

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Vi-1/T-2 övezet építési előírásainak módosításához

Készítette: Fernezelyi Kft.



BUDAPEST, 2024. november 22.

KÉSZÍTŐK NÉVSORA

ANNUS VIKTOR

településtervező

TT 01-6554

FERNEZELYI GERGELY DLA

építész

É/1 01-3089



SZŰCS IMRE FERENC

építész

HEGEDŰS MARCELL

építész

Tartalom

KÉSZÍTŐK NÉVSORA	2
1. BEVEZETŐ	4
2. JELENLEGI ÁLLAPOT	4
2.1. SZABÁLYOZÁS	4
2.2. TÖRTÉNETI ÉS ÉPÍTÉSZETI KONTEXTUS	5
3. KÖZLEKEDÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	7
3.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	7
3.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ELÉRHETŐSÉGE.....	8
3.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS.....	9
3.4. PARKOLÁS.....	9
4. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS	10
4.1. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS IRODAI FUNKCIÓRA	10
4.2. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS LAKÓ FUNKCIÓRA	11
4.3. GÉPKOCSI PARKOLÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÓ.....	11
5. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA.....	11
5.1. BÖLCSŐDEI ÉS ÓVODAI ELLÁTÁS	11
5.1.1. Bölcsődei ellátás.....	11
5.1.2. Óvodai ellátás.....	12
5.2. KÖZOKTATÁS.....	12
5.2.1. Általános iskolai oktatás.....	12
5.2.2. Középfokú oktatási intézmények.....	14
5.2.3. Felsőoktatás.....	15
5.3. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS.....	16
5.4. EGÉSZSÉGÜGY.....	17
5.5. KULTÚRA	18
5.6. SPORT, REKREÁCIÓ	18
6. JAVASLAT ÁLTAL ÉRINTETT TELKEK.....	20
7. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA JAVASLAT.....	22
8. FORRÁSOK	26
9. ÁBRAJEGYZÉK.....	26
10. TERVLAPJEGYZÉK	26

1. BEVEZETŐ

Irodánkat megbízták a Budapest VIII. Kerület Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telekre egy társasház elhelyezésének vizsgálatával. A tanulmányterv készítése során természetesen megvizsgáltuk a Kerület Építési Szabályzatot (Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete), illetve annak Szabályozási Terv mellékletét, melyek alapján a telek a Vi-1/T-2 építési övezetbe tartozik. A vizsgálat során kiderült, hogy a telken a jelenlegi szabályozás szerint nem helyezhető el lakóépület.

A tanulmány vizsgálatai alapján a telken nem jelent gondot a lakó funkció elhelyezése. Az akusztikai követelményeket az épülettömeg tömegformálásával képesek vagyunk teljesíteni. A társasház léptékű lakó funkciók jellemzően a Tisztviselő telep peremén helyezkednek el, ez alól a mi épületünk sem lenne kivétel. A tanulmányban taglalt módon a környék humán, közlekedési infrastruktúrája is készen áll egy ilyen léptékű épület befogadására, hiszen irodaházként ugyan ilyen léptékű épület ma is megépíthető.

A tanulmányban azt vizsgáljuk, hogy milyen hatással lenne egy a szabályozásban megengedett léptékű, attól csak funkciójában eltérő (iroda helyett lakó) épület a Tisztviselőtelepre.

2. JELENLEGI ÁLLAPOT

2.1. SZABÁLYOZÁS

A vizsgált tömb, a Gaál Mózes utca-Magyarok Nagyasszonya tér-Bláthy Ottó utca-Üllői út által határolt tömb, valamint az építési övezet jelenleg beépített területek. A terület a Vi-1/T-2 építési övezetben található, mely a JÓKÉSZ szerint Intézményi területet jelöl, a T, pedig a Tisztviselőtelep városrészre utal. A 44. § (2) bekezdése alapján elhelyezhető rendeltetések:

„(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.”

Ugyanennek a paragrafusnak a harmadik bekezdése viszont megengedi lakóépület elhelyezését bizonyos esetekben:

„(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

a) lakásrendeltetési egység és

b) ha a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja,

ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá

bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.”

Az említett Negyedik Rész az általunk vizsgált területre nem ad külön felmentést. Azonban mi ezt javasoljuk olyan módon, hogy a forgalmas Üllői úttól távolabb eső részeken ez lehetséges legyen. Az övezetben erre van jelenleg is példa, a Villám utca és a Könyves Kálmán körút közötti telkeken a tömböknek csak a Könyves Kálmán körút felé eső fele Vi-1/T-2 övezeti besorolású és a tömbbelső felé eső telkek már Lk övezeti besorolásúak, ahol lakóépületek is találhatóak.

Javasoljuk, hogy a Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telek sorolják külön szabályozási övezetbe Vi-1/T-3 néven és a Negyedik Rész ebben az övezetben engedje meg a lakó funkció létesítését. **Az újonnan létesített övezeti előírásai Vi-1/T-2 jelű övezetével megegyeznek, azonban a Negyedik Rész 87. § kiegészítésre kerülnek egy Vi-1/T-3 övezetre vonatkozó bekezdéssel, mely lehetővé teszi lakó funkció építését.**

2.2. TÖRTÉNETI ÉS ÉPÍTÉSZETI KONTEXTUS

A terület építészeti heterogén zóna, megtalálható itt magas építészeti minőséget képviselő ipari és szakrális épület is, de silány, 90-es évekbeli értéktelen épületek is. Az épületállomány keletkezésének kora is változatos. A Tisztviselőtelepet 1887-ben kezdték beépíteni és a legújabb korig is folytak itt beruházások. Az intézményi övezetben a jelentősebb épületek, mint a szecessziós stílusban épült Tündérpalota (Kőrössy Albert Kálmán, 1909-1911), a neoeklektikus Nagyvárad téri református templom (Dudás Kálmán, 1930-1935), a Magyar Királyi Állami Pénzverde (Szörényi-Reischl Gusztáv, 1925), a Magyarok Nagyasszony-templom (Kismarty-Lechner Jenő, 1924-1931) mind a II. világháború előtti, de a Könyves Kálmán körúton található két kortárs irodaépület is. A háború utáni időszakból említésre méltó a Semmelweis Egyetem Markusovszky Lajos Kollégiuma (Ázbej Sándor, 1962-63), mely remek szocialista-modernista stílusban épült és Kerényi Jenő domborművével emeli a Gaál Mózes utca fényét.

A vizsgált tömbben 5 db telek található, melyek közül minket a 38693/3 helyrajzi számú, Bláthy Ottó utca 4-8. cím alatti vizsgálatával bíztak meg. A jelenleg itt álló épület egy racionálisan telepített földszint plusz kétemelet plusz tetőtérbeépítéses irodaház, a 80-as évek végének, 90-es évek elejének divatja szerinti modorban formált részletképzéssel. Különösebb építészeti értékkel nem rendelkezik. A telepítés, a szigorú ablakosztás és a zárt, egyszerű tömeg azonban arra enged követke-

tetni, hogy az épület egy tetőráépítés, illetve felújítás áldozata lett. Különösen nyilvánvalóvá válik, ha összevetjük a hátsó (nyugati) szomszédal. A két épület meg egyező méretű, szabályos telepítése látszik az alábbi 1963-as légifotón. További erre enged következtetni az is, hogy mindkét épület rövidebb homlokzat ugyanazzal a téglaburkolattal van ellátva.



1. ábra Ortofotó 1963 (fentrol.hu, 1963)

A hátsókertben található földszint plusz tetőteres kisebb alapterületű tömeg folyosóval van összekötve a főépülettel. A kisebb tömeg alatt mélygarázs található.

A telek nyugati oldali szomszédja, a hátsókert felől az ÖtHétHáz nevű fölszint plusz két emelet plusz tetőtérbeépítéses irodaház. A manzárdtető és a bejárati előtető részletképzése a 90-es évek végére, 00-s évek elejére engednek következtetni, a szigorú ablakosztás, zárt tömeg és racionális telepítés miatt az is lehet, hogy a manzárd tető csak egy későbbi ráépítés. Az épület déli végén utólagosnak tűnő liftakna található. Ez is az utóbbira enged következtetni. A fenti légifotó alapján jól látszik, hogy az általunk vizsgált épület és ez egy időben keletkezett, valószínűleg ugyanaz a tervezőjük és egységes homlokzatokkal rendelkeztek.

Az Üllői út felőli szomszéd a Hunguest Hotel Millenium nevű szálloda. Az egyszerű tömegű, földszint plusz háromemeletes, magastetőes épület hosszoldalával a forgalmas Üllői út mentén nyúlik el, felfogva a zaj nagy részét. A homlokzat három traktusa közül a középső 15(!) tengelyes hátrahúzódik, így két szélső rizalitot képezve historizáló homlokzat alakul ki. Az építészeti részletek a szocialista realista korszakra utalnak. Ez egybevág a tömeg- és homlokzatformálással is.

A tömb északi részén, a Magyarok Nagyasszonya tér felé két telek található, rajtuk egy-egy századfordulós épülettel. Mindkét épület helyi védettségre javasolt és műemléki jelentőségű területen áll. 38691 helyrajzi számú telken egy magasföldszint

plusz tetőtérbeépítéses historizáló épület áll, jelenleg irodaként funkcionál. A szomszédos épület hasonló tömegű, magastetős egyszintes épület szecessziós stílusban készült. Értékes homlokzati ornamentikája példásan van helyreállítva.

3. KÖZLEKEDÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A JÓKÉSZ 2023-as módosítástá előkészítő háttéranyagok I. kötetében, a Megalapozó munkarészben külön fejezet foglalkozik a kerület közlekedési hálózatban elfoglalt helyzetével. Tanulmányunkban a telekre vizsgálata szempontjából releváns elemekre alapoztunk.

„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 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.”

3.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

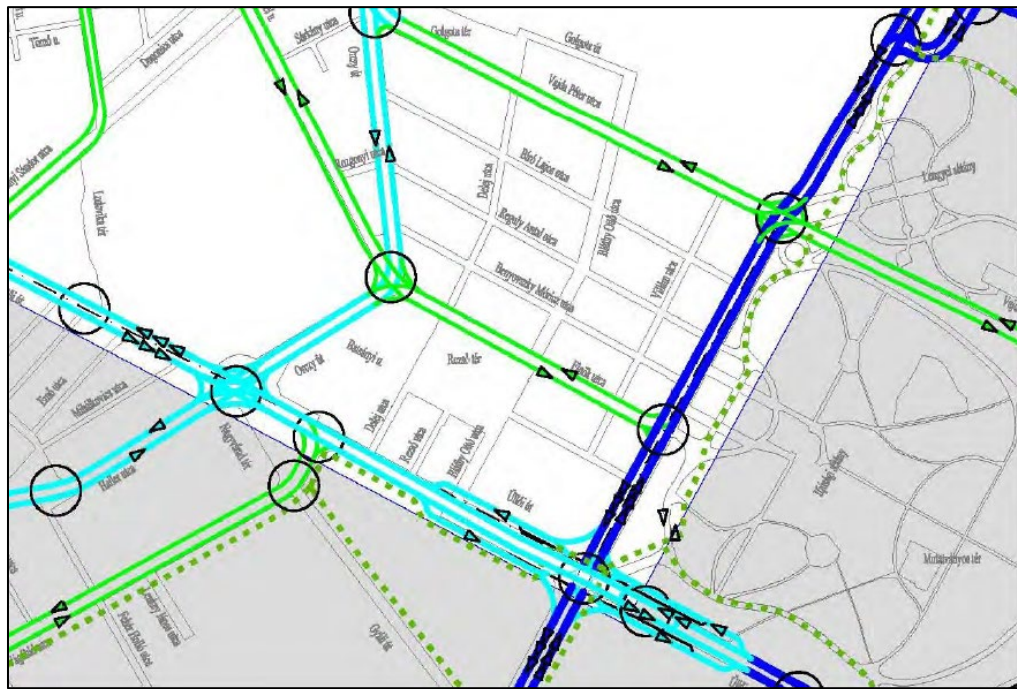
„A főváros TSZT-je a kerületet kelet felől határoló Hungária körút – Könyves Kálmán körutat jelöli ki elsőrendű főútként, amely a főváros sugárirányú főútjai közötti átmenő forgalom kijelölt útvonala. A 2x3 sávós főút emelt sebesség (70 km/h) biztosításával, összehangolt jelzőlámpás csomópontokkal a 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 gyűrűtől 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:

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 gyűjtőút hálózat telek vizsgálata szempontjából és a fővárosi hálózat szempontjából is jelentőségű eleme, a Vajda Péter út, amely a Ganz negyed és a Tisztviselőtelepet választja el, a X. kerület felé irányuló forgalmat is lebonyolít, 2x1 forgalmi sávós.

A telek és a kerület szempontjából jelentős gyűjtő utak, a Diószegi Sámuel utca, az Orczy negyed gyűjtőútja 2x1 forgalmi + 1-1 leállósávós keresztmetszetű és az Elnök utca a Tisztviselőtelep főúthálózati kapcsolatát biztosítja, 2x1 forgalmi sávós.



2. ábra Jelenlegi közúti hálózat (Urbanitás Kft., 2023)

3.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ELÉRHETŐSÉGE

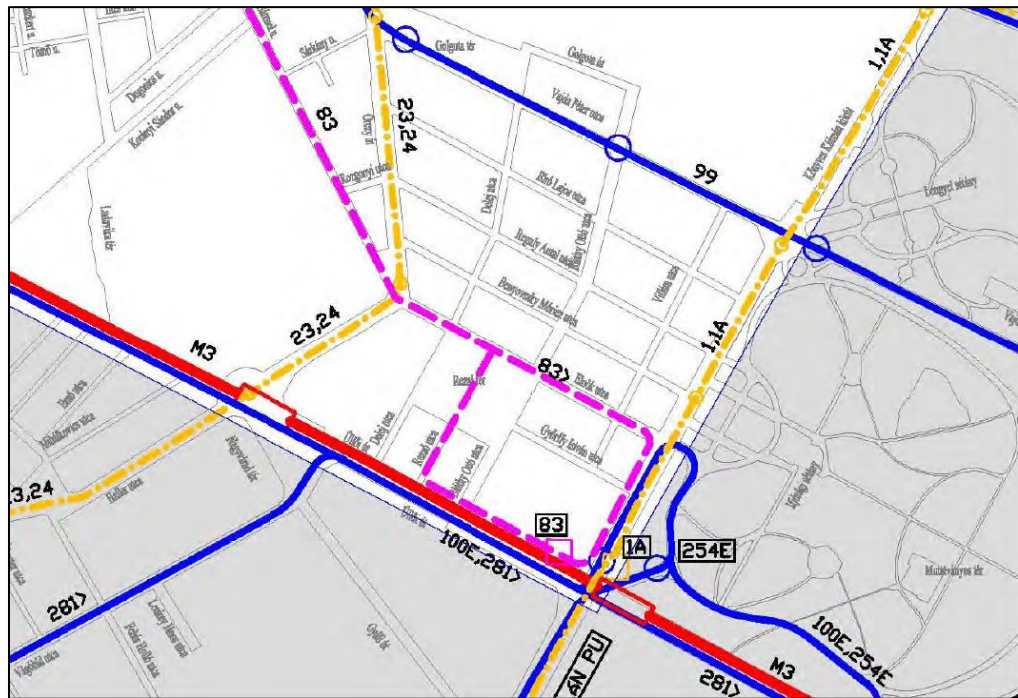
A vizsgált telek tömegközlekedési infrastruktúrával jól ellátott.

400m-en belül található az M3-as metró vonal Népligeti állomása. Ez közvetlen kötőtpályás kapcsolatot biztosít a várost észak-déli irányban átszellő tömegközlekedési tengelyhez. 400m-en belül található az 1, 1A villamos járatok megállója. Ez közvetlen kötőtpályás kapcsolatot biztosít gyűrű irányban a Hungária körút mentén Budára és a város északi részekhez. A Népligeti intermodális csomóponton elérhető a buszpályaudvar, ami közvetlen kapcsolatot biztosít a belföldi volán és más szolgáltatók nemzetközi járataihoz.

200m-en belül található a 83-as troli járat, amely körjáratként közvetlenül összeköti a területet a belvárossal, a Diószegi Sámuel és a Baross utca vonalán, a Fővám téri végállomással.

350m-en belül található a 914, 914A, 950 és a 950A éjszakai busz járatok megállója. Ez közvetlen éjszakai kapcsolatot biztosít a város észak-déli irányban átszellő tömegközlekedési tengelyhez.

500m-en belül található a 901, 918 éjszakai busz járatok megállója. Ez közvetlen éjszakai kapcsolatot biztosít gyűrű irányban a Hungária körút mentén Budára és a város északi részekhez.



3. ábra Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer (Urbanitás Kft., 2023)

3.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

„A kerületet a fővárosi jelentőségű **kerékpáros hálózat** több vonala érinti, de ezek nem alkotnak a kerületre kiterjedő összefüggő hálózatot:

- 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 gyalogos közlekedés jelentős csomópontjai a metróállomások környezete, általában gyalogos aluljárókkal kiépítve.

3.4. PARKOLÁS

A JÓKÉSZ-t megalapozó tanulmány nem számol a Tisztviselő telepen parkolási nehézséggel. „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.” (Urbanitás Kft., 2023) Itt a terület beépítettségéből adódóan jellemzően telken belül, illetve kisebb részben a közterületen parkolnak.



4. ábra Józsefváros parkolás vizsgálata (Urbanitás Kft., 2023)

4. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS

A telek Vi-1/T-2 övezetében a táblázatban összefoglaló építési előírások adtak. Az övezetben 4-es szintterületi mutató a megengedett. A további szabályozási paramétereket, a TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) és az OTSZ (54/2014. (XII. 5.) BM rendelet) előírásait figyelembe véve, **a szintterületi mutató által meghatározott 11.684 m² beépíthető területből kb. 10.500m² szintterület, ami gazdaságosan, ténylegesen beépíthető.** Jelenlegi övezeti előírások szerint ez csak intézményi funkciójú lehet. A megalapozó dokumentáció további két fejezetében a megengedhető épület volumen parkoló igényeit vizsgáljuk irodai és lakó funkció eseteire.

Övezet jele	Övezet megnevezése	Beépítési mód	Min. telekméret (m ²)	Telek min. szélessége (m)	Telek max. beépíthetősége te-repszint alatt (%)	Telek max. beépíthetősége te-repszint felett (%)	Telek min. zöldfelület (%)	Általános max. szintterületi mutató (m ² /telek m ²)	Parkolási célú max. szintterületi mutató (m ² /telek m ²)	Min. épületmagasság (m)	Max. épületmagasság (m)	Párkánymagasság (m)
Vi-1/T-2	Intézményi, jell. zártkörű	Z	5000	50	65	85	25	4	1,7	6	28	24

4.1. PARKOLÓ SZÁMÍTÁS IRODAI FUNKCIÓRA

Az TÉKA 4. számú melléklete pontosan rögzíti, hogy ebben az esetben milyen mennyiségű gépkocsi számára kell parkolóhelyet biztosítani:

„1. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,”

Ha az irodáknál megszokott módon a szintterület 70-75%-át vesszük huzamos tartózkodásra szolgáló területnek, akkor a beruházás parkoló igénye kb. 367-394 parkolót tenne ki.

4.2. **PARKOLÓ SZÁMÍTÁS LAKÓ FUNKCIÓRA**

Ha a javaslat szerint a telek esetében a megépíthető épület volumen nem változna. A szabályozási paramétereket, az TÉKA és az OTSZ előírásait figyelembe véve kb. 10.500m² szintterület, ami ténylegesen beépíthető.

Az TÉKA 4. számú melléklete pontosan rögzíti, hogy ebben az esetben milyen mennyiségű gépkocsi számára kell parkolóhelyet biztosítani:

„I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. *minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,”*

Ha a lakóházaknál megszokott módon kb. 75% lenne lakás céljára hasznosítható terület, akkor 60-55 átlagos lakás mérettel számolva, a lakó célú beruházás parkoló igénye 131-143 parkolót tenne ki.

4.3. **GÉPKOCSI PARKOLÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÓ**

A számítás alapján megállapítható, hogy a szabályozási terv javasolt módosítása esetén a lakó funkció megvalósulása többlet gépkocsiforgalmat nem generál. A jelenleg hatályos szabályozás szerint megvalósuló iroda építése esetén a gépkocsi parkoló igény 367-394 db között alakul. Az új lakó funkció létesítésének engedélyezésével a várható parkolóigény kedvezőbb, 131-143 db között alakul.

5. **HUMÁN INFRASTRUKTÚRA**

Józsefváros humán infrastruktúráját az Urbanitas Kft. által készített **Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatainak egybedolgozása és részleges felülvizsgálata, I. kötet, Megalapozó munkarész** című dokumentum alapján tekintjük át:

„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.

5.1. **BÖLCSŐDEI ÉS ÓVODAI ELLÁTÁS**

5.1.1. *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 gyermeket nevelő 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).

5.1.2. 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.



5. ábra Óvodák (sárga) és nappali gyermekellátást szolgáló intézmények (bölcsődék) (piros) Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)

5.2. KÖZOKTATÁS

5.2.1. 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.



6. ábra Általános iskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)



7. ábra Középiskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)

Érdeemes 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.

5.2.2. Középfokú oktatási intézmények

Józsefváros középfokú oktatási intézményeiben – megfelelően a kerület központi fekvésének – jelentősen több diák tanul, mint ahány 14–18 év közti állandó lakosa van a kerületnek: 2016-ban 2569 fő középiskolás 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.

5.2.3. 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 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.



8. ábra Felsőoktatási intézmények Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023)

Érdekességként megemlíthető, hogy míg az állami fenntartású intézmények hallgatóinak tekintetében a kerület súlya nagyságrendileg azonos a fent tárgyalt összesí-

tett arányokkal, addig az alapítványi fenntartású intézmények tekintetében rendkívül alul-, míg a jellemzően budapesti súlypontú egyházi intézmények tekintetében rendkívül felülreprezentált (5,04 illetve 38,74%).

5.3. 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 Gyermekek 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 tíz százalékon belüli különbség megfigyelhető. Ezeken felül a lakásfenntartási támogatás és az időskorúak járadéka esetében mérhetően alacsonyabb volt a józsefvárosi kedvezményezettek részére kifizetett juttatások összege, mint az összvárosi 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. Kisebbségük a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődéknél karbantartóként dolgozik.

Égyes szociális szolgáltatások, elsősorban a hajléktalanellátás intézményei Budapesten belül a VIII. kerületben koncentrálódnak 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 összhátást teremtve az egyébként is jelen lévő szegregációs tendenciákkal. Az éjszakai melegezők tekintetében a felülreprezentáció különösen szembeötlő, a budapesti férőhelyek több, mint harmada a VIII. kerületben található.

5.4. EGÉSZSÉGÜGY

Józsefvárosban 2021-ben 48 házi orvos 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.



9. ábra Kórházak és szakorvosi rendelők Józsefvárosban (budapestkozut.com, 2023)

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%-a4.

4 2013-as adatok, forrás: Budapest statisztikai évkönyve 2018.

5.5. **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, magánkezdemenyezés 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 Közösségi Házak Nonprofit Kft. egészíti ki. Utóbbi szervezet hatáskörébe tartozik a Kesztyűgyár Közösségi 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 egyedülálló 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.

5.6. **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 tornaszerek-

kel és segédeszközökkel való ellátása, habár folyamatos, nem kielégítő ütemű. A hűmán erőforrás megfelelő minőségű, teljes a kerületi iskolák szaktanári ellátottsága. A kötelező tanórákon kívül a tanulók délutáni sportkörü foglalkozáson vehetnek rész, melynek keretei között iskolánként sok esetben eltérő sportágakat lehet választani. Józsefvárosban a tanulók tizenkét sportágban mérhetik meg magukat a diákolim-pia 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...

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 bírt, ugyanakkor a területen a Nemzeti Községi 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 játékok, illetve sporteszközbevételekkel szociális munkások várják a fiatal látogatókat. A park továbbá kültéri rendezvények és koncertek megtartására is alkalmas.”

(Részlet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatainak egybedolgozása és részleges felülvizsgálata, Megalapozó Vizsgálat, pp.:99-105, Urbanitas Kft.)

Ezek alapján kijelenthető, hogy általánosságban Józsefváros Humán infrastruktúrája a fővárosi átlaggal megegyező, vagy annál jobb. Egyedül a bölcsődei férőhelyek számában van férőhely hiány, ám még így is jobb a helyzet a fővárosi átlagnál. Az óvodai és általános iskolai férőhelyek számában megfelelő tartalék van, a középiskolai és felsőoktatási viszonyok pedig országos szinten is kiemelkedőnek számítanak. **A környéken megjelenő többlet lakásszám tehát nem jelent érdemi terhelést a meglévő humán infrastruktúra rendszerre.**

6. JAVASLAT ÁLTAL ÉRINTETT TELKEK

A meglévő Vi-1/T-2 építési övezet összesen 7 db tömböt érint. Mindegyik az Üllői út vagy a Könyves Kálmán körút mentén található és adják meg az a Tisztviselőtelepet urbanisztikai keretezését. Ezen belül a térképen sárgával jelöltük azt a telket, ahol a szabályozás módosítása érdemi hatású.

A szomszédos, Gaál Mózes, Magyarok Nagyasszonya tér, Bláthy Ottó utca, Üllői út által határolt tömb zölddel jelzett telkein helyi védett, nagypolgári lakóházak állnak, melyeket intézmények használnak. A szabályozás módosításával ezeknél a telkeknél sem várható változás.

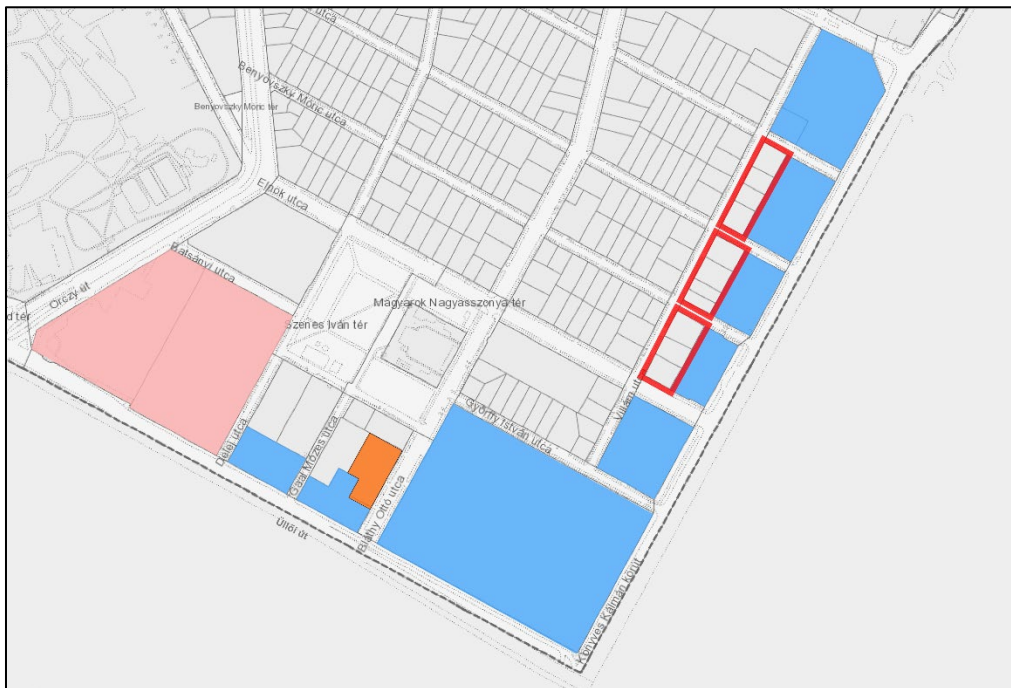
A javasolt módosítás a narancssárgával jelölt telek esetében bővíti ki a létesíthető funkciót lakás célú egységekkel.



10. ábra A meglévő és az új övezet sárgával (saját szerkesztés)

Az övezeti szabályozás módosításával nem változik a településrendezési koncepció a nagy zajterhelésű Üllői út és Könyves Kálmán körút mentén. A magas beépíthetőségű intézményi (kékkel) és egészségügyi (rózsaszínnel) zóna védi a belső területek lakó övezeteit. Ez a koncepció hasonló módszerrel külön övezetre bontva,

megfigyelhető a Könyves Kálmán körút felőli tömbökben, ahol a tömb Tisztviselő telep felőli részein (piros keretezés) a megengedett a lakóépület fejlesztés.



11. ábra Településrendezési koncepció változatlansága (saját szerkesztés)

7. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA JAVASLAT

Javasoljuk, hogy a Bláthy Ottó utca 4-8., helyrajzi szám:38693/3 alatt található telek sorolják külön szabályozási övezetbe Vi-1/T-3 néven és a Negyedik Rész ebben az övezetben engedje meg a lakó funkció létesítését.

Az újonnan létesített övezeti előírásai Vi-1/T-2 jelű övezetével megegyeznek, azonban a Negyedik Rész 87.§ kiegészítésre kerülnek egy Vi-1/T-3 övezetre vonatkozó bekezdéssel, mely lehetővé teszi lakó funkció építését.

7.1. JÓSKÉSZ 2. MELLÉKLETE

A módosítás után a JÓKÉSZ övezeti előírásokat rögzítő 2. melléklete a következő képen változna:

8. Tisztviselőtelep												
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legfeljebb		legalább
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²		m	
8.3. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)												
10.	Vi-1/T-1	Z	6000	50	45	90	25	2,5 s3,0	1,5	1. melléklet szerint		
11.	Vi-1/T-2	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4 s4,5	1,7		6	28
XX.	Vi-1/T-3	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4 s4,5	1,7		6	28

1. táblázat Vi-1/T-3 övezet **tervezett** előírásai

7.2. JÓKÉSZ NEGYEDIK RÉSZ

A JÓKÉSZ Negyedik Részének Tisztviselőtelepre vonatkozó 87.§-a a következő képen változna:

69. Tisztviselőtelep (T)

86. § (1) Az előírások hatálya az Orczy út – Vajda Péter utca-Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt területre terjed ki. A területet lakó-pihenő övezetként kell kialakítani. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) Az Ln-2/T-1 jelű építési övezetben

a) a Bíró Lajos utca északi oldalán a tömbbelsőben kijelölt önálló építési helyen belül a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:

aa) a telek hátsó telekhatára mentén lévő építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter és a hátsó telekhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg ezt az értéket,

ab) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani,

ac) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.

b) a határoló utcák mentén új épület a kialakult beépítés utcai párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,

d) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter vagy két csatlakozó oldalkert együttes mérete legalább 7,5 méter,

e) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölésű telekrészen új beépítés nem létesíthető.

(3) Az Ln-2/T-2 jelű építési övezetben

a) a kötelező előkert az SZT jelöli,

b) a Vajda Péter utca mentén zárt sorú jellegű beépítés létesítendő, de az épületek zárt sora megszakítható, ha a telekhatár mentén az odanéző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 6,0 méter oldalkert biztosított,

c) intézményi funkció esetén a 38. § (5) bekezdés c) pontja szerinti melléképítmény elhelyezhető.

(4) Az Lk-1/T-1 jelű építési övezetben

a) új épület a kialakult beépítés utca építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

b) ha a meglévő szomszédos épület párkánymagassága meghaladja a 7,5 métert, akkor az új épület párkánymagassága ehhez illeszkedő, de legfeljebb 10,5 méter lehet, azonban az alacsonyabb szomszédos épület párkánymagasságát legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,

c) az egy telken létesíthető lakások száma legfeljebb 200 telekm²-ként egy lakás lehet,

d) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén lévő oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,

e) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő épület rendeltetését kiszolgáló épület létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 20%-a mértékéig, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg,

f) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető,

g) kulturális rendeltetés esetén a beépítés mértéke legfeljebb 40% lehet,

h) közcélú oktatási, egészségügyi és szociális létesítmény építése esetén a beépítés megengedett mértéke legfeljebb 65%, a szintterületi mutató $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ és a zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.

(5) Az **Lk-1/T-2** jelű építési övezetben

a) a kötelező előkert az SZT tünteti fel,

b) új épület a kialakult beépítés utcai építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,

c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 6,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 4,0 méter széles oldalkertet kell kialakítani,

d) az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő – legalább 10 éve használatba vett - épület rendeltetését kiszolgáló épület, gépjárműtároló és kerti építmény létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 10 %-a mértékéig, amennyiben ez a meglévő épületben már nem megoldható, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 5%-kal haladhatja meg,

e) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető.

(6) Az **Lk-1/T-Int** jelű építési övezetben lakóépület és önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

87. § (1) A **Vi-1/T-1** jelű építési övezet átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületére

a) a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,

b) a határoló utcák mentén

ba) az SZT jelöli a kötelező előkertet,

bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, de a Győrffy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 méternél,

c) a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,

d) a tömbbelső beépítése az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület figyelembevételével történhet.

(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 álló épület egy építési ütemben valósul meg;

b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;

c) a határoló utcák mentén

*ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tart-
ható, ahol ez nem kötelező;*

cb) térfalszerű beépítés létesítendő;

*d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a
14,0 métert.*

(X) A Vi-1/T-3 jelű építési övezetben

a) lakóépület létesíthető.

*(3) A Vi-2/T-1 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed,
a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.*

*(4) A Vi-2/T-2 jelű építési övezet a Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló
templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.*

*(5) A K-Eü/T-1 jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Mély-
garázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.*

*(6) A K-Eü/T-2 jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. A ha-
tároló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendel-
tetés igényei szerint építhető be.*

*(7) A Zkp/T-1 jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér köz-
park területének övezete.*

8. FORRÁSOK

budapestkozut.com. (2023). Forrás: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

fentrol.hu. (1963). Forrás: <https://www.fentrol.hu/>

Urbanitás Kft. (2023). *JÓKÉSZ egybedolgozása és részleges felülvizsgálata I. Kötet, megalapozó munkarész.* Budapest: Urbanitás Kft.

9. ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra Ortofotó 1963 (fentrol.hu, 1963).....	6
2. ábra Jelenlegi közúti hálózat (Urbanitás Kft., 2023).....	8
3. ábra Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer (Urbanitás Kft., 2023).....	9
4. ábra Józsefváros parkolás vizsgálata (Urbanitás Kft., 2023).....	10
5. ábra Óvodák (sárga) és nappali gyermekellátást szolgáló intézmények (bölcsődék) (piros) Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	12
6. ábra Általános iskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	13
7. ábra Középiskolák Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	14
8. ábra Felsőoktatási intézmények Józsefváros területén (budapestkozut.com, 2023).....	15
9. ábra Kórházak és szakorvosi rendelők Józsefvárosban (budapestkozut.com, 2023).....	17
10. ábra A meglévő és az új övezet sárgával (saját szerkesztés).....	20
11. ábra Településrendezési koncepció változatlansága (saját szerkesztés).....	21

10. TERVLAPJEGYZÉK

01.	KONCEPCIÓ
02.	HELYSZÍNRAJZ
03.	ALAPRAJZ 1-8. EMELET
04.	TÖMEG KOMPOZÍCIÓ