

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Fővárosi szabályozás területet érintő rendelkezései, fejlesztési elképzelései

Jelenleg készül a főváros területére vonatkozó szerkezeti terv és keretszabályozás, jóváhagyásáig a 47/1998(X.15.) FÖV. Közgyűlés rendeletében foglaltak alapján alakíthatók a kerületek rendezési tervei.

A Fővárosi előírások alapján a tömb **Gazdasági terület**, azon belül **M jelű munkahelyi övezeti besorolású**. A Gazdasági területeken Fővárosi rendelkezések alapján, az alábbiak szerint szabályozhatók a telekalakítások és a beépítési lehetőségek:

Elhelyezhető létesítményekre vonatkozó előírások:

- a területeken elsősorban *gazdasági létesítmények* helyezhetők el, továbbá iroda, kereskedelem, benzinkút, közműlétesítmény is megengedhető.
- *egyéb épületek építése esetén azok elhelyezési feltételeit (KSZT) kerületi szabályozásban meg kell határozni,*
- egészségügyi, gyermekintézmény, vagy olyan létesítmény, melynek a *környezeti határértékei szigorúbbak, mint a területre vonatkozó előírás, - nem lehet elhelyezni.*
- meglévő lakás karbantartható, de *új lakóépület, lakás nem építhető.*

Ezen előírások alapján, *Ganz-MÁVAG telep területe elsősorban termelő ipari létesítmény elhelyezésére alkalmas.* A jelenlegi hasznosításnál tapasztalható, hogy egyre kisebb mértékű a telepen a termelő üzem. A földszinteket kereskedelmi létesítmények működtetik, az emeleti szinteken raktározás folyik. A nagy belmagasságú csarnokok kihasználtsága nagyon rossz. *Loft lakások, szociális létesítmények elhelyezése legálisan a fővárosi előírások alapján nem megengedhető.*

Tömb és telekalakítás vonatkozó előírások:

- Telekméretek megállapítani, telket osztani, épületet elhelyezni csak Kerületi Szabályozási Terv alapján lehet.

A telep területén az elmúlt években több szabályozási terv készült, de tényleges telekalakítás, új beépítési helyet elfoglaló építkezés nem volt. Még a Könyves Kálmán körút kiszélesített nyomvonala számára sem alakítottak ki új telket a terület határán. A belső építkezéseket a meglévő épületek kontúrjában belül végezték el.

Infrastruktúra:

- Teljes közművesítés szükséges
- Új, ipari létesítményhez környezeti hatásvizsgálat kell
- Ipari létesítményhez, ha technológiai igényli egyedi szennyvíztisztítás kell.

Az üzemi terület jelenleg egy telek, így, ha a telek közműhálózathoz csatlakozik (víz, gáz, villany, stb.) bekötése megvan, a 40 hektáros terület ellátottnak számít.

Gazdasági területeken belül **M jelű munkahelyi övezeti besorolású** területekre vonatkozóak szerint kell a kerületi szabályozást kialakítani.

- védőtávolságot nem igénylő, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára kialakított övezet, ahol kereskedelem, ellátás, kutatás-fejlesztés létesítményei, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el.
- Megfelelő tömegközlekedési kapcsolat esetén, nagyobb kereskedelmi létesítmény, önálló irodaház, szállás jellegű létesítmény is építhető.
- Szabadonálló, vagy zársorú beépítés mód alkalmazható,
- Építmény magasság legfeljebb 27 méter lehet,

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- 1 hektár felett a telekhatáron, kivéve az előkertben, - 10 méteres szélességben zöldfelületet kell kialakítani,
- meglévő iparterületeken engedményes övezetek alakíthatók ki, ha az FSZKT lehetővé teszi, s a meglévő beépítettség 45%-nál több. – ez a jelen tömb esetében is fenn áll.

Kerületi Szabályozás területet érintő rendelkezései, fejlesztési elképzelései

Jelenleg a területre az egységes Józsefvárosi Kerületi Szabályozásba (JÓKÉSZ) illesztett, a területre 2005-ben kidolgozott és később módosított szabályozási terv van érvényben. A területen belül két ütemben több közterületi út kialakítását szabályozták. A telekalakítás, építés szabályait és a környezeti paramétereket a JÓKÉSZ 30.§-ban leírták, az M-VIII jelű területfelhasználási egységre vonatkozóak határozzák meg. Az általános előírásokon belül az M-VIII-2 jelű övezet speciális előírásai vonatkoznak a területre.

**M-VIII övezetben elhelyezhető létesítményekre vonatkozó előírások:**

- a területeken elhelyezhető építmények köre a fővárosi előírásokhoz képes pontosabban került meghatározásra. A területen védőtávolságot nem igénylő gazdasági létesítmények elhelyezésére van lehetőség, továbbá kis és nagy kereskedelmi létesítmények, szállás, autómosó, iroda, benzinkút, vendéglátás, közmulétesítmény építése engedhető meg.
- kiegészítő funkciók lehetnek sport, szállás, kulturális, szórakoztató létesítmény.
- új lakóépület, védőtávolságot igénylő létesítmény, lakóterülettől 150 méteren belül kamionparkoló nem építhető. A lakásépítést nem tiltja, így „loft” lakások elhelyezhetők a területen.

Kivonat, Józsefvárosi Kerületi Szabályozási tervből (07,11 szelvény)

JÓKÉSZ, 30.§ (3) és az (5) a területre vonatkozó speciális előírások:

- (3) Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén
- a) Az övezet vegyes beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezése szolgál, melynek területén kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység nem helyezhető el, kivéve, ha annak közúti kiszolgálása a tulajdonos és az önkormányzat közötti megállapodása alapján, a Kőbányai útról történik.<sup>1</sup>
  - b) **Kiskereskedelmi funkciójú épület illetve ilyen jellegű funkcióváltás, rendeltetésmódosítással összefüggő építési munka a Kőbányai út felől való közvetlen megközelítéssel, vagy a megközelítés módját tartalmazó – önkormányzattal kötendő – megállapodás megkötését követően végezhető.**
  - c) Az előírt szintterületi mutató és zöldfelületi mutató engedményes értéke csak akkor alkalmazható, ha a telken lévő építmények, vagy új épületek bruttó szintterületének legalább kétharmada intézményi rendeltetésre módosul.
  - d) Előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható.
  - e) Telekalakítás

1. **A meglévő építményeken a telekalakítás végrehajtása nélkül bármilyen építési, szerelési munka végezhető, illetve az építmények rendeltetése megváltoztatható.**
- 2.<sup>2</sup> Közterületről vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépkocsival megközelíthető telkek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.
3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telek a gépkocsival való megközelítés biztosításával alakítható ki, az önálló helyrajzi számú magánút területébe tartozó telekrészek bejegyzésével.<sup>3</sup>
4. A magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben közúti kapcsolattal rendelkezik.
5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg – az előírt visszabontás végrehajtásáig – meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de – a szabályozási terven jelölt terület kivételével – legfeljebb 80 % lehet.
6. A szabályozási terven jelölt területen a telek beépítettsége, telekalakítás esetén 90 %-os lehet.

- f) **Meglévő épület szintterülete az épület meglévő tömegén belül az övezeti paramétereknek megfelelően növelhető. Rendeltetésmódosítás az övezetre vonatkozó előírások keretei között megengedett.**
- g) Útként nyilvántartott magánút – a szabályozási terv módosítása nélkül – csak az önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút céljára kijelölt területen, illetve az út céljára fenntartott területen alakítható ki. A magánút kialakítása az ingatlan tulajdonosok érdekében történik, az Önkormányzattal szemben korlátozási kártalanítási igényt nem teremt.
- h) **Az út céljára fenntartott terület nem beépíthető, a területen – a meglévő épületek, építmények átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése kivételével – építési munka nem megengedett, illetve az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető.**

<sup>1</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>2</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 20.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>3</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- i) A közlekedési célú közterületen, magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse.
- j) A magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni.

(5)<sup>4</sup> Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

9. sz. táblázat

M	beépítési mód	a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
M-VIII-2	Z	2.000	50 60 <sup>[1]</sup>	65 80 <sup>[5]</sup> 90 <sup>[6]</sup>	2,40 3,00 <sup>[2]</sup>	80	25 20 <sup>[2]</sup>	8,0 <sup>[7]</sup>	20,0

- [1] a Könyves Kálmán körút mentén  
 [2] intézményi átalakulás esetében<sup>5</sup>  
 [3] intézményi átalakulás esetében (4) bekezdés szerint<sup>6</sup>  
 [4] csak új épület elhelyezése esetén kötelező  
 [5] telekalakítás esetén, átmenetileg (3) e)  
 [6] (3) e) pont alapján  
 [7] kivéve üzemanyag-töltő állomás

A területre vonatkozó KSZT készítésekor is problémát jelentett a telepre beköltöző kiskereskedelem. A JÓKÉSZ-ben a kerület ennek kiépítését feltételekhez kötötten szabályozta. További engedélyt jelent a beépítettségre és az engedélymentes zöldterületi fedettségre valamint szintterületi mutatóra vonatkozó előírások. A lakások építését nem tiltja határozottan, csak új lakóház építését nem engedélyezi. Részletesen kerültek szabályozásra a telekalakításra és a belső építkezésekre vonatkozó elvárások.

## Területrészletes bemutatása

## Jelenlegi területhasználat (V1 vizsgálat)

A vizsgált tömb épületeinek és tereinek használata az elmúlt évtizedekben folyamatosan változik, a tulajdonosok függvényében módosul.



**Ipari tevékenység** folyik azokban az épületekben, ahol a csarnok tulajdonosa a privatizációnál kialakult tulajdonosi körhöz közel áll, vagy jelenleg is eladható terméket lehet az üzemben előállítani, illetve olyan technológia van az épületbe beépítve, melyet más helyen nehéz lenne üzemeltetni (teszt medence) Az ipari termelés a főváros központi zónáihoz közeli területen sem városrendezési, sem környezetvédelmi szempontból távlatban nem támogatható. A jelenlegi, általában acélipari tevékenység folytatását nehezíti a Jó-

<sup>4</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 20.§ (3) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>5</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>6</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet