulfáttartalom nem jelentős, még a téli időszakban is tizede a határértéknek, amely azt mutatja, hogy a széntüzelés, illetve az ipari légszennyezés kibocsátása teljesen visszaszorult. A nitrogén-dioxid és az NO<sub>x</sub> szintje is zömmel határérték alatt marad, de szmogos időben, rossz légköri viszonyok mellett télen és nyáron is előfordulnak határértéket meghaladó értékek, amelyek a közlekedési eredetű légszennyezés jelenlétére utal. A szállópor (PM10) értéke a márciusi hónapban haladta meg jelentősen az 50 ug/m<sup>3</sup> határértéket, ugyanakkor az év jelentős részében a határérték alatt maradt. A nyári félévben ez határérték alá csökken, különösen a nyári hónapok csendesek, ez szintén összefügg a tüzelés és a közlekedés éves pulzálásával.



µg/m<sup>3</sup>-ben mért CO légszennyezési érték a Teleki téri automata állomáson 2022-ben (forrás: OLM)

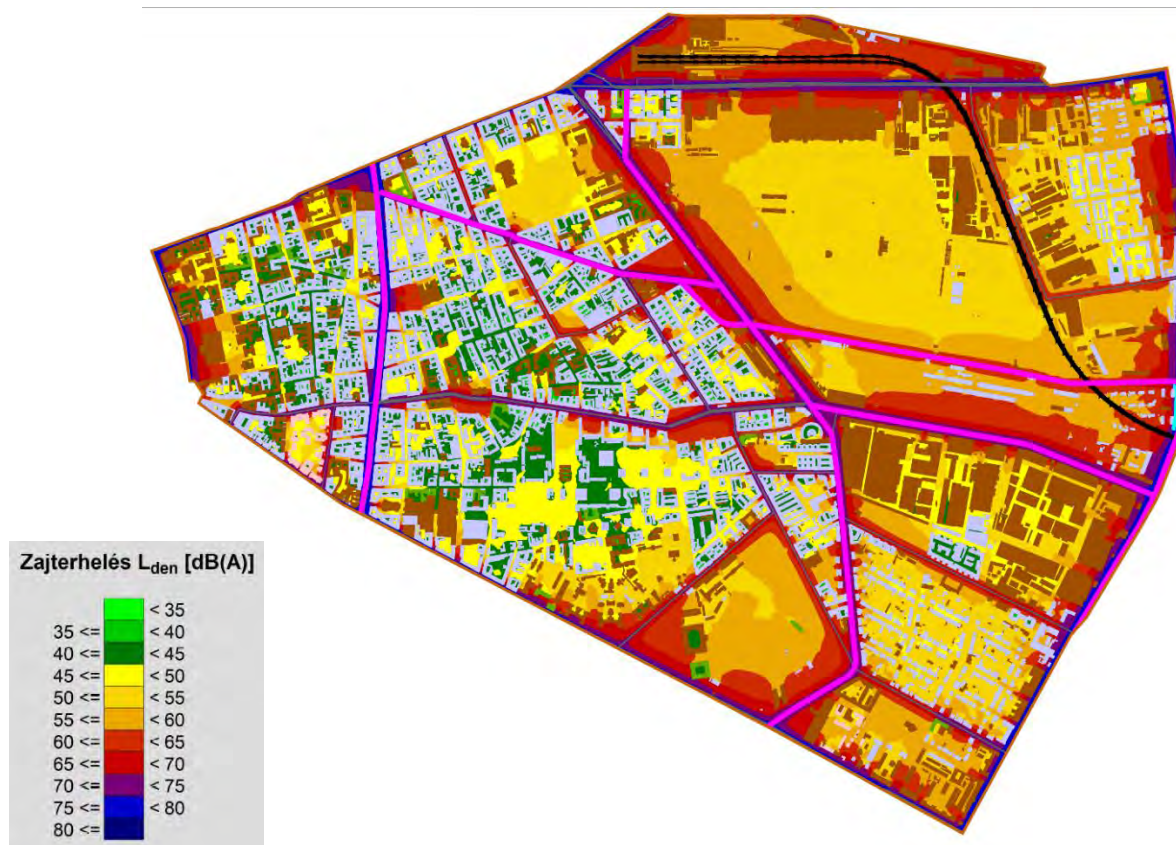




µg/m<sup>3</sup>-ben mért NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, PM<sub>10</sub> és SO<sub>2</sub> légszennyezési értékek a Teleki téri automata állomáson 2022-ben (forrás: OLM)

#### 2.12.4. Zaj állapot

A főváros zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017-ben elkészült Budapest Stratégiai Zajterképének megújítása szolgáltatja. Az adatok objektív értékeléséhez azonban fontos megjegyezni, hogy a zajterkép forgalomszámlásokból levezetett számított adatokat tartalmaz, konkrét mérések nem történtek. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KVM-EUM rendelet, a stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet tartalmazza.



Józsefváros 2017-es közúti stratégiai zajtérképe (készítette: Vibrocomp Kft.)

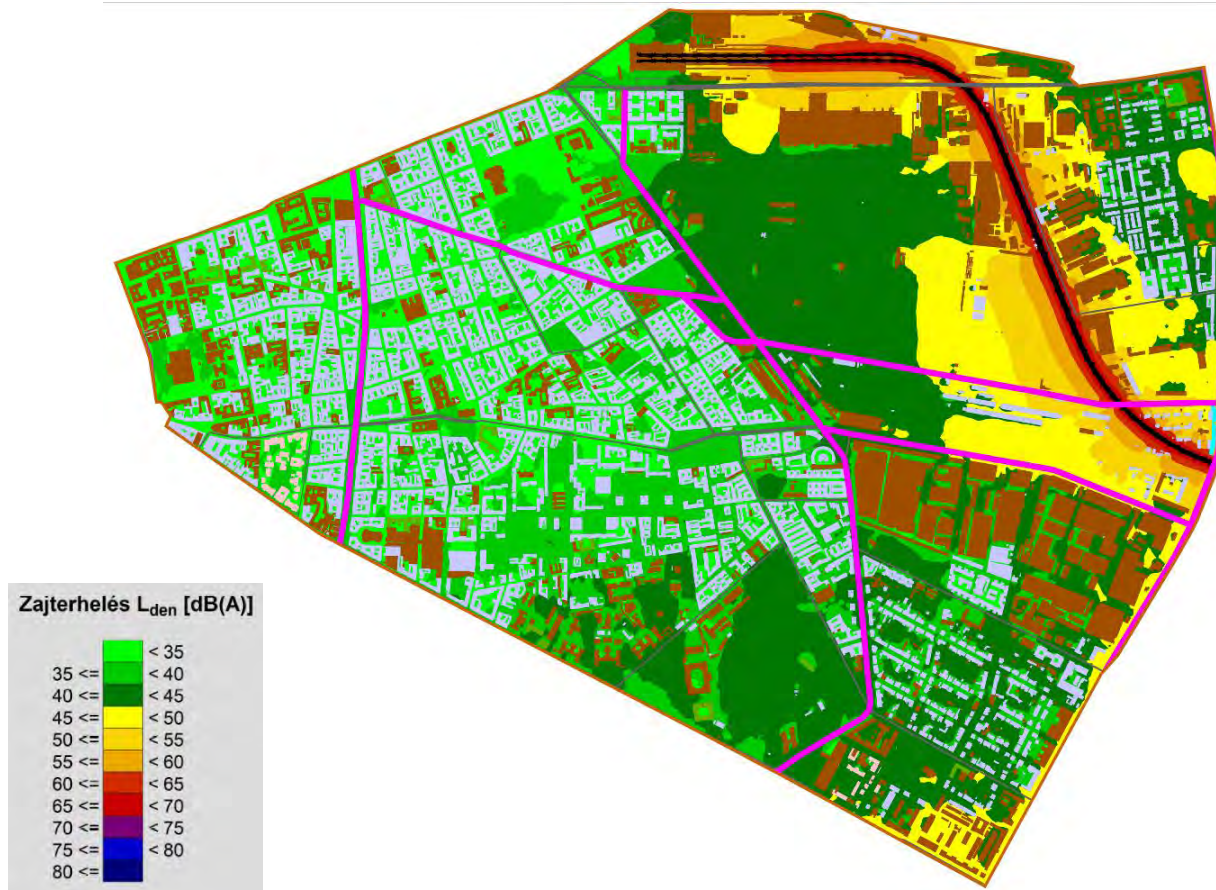
Józsefváros területén zajvédelmi szempontból a legnagyobb problémát a közlekedési eredetű zajterhelés jelenti. A zajtérképek alapján a kerületet érintő, jelentősnek mondható – egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső – egész napi közúti zajterheléssel érintett területeken emellett területileg korlátozottan, de kis mértékű határérték túllépések a vasúti közlekedésből és ipari üzemek zajkibocsátásából eredően tapasztalható.

A stratégiai zajtérkép alapján a kerületben konfliktust jelentő zaj mintázata éjjel is nagyon hasonló a nappali határértéket meghaladó terheléshez. Jellemzően a főbb útvonalak mentén jelentkezik a határérték feletti zajterhelés:

| Egész napos zajterhelés mértéke az alábbi utcák melletti lakóépületek környezetében |                         |                            | Zajból eredő konfliktus és annak mértéke zajtól védendő épületek környezetében (éjjel) |                         |                         |
|---|-------------------------|----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Magas (65-70 dB)  | Nagyon magas (70-75 dB) | Különösen magas (75 db < ) | 0-5 dB   | 5-10 dB                 | 10 dB <                 |
| - Korányi Sándor utca   | - Baross utca           | - Rákóczi út               | - Mária utca   | - Baross utca           | - József körút          |
| - Nagy Fuvaros utca   | - Máriautca             | - József körút             | - Elnök utca   | - Diószeghy Sámuel utca | - Üllői út              |
| - Szerdahelyi utca  | - Karácsony Sándor utca | - Üllői út                 | - Vajda Péter utca   | - Kőrös utca            | - Rákóczi út            |
| - Salgótarjáni utca   | - Dobozi utca           | - Kerepesi út              | - Kőbányai út  | - Fiumei út             | - Népszínház utca       |
| - Dózsa György út   | - Orczy út              | - Népszínház utca          | - Salgótarjáni út  | - Karácsony Sándor utca | - Kerepesi út           |
| - Fiumei út   | - Kőrös utca            | - Hungária körút           | - Kiss József utca   | - Dobozi utca           | - Hungária körút        |
| - Festetics György utca   | - Diószeghy Sámuel utca | - Könyves Kálmán körút     | - Nagy Fuvaros utca  | - Korányi Sándor utca   | - Könyves Kálmán körút  |
| - Kiss József utca  |                         |                            | - Mátyás tér   |                         | - Orczy út              |
| - Elnök utca  |                         |                            | - Szerdahelyi utca   |                         | - Festetics György utca |
| - Vajda Péter utca  |                         |                            |  |                         |                         |

Közúti zajterheléssel leginkább érintett utcák Józsefvárosban (forrás: Vibrocomp Kft.)





Józsefváros 2017-es vasúti stratégiai zajtérképe (készítette: Vibrocomp Kft.)

A vasúti közlekedés miatt érzékelhető zajterhelést bemutató térképek és vizsgálatok alapján megállapítható, hogy az ebből eredő zajterhelés csak a Keleti-pályaudvar bevezető szakaszain jelentkeznek, ahol különösen magas ( $L_{den} > 75$  dB) és nagyon magas a zajterhelés ( $L_{den} = 70-75$  dB) nem tapasztalható a lakóépületek környezetében, ugyanakkor magas a zajterhelés ( $L_{den} = 65-70$  dB) volt mérhető a 80; 120. sz. vasútvonalszakasz esetében az alábbi épületeket érintően:

- jobb oldalon a Lokomotív u. 2 db lakóépülete
- jobb oldalon a Szemafor u. 1 db lakóépülete
- jobb oldalon a Salgótarjáni u. 2 db lakóépülete
- jobb oldalon az Asztalos Sándor út a Ciprus u. és a Stróbl Alajos u. közötti szakasz 1 db lakóépülete
- jobb oldalon az Asztalos Sándor út a Stróbl Alajos u. és a Kerepesi út közötti szakasz 2 db lakóépülete
- bal oldalon a Kőbányai út a Könyves Kálmán krt. és az Orczy út közötti szakasz 1 db lakóépülete

A felsorolt lakóépületek között az éjjeli időszakban mérhető zajkonfliktus mértéke az alábbiak szerint oszlik meg. Éjjel 0-5 dB közötti konfliktus van:

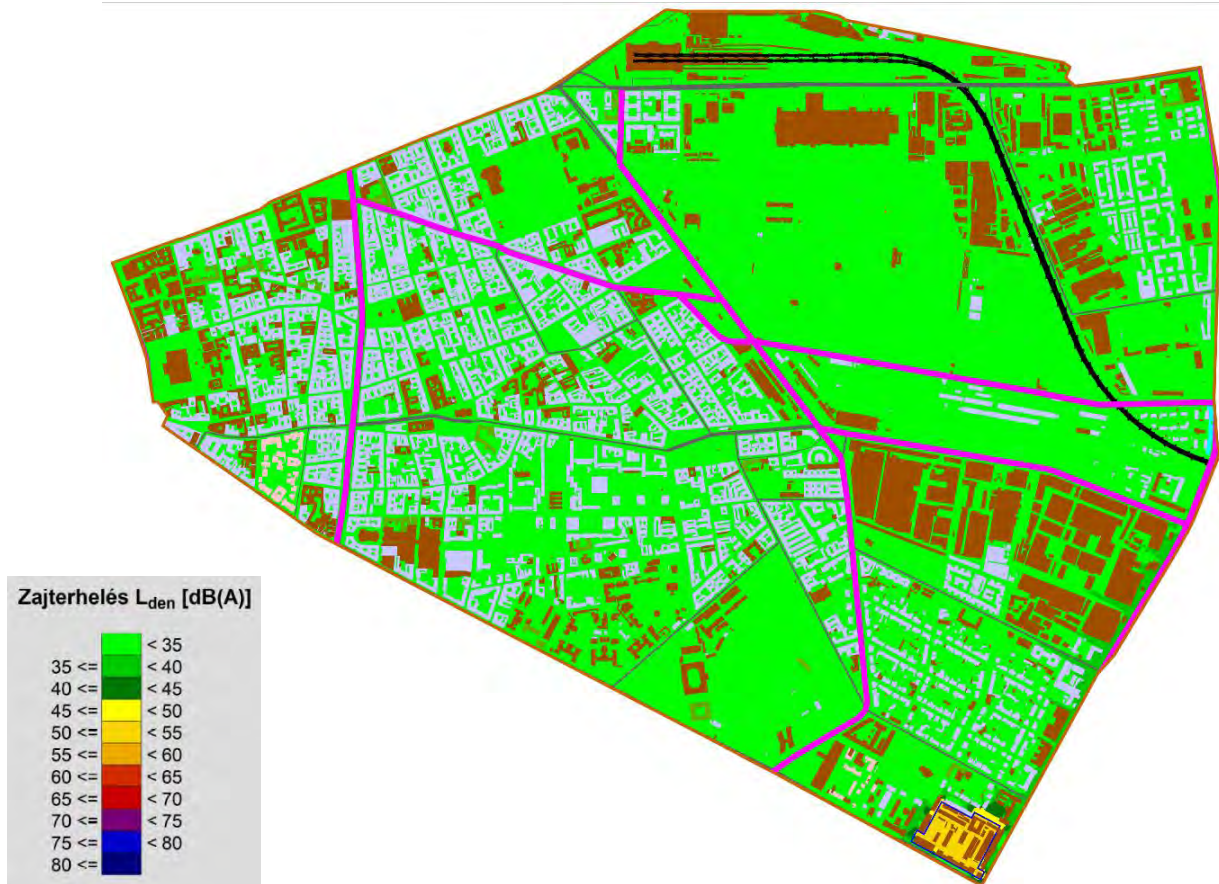
- jobb oldalon a Lokomotív u. 3 db lakóépülete
- jobb oldalon a Szemafor u. 2 db lakóépülete
- jobb oldalon a Salgótarjáni u. 2 db lakóépülete
- jobb oldalon az Asztalos Sándor út a Ciprus u. és a Stróbl Alajos u. közötti szakasz 1 db lakóépülete
- jobb oldalon az Asztalos Sándor út a Stróbl Alajos u. és a Kerepesi út közötti szakasz 1 db lakóépülete

- bal oldalon a Kőbányai út a Könyves Kálmán krt. és az Orczy út közötti szakasz 1 db lakóépülete

Éjjel 5-10 dB konfliktus van:

80; 120. sz. vasútvonalszakasz esetében:

- jobb oldalon az Asztalos Sándor út a Stróbl Alajos u. és a Kerepesi út közötti szakasz 1 db lakóépülete



Józsefváros 2017-es üzemi stratégiai zajtérképe (készítette: Vibrocomp Kft.)

Az ipari üzemekből eredő zajterhelést bemutató térképek és vizsgálatok alapján megállapítható, hogy különösen magas ( $L_{den} > 75$  dB) és nagyon magas a zajterhelés ( $L_{den} = 70-75$  dB) nem tapasztalható a lakóépületek környezetében.

Ugyanakkor magas a zajterhelés ( $L_{den} = 65-70$  dB) és 0-5 dB közötti zajkonfliktus volt mérhető éjjel a:

- Gyórfy István u. 2 db lakóépülete,
- Illatos út néhány lakóépülete

környezetében.

### 2.12.5. Sugárzásvédelem

Sugárzás elleni védelem tekintetében egyrészt az elektromos hálózat és transzformátorainak sugárzásával kell számolni a területen. A vezetékek jellemzően talajba fektetetten helyezkednek el, így azok sem a közterületet használókra, sem az épületekben tartózkodókra nem jelentenek káros hatást.

A kerületben a másik fontos sugárzó faktort a mobil átjátszótoronyok jelentik, amelyek jellemzően házak tetejére vannak felszerelve. Sajnos ezek pontos elhelyezkedéséről nincs átfogó képünk. A



tornyok által kifejtett háttérsugárzás a távolság négyzetével arányosan csökken. Az adótornyok közvetlen közelében élők e tekintetben érintettebbek. A szakemberek szerint az adótornyok háttérsugárzásánál sokkal nagyobb dózist jelent az egyes emberek számára a saját mobiltelefonjuk használata. Ez utóbbinak azonban eddig nem mutatták az emberi szervezetre gyakorolt káros hatását.

### 2.12.6. Hulladékkezelés

Budapesten a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás megszervezése, működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati és nem kerületi feladat, így a VIII. kerületben is a Fővárosi Önkormányzat biztosítja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését, a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt.-vel (FKF) kötött közszolgáltatási szerződés útján.

A Józsefvárosi Önkormányzat ingyenesen biztosítja a Sárkány utca 5. szám alatti telket az FKF részére közösségi közlekedéssel is könnyen megközelíthető hulladékgyűjtő udvar kialakítása céljából, melyet a lakosság ki is használ.

A kerületben a szelektíven gyűjtött hulladékok aránya növekvő tendenciát mutat. A hulladékok minél nagyobb arányú újra hasznosítására a szelektív hulladékgyűjtés több módja teremt lehetőséget. Egyre nagyobb jelentőségű a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír-, műanyag- és fém) rendszeres gyűjtése) amely gyakorlatilag az egész főváros területén beépült a szolgáltatási portfólióba. Továbbra is lehetőség van, bár egyre jobban szűkített módon, a szelektív hulladékgyűjtő szigeteken a papír-, műanyag-, fém- és üveg-frakciók elkülönített gyűjtésére. A 2023-as FKF adat szerint a korábbi 7 db szelektív hulladékgyűjtősziget helyett már csak 6 db található meg a kerületben.

| Sorszám | Nyilvántartási cím  |
|---------|---|
| 1       | Ciprus u. - Törökbecse u. új társasházzal szemben             |
| 2       | Diószegi Sámuel utca (iskolával szemben)                      |
| 3       | Hungária krt. 12-14. előtt                                    |
| 4       | Hős utca 9-11. (Penny Market parkolóval szemben)              |
| 5       | Lokomotív utca - Tbiliszi (volt Vagon) tér (a templom mögött) |
| 6       | Stróbl Alajos utca 7. - Strázsa utca sarok                    |

*Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a VIII. Kerületben (forrás: FKF)*

Ezekon felül 11 helyett már csak 8 helyen található a kerületben csak üveggyűjtő konténert befogadó hulladékgyűjtő sziget a következő helyeken:

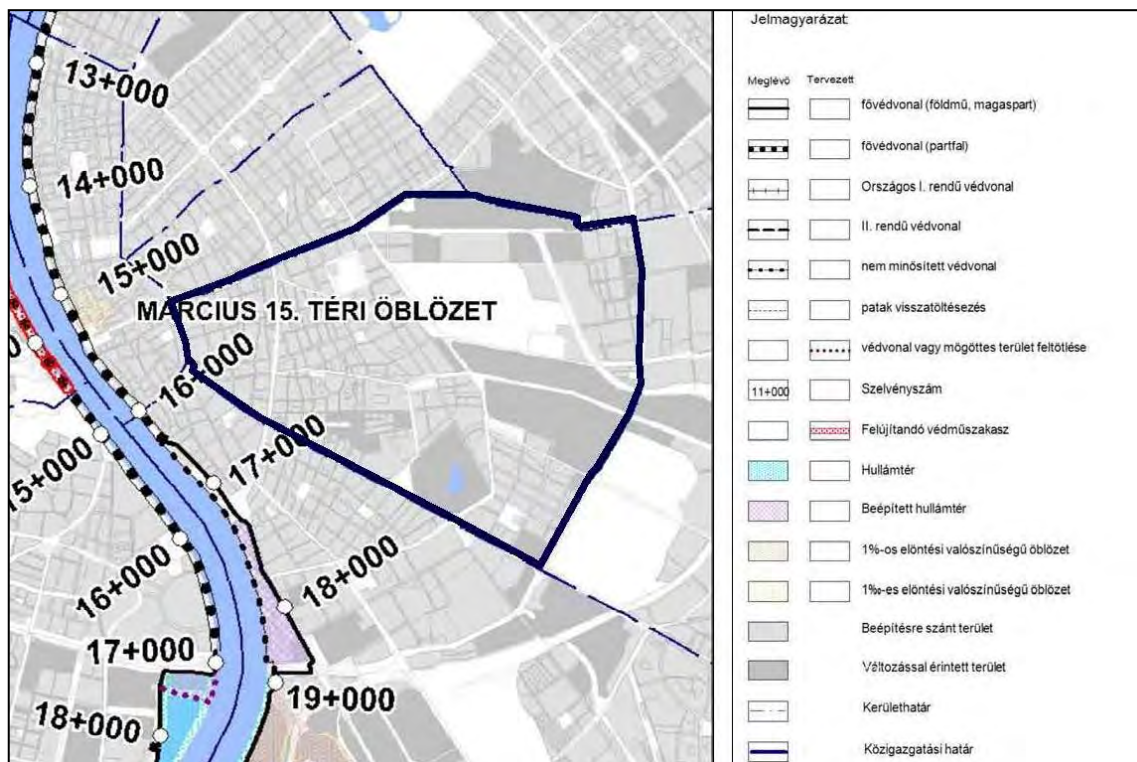
| Sorszám | Nyilvántartási cím                          |
|---------|---|
| 1       | Vay Ádám utca - Alföldi utca                |
| 2       | Práter utca - Szigony utca sarok SPAR előtt |
| 3       | Dankó utca 23. - Magdolna utca sarok        |
| 4       | Illés utca 32-vel szemben                   |
| 5       | Törökbecse utcában, sport utcában           |
| 6       | Gyórfy István utca 24-gyel szemben          |
| 7       | Déry Miksa utca 19 előtt                    |
| 8       | Rezső tér 16-tal szemben                    |

Üveg hulladékgyűjtő szigetek a VIII. Kerületben (forrás: FKF)

A közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is. A lakoságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint a lomtalanítás keretében biztosított.

### 2.12.7. Árvízvédelem

A kerület területét nagyvízi meder nem érinti, így árvízvédelmi igények sem merülnek fel.



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - Közmű infrastruktúra - Árvízvédelem

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, hanem szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészített egy országos térképet, amely alapján a VIII. kerület a „villámárvíz” előfordulási eseményre a közepes kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni.

### 2.12.8. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák

A kerület forgalmasabb útvonalai mentén jelentős, határértéket meghaladó a gépjárműforgalomból eredő zajterhelés és esetenként határértéket meghaladó a levegőszennyezés.

A kerület barnamezős területei (különös tekintettel a Keleti pályaudvarra, az Asztalos Sándor utca menti gyárterületekre, a Józsefvárosi pályaudvar területeire és a Ganz területre, valamint a Tisztviselőtelep déli részére) potenciális szennyezőforrások és akut talaj- és felszín alatti vízszennyezést tartalmazó gócek. Forráshiány miatt ezeknek a barnamezős területeknek a kármentesítése időben késlekedik, ugyanakkor pozitív, hogy ha lassan is, de néhány helyszínen már megtörténtek a kármentesítési munkálatok (pl. a volt Taurus gyár környezetében).



Bár Józsefváros jó néhány nagyméretű zöldfelülettel rendelkezik, főleg a belső- és középső-józsefvárosi negyedekben kevés a jelentős méretű, fákkal, cserjékkel fedett zöldfelület. Emellett a mintegy ötezres kerületi faállományban sok a beteg, idős fa.

A kerület nagyrészt belvárosias jellegéből adódóan magas fokú zaj- és légszennyezettség, melyet elsősorban a közlekedés, másodsorban a fűtési eredetű kibocsátása okoz. Az úgynevezett utca kanyon hatás miatt jelentős mértékű a városi hősziget jelenség.

A felsoroltakon túl fontos probléma még a biológiai eredetű hulladékok (elsősorban a klinikai veszélyes hulladékok) keletkezése is.

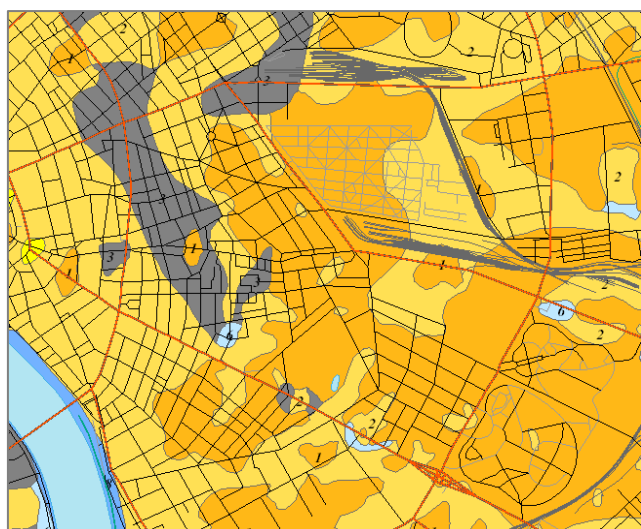
A kerület spontán kialakult, illegális hulladékokkal terhelt területei az elhagyatott részekben találhatóak. Illegális lerakással fertőzöttek a vasúti pályatestek környezetei, a Józsefvárosi pályaudvar, a Ganz terület, a Salgótarjáni út annak Fiumei út és a Hungária körút közötti szakasza.

## 2.13. KATASZTRÓFAVÉDELEM, TERÜLETFELHASZNÁLÁST KORLÁTOZÓ, BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

### 2.13.1. Építésföldtani korlátok

A kerületet alábányászott, illetve jelentősebb alápincézett területek nem érintik, kedvezőtlen morfológiai adottságú, csúszásveszélyes terület nem található a kerületben.

A Magyar Állami Földtani Intézet Építésalkalmassági térképe alapján a kerület nagy része 4-5 szintig, de jelentős területek (Magdolna negyed, Orczy negyed, Tisztviselő-telep) 4-5 szint felett is alkalmasak beépítésre. A József körút menti területen többszintes beépítés kialakítása – a térkép szerint - gazdaságtalan.



- Beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas
- Beépítésre 4-5 szintig alkalmas
- Többszintes beépítésre gazdaságtalan
- Árterület
- Élővíz hatásterülete, kis teherbírású képződményekből felépült terület magas helyzetű /0-1,5m/ talajvízzel

Építésalkalmassági térkép (Adatforrás: MFI)

### 2.13.2. Vízzrajzi veszélyeztetettség

A VIII. kerület területét magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján, valamint a Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság által elkészített nagyvízi mederkezelési terv szerint a kerületet nem érinti a nagyvízi meder, így árvízi előntésre sem kell számítani.

### 2.13.2.1. Árvízveszélyes területek

A vízügyi ágazat a kerület területét érintően árvízzel veszélyeztetett területet nem tart nyilván.

A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „árvízi” elöntés „villám-árvíz” a vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

### 2.13.2.2. Belvízveszélyes területek

A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettség térkép rögzít.

A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettség kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba, amelyből a területrendezési eszközökben csak a közepesen és erősen veszélyeztetett területeket jelölik. Ilyen veszélyeztetett terület a VIII. kerületben nincs.

Belvízveszélyes terület a vízügyi ágazat nyilvántartásában sem szerepel.

### 2.13.2.3. Mély fekvésű területek

A kerületben nincsenek mély fekvésű területrészek.

### 2.13.2.4. Árvíz- és belvízvédelem

A kerület területe a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint sem árvízi elöntéssel, sem belvízzel nem veszélyeztetett, így e vonatkozásban védelmi feladat nincs.

A kerületben is előforduló vízelöntések, vízállások, nem árvízi, vagy belvízi eseményként jelentkeznek, hanem a vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származik. Ezeknek az elöntéseknek a kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása „árvízi” esemény a helyi katasztrófavédelem feladata.

## 2.13.3. **Tevékenységből adódó korlátozások**

Az Országos Katasztrófa-védelmi Főigazgatóság adatai alapján a kerületben egy veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem működik (az Üllői út melletti METAL-ART Nemesfémipari Zrt.), amely azonban küszöbérték alatti besorolású. Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

- Vízellátás szolgáltatási területén
  - Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Szennyvízelvezetés
  - Gerinc szennyvízgyűjtő csatornák
  - Szennyvízáttemelők és védőtávolság igényük
- Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés
  - Csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- Energiaellátás
  - Villamosenergia
    - 132 kV-os földkábel hálózat
    - 132/10 kV-os alállomás
  - Földgázellátás
    - Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
    - Gázfogadó és nyomáscsökkentő műtárgy
  - Távhőellátás
    - Gerinc hőelosztó távhőhálózat nyomvonala
- Elektronikus hírközlés
  - Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

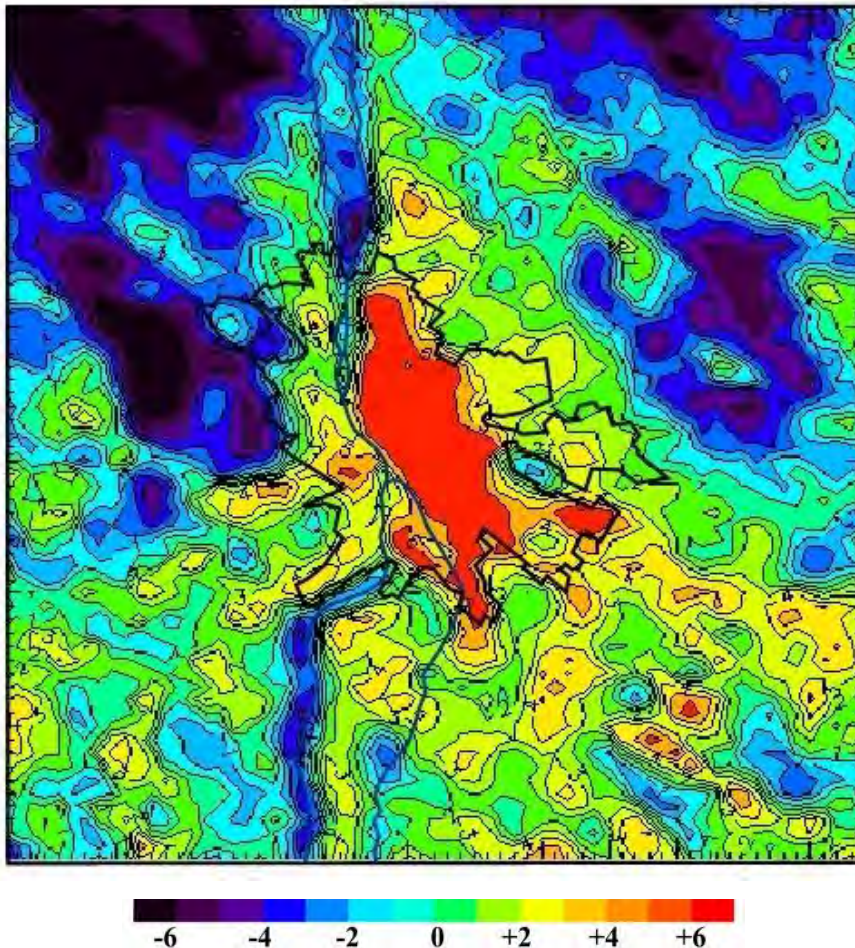


## 2.14. VÁROSI KLÍMA

A VIII. kerület a főváros mezoklimatikus körzetrendszerében a mesterséges alapú, tömör beépítésű, erősen szennyezett klímátípusba tartozik.

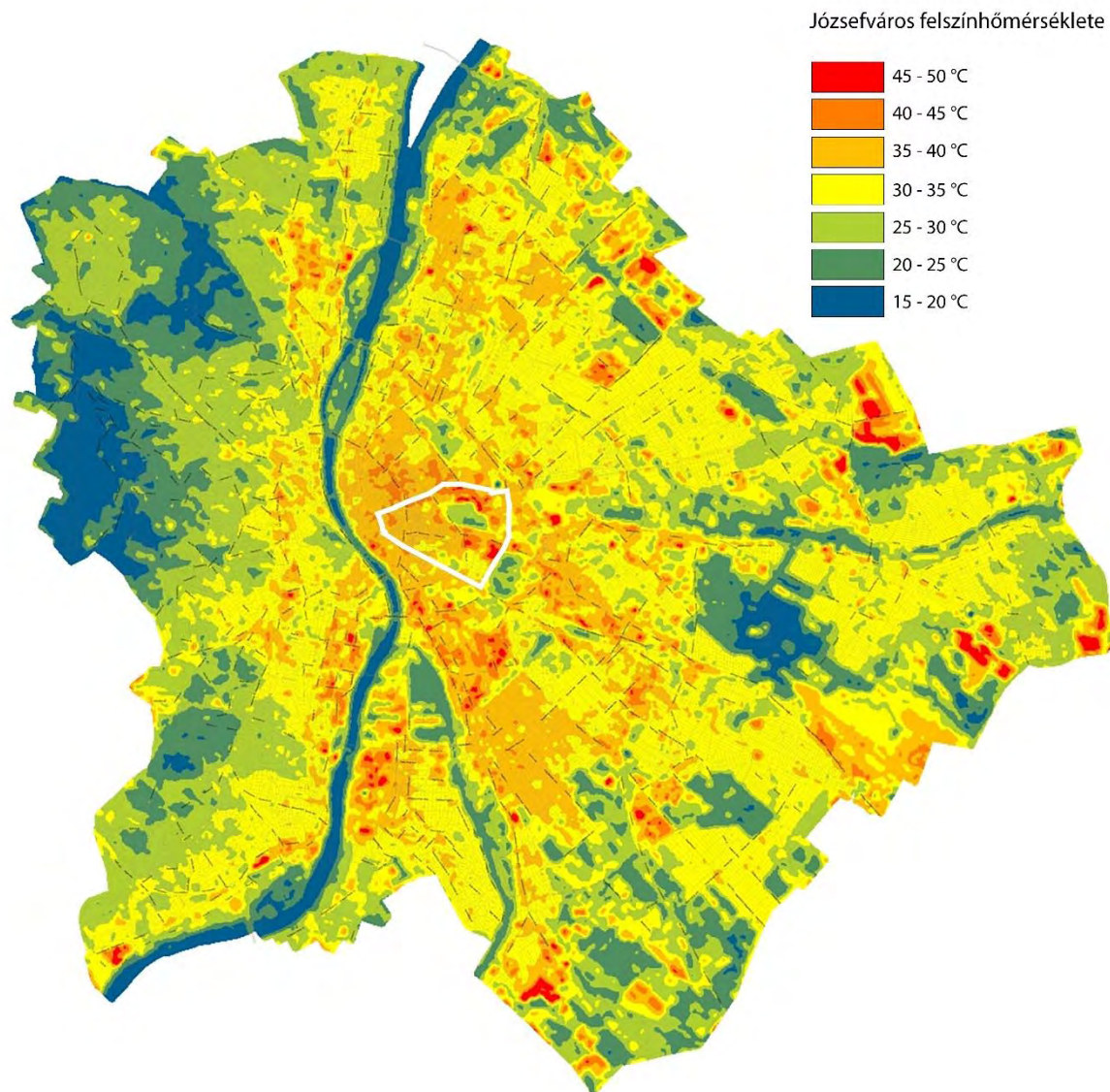
Éghajlati viszonyainak alakulásában egyértelműen megjelenik a globális klímaváltozás. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérsékletének alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

A mezoklimatikus jelenségek közül kiemelendő a jelentős mértékű hősziget-hatás, ami a kerület belvárosi elhelyezkedése folytán még hangsúlyosabb, mivel a sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal melegebb a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. A városi hősziget magja (a városkörnyéki átlaghőmérsékletet tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el, lefedve a teljes VIII. kerületet.



A felszínhőmérséklet és a városkörnyéki átlaghőmérséklet különbsége Budapest felszínhőmérsékleti anomáliájának átlagos júniusi szerkezete délutáni időszakban 2013-ban (műholdfelvételek alapján)  
(Forrás: Bartholy – Pongrácz – Baranka (Ökomet Kft.))

Az Ökomet Kft. által 2013-ban végzett vizsgálatainál frissebb és részletesebb adatokat kaphatunk a Főpolgármesteri Hivatal által közzétett, 2016. augusztus 31-én készített műholdfelvételek alapján előállított kánikulai hőterképet vizsgálva.



Felszínhőmérséklet Budapesten 2016. augusztus 31-én 11 és 12 óra között készült műholdfelvételek alapján  
(Forrás: Főpolgármesteri Hivatal)

A klímaváltozás egyre inkább befolyásolja a városokat, és az önkormányzatoknak meg kell találniuk a megfelelő városfejlesztési megoldásokat a klímaadaptáció érdekében. A városi hősziget hatás, a csapadékvíz kezelésének problémái és az extrém időjárási események jelentik a legnagyobb kihívást Budapest számára, ami a hőtérképre tekintve a VIII. kerületben fokozottan jelentkezik. A kánikulának leginkább kitett területek egyértelműen a vasúti területek és a Keleti pályaudvar környéke, illetve a Ganz negyed fátlan, hatalmas csarnoképületekkel teli területe. Szembetűnő a különbség a Fiumei úti Sírkerthez és kisebb részt az Orczy-kert és Fűvészkert területéhez viszonyítva, ahol 25 °C-os különbséget is regisztráltak. A lakónegyedeket is vizsgálva a Tisztviselőtelep és némileg a Százados negyed kertvárosiasabb jellegű, ritkább beépítésű területeken a nyári időszakban 30-35 °C között alakult a felszínhőmérséklet, míg a sűrűbb beépítésű belvárosi területeken a már egészségügyi szempontból is aggályos 35-40 °C közötti értéket mértek.

Már a fenti összehasonlításból is kézenfekvő megoldásnak adódik a klímaadaptáció megvalósítására a zöldfelületek növelése, amelyek csökkentik a hősziget hatást és egyben javítják a levegő minőségét. A zöldtetők, az udvarok, belső kertek, a közparkok és a fásított terek, utcák bővítése mind hozzájárulnak ehhez a célhoz. A zöldtetők, zöldhomlokzatok és a belső udvarok zöldítésének alkalmazása már elterjedt gyakorlattá kezd válni Budapest kerületeiben is. A zöldtetők javítják az épületek hőszigetelését, csökkentik a fűtési és hűtési költségeket, és a csapadékvíz



megfogásával, a lefolyás késleltetésével csökkentik a csatornahálózatra nehezedő terhelést. A zöldtetőkkel rendelkező épületek környékén a hőmérséklet akár 3-4 fokkal is csökkenhet. A zöldfelületek előnyei közé tartozik még, hogy javítják a városi táj esztétikai értékét.

Az esővíz helyben történő hasznosítása is nagyban hozzájárulhat a klímaadaptációhoz, különösen azáltal, hogy csökkenti a hirtelen nagy mennyiségben lezúduló csapadékvíz okozta problémákat. Az esővíz gyűjtése és újrahasznosítása – elsősorban – a zöldfelületek öntözővizeként, de akár tűzvízként, autómosók környezetében mosóvízként felhasználva lehetővé teszi az ivóvízfelhasználás csökkentését, elősegíti az vízzel való takarékosabb bánásmódot. Az esővíz hasznosításának javítása érdekében szabályozási és ösztönző eszközökkel egyaránt szükséges motiválni az épületek tulajdonosait és a lakosságot az esővíz gyűjtésére és -használatára.

A forgalom csökkentése is nagyon fontos szerepet játszik a városi hősziget hatás csökkentésében és a levegő minőségének javításában. A közösségi közlekedés, a kerékpározás és a gyalogos közlekedés ösztönzése, vegyes forgalmú vagy a sétálóutcák bővítése, hálózatba szervezése segíthet az autók számának csökkentésében és a hőmérséklet csökkentésében. Az önkormányzatnak minden eszközzel javasolt támogatnia a kerékpározást, amely egyre inkább elterjedt Európában. Az utakon a kerékpáros sávok és az elválasztó eszközök alkalmazása javíthatja a kerékpárosok biztonságát és kényelmét. Újabb eszköz lehet az önkormányzatok kezében a szigorúbb szabályok bevezetése a járműhasználatra vonatkozóan, különösen az olyan járművek számára, amelyek nagy károsanyag-kibocsátással rendelkeznek. A városi autóforgalom korlátozása és a zöldövezetek kiterjesztése együttesen segíthet a levegőminőség javításában.

Harmadik elemként a közösségi kezdeményezések érhetik el a legnagyobb hatást hosszú távon, amelyek ösztönzik az embereket a klímaadaptációra és a fenntarthatóságra. A közösségi kertek, a közösségi ökoturizmus és a tudatformáló kampányok mind nagyszerű példák erre. Az önkormányzatnak támogatnia kell az ilyen kezdeményezéseket, hogy ösztönözzék a lakosságot a fenntartható életmódra és a klímaadaptációra. A közösségi kertek nagyszerű lehetőséget jelentenek az emberek számára, hogy saját zöldséget és gyümölcsöt termeljenek és könnyebben hozzáférhessen az egészséges élelmiszerekhez. Az ilyen kezdeményezések nem csak a környezetet védik, de az emberek egészségére is pozitív hatással vannak. A tudatformáló kampányok is fontosak a klímaadaptáció szempontjából, hogy növeljék a lakosság tudatosságát és motiváltságát a klímaadaptációra.

A klímaváltozás hatásai egyre nyilvánvalóbbak és komoly kihívást jelentenek a városok számára. A városi tervezők és az önkormányzatok szerepe kiemelkedő fontosságú a klímaadaptáció terén. Budapest VIII. kerületének önkormányzatának támogatnia kell a zöld infrastruktúra és a klímabarát építési szabályok bevezetését, valamint a közösségi kezdeményezések támogatását. Az európai városok példái is segíthetnek a klímaadaptáció megoldásainak megtalálásában. A klímaadaptációhoz szükséges változtatások azonban hosszú távú tervezést és széles körű együttműködést igényelnek a lakosság, a civil szervezetek és az üzleti szektor között.

## 3. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 3.1. RÉSZLETES SWOT ANALÍZIS

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelése az ún. SWOT elemzés segítségével készült. Az elemzés keretében rögzítésre kerültek azon erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities) és veszélyek (Threats), amelyek kapcsolatban állnak a tervezéssel és köthetők a KÉSZ megalkotásának folyamatához.

A SWOT elemzéseknek számos módszertana létezik. Ebben az esetben az Európai Unió által alkalmazott módszertan jelenti az alapot, amely a SWOT elemeit belső és külső tényezőkre osztja fel az alábbiak szerint:

#### A helyzetelemzés összefoglalásnak módszertana

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Erősségek – Belső tényezők   | Pozitív állítások egy helyzetről, vagy tevékenységről, ami jól működik, és lehet rá befolyása Józsefvárosnak.          |
| Gyengeségek – Belső tényezők | Olyan folyamatok, adottságok, amik nem jól működnek, de lehet rá befolyásunk, hogy Józsefváros megváltoztassa.         |
| Lehetőségek – Külső tényezők | Olyan adottságok, amelyeket nem tud a kerület egyértelműen befolyásolni, de rájuk építve kihasználhatja az erősségeit. |
| Veszélyek – Külső tényezők   | Olyan korlátok, amelyeket nem tud Józsefváros befolyásolni, és kockázatot jelentenek.                                  |

Az alábbi táblázatokban – az ITS 2015 dokumentum SWOT analíziseit is felhasználva – témakörönként kerülnek bemutatásra a megalapozó vizsgálat során feltárt erősségek, gyengeségek, lehetőségek és veszélyek.

| ERŐSSÉGEK   |  |
|---|--|
| <b>Településhálózat</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a történeti Belső-Józsefváros város szövete és jelentősége, mint a Főváros történeti részének szerves része</li> <li>▪ történetileg kialakult központi szerepkörök – ezen belül Józsefváros városközponti és kiemelt körúti helyszíneinek szerepe</li> <li>▪ országon belül stabil és erősödő szerepkör</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a főváros erős, nemzetközi szintű tudásbázissal és felsőoktatási intézményekkel rendelkezik, ezen belül Józsefváros kiemelt felsőoktatási szerepköre</li> <li>▪ kiemelkedő egészségügyi központosodás – kórházak, klinikák</li> <li>▪ hálózati szempontból kedvező közlekedési kapcsolatok</li> </ul> |
| <b>Fejlesztési és rendezési környezet</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a fejlesztési dokumentumok kiemelt szerepet biztosítanak a városközpont és környéke fejlesztésének</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budapest általános geopolitikai és gazdasági potenciálja és annak vonzereje</li> </ul>  |
| <b>Társadalom</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2011 óta növekvő népesség</li> <li>▪ kiskorúak magas aránya</li> <li>▪ jelentős felhalmozott tudás a városmegújítás, különösen a szociális városrehabilitáció terén</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ épülő lakások fővárosi szinten is jelentős száma</li> <li>▪ erős részidentitások: Palotanegyed, Tiszviselőtelep</li> <li>▪ diverzifikáció: a kerület egyes negyedei magasabb státuszú népességnek is reális alternatívává válnak</li> </ul>   |



| <b>Humán infrastruktúra</b>  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ középiskolák széles választéka helyben</li> <li>▪ felsőoktatási intézmények rendkívül magas koncentrációja</li> <li>▪ a fővárosi átlagnál kedvezőbb háziiorvosi ellátottság</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sokrétű szociális ellátói háló, elsősorban a Magdolna Negyed Program révén</li> <li>▪ klinikák jelenléte</li> </ul>   |
| <b>Gazdaság</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erős kiskereskedelem</li> <li>▪ a fővárosi átlagot meghaladó ütemben bővülő turizmus</li> <li>▪ számos látnivaló, „alternatív városnézés”</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fővárosi léptékű ingatlanfejlesztések</li> <li>▪ jelentős irodakapacitások</li> <li>▪ K+F-aktivitás jelenléte</li> </ul>  |
| <b>Önkormányzati gazdálkodás</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erős településfejlesztési intézményrendszer</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ számos rendelkezésre álló tapasztalat</li> </ul>  |
| <b>Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ történelmi múlttal rendelkező zöldterületek és jelentős zöldfelületű intézmények</li> <li>▪ értékes növényállományú Fűvészkert</li> <li>▪ területarányosan elhelyezkedő közterületek, közparkok</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ egybefüggő, magas zöldfelületi arányú terület (Orczy park, Fiumei úti Nemzeti Sírkert) és nagy zöldfelületi arányú lakóterület (Tiszviselőtelep)</li> <li>▪ több felújított, jó állapotú zöldfelület</li> </ul> |
| <b>Épített környezet</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a történelmi belvároshoz kapcsolódó értékes városszövet és épületállomány, különös tekintettel a kiemelt építészeti és történelmi értékkel rendelkező Palotanegyedre</li> <li>▪ történetileg kialakult városközponti szerepkör</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nemzetközi szintű oktatási intézmények, országos szintű egészségügyi létesítmények</li> <li>▪ turisztikai célpontok</li> <li>▪ jelentős gazdasági területek jelenléte</li> </ul>                                |
| <b>Közlekedés</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ közterületeken a lakossági igényeket preferáló várakozási övezeti rendszer</li> <li>▪ sűrű közösségi közlekedés</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ belső területeken gyaloglási távolságban elérhető intézményrendszer</li> </ul>  |
| <b>Közművek</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az ivóvíz- és szennyvízhálózat kiépítése 100%-os</li> <li>▪ energiaközművek kellőképpen kiépültek</li> <li>▪ elektronikus hírközlési hálózatok széleskörű szolgáltatást nyújtanak</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a fővárosi távhőrendszer elérhető a kerület egyes részein</li> </ul>  |
| <b>Környezetvédelem</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a légszennyező anyagok kibocsátása és a mért immisziók zömében csökkenő tendenciát mutatnak</li> <li>▪ a jelentősebb ipari szennyezők száma csökkent az elmúlt évtizedekben</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kerületben a szelektív hulladékgyűjtés megoldott és a szelektíven gyűjtött hulladék aránya növekvő tendenciát mutat</li> </ul>  |
| <b>Katasztrófavédelem</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Józsefváros területén nincs jelentősebb a területfelhasználást befolyásoló tényező</li> </ul>   |  |
| <b>Városi klíma</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a fiumei úti köztemető és az Orczy park magas zöldfelületi aránya kedvezően hat környezetük klimatikus viszonyaira</li> </ul>   |  |

| <b>GYENGESÉGEK</b>   |  |
|--|--|
| <b>Településhálózat</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kedvező közlekedéshálózati helyzet következtében magas forgalomterhelés, illetve közlekedésből származó környezetterhelés</li> <li>▪ a belső városrészben zöldfelületi hiányok</li> <li>▪ szociális problémák, a krízisterületek kiemelkedő aránya</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ társadalmilag többszintű problémákkal terhelt térség</li> <li>▪ az épületállomány leromlott állapota, a társasházak lakóközösségének korlátozott gazdasági lehetőségei, alacsony fokú aktivitása</li> <li>▪ jelentős vasúti és gazdasági területek átjárhatatlansága</li> </ul> |
| <b>Fejlesztési és rendezési környezet</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fővárosi szerepkörből adódó jelentős terhelés</li> <li>▪ társadalmi leszakadás jelensége</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ barnamezős területeken való beavatkozások hiánya, nehézsége</li> </ul>  |
| <b>Társadalom</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kiskorúak arányának csökkenése</li> <li>▪ alacsony átlagos képzettség</li> <li>▪ kerületen belüli területi egyenlőtlenségek</li> <li>▪ magas munkanélküliség</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alacsony átlagos jövedelem</li> <li>▪ kedvezőtlen lakhatási körülmények: alacsony komfortfokozat, kis lakásméret</li> <li>▪ kimagaslóan rossz egészségi állapot</li> <li>▪ kerületszintű előítéletek</li> </ul>   |
| <b>Humán infrastruktúra</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az igények jelentősen meghaladják a bölcsődei férőhelyek számát</li> <li>▪ magas a hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű tanulók aránya a kerület iskoláiban</li> <li>▪ a fővárosi átlagnál jelentősen alacsonyabb a gimnáziumi férőhelyek aránya a középiskolai kapacitásokon belül</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ magas a szociális segélyekre szoruló népesség aránya</li> <li>▪ a kerület magasan felülreprezentált a fővárosi hajléktalanellátásban</li> <li>▪ általános iskolai képzés hiánya a Százados negyedben</li> </ul>   |
| <b>Gazdaság</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a Ganz negyedben javuló, de még mindig részben kaotikus kereskedelmi kínálat</li> <li>▪ Egyetlen turisztikai érintettség</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Városrészenként jelentősen eltérő ingatlanpiaci mozgások</li> </ul>   |
| <b>Önkormányzati gazdálkodás</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ üres, nem hasznosítható bérlakások magas száma</li> <li>▪ komfort nélküli bérlakások magas aránya</li> <li>▪ bérlakások kedvezőtlen méretstruktúrája</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jogcím nélküli bérlakáshasználók magas száma</li> <li>▪ meddő önkormányzati pincehelyiség-állomány</li> </ul>   |
| <b>Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alacsony zöldfelületi intenzitású területek (a belső területeken) értékes növényállományú Fűvészkert</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az egy főre jutó zöldterületi arány összességében alacsony</li> </ul>   |
| <b>Épített környezet</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ többszintű rehabilitáció hiánya</li> <li>▪ fővárosi szinten kritikussá vált krízistérségek</li> <li>▪ átjárhatatlan, hasznosítatlan vasúti és gazdasági területek</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ romló épületállomány, a társasházak gazdasági erőtlensége</li> <li>▪ zárványszerű lakóterületek</li> </ul>  |



| <b>Közlekedés</b>  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budapest városszerkezeti sajátosságaiból adódóan a belvárosi területeket terhelő jelentős forgalom, közúti átmenő forgalom</li> <li>▪ közösségi közlekedés gyenge lefedettsége a kerület középső részein</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vasútvonal elválasztó hatása</li> <li>▪ a lakosság telken belüli parkolási igényeinek megoldatlansága</li> <li>▪ közterületek parkolóként történő használata</li> </ul>   |
| <b>Közművek</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ idősödő, elavult anyagú ivóvíz- és csatornahálózat</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a megújuló energiahordozók alacsony arányú hasznosítása</li> </ul>  |
| <b>Környezetvédelem</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kerület forgalmasabb útvonalai mentén jelentős a gépjárműforgalomból eredő környezeti terhelés</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a meglévő barnamezős területek jelenleg is potenciális szennyezőforrások</li> </ul>   |
| <b>Katasztrófavédelem</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bár Józsefváros területén nincs jelentősebb a területfelhasználást befolyásoló tényező, de a közművek tekintetében még így is akadnak jelentősebb tényezők, melyek a területfelhasználásra is hatással vannak</li> </ul>  |  |
| <b>Városi klíma</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jellemzően alacsony zöldfelületi intenzitás, emiatt magas hősziget-hatás</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a beépítések intenzifikálódásával romlik az átszellőzés, emiatt szintén fokozódik a városi hősziget-hatás</li> </ul>  |
| <b>LEHETŐSÉGEK</b>   |  |
| <b>Településhálózat</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az országos közlekedési hálózatok Budapest-központúságot oldó fejlesztése, belső területek terhelésmentesítése</li> <li>▪ a közlekedés- és zöldterület-fejlesztés, illetve a minőségi területfejlesztés terén a Palotanegyed Vámház körúti kapcsolata révén a Duna közelségének kihasználása</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az oktatási brand-ek erősítése és kihasználása</li> <li>▪ a városközpont frekvenciált helyszíne közelében fekvő alulhasznosított és hasznosítatlan területek (volt vasúti területek) szoros integrálása a meglévő történeti városszerkezetbe</li> </ul> |
| <b>Fejlesztési és rendezési környezet</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nemzetközi és országos térbeli és gazdasági kapcsolatokat kínáló pozíció</li> <li>▪ kiegyensúlyozottabb városi térszerkezet kialakítása</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ belvárosi kapcsolatok erősítése</li> <li>▪ turizmusfejlesztés</li> </ul>  |
| <b>Társadalom</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ etnikai sokszínűségben rejlő lehetőségek kiaknázása</li> <li>▪ szociális programok tapasztalatainak kamatoztatása</li> <li>▪ társadalmi diverzifikáció</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kerület stigmatizációja oldásának folytatása</li> <li>▪ negyedszintű identitások tovább építése</li> </ul>  |
| <b>Humán infrastruktúra</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kerület egy részének studentifikációja</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a Százados út környéke általános iskolai ellátottságának javítása</li> </ul>  |
| <b>Gazdaság</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ turisztikai vonzerő fejlődése/fejlesztése</li> <li>▪ tudásközponti szerepkör kialakulása</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gazdasági környezet tisztulása</li> </ul>   |

| <b>Önkormányzati gazdálkodás</b>   |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innovatív lakáspolitikát a bérlakások nagy számára építve</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a településfejlesztési rutin további projekteken való kamatoztatása</li> </ul>  |
| <b>Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ barnamezős területek rehabilitációja során új zöldfelületek kialakítása magánszektor bevonásával</li> <li>▪ a kerülettel szomszédos Népliget, mint nagy zöldfelület</li> <li>▪ a társasházak, bérházak belső udvaraiban zöld szigetek hozhatók létre</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ állami beruházásként megvalósuló Orczy park megújításával a környék zöldfelületi ellátottságának színvonalának növekedése, magas rekreációs értékkel bíró közhasználatú zöldfelületek tekintetében</li> </ul> |
| <b>Épített környezet</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ közvetlen kapcsolódás a nemzetközi vasúti hálózatba</li> <li>▪ szabad fejlesztési kapacitás</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pozíció révén országos, vagy nemzetközi intézményi fejlesztés</li> <li>▪ a diáknegyed státusz erősítése</li> </ul>  |
| <b>Közlekedés</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ város külsőbb kerületeiben tervezett közúthálózat fejlesztések tehermentesítő hatása</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ területileg differenciált fővárosi személyforgalmi behajtási díjrendszer (ún. dugódíj) bevezetése</li> </ul>  |
| <b>Közművek</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a távhőhálózat kooperációs vezeték szakaszának megépítésével a távhő versenyképessége javul</li> <li>▪ elérhető és megfizethető korszerű energia hatékony technológiák megjelenése, elterjedése</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alternatív energiák térnyerése</li> <li>▪ lakosság érdekeltté tétele az energia- és vízfelhasználás csökkentésében</li> </ul>   |
| <b>Környezetvédelem</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a hulladék újrahasznosítási arányának növelését az EU kiemelten támogatja</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a környezettudatosság erősödése és a környezettudatos gondolkodás felértékelődése</li> </ul>  |
| <b>Katasztrófavédelem</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a vízvezető rendszer fejlesztésével és korszerűsítésével elérhető a szélsőséges csapadékesemények negatív hatásának csökkenése</li> </ul>   |  |
| <b>Városi klíma</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ növekvő környezettudatosság</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a barnamezős területek rehabilitációja során a jelenleginél kedvezőbb kondicionáló hatással bíró zöldfelületek kialakítása</li> </ul>   |
| <b>VESZÉLYEK</b>   |  |
| <b>Településhálózat</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ leszakadó barnamezők tovább degradálják a terület környezeti és gazdasági potenciálját</li> <li>▪ a szegregáció erősödése a leszakadó társadalmi rétegek növekedése miatt</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a szükséges rehabilitációk megindulásának elmaradása</li> </ul>   |
| <b>Fejlesztési és rendezési környezet</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a szegregáció erősödése, a kerületen belüli különbségek növekedése</li> <li>▪ az épületállomány megújításának elmaradása</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a lakófunkcióval nem összeegyeztethető turisztikai fejlődés</li> </ul>  |



| <b>Társadalom</b>   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ városrehabilitációs források elzáródása</li> <li>▪ erősödő szegregáció</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az egyes negyedek egymástól való elszakadása</li> </ul>  |
| <b>Humán infrastruktúra</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ elmarad a felsőoktatási intézmények egyetemi negyedet alkotó hálózatosodása</li> <li>▪ az általánosan kedvezőtlen HH, HHH arányok miatt nem lehetséges a kerületben a kellően integrált oktatás</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kerület a teljes főváros szociális ellátóközpontjává válik</li> <li>▪ óvodai kapacitások szűkössé válása</li> </ul>  |
| <b>Gazdaság</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kerület a fővárosi turizmus passzív háttországává válik</li> <li>▪ az ingatlanfejlesztések elmaradó tovább gyűrűző pozitív hatása</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kiskereskedelem egysíkúvá válik, a kínai piacra épülő vonal mentén</li> </ul>  |
| <b>Önkormányzati gazdálkodás</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a kedvezőtlen bérlakáshelyzet rendezésének elmaradása</li> </ul>   |   |
| <b>Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ forráshiány miatt fővárosi kezelésű zöldfelületek értékeinek pusztulása</li> </ul>   |   |
| <b>Épített környezet</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fejlesztés elmaradása tovább degradálja a területet környezeti és gazdasági tekintetben</li> <li>▪ átfogó rehabilitáció nem indul el</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a szegregáció erősödése a leszakadó társadalmi rétegek erősödése miatt</li> <li>▪ értékőrző személet megszűnése</li> </ul>   |
| <b>Közlekedés</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Személygépjármű-ellátottság növekedése</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ további Parkolási problémák fokozódása</li> </ul>  |
| <b>Közművek</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a jogszabályi környezet ellehetetleníti a megújuló energiaforrások érdemi terjedését</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ megfelelő támogatási és ösztönző rendszer nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projektek a beruházás-gazdaságosság miatt nem indulnak el</li> </ul> |
| <b>Környezetvédelem</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ forráshiány miatt a barnamezős területek kármentesítése késik, vagy elmarad</li> </ul>   |   |
| <b>Katasztrófavédelem</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a szélsőséges csapadékesemények hatására bekövetkező „árvízi” elöntés, vagy „villám-árvíz” a vízelvezető rendszer fejlesztésének elmaradása miatt erősödhet</li> </ul>                                     |   |
| <b>Városi klíma</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a globális felmelegedés erősödése</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a szélsőséges időjárási események növekvő gyakorisága</li> </ul>   |

### 3.2. ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZIS

Az alábbiakban a részletes analízis alapján készült összefoglaló kerül bemutatásra.

## ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZIS

| ERŐSSÉGEK  | GYENGESÉGEK  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ a történeti Belső-Józsefváros történetileg kialakult központi szerepköre</li><li>▪ jelentős felhalmozott tudás a városmegújítás, különösen a szociális városrehabilitáció terén</li><li>▪ erős településfejlesztési intézményrendszer</li><li>▪ középiskolák, felsőoktatási és egészségügyi intézmények rendkívül magas koncentrációja</li><li>▪ a fővárosi átlagot meghaladó ütemben bővülő turizmus</li><li>▪ K+F-aktivitás jelenléte</li><li>▪ hálózati szempontból kedvező közlekedési kapcsolatok</li><li>▪ a történeti belvároshoz kapcsolódó értékes városszövet és épületállomány, különös tekintettel a kiemelt építészeti és történeti értékkel rendelkező Palotanegyedre</li><li>▪ megfelelő közművesítettség kerületi szinten</li><li>▪ történelmi múlttal rendelkező zöldterületek és jelentős zöldfelületű intézmények</li><li>▪ Józsefváros területén nincs jelentősebb a területfelhasználást befolyásoló tényező</li><li>▪ a fiumei úti köztemető és az Orczy park magas zöldfelületi aránya kedvezően hat környezetük klimatikus viszonyaira</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ társadalmilag többszintű problémákkal terhelt térség</li><li>▪ fővárosi szerepkörből adódó jelentős terhelések</li><li>▪ kerületszintű előítéletek</li><li>▪ magas a szociális segélyekre szoruló népesség aránya</li><li>▪ egyenetlen turisztikai érintettség</li><li>▪ javuló, de még mindig kaotikus kiskereskedelmi állapotok a Ganz negyedben</li><li>▪ az egy főre jutó zöldterületi arány összességében alacsony</li><li>▪ többszintű rehabilitáció hiánya miatt romló épületállomány és zárványszerű lakóterületek kialakulása</li><li>▪ Budapest városszerkezeti sajátosságából adódóan jelentős a belvárosi területeket terhelő átmenő forgalom</li><li>▪ a megújuló energiahordozók alacsony arányú hasznosítása</li><li>▪ a kerület forgalmasabb útvonalai mentén jelentős a gépjárműforgalomból eredő környezeti terhelés</li><li>▪ a beépítések intenzifikálódásával romlik az átszellőzés</li></ul> |
| LEHETŐSÉGEK  | VESZÉLYEK  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ tudásközponti szerepkör kialakulása a jelen lévő egyetemek, kutatóhelyek sűrűsödése révén.</li><li>▪ a város külsőbb kerületeiben tervezett közúthálózat fejlesztések tehermentesítő hatása</li><li>▪ alternatív energiák térnyerése</li><li>▪ a barnamezős területek rehabilitációja során új zöldfelületek kialakítása és a környezetszennyező állapotok felszámolása a magánszektor bevonásával</li><li>▪ az Orczy park állami beruházásként megvalósuló megújításával a környék zöldfelületi ellátottságának növekedése, a színvonalas, magas rekreációs értékkel bíró közhasználatú zöldfelületek tekintetében</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ városrehabilitációs források elapadása</li><li>▪ erősödő (lokális) társadalmi szegregáció és a szociális problémák kiéleződése</li><li>▪ a kerület - hosszú távon - a fővárosi turizmus passzív háttérterületté válik</li><li>▪ a kiskereskedelem egysíkúvá válik a „kínai piacra” épülő tevékenységek dominanciájával</li><li>▪ személygépjármű-ellátottság további növekedése fővárosi és kerületi szinten</li><li>▪ megfelelő támogatási rendszer nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projektek nem indulhatnak el</li></ul> <p>forráshiány miatt a barnamezős területek kármentesítése késik, vagy elmarad</p>   |



## 4. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 4.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

#### 4.1.1. Fejlesztési és rendezési környezet

Az országos és a fővárosi fejlesztési dokumentumok keretet adnak az új kerületi fejlesztési és rendezési dokumentumok készítéséhez. Tág, a mai kor szellemét hordozó palettát biztosítanak a kerület által megfogalmazandó, elérendő céloknak, azaz Józsefváros fejlesztési és rendezési elképzeléseinek.

Józsefváros sok éves múlttal rendelkezik a városrehabilitációs tervek és tevékenységek tekintetében egyaránt. A közelmúltban véghez vitt városfejlesztések – Corvin Sétány Program, Magdolna Negyed Program eddigi ütemei, stb. – a kerület akkor hatályos (82/2019. (IV.30.) számú határozatával elfogadott) fejlesztési koncepcióján, a 2008-ban készült kerületi IVS-en és később a 207/2015. (IX.17.) ÖK határozattal elfogadott, 2020-ban felülvizsgált Integrált Településfejlesztési Stratégián (ITS) alapultak. A kerület emellett több külön fejlesztési koncepcióval (pl. Józsefváros Zöldfelület Fenntartási és Környezetvédelmi Koncepciója; Palotanegyed Turizmusfejlesztési Koncepció, Zöld8 Klímastratégia, stb.) is rendelkezik.

Józsefváros a hatályos Kerületi Építési Szabályzatát két ütemben, összesen négy önk. rendelettel fogadta el 2019 és 2022 között, melyek részben integrálták a korábbi szabályzat elemeit, részben új alapokra helyezték a szabályozást. Jelen tervezési program keretében a cél ezen rendeletek egybedolgozása a könnyebb használhatóság érdekében.

A főváros hatályos településrendezési eszközei, a TSZT 2021 és az FRSZ 2021 áprilisában módosultak. A tervek meghatározzák a lehetséges fejlesztési irányokat, megjelölik a még fejlesztési tartalékokkal rendelkező területeket, ezzel alapot adva az új Kerületi Építési Szabályzat kidolgozásához.

#### 4.1.2. Társadalom

A kerület társadalma a legtöbb alapvető mérőszám alapján nem tér el lényegesen a budapesti átlagtól, lényeges sajátossága azonban az érzékelhető etnikai sokszínűség, amely elsősorban a magát romának vallók magas arányából fakad. Míg a foglalkoztatottak aránya magasabb, mint Budapesten általában, más, hasonló mutatók alapján látható, hogy a VIII. kerületben jelentős probléma a szegénység: itt a legmagasabb a munkanélküliek aránya, valamint itt a legalacsonyabb az egy főre eső nettó jövedelem a főváros kerületei közül. Kedvezőtlen a lakosság egészségügyi helyzete is: egész Budapesten itt a legalacsonyabb a várható élettartam.

A kerület kiemelkedő sajátossága a kis alapterületű, illetve az önkormányzati tulajdonú lakások magas aránya, noha utóbbi folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. Ezt erősíti a lakásépítés erős helyi szerepe is: 2013-ban Józsefvárosban épült a legtöbb lakás Budapest kerületei közül. Ez elsősorban az évtized végéig várhatóan folytatódó Corvin Sétány Program nyomán valósul meg, melynek kezdeti bontásait jelentős szociálisbérlet-építés kísérte.

A kerület mint identitásképző elem számos negatív asszociációval terhelt, noha a 2000 óta számos szerencsés átalakulás – építkezések, egyetemi telephelyek nyílása, bővülése, közterületek megújítása – nyomán a VIII. kerület stigmatizáltsága oldódóban van. A kerület értékei közé tartozik a helyi iparos tradíció, az etnikai sokszínűség és az erős felsőoktatási központi szerep – melyek mindegyikét aktívan támogatja a kerületi önkormányzat is.

### 4.1.3. Humán infrastruktúra

Józsefváros intézményei közül a bölcsődei ellátás, mint a Fővárosban szinte mindenütt, kapacitásában jelentősen elmarad az igényektől. Az óvodai férőhelyek száma ugyan megfelelő, de csak minimális tartalékokkal rendelkezik. Az általános iskoláknál jellemzően negatív vándorlási mérleg jelentkezik, aminek az oka, hogy a kerületi lakosok inkább a körzetükön kívülre íratják be gyermekeiket. Kedvezőtlen adottság, hogy a hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű diákok aránya, jelentős fölényvel, Józsefvárosban a legmagasabb a budapesti kerületek közül. A középiskoláknál kevésbé érvényesül a helyi szerepkör, a diákok száma jelentősen meghaladja a kerületben élő középiskolás korúakét. Kerületi sajátosság, hogy a szakközépiskolai képzés diákszám szerint háromszorosan felülmúlja a gimnáziumit. A kerület egyben országos jelentőségű felsőoktatási központ is, Magyarország hallgatói létszámának több, mint 10%-a itt tanul – ezen felül a koncentráció folyamatosan fokozódik is: a Ludovika Campusban épül/épült a Nemzeti Közszerkeleti Egyetem több képzőhelye.

A kerületi szociális ellátás legtöbb eleme egy integrált intézményben, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekejélési Központban összpontosul. A szociális juttatások terén szinte általános jelenség, hogy az egyes segélyformákat a kerületben a népesség jelentősen nagyobb hányada veszi igénybe, mint a budapesti átlag. A kerület sajátos adottsága az is, hogy a hajléktalanellátó intézmények száma magas, aminek részben az az oka, hogy a budapesti éjszakai melegezők helyeinek például több mint a harmada üzemel Józsefvárosban.

A kerület egészségügyi ellátórendszerének alapszintjét az ötvenegy háziorvos és a tíz házi gyermekorvos jelenti. A kórházi ellátásokat illetően nem feltétlenül releváns a lakosság számára az intézmények sűrűsége, mindazonáltal a kerület e téren is jelentős központnak számít: a budapesti kórházi betegellátások közel negyedére valamelyik józsefvárosi kórházban vagy klinikán kerül sor.

### 4.1.4. Gazdaság

Józsefváros gazdaságában jelentős súlyt képviselnek a kereskedelemmel foglalkozó kft-k, közülük is elsősorban a ruházati cikkekkel foglalkozóké, köszönhetően elsősorban a Kőbányai út mentén, a volt Józsefvárosi pályaudvar területén a Négy Tigris piac 2014-es kiürítése óta elsősorban a Ganz-MÁVAG területén működő vállalkozásoknak. E környék tekinthető számos egyéb téren is a kerület gazdasági súlypontjának: a zömében felhagyott gyártelep egyes részein változatlanul ipari termelés folyik. Hasonló aktivitás figyelhető még meg az Asztalos Sándor út mentén is. A kerület gazdasági szereplőinek zöme egyébként is a kereskedelem és szolgáltatás területein folytatja tevékenységét, a kerület egyéb részein elosztva.

A kerület turizmusa alapvetően a Nagykörúton belüli területekre összpontosul, noha a külsőbb részekben is több, gyakran nemzeti jelentőségű látnivaló található.

Jelentős szereppel bír a kerület gazdasági életében a lakásépítés is: 2013-ban egész Budapesten itt épült a legtöbb lakás. A fejlesztések fő hajtóereje a Corvin Sétány Program, de a kerület más részein is számos új társasház épült. A kerület több részén – elsősorban a Corvin sétány és a Hungária/Könyves Kálmán körút mentén – jelentős az irodafejlesztések súlya is.



#### 4.1.5. **Épített környezet**

A kerület városszerkezeti szempontból három meghatározó részre tagolható (Belső-, Középső-, Külső-Józsefváros). Városszerkezete jórészt történelmileg kialakult, ugyanakkor az átmeneti zóna területén a rendszerváltozás után megszűnt vagy tevékenységet váltott gazdasági, vasúti területek átstrukturálódásra várnak (pl. Ganz-MÁVAG, volt Józsefvárosi pu.). Meghatározó szerkezeti elemként jelentkeznek a sugár- és körirányú utak, melyek tagolják a kerületrészeket, míg a vasúti hálózat jelentős elválasztó hatást fejt ki az egyes városrészek között és a kerületközi kapcsolatokban.

A beépítésre szánt területeken belül a jelenlegi, tényleges területfelhasználásra összességében a lakófunkció és a vegyes területhasználat a jellemző, melyek a belső zóna területén dominánsak, míg az átmeneti zóna területén emellett jelentős arányt képviselnek a gazdasági és a különleges területek is.

A közelmúltban az *épített környezet fejlesztése* területén elsősorban a lakó- és vegyes funkciójú beruházások említhetők. Jelentős városszerkezeti beavatkozásnak számít a Corvin sétány, de a közelmúltban megkezdett Orczy parkban lévő beruházások is jelentős léptéket képviselnek. Az elmúlt években kiemelt hangsúlyt kapott a Palotanegyed közterületi fejlesztése, és jelentős rehabilitációs tevékenység folyik a Magdolna negyed területén is.

Az *alulhasznosított* területek vonatkozásában elsősorban az egykor virágzó, de jelenleg gyakran kihasználatlan, leromlott, üres gazdasági területeket, valamint a vasúti területeket lehet kiemelni. A Kőbányai út túloldalán lévő volt Ganz-MÁVAG gyártelep a rendszerváltozás után fokozatosan átalakult, ma a Hungária körgyűrűn belül a legnagyobb egybefüggő gazdasági, jellemzően kereskedelmet, raktározást – termelést már csak kevésbé – szolgáló terület. Ennél kisebb, tömbméretű, helyzeti potenciáljukhoz képest alulhasznosított területek találhatóak a Könyves Kálmán krt. és a Kerepesi út mentén is.

A kerület jelentős *építészeti örökséggel* rendelkezik, mely elsősorban a Palotanegyed területén összpontosul, de sok értékes épület található Józsefváros középső területein is. A karakteres Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területnek számít, míg a Fiumei úti Nemzeti Sírkertben jelentős számú műemlék sírhely található.

#### 4.1.6. **Közlekedés**

Józsefváros XIX. századi kiépülésekor a XXI. századi közlekedési igények nem voltak prognosztizálhatóak, ennek ellenére az akkor létrehozott közterületi rendszer - egyelőre - nagyobb részét be tudja fogadni a mai feladatok ellátásához szükséges infrastruktúrát.

Az életszínvonal emelkedése folytán a gépjárműves utazási igények folyamatosan növekednek. A főúthálózaton jelentkező forgalmi torlódások okát a más kerületek területén lévő közúthálózati hiányosságok, a mellékúthálózaton jelentkező helyhiányt pedig Józsefvárosban a telken belül megoldatlan parkolás okozza. A legösszetettebb problémát is a parkolás jelenti, amely a rendelkezésre álló közterületek korlátozott volta miatt befolyásolja a többi közlekedési módot, illetve azok fejleszthetőségét is.

Józsefváros közösségi közlekedési ellátottsága Budapesti viszonylatban már régóta jónak számít, mind a hálózat sűrűsége, mind a szolgáltatás színvonala tekintetében. Ezzel együtt a belső kerületekhez viszonyítottan ugyanakkor a közösségi közlekedés lefedettsége szempontjából a kerület egyes részein hiányosságok is érzékelhetők.

A gyalogos és kerékpáros közlekedés a város rehabilitációjával összefüggésben lassan, de folyamatosan fejlődik.

#### 4.1.7. **Közművesítés**

Az ivóvízhálózat kiépítettsége teljes, azonban több vezeték koros, elavult anyagú, így a lerakódások és meghibásodások veszélye nagyobb. A kerületben a csatornával ellátott lakások aránya teljes körűnek tekinthető, de a hálózat folyamatos fejlesztésére, korszerűsítésére ebben az esetben is szükség van. Mivel a kerületben egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel, így a csapadékvíz elvezetése megoldott. Józsefvárosban élővízfolyás nem található, és a kerület jellemzően nem árvíz-, illetve belvízveszélyes terület.

A kerületben az energiahálózatok a jelenlegi energiaigényeket teljes mértékben kielégítik, és rendelkeznek szabad kapacitásokkal. Az energiahálózatok rekonstrukciója ütemezetten történik. A távhő esetében a kerület lehetőségekkel rendelkezik a megújuló energiaforrások végfelhasználásban megjelenő részarányának növelésére. A fővárosi távhőhálózat független távhőközreteinek összekapcsolásával, az ellátásba vont területek növekedésével - hosszabb távon - a távhő versenyképessége javulhat.

#### 4.1.8. **Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer**

Józsefváros nagyobb része tájtypusát tekintve települési (urbánus) táj, ennél fogva az emberi beavatkozás és az épített elemek vannak túlsúlyban. Nagyobb összefüggő jelentős zöldfelületű beépítetlen térség a Nemzeti Sírkert területe, amely értékes, gazdag növényállományú. A kerület legfontosabb természeti értéke az országos jelentőségű védett természeti területként nyilvántartott Fűvészkert. A közparkként látogatható kert növényállománya különleges.

Mivel a kerületben az alacsony zöldfelületi intenzitású területek dominanciája jellemző, táji értéket képviselnek még a jelentős zöldfelülettel bíró lakóterületek, mint a Százados úti Művésztelep, vagy a Tisztviselőtelep.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei a területarányosan elhelyezkedő közkertek, közparkok, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézménykertek.

Az egy főre jutó zöldfelület alacsonyabb a budapesti átlagnál, de belvárosi viszonylatban mégis kedvező.

#### 4.1.9. **Környezetvédelem**

A talaj általános helyzete és kondíciója tipikus városi jellegeket mutat, a térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található. Az egykori gazdasági tevékenységek területein potenciális szennyezettséggel lehet számolni, több helyen eredményes kármentesítést hajtottak végre.

Zaj- és légszennyezés szempontjából a kerület terheltnek tekinthető. A Teleki László téren található automata mérőállomás adatai alapján ugyan a légszennyezettségi index nitrogén-oxidok tekintetében megfelelő, szállópor tekintetében jó, a nagy forgalmú útvonalak mellett órák határérték-túllépések előfordulnak. A kerület zajviszonyait az áthaladó utak és vasutak forgalmából adódó terhelés határozza meg.

A kerületben a rendszeres hulladékgyűjtés a fővárosi közszolgáltató által megoldott.



## 4.2. PROBLÉMÁK ÉS ÉRTÉKEK ÖSSZEFOGLALÁSA

| TÉMAKÖR   | PROBLÉMA (-)  | ÉRTÉK (+)  |
|---|---|--|
| <b>Területfelhasználás és épített környezet</b> | <p>Népszínház, Csarnok, Magdolna és Corvin negyed területén jellemző a nagyszámú üres, használaton kívüli vagy alulhasznosított, valamint a környezetéhez képest alacsony beépítésű terület;</p> <p>Területfelhasználás szempontjából a gazdasági területek és a Százados negyed lakóterületeinek szomszédsági viszonya okoz és okozhat problémát;</p> <p>A rossz minőségű épületállomány elsősorban a rossz szociális helyzetű területeken található;</p> <p>A kerület területén lévő jelentős számú építészeti örökség állaga folyamatosan romlik</p> | <p>A Palotanegyedben és a József körút mentén végrehajtott közterületi rehabilitációk;</p> <p>Az Orczy negyedben a korábbi üzemi-gazdasági funkciók megszűnésével a zöldbe ágyazott intézményi funkciók irányába változik a területfelhasználás;</p> <p>A volt Józsefvárosi pályaudvar területe a megújulás küszöbén áll, részben el is kezdődött az átalakulás;</p> <p>Corvin negyedben bekövetkezett és még mindig folyamatban lévő városrekonstrukció és arculat váltás;</p> <p>Jelentős számú műemlék és helyi védett épített érték jelenléte;</p> <p>Nagy kiterjedésű, fejlesztésre alkalmas területek állnak rendelkezésre</p> |
| <b>Közlekedés</b>                               | <p>Nagy az átmenő közúti forgalom, mert a külsőbb kerületek közúthálózati kapcsolatai hiányosak;</p> <p>Józsefvárosban az általános jó helyzet ellenére bizonyos területeken a közösségi közlekedési ellátottság kedvezőtlen a nagy gyaloglási távolság miatt;</p> <p>A zárt sorú nagyvárosias beépítés és a lakótelep esetében problémát jelent a parkolóhelyek hiánya;</p> <p>A közlekedésből származó levegő-, zaj- és rezgés-terhelés a kiemelt közlekedési területek mentén jelentős</p>   | <p>Józsefváros számos metrómegállóval rendelkezik, mindhárom metróvonal érinti a területét;</p> <p>Józsefvárost – több más vonal mellett – Budapest három legfontosabb villamosvonala közül kettő is érinti (Nagykörúti 4-es 6-os és a Hungária körgyűrűn közlekedő 1-es villamosvonalak);</p> <p>A Hungária gyűrű biztosítja Józsefváros elkerülését az átmenő forgalom számára</p>   |
| <b>Közművek</b>                                 | <p>Koros, elavult anyagú az ivóvíz- és a csatornahálózat</p>  | <p>Józsefváros általános közműkiépítettséggel ellátott terület, ahol helyenként a távhő is jelen van</p>   |
| <b>Zöldfelületi rendszer</b>                    | <p>A belső területeken relatív alacsony a zöldfelületi ellátottság;</p> <p>A kerületben az alacsonyabb zöldfelületi intenzitású területek dominanciája jellemző</p>   | <p>A zöldfelületi ellátottság kapcsán nagy jelentőséggel bír valamennyi meglévő közkert, közpark és jelentős zöldfelületű intézménykert;</p> <p>A kerületben magas zöldfelületi arányú lakóterületeket is találunk</p>   |
|   | <p>Mivel a kerületben fasor viszonylag kevés van, ezért azok jellemzően szerkezeti jelentőségűek, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemesek</p>   |  |
| <b>Társadalom és gazdaság</b>                   | <p>A kerületben a KSH 2011-es népszámlálási adatai alapján három szegregátum is található</p>   | <p>Jelentős fejlesztések zajlanak és tervezettek a kerületben (Corvin sétány, Semmelweis Egyetem, Ludovika Campus, stb.)</p>   |

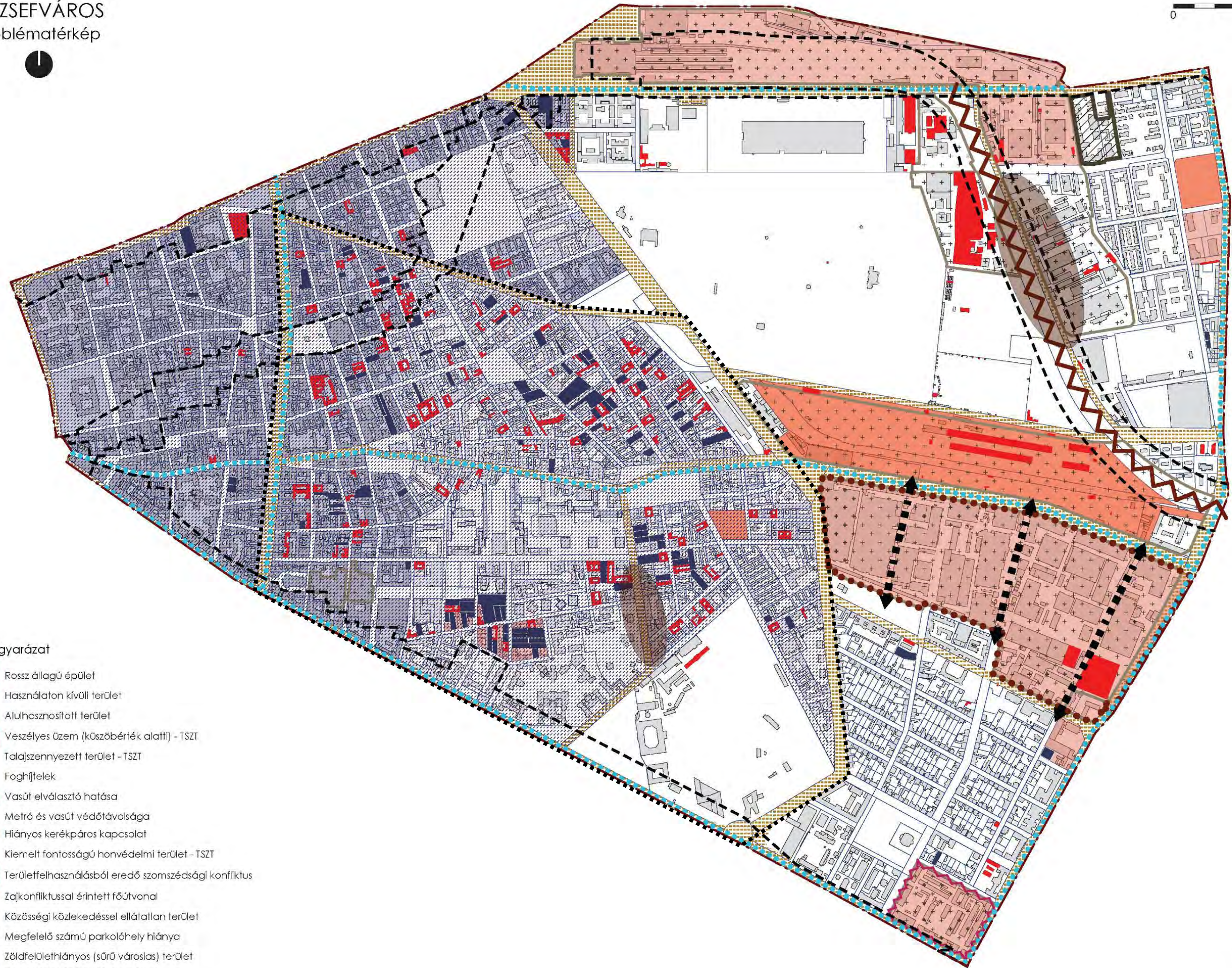


# JÓZSEFVÁROS

Problématérkép



0 500m



## Jelmagyarázat

- Rossz állapotú épület
- Használaton kívüli terület
- Alulhasznosított terület
- Veszélyes üzem (küszöbérték alatti) - TSZT
- Talajszennyezett terület - TSZT
- Foghíjtelek
- Vasút elválasztó hatása
- Metró és vasút védőtávolsága
- Hiányos kerékpáros kapcsolat
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület - TSZT
- Területfelhasználásból eredő szomszédsági konfliktus
- Zajkonfliktussal érintett főút
- Közösségi közlekedéssel ellátatlan terület
- Megfelelő számú parkolóhely hiánya
- Zöldfelületi hiányos (sűrű városias) terület
- Kapcsolat / átjárhatóság hiánya



# JÓZSEFVÁROS

## Értéktérkép



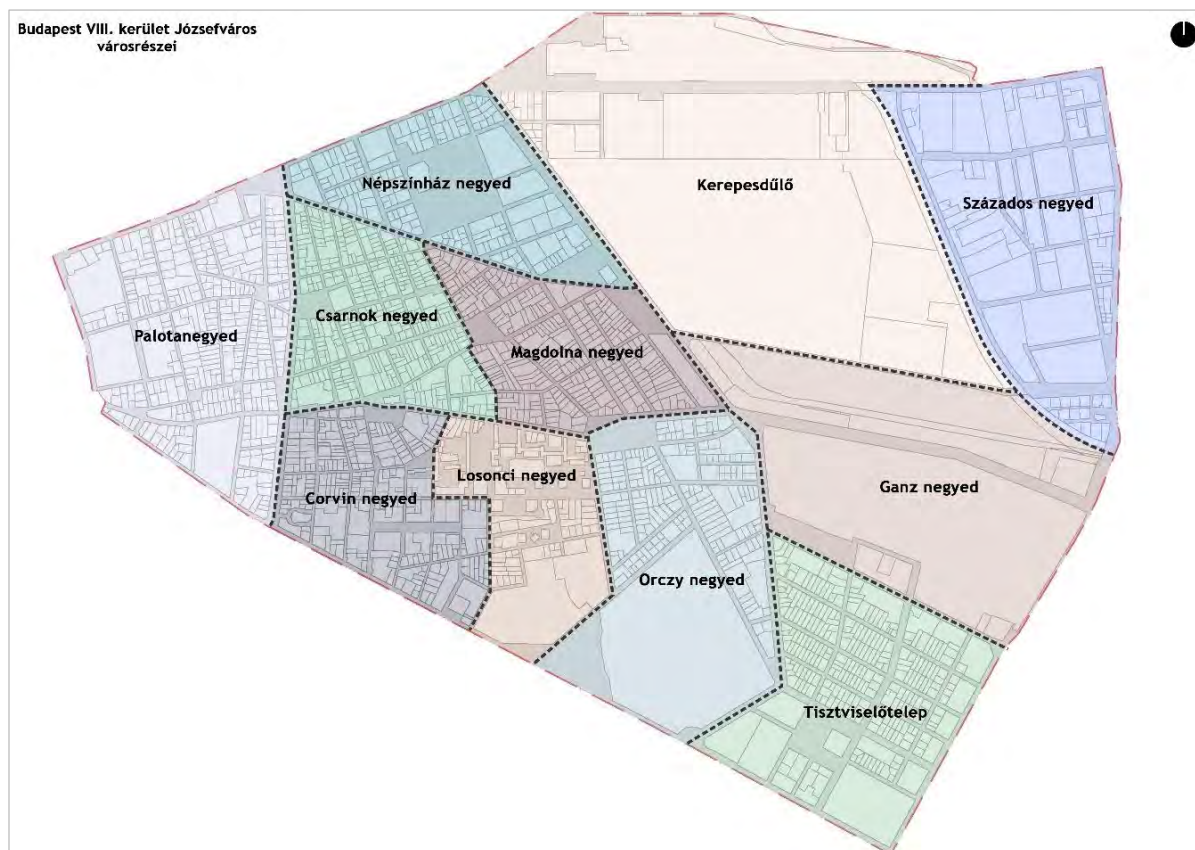
### Jelmagyarázat

- Országosan védett épületek (műemlékek)
- Fővárosi védett épület, épületegyüttes
- Helyi védett épületek
- Műemléki jelentőségű terület
- Településképi jelentőségű fasor
- Értékes fasor, facsoport
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- Karakterében őrzendő közkert, közpark, intézménykert
- Meghatározó jelentőségű (kondicionáló hatású) zöldfelületi elemek
- Jelentős zöldfelületek bíró lakóterületek
- Ex-lege forrás
- A közelmúltban megvalósult, vagy megindult jelentős közterületi fejlesztések
- Átmeneti, távlati, valamint kétszintű területfelhasználás
- Változással érintett területek
- Fontosabb villamos vonal
- Metrómegálló
- Elkerülést biztosító közúti kapcsolat



### 4.3. **ELTÉRŐ JELLEMZŐKSEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRESZEK**

Józsefváros területét a kerület önkormányzata - az alábbiak szerint - 11 negyedre osztotta:



Palotanegyed – Múzeum körút és József körút között

Népszínház negyed – Rákóczi út és Népszínház u. között

Csarnok negyed – Rákóczi téri csarnok környezete

Corvin negyed – Baross utcától délre a Szigony utcáig

Magdolna negyed – Csarnok negyed és a Fiumei út között

Losonci negyed – Corvin negyed és az Illés u. – Korányi u között

Orczy negyed – Losonci negyed és az Orczy út között

Kerepesdűlő – a Kerepesi temető és környéke a Keleti pályaudvarral

Százados negyed – vasút és a Hungária krt. között

Ganz negyed – volt Ganz-MÁVAG, illetve Józsefvárosi pályaudvar barnamezős területe

Tisztviselőtelep – Orczy úttól a Hungária körútig

Az egyes városrészek önálló bemutatását a megalapozó vizsgálat azon fejezeteiben részleteztük, ahol az adott vizsgálati téma kapcsán az egyes városrészek önálló értelmezése lehetséges volt, vagy ahol annak jelentősége volt, például a társadalom, vagy az épített környezet kapcsán.



## Palotanegyed

A kerület legfelsőbb városrésze, határát a József körút képezi, annak ellenére, hogy a József körút külső oldalán lévő tömbök jellemzői még hasonlóak. Közvetlen szomszédja a belvárosi V. kerület, illetve a IX. és a VII. kerület. A körút jelentős elválasztó hatása azonban még a történeti kialakulás időszakára nyúlik vissza.

Ez a terület Budapest városközponti részéhez is tartozik, számos országos intézmény – egyetem, kórház, múzeum – található területén. Kialakulása során meghatározó volt, hogy a XIX. században itt kezdtek maguknak palotákat építeni a gazdagabb nemesek. Ezzel vette kezdetét a terület beépítése, amit később már bérházak követtek, de még arányos utcaszervezet és megfelelő belső térarányú épületek jellemzik.

Itt található a Nemzeti Múzeum, mögötte a Magyar Rádió épületegyüttese, nem messze az ELTE épületcsoportjai, melyek a főváros meghatározó intézményeit jelentik. Építészeti értékei miatt a kerület műemlékeinek zöme is itt található. Területileg zömében a városközponti jellemzők mellett a lakófunkció uralja. Zártosrú beépítésű területének jellemzője – különösen a Rákóczi úton és a József körúton – a földszintek üzletekkel való kapcsolódása a széles járdákhoz. Kiemelt kereskedelmi jellemzőiből mára sokat veszített, de korábban országos célként volt meghatározó a Corvin áruház. A szomszédságában épült Europeum foglal magába nagyobb kereskedelmi egységet. A városrész megközelíthetősége kiváló, szélein öt metrómegállóval, két gyűrűirányú villamosvonallal rendelkező negyed.

Fentiek miatt az utóbbi időben a kerület e belső részén megindult a gyalogosrendszer fejlesztése, illetve a forgalomcsillapítással kapcsolatos utcaátépítés, mely több kis teret kapcsol össze. Jelentősebb zöldfelülete a negyednek a Múzeumkert, meghatározó fásított közterei a Gutenberg tér, a Mikszáth tér, a Gyulai Pál utca menti közkert. A Kálvin tér felől induló Baross utca gyalogos szakasza a Fővárosi Szabó Ervin könyvtár előtti fásított teresedéssel, a Szabó Ervin térrel gazdagítja ezt a sort. A Blaha Lujza tér kiemelt, részben gyalogos tér, de még mindig a parkoló gépkocsik uralják. A kerület e ponton kapcsolódik a legjobban a fővárosi vérkeringésbe, hiszen a Rákóczi út és József körút csomópontja meghatározó nagyhálózati elemek (metró, villamosvonal, buszok) találkozását jelenti.

Az épületállomány jellemző kereskedelmi és vendéglátási sávjai, pontjai éppen a gyalogosrendszer és térrendszer fejlesztésének köszönhetően sokat fejlődtek az elmúlt időszakban, az üzletek és a vendéglátás profilja egyaránt változott. A Rákóczi út és a Nagykörút mentén a változás iránya inkább fordított, már a Palotanegyed oldalán is a külsőbb negyedek választéka és ellátási minősége a meghatározó. A Palotanegyeden jól érezhető a belvárosi minőség terjeszkedése, az itt jelen lévő, jelentősebb létszámú diákság nyomán inkább a kissé alacsonyabb árkategóriájú, de relatív színvonalas egységek telepednek meg.

Általánosan elmondható, hogy a Palotanegyed magasabb minőségű környezeti elemekkel (közterület, lakásállomány) rendelkezik, mint a többi kerületrészt, a turizmusnak egyre erősebb célterületévé válik, felsőoktatási intézményei miatt jelentős diáklétszám jellemzi és itt található az ún. belső klinikai tömb is. A kerület egyik legkedvezőbb helyzetű városnegyede. A legegységesebb és legértékesebb épületállománnyal is rendelkező városnegyed. Mindezek ellenére ingatlanpiaci szempontból még mindig a belső városrészek legolcsóbb negyede. Szemben a kerület legtöbb részével, a Palotanegyed önálló identitással, ezzel szorosan összekapcsolódóan részönkormányzattal, illetve erős helyi civil szervezettel is rendelkezik.

## Népszínház negyed

A József körút külső oldalán elhelyezkedő negyed közvetlenül határos a VII. kerülettel, attól a Rákóczi út határolja el, keletről a Fiumei út a határ, délről a Népszínház utca. A József körútnak csak egy tömbnyi kis szakasza tartozik ide. A területet a nagyvárosias zárt sorú, elsősorban lakóházakkal való beépítettség jellemzi, mellyel a kerület egyik legsűrűbb területi egysége annak ellenére, hogy ide tartozik a II. János Pál pápa tér jelentős zöldfelülete is. Mindemellett jelentős intézmények is találhatóak a városrészben. Az épületek földszintje a Rákóczi úton és a Népszínház utca mentén is hagyományosan kereskedelmi rendeltetésű, mindkettő meghatározó városszerkezeti jelentőséggel bír.

Az épületek többsége még magán hordja az eklektikus értékeket, több műemlék és néhány fővárosi szinten védett épület is található itt. Közösségi közlekedése jó, két metróvonal is érinti a városrészt. A körúti, a Népszínház utcai és a Fiumei úti villamosvonalak is meghatározó közlekedési elemek. Ez a negyed is rendelkezik országos ellátási körzetű egészségügyi létesítménnyel, mint a Péterfy Sándor Utcai Kórház, Rendelőintézet és Baleseti Központ részeként működő baleseti intézet a Fiumei úton, de meghatározó a felújított Erkel Színház is a kultúra terén, míg az igazgatás terén a Nyugdíjbiztosítási Főigazgatóság emelhető ki.

## Csarnok negyed

A negyed a Rákóczi téri vásárcsarnokról kapta nevét, központját ugyanis ez a létesítmény és az előtte lévő tér adja. A Csarnok negyed Középső-Józsefváros körút menti, középső területén helyezkedik el. A József körút – Népszínház utca – Nagy Fuvaros utca és délről a Baross utca határolja. Jellemzően lakóterület, mely sokkal változatosabb kiépítettséggel rendelkezik a korábban bemutatott negyedeknél, több a foghíj, az alacsonyabb szintszámú épület. Ugyanakkor kevesebb intézmény jellemzi, elsősorban a kerület alap- és középfokú ellátásának építményei jelennek csak meg, mint pl. a rendőrkapitányság vagy a szakorvosi rendelőintézet, de itt található az Óbudai Egyetem Keleti Károly Gazdasági Kara, valamint – részben – Kandó Kálmán Villamosmérnöki Kara is. A József körút mentén meghatározó még mindig a földszinti kereskedelem, de színvonala elmarad a belső kerületekhez képest. Egyetlen jelentős közterületi zöldterülete a Rákóczi tér.

Karakterében a zárt sorú zártudvaros beépítés a jellemző a területen. Épületállományában kevesebb a védelemre érdemes épület, azok is elsősorban a Horváth Mihály tér térségére összpontosulnak. A sűrűsége kicsit enyhébb a belső városrészeknél, aminek oka a több foghíj, és az alacsonyabb szintszámú épületek jelenléte.

## Corvin negyed

A Corvin negyed Középső-Józsefváros területének legerőteljesebben átalakuló negyede, a József körút – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út vonala határolja. A korábbi városszerkezeti elképzelésektől eltérő, meghatározó léptékváltás felgyorsította a folyamatokat és a gazdasági válság előtt megindult fejlesztés, ha az előzetes elképzeléseknél lassabban is, de belátható időn belül be tud fejlődni.

A terület jellemzően lakóterület, de a Corvin Sétány Program részeként ugyanakkor jelentős kereskedelmi és irodai terület is létesült. A Corvin sétány teljes egészében még nem készült el. A terület a városközpontokhoz kapcsolódó nagykörúti helyszínek egyike, mozi, konferenciaközpont, szálloda egyaránt található itt. Bár felsőfokú oktatási intézménnyel nem rendelkezik, itt található a híres Fazekas Mihály Általános Iskola és Gimnázium. A jövőben még további fejlesztési lehetőséget is rejt magában, több tudományos központ is tervezett itt, mint pl. a Corvin Tudáspark. A területen az építészeti minőség a korábbihoz képest egyértelműen változást hozott a terület imázsában és



hírnevében egyaránt. Közösségi közlekedése hiányos, a határoló útvonalakon közlekedő metró-, villamos-, busz- és trolibuszvonalak a negyed jelentős hányadáról csak 300 métert meghaladó gyaloglással érhetőek el.

### Magdolna negyed

Középső-Józsefváros keleti részének meghatározó negyede, ami elsősorban a 2005 óta zajló, 2015-ben harmadik ütemét záró szociális városrehabilitációjáról vált ismertté. Jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű terület, de még számos foghíj és alacsony szintszámú épület uralja, sűrűsége elmarad a belsőbb városrészekétől. Védett épület csak kettő van a területen, a történeti fejlődés során nem jutott el abba a fázisba, ami a korabeli meghatározó értékes épületekkel való beépítést eredményezte volna. A területen alapvetően a lakófunkció dominál, intézményei az alapfokú ellátást biztosítják elsősorban, de itt működik a Wesley János Lelkészképző Főiskola. A megújult Teleki László téri piac nagy előrelépést jelent a negyed életében, ami a szomszédos Népszínház negyedre is kihat. Tekintettel a terület társadalmi helyzetére itt sűrűsödnek leginkább a szociális ellátó intézmények.

### Losonci negyed

A negyed elnevezését a lakótelep közepén lévő Losonci térről kapta. Határait a Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út - Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala képezi. A tervezett józsefvárosi lakótelep egy része készült el az 1970-es, '80-as évek során, ennek lehatárolása mellett ide tartozik még egy-két környező tömb, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Információs Technológiai és Bionikai Kara, valamint délen a Fűvészkert és a Semmelweis Egyetem külső klinikai tömbje, melyhez kapcsolódó K+F létesítmény is gazdagítja a negyedet.

Beépítése a fent leírt jellemzőiből adódóan rendkívül vegyes. A Baross utca mentén meghatározó városképi elemként jelenik meg a lakótelep nagyvárosias területe, melynek zöldfelületi aránya a belső városrészekhez képest kedvező. Fővárosi, de országos viszonylatban is fontos a klinikai tömb szabadonálló, XIX. sz. végi, értékes épületállománya, és meghatározó történeti és zöldfelületi tényező a Fűvészkert. Ez a heterogén terület közepes sűrűséget eredményez. A terület közösségi közlekedési lefedettsége részben megfelelő képet mutat, a Baross utca jó feltárást biztosít a városrész északi részének, ugyanakkor az Üllői út felől csak metrókapcsolattal rendelkezik a terület, belső utcáin közösségi közlekedés nincs, innen a rágyaloglási távolságok nagyok.

### Orczy negyed

A városrész elnevezését az Orczy útról és térről, illetve az Orczy parkról kapta. Határait a Kálvária tér déli és keleti oldala – Baross utca – Orczy tér északi és keleti oldala – Orczy út – Üllői út – Korányi Sándor utca – Illés utca alkotja. A terület magában foglalja a kiemelt beruházásként létrejött Nemzeti Közszolgálati Egyetem új campusát és az ettől északra fekvő átalakuló lakóterületeket. A közösségi közlekedés a 3-as metróval csak a lakóterületektől távol érinti a negyedet, ugyanakkor a Baross utcán, a negyed több északkeleti mellékutcájában, illetve az Orczy úton is érhető el közösségi közlekedés. A Fűvészkert, az Illés utca lefedettsége hiányos. Bűnügyi fertőzöttsége jelentős, a Diószegi Sámuel utca a kerület legneuralgikusabb pontjainak egyike.

A terület értékes épületállományát képezi a volt Ludovika, ami mára az egyetem területe, és egy-két további épület a területen belül. Az elmúlt időszakban az északi rész korszerűtlen lakásállományát fokozatosan váltják fel korszerű, bár helyenként túlzásúft új lakóépület-együttesek. Intézményekben a már említetteken túl nem bővelkedik a terület.

## Kerepesdűlő

A városrész magába foglalja a Keleti pályaudvart a Baross térrel együtt, a Fiumei úti Nemzeti Sírkertet, az Aréna Pláza bevásárlóközpontot, a korábbi gumigyár által dominált vasút melletti iparterületet és a Mosonyi utca menti beépítést. Lehatárolása: Fiumei út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út – Kerepesi út – Asztalos Sándor út – Salgótarjáni utca. A negyed építészetiileg nehezen meghatározható karakterű, mivel jelentős eltérés van az egyes területhasználatok között. A Keleti pályaudvar alapvetően elválasztja a VII. kerülettől és az egyébként közel lévő Olimpiai Központtól. A jelentős zöldfelülettel bíró Nemzeti Sírkert ellensúlyozza a még működő vagy már funkciót váltott iparterületi sűrűséget és burkoltságot.

## Százados negyed

A Százados negyed a kerület legkeletibb részén terül el, jellemzően ipari területeken. Lehatárolása szerint az Asztalos Sándor út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonala határolja. A vasút melletti tömbösor a régi iparterületek megmaradt egységeit foglalja magába, ettől a Hungária körút irányába jellemzően lakóterületek találhatóak, régi telepek és új lakótelepek, délre sportlétesítmények. A Salgótarjáni út – Könyves Kálmán körút – Vasút által elszigetelve található az egykori MÁV kolónia telepszerűen beépült családi házas területe. Itt található továbbá a Százados úti Művésztelep, ami a főváros első művésztelepeként épült, egyben Európa legrégebb folyamatosan működő művésztelepe. A kulturális intézmények között említésre méltó a Honvéd Kamaraszínház a Kerepesi úton.

A területet beépítési és építészeti vegyesség jellemzi, meghatározó karaktere csak egy-egy egységesen beépített területének van. A kisvárosias lépték az irányadó, de részben nagyvárosias jelleg is megjelenik az utóbbi évtized lakásépítése eredményeként. A terület közösségi közlekedési feltárását északról a 2-es metró, trolibusz és buszvonalak, keletről a Hungária körúti villamos biztosítja. A városrész nyugati oldalán ellátottsági hiányok tapasztalhatók. A területen értékes építményt nem regisztrálnak, jelentősebb intézmény nem található itt.

## Ganz negyed

A negyed nevét a korábbi Ganz-gépgyár adja, területéhez tartozik a Vajda Péter utca – Orczy út – Orczy tér keleti és északi oldala – Fiumei út – Salgótarjáni utca – MÁV vonala – Hungária körút – Könyves Kálmán körút által határoltan a volt Ganz-MÁVAG, a Golgota tér és a volt Józsefvárosi pályaudvar. A területen található a valamikori MÁVAG által épített MÁVAG-kolónia, ami fővárosi védettséget élvező karakteres, keretes beépítésű lakóterület. Maga a gyárterület rendkívül sűrűn beépített, átjárhatatlan, zárt sorúan kialakított térfallal rendelkezik, melyek mögött rendkívül sűrű beépítés található, melyen mára ipari gyártás, kereskedelem, szolgáltatás számára nyújt terepet. A Kőbányai út északi oldalán a Józsefvárosi pályaudvar utasforgalma 2005-ben szűnt meg, a területe egy részén működő kínai piac felszámolására 2014-ben került sor. A jelentős részben hosszabb ideje használaton kívüli területen különböző intézményi és rekreációs fejlesztések várhatók.

## Tisztviselőtelep

A Tisztviselőtelep mindig fenntartott bizonyos különállást Józsefvárostól, különösen 1950-ig, amíg a X. kerület részét képezte. A XIX. század végén a főváros úgy határozott, hogy kedvezményekkel támogatja az építkezni vágyókat, a tisztviselők számára nem megfizethető bérlakások időszerűsége lehetővé teszi családi ház építését. Az Orczy út – Vajda Péter utca – Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt terület nagy részét ez a kellemes kisvárosias terület tölti ki. A Hungária körút mentén már más funkciók, intézmények, irodaházak is találhatóak, a negyed Üllői út felőli oldalán a Semmelweis Egyetem és a Heim Pál Gyermekkorház egészségügyi területei, illetve volt ipari területek találhatóak. Utóbbi az Orczy út felől is megjelenik (a volt Május 1. Ruhagyár).



A terület belső, lakóterületi része kisvárosias karakterű, műemléki jelentőségű terület, jelentős belső zöldfelületekkel. A Hungária körutat kísérő tömbjei sűrűbbek és magasabbak, köztük már megjelent a mai kor irodaházi karaktere is. Az Orczy út sarkán lévő Nagyváradi téri Elméleti Tömb (Semmelweis Egyetem) Budapest legmagasabb épülete volt a MOL torony megépüléséig. A terület kevés fejlesztési lehetőséggel rendelkezik, a Hungária körút – Üllői úti sarok, a volt Pénzverde területe nyújthat jelentősebb fejlesztésre számára teret.