

J e g y z ő k ö n y v

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló
1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése és
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési
stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint
egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló**

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján

Budapest Főváros Önkormányzata által

2018. szeptember 6-án, csütörtökön, 16 órától

a Főpolgármesteri Hivatal

(Budapest, V. kerület, Városház utca 9-11.)

I. emeleti Dísztermében megtartott

lakossági fórumról

Napirend:

1. Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a X. kerület, Fehérdűlő területére
2. Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a III. kerület Óbuda-Békásmegyer egyes területeire (Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás)
3. Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a III. kerület Szent Margit kórház és környezetére (Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás)
4. Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a VIII. kerület volt Józsefvárosi pályaudvar területére (Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás)

Elnököl: Mártonffy Miklós, Budapest főépítésze

Jegyzőkönyvvezető: Molnár Emese és Pavlánszky Éva

Az ülés résztvevői

Az aláírt jelenléti ív szerint.

(A lakossági fórum kezdetének időpontja: 16 óra 00 perc)

MÁRTONFFY MIKLÓS: Sok szeretettel köszöntünk mindenkit ezen a családiasnak ígérkező lakossági fórumon! Mártonffy Miklós budapesti főépítész vagyok, mellettem Albrecht Ute, a BFVT, a főváros tervező cégének az ügyvezetője ül, ő fogja majd a prezentációkat lebonyolítani.

A mai lakossági fórumunknak négy napirendi pontja van. Az 1. napirendi pont a Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a X. kerület, Fehérdűlő területére vonatkozóan. A 2. napirendi pontunk a Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat szintén eseti módosítása a III. kerület, Óbuda-Békásmegyér egyes területeire vonatkozóan, ez egyszerűsített eljárás a kormányrendelet 41. §-a szerint. A 3. napirendi pont szintén TSZT- és FRSZ-módosítás a III. kerület, Szent Margit kórház és környezete kapcsán, ez a kormányrendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárásban fog lezajlani, a lakossági fórum ebben az esetben is most zajlik le. A 4. napirendi pont szintén a TSZT és az FRSZ eseti módosítása a VIII. kerület, volt Józsefvárosi pályaudvar területére vonatkozóan, ez szintén tárgyalásos eljárás lesz a kormányrendelet 42. §-a szerint. Ezek a napirendi pontok egymás után, ebben a sorrendben fognak megtárgyalásra kerülni. A napirend ismertetése tehát megtörtént.

A napirendi pontok után közvetlenül van lehetőség kérdések, észrevételek megfogalmazására. A fórum után írásban is be lehet jelenteni észrevételeket, az 1. napirendi pont kapcsán október 6-áig, a 2. napirendi ponthoz kapcsolódóan szeptember 21-éig, a 3. és a 4. napirendi pont kapcsán pedig szeptember 14-éig elektronikusan a varosrendezes@budapest.hu e-mail-címen – ha ezt valaki most nem tudja megjegyezni, szívesen elmondom még egyszer a lakossági fórum után –, de természetesen írásban is be lehet jelenteni az ügyfélszolgálaton is, a Bárczy István utca 1-3. szám alatt.

Minden kedves jelenlévőt kérek, hogy a jelenléti ívet gondosan írja alá.

Most pedig, hogyha senkinek nincs kifogása ellene, akkor elkezdzenék a napirendi pontok tárgyalását.

Az 1. napirendi pont a TSZT-, FRSZ-módosítás a X. kerület, Fehérdűlő területére. Átadom a szót Albrecht Uténak.

ALBRECHT UTE: *(A bemutatót vetítés kíséri.)* Köszönöm szépen. Én is köszöntök mindenkit! Megpróbálom bemutatni az 1. napirendi ponthoz tartozó tervet. Mivel ebben a témában már a második alkalommal vagyunk lakossági fórumon, hiszen volt egy előzetes tájékoztatási szakasz, amikor ismertettük a szándékokat, illetve megkérdeztük, hogy a tervezéssel kapcsolatosan előzetesen kinek van javaslata, véleménye, amely lakossági fórum március 6-án, tehát pontosan fél éve volt, itt most tehát a második szakaszban tartunk, a véleményezési szakaszban, ahol 30 napos a véleményalkotásra rendelkezésre álló idő, és erre mondta a főépítész úr, hogy október 6-áig lehet megküldeni a véleményeket. Ebben a fázisban a partnerek az elkészült tervvel kapcsolatosan tehetnek javaslatokat, észrevételeket, vagy nyilvánítanak véleményt. Ezt követően lesz majd a végső szakmai véleményezési szakasz, ahol az állami főépítész adja meg a véleményét, illetve a negyedik szakasz, a terv Közgyűlés által történő elfogadása. Itt kivetítem a partnerségi egyeztetés szabályait, de a főépítész úr már elmonda, hogy

hogyan működik ez, hol lehet még véleményt beadni, úgyhogy mindenképpen várjuk akár írásban is azokat.

Egy kicsit szeretnék kitérni arra a terv műfajra, amiről szó van. A településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat a főváros teljes közigazgatási területére elkészült. A településszerkezeti tervnek az a dolga, hogy a település szerkezetét, az egyes területek felhasználását és a műszakiinfrastruktúra-hálózatokat meghatározza, a rendezési szabályzat ezzel szemben az egyes területfelhasználási egységeknek, de azon belül csak a beépítésre szánt területeknek a beépítési sűrűségét és egyes területeknek a beépítési magasságát határozza meg, de az is feladata, hogy a műszaki infrastruktúrához biztosítsa a területet. A településszerkezeti terv határozattal van jóváhagyva a Közgyűlés által, a rendezési szabályzat rendelet, de az nem tartalmazhat telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket, ami azt jelenti, hogy a rendezési szabályzat tartalma igazán a kerületi építési szabályzatokon keresztül tud érvényesülni.

A Fehérdűlő területről két panorámafelvételt mutatnék itt. Nagyon jól látszik, hogy a tervezési területnek van egy olyan része, amely beerdősült, és van olyan területrész is, amely csak gyepvegetációval rendelkezik, tulajdonképpen mind a két területre készül itt a módosítás. A településszerkezeti terv módosításával párhuzamosan készül az új kerületi építési szabályzat, annak a folyamata még az előzetes tájékoztatási szakaszban tart, és azt a kerületi önkormányzat bonyolítja le. Itt látszik a tervezési területünk: a Gyakorló utca, a Keresztúri út, a vasútvonal és a Fehér út által határolt területtel foglalkoztunk. Ez egy olyan terület, amely nagyon kedvező városszerkezeti pozícióban van: közel van az Örs vezér teréhez, metrókapcsolata van, és a térséget elvileg jelentős közlekedésfejlesztési tervek is érintik, a 31-es számú főút bevezető nyomvonala, illetve hosszú távon a körvasút menti körútnak a kiépítése.

A jelenleg hatályos településszerkezeti terv a terület nagy részét a látható lila-barnás-feketepöttyös mintázatú terület egységbe sorolja, amely egy különleges tematikus parki terület, egy beépítésre szánt terület, amely tulajdonképpen ilyen tematikus területek elhelyezésére szolgált volna, de erre igény gyakorlatilag nem nagyon mutatkozott, úgyhogy tulajdonképpen az volt a feladat, hogy vizsgáljuk felül, hogy ez a terület hogy tudja jobban betölteni a szerepét, és hogy tud részt venni a város életében. Erre nézve a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció tulajdonképpen azt vizionálja, hogy ez a terület egy olyan terület, amely elsősorban munkahelyek fejlesztésére alkalmas terület, itt elsősorban irodaházakra kell gondolni, de a főutak mentén esetleg más gazdasági funkció is elhelyezhető; illetve ami még fontos, hogy itt a zöldfelületi rendszert is fejleszteni kell, ami azt jelenti, hogy mindenképpen tekintettel kell lenni az itt lévő erdőkre, illetőleg jó lenne ezen a területen egy új közparkot is kialakítani, ezt majd bemutatom.

Ami még fontos volt a tervezés során, és amit említettem már, a 31-es számú főút, amit a vastag szaggatott vonal jelez a kép alján. Ez olyan helyen szerepel jelenleg, ahol meglévő erdőterületek vannak, és ez tulajdonképpen konfliktust okoz, ugyanis ha ezen a nyomvonalon megépülne az út, akkor az elég erős erdőkivágással járna. Ezt jó lenne elkerülni, erre van is javaslatunk, amit majd bemutatok, de ezt a nyomvonalat jelenleg a TSZT-ből törölni nem lehet, mivel az országos területrendezési törvény és az agglomerációs törvény is ezt a nyomvonalat tartalmazza. Folyamatban van mindkét törvénynek a

módosítása, ha ez sikerül, akkor tulajdonképpen a tervből ez a nyomvonal törölhető lesz.

A fejlesztési célok közül igazán azt szeretném kiemelni, hogy egy olyan kompakt vegyes terület kialakítása lenne a cél, ahol a munkahelyi funkciók, a lakófunkció vegyesen kiegészül, szóval kiegészülnek ezek a funkciók, egymást segítik, új közhasználatú zöldterület lesz, egy korszerű és élhető beépítés alakuljon ki, és mint mondtam, ezt a tematikus parkterületet szeretnénk módosítani. Körülbelül a terület fele kerül átsorolásra három eltérő terület-felhasználási egységbe. Ennek a legnagyobb része itt látszik ezzel a világoskéssel és be van keretezve, ami tulajdonképpen egy intézményi, szabadon álló jellegű terület. Ez azt jelenti, hogy itt elsősorban irodaházakat, de oktatási funkciókat, kollégiumi és hasonló funkciókat lehet majd elhelyezni.

Egy kisebb rész a csomóponti térségben gazdasági terület besorolást kapna. Itt elég nagy a környezeti terhelés, úgyhogy ez erre a funkcióra alkalmasabb, illetve van egy sáv, ami a beépítésre szánt tematikus parkterületből beépítésre nem szánt kondicionáló célú zöldfelületbe kerülne átsorolásra.

Összefüggésben ezekkel a módosításokkal kiegészül a Fehér út mentén – most nem tudom, mennyire látszik, elméletileg van itt egy ilyen lézermutató -, itt van ez a terület, ahol tulajdonképpen fel tud szabadulni még terület, ami intézményi besorolású terület lehet. Fontos a közlekedési nyomvonalaknak a helybiztosítása, és ahelyett, hogy az erdőn keresztül vezetnénk az utat, az a javaslatunk, hogy a terület súlyvonalában a beépítésre szánt intézményterületek és a tematikus parkterület elválasztó vonalán jöjjön létre egy ilyen új nyomvonal, és törölni lehetne azt a nyomvonalat is, ami tulajdonképpen egy tervezett nyomvonal, és erre nincs szükség.

A következő módosítás: ezen a területen jelenleg egy közpark szerepel a tervekben, de igazából csak papíron van, mert itt jelenleg egy sportterület van, sportpályák vannak, úgyhogy ezt a területet javasoljuk átsorolni beépítésre nem szánt rekreációs célú területre. Ez azt jelenti, hogy itt a sportpályák meg tudnak maradni, de új beépítés tulajdonképpen ott nem keletkezhet.

A következő, amiről már beszéltem, hogy szeretnénk mindenképpen egy igazi közparkot biztosítani a területen. Úgyhogy itt az intézményi területen belül a terület 5 százalékán kell minimum zöldterületet kialakítani. Ez egy olyan körülbelül 1 hektáros új közparkot jelent.

Ami még fontos, hogy a környezeti terhelés miatt az intézményi területek szélén nem javasoljuk a lakófunkció elhelyezését, illetve a teljes terület jelentős változással érintett területként szerepel a térképen. Eddig is tulajdonképpen akként szerepelt, de most mint intézményi terület. Ha érdekesek a számok, akkor van itt egy táblázat az átsorolt területeknek a hektárszámaival, de szerintem ezzel most nem untatok senkit.

Ami akkor még fontos, és emiatt mutattuk be azt a változással érintett területet, itt jelöli a TSZT is és a rendezési szabályzat is a beépítési magassággal kapcsolatos előírásrendszer. Ez az úgynevezett 3-as párkánymagassági kategória, ami azt jelenti, hogyha zárt sorú beépítés van, akkor az épületek közötti távolságnak, a közterületeknek levegős kell lenni és nem lehet szűk utcákat létrehozni a területen.

Fontos, hogy akkor az FRSZ is módosul a TSZT-vel párhuzamosan. Ez azt jelenti, hogy minden egyes területegységre a beépítési sűrűséget meghatároztuk, de a ma hatályos tervhez képest az igazából nem változik, sőt

0,3 százalékkal csökken. Tulajdonképpen itt nem lehet majd többet elhelyezni, mint a ma hatályos tervekben.

A tájrendezési zöldfelület-rendszer szempontjából nagyon fontos, hogy maradjanak meg az erdős területek a tematikus parkterületen is, parkerdőként lehessen használni, és bekerülnek ide sétányok, köztéri bútorok, stb. Ami még fontos, hogy a biológiai aktivitási érték szinten tartása is biztosítva van, egész kicsi mértékkel nő.

Az utolsó szlájd már csak azt mutatja, hogy tulajdonképpen, ha így módosul a tervünk, akkor a hosszú távú koncepció szempontjából a kompakt város irányába tudunk elmozdulni. Egy differenciált területhasználat hozható létre, jól összehangolt lehet a területhasználat és a közlekedési rendszer, és tulajdonképpen a rövid úton elérhető munkahelyek a lakóterületek mellett, ez egy nagyon fontos elv. Úgyhogy köszönöm szépen a figyelmet.

MÁRTONFFY MIKLÓS: Köszönöm szépen. Annyival egészíteném ki, hogy a zöldfelületet azért nem látjuk, mert nincsen pontosan meghatározva a leendő egy hektáros parknak a helye, hanem csak számmal van leírva, a későbbi szabályozásiterv-készítésnél lesz meghatározva annak a helye, alakja, stb.

Az a kérdésem, hogy kérdés, észrevétel van-e. *(Nincs jelzés.)* Ha nincs, akkor továbbmennénk a második napirendi pontra. Akkor megállapítom, hogy sem kérdés, sem észrevétel nem volt, természetesen ettől függetlenül még 30 napon belül írásban is be lehet adni.

Akkor bemutatom önöknek nagy szeretettel Vásárhelyi Kinga urbanistát, aki a 2. napirendi pontunkat fogja ismertetni, ami a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer egyes területeire vonatkozó TSZT-, FRSZ-módosítás.

VÁSÁRHELYI KINGA: Tisztelettel köszöntöm önöket én is az Urban-Lis Stúdió nevében! Mi készítettük a III. kerületnek az új építési szabályzatát, amely idén augusztus 1-jén lépett hatályba és természetesen illeszkedik a fővárosi szintű településrendezési eszközökhöz, a szerkezeti tervhez és a rendezési szabályzathoz.

A színessel jelölt területekre nem terjed ki a hatálya, aminek többféle oka van, ezekre a területekre külön, önállóan készül a szabályozás. Ezen területek közül kettő pirossal be is van keretezve, az úgynevezett északi városkapu és Békásmegyer-Ófalu szélén egyetlen ingatlan az országút mentén; ezek azért kerültek bekeretezésre, mert itt a fővárosi szintű településrendezési eszközök által meghatározott keretek, illetve korlátok nem tették lehetővé, hogy a korábbi szabályozásban rögzített építési lehetőségeket tovább lehessen vinni az új szabályozásba, így ezeken a területeken egyelőre megmaradt a régi szabályozás. De pontosan az ilyen eseteket kerestük még meg, és az ilyen esetekben fordult a kerület a fővároshoz eseti TSZT-, FRSZ-módosítási igénygel, tehát nemcsak ez a két terület ilyen, hanem több egyéb terület is található, ahol a külvárosi szinttel anomália mutatható ki. Ugyanakkor a kerület célja, hogy megőrizze a korábbi építési lehetőségeket, beépítési paramétereiket.

Mi is a módosítás célja? A fővárosi településszerkezeti terv határozza meg a területfelhasználási egységeket, amelyek alapján kerületi szinten az építési övezeteket, övezeteket kell, illetve lehet kijelölni. Itt felmerülnek területfelhasználásikorrektúra-igények, nagyon fontos rögzíteni, hogy nem jön létre új beépítésre szánt terület, tehát ilyen igény nem merül fel. A főváros

rendezési szabályzata határozza meg az úgynevezett beépítési sűrűséget, ami kerületi szinten az építési övezetek paramétereinek meghatározása szempontjából jelentős. Itt azért merülnek fel módosítási igények, hogy a korábbi szabályozás szerinti szintterületi nagyságrendet a későbbiekben is biztosítani lehessen, de megint fontos rögzíteni, hogy nem jön létre a korábbinál magasabb paraméter, tehát ilyen szándék nincsen.

Ezekre a helyszínekre elkészült tehát a TSZT-, FRSZ-módosítási dokumentáció, amely tulajdonképpen az OBÉSZ-nek a megalapozó vizsgálatára, alátámasztó javaslatára támaszkodik. Ezek több száz oldalas dokumentumok városrendezési szakági munkarészekkel, térképekkel, és ezek eredményeként született meg maga a kerület új építési szabályzata, ami egy több mint 170 oldalas rendeletet jelent a hozzátartozó mellékletekkel, amelyek közül a legfontosabb melléklet maga a szabályozási terv 1:2000-es léptékben 23 térképszelvényen. A városrendezési program volt ennek az alapja, és tulajdonképpen ez a program tárta fel a fővárosi szintű terveknel kimutatható anomáliákat is, de ugyanez a program rögzítette azt a kerületi célt is, hogy minél inkább őrizzük meg a maguk teljességében a korábbi szabályozás adta lehetőségeket. Ezeket az övezetképzéssel tudjuk megőrizni kerületi szinten, ami számos aspektust figyelembe vett, de több esetben maga a fővárosi TSZT és FRSZ korlátokat állított.

Ezen a térképen látható, hogy mely pontokat, helyszíneket érinti a TSZT-, FRSZ-módosítási igény. Többféle típusú módosításról beszélhetünk. A TSZT területfelhasználási módosítása vagy egy újfajta területfelhasználási igénnyel lép fel, vagy pedig két területfelhasználási egység határának a korrigálására vonatkozik, illetve egy helyszínen egy speciális módosítás szükséges, az adott helyszínen egy zöldterületi arány van meghatározva felirattal, amelyet kerületi szinten ki kell alakítani, ennek törlése szükséges. A rendezési szabályzatban pedig a beépítési sűrűségek kismértékű emeléséről beszélhetünk.

Felsorolásszerűen a TSZT-módosítások öt helyszínt érintenek. Az egyik az északi városkapu, itt lesz szükség a zöldfelületi arány előírásának törlésére, ami együtt jár azzal, hogy más helyszínen viszont közparkkijelölést kell eszközölnünk. A második Békásmegyer-Ófalu egy kicsi területe. A harmadik terület Csillaghegyen található, ott jelentős változással érintett területkijelölésre lesz szükség. Illetve a negyedik és az ötödik Aquincum romterülete, illetve a Nagyszombat utcai Amfiteátrum területe, ahol a területfelhasználási kategóriák közötti határpontosításra lesz szükség. Az FRSZ-t négy helyszínen kell módosítani. Ebben a témakörben megint érintett az északi városkapu, ahol a parkolási beépítési sűrűséget kell növelni. Csillaghegy, illetve Kaszásdűlő két kisebb helyszínen területén kell sűrűséget növelni. Az ugyanezeket összefoglaló táblázatok azt is megmutatják, hogy a különböző módosítási igények mely terveket érintik. A TSZT-módosításokat le kell követni a rendezési szabályzatban is, azok a módosítások pedig, amelyek csak a rendezési szabályzatot érintik, azok értelemszerűen csak ott kell hogy szerepeljenek.

Kicsit részletesebben a TSZT-módosításokról. Az északi városkapu területénél a piros szaggatottal bekeretezett két térképkivágat összetartozik. Itt tulajdonképpen a korábbi kerületi szintű szabályozás már kijelölt egy nagy zöldterületet közparkként, ezt lehet látni a kék intézményi terület északi és keleti oldalán. Az a 25 százalékos zöldterületi kijelölés, ami most szerepel a TSZT-ben, valójában már megtörtént kerületi szinten, tehát nincs igazán

szükség ennek a további fenntartására, úgyhogy ennek a törlését kezdeményezi a kerület. Ugyanakkor a fővárosi terv területkimutatása, biológiaiaktivitásérték-számítása számol ezzel a 25 százalékos zöldterülettel, ezért szükséges valahol ezeket pótolni. A békásmegyeri lakótelep keleti felén ez a zöldterület a megfelelő nagyságrendben pótolható a valós használatnak megfelelően kijelölve.

A következő, a második helyszín Békásmegyer-Ófalu szélén található. Itt az országút menti ingatlan a hatályos szabályozásban, kerületi szintű szabályozásban egy kereskedelmi szolgáltató övezetben volt. Ezt az ingatlant a TSZT kétféle területfelhasználásba sorolta, és ezt az anomáliát is fel kell oldani, tekintettel arra, hogy egy ingatlanról van szó, amelynek a kereskedelmi célú fejlesztése van kilátásban.

A harmadik helyszín Csillaghegyen, az Ürömi úttól délre található, a Pusztakúti út és a HÉV közötti intézményi terület. Itt a korábbi szabályozásban, övezeti paraméterekben biztosított lehetőségek érdekében szükséges feljelölni ezt a jelentős változással érintett területet, ami a későbbiekben majd kerületi szinten lehetőséget ad arra, hogy a parkolási szintterületi mutatót egy picit meg tudjuk emelni, amit itt a terület, a még átalakulóban lévő terület igényei mindenképpen szükségessé tesznek.

A negyedik helyszín Aquincum romterülete. Itt tulajdonképpen a TSZT a földhivatali alaptérkép alapján jelölte ki a területfelhasználási kategóriákat, de a valós használat ahhoz képest egy picit eltérő, és a közút területfelhasználásra rálóg a romkert. Itt is vannak olyan fejlesztési elképzelések, amelyek e fölé a romkert fölé egy teraszt is elképzelnek, és ezeknek a biztosítása és a jogi anomáliák rendbetétele érdekében szükség van a régészeti beépítésre nem szánt terület és a közút terület-felhasználás közötti határkorrekcióra.

Hasonló a probléma a Nagyszombat utcai Amfiteátrum esetében is, ahol szintén a közlekedési területre lóg rá maga az Amfiteátrum területe. Mind a két határkorrekciót úgy lehet rendbe tenni, pontosítani, hogy az a közútnak a keresztmetszeti kialakítását nem változtatja, tehát nem okoz semmiféle problémát.

A számokkal én sem untatnám önöket, természetesen területkimutatások is történtek összesítve ezekre a módosítási javaslatokra és a biológiai aktivitásérték is kiszámításra került. Kimutattuk, hogy minimálisan növekszik is egy picit az érték.

Az FRSZ-módosítások: egyfelől az FRSZ 1. számú mellékletében le kell követni az eddig ismertett TSZT-változásokat. Ezek egyike a Békásmegyer lakótelepen a közpark-kijelölés, Békásmegye-Ófaluban a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználás területének kiterjesztése, Csillaghegyen a jelentős változással érintett terület feljelölése, és az igazi FRSZ-módosítások azok, amikor a beépítési sűrűségben kívánunk változtatni. Az északi városkapu területén a főút mindkét oldalán az intézményi és a lakóterületeken is szükséges a parkolási sűrűség megemelése. Ennek elsősorban az a célja, hogy minél inkább épületen belül lehessen elhelyezni a parkolókat, különös tekintettel a nyugati oldalra, ahol maga az FRSZ egy 700 férőhelyes P+R parkoló létesítését is előírja.

A második helyszín, ahol a beépítési sűrűséget kell emelni, mind a kettőt, tehát az általánost és a parkolási is, ez Csillaghegyen található, és a korábbi szabályozás fenntartása teszi mindezt szükségessé. Itt is abból

adódott az anomália, hogy az FRSZ-készítés fázisában bizonyos adatok még hiányoztak.

Még két olyan helyszínünk van Kaszásdűlőn, ahol a beépítési sűrűségek kismértékű emelésére van szükség. Ez a Csillaghegyi út mentén egy intézményi terület, illetve a Bojtár utcától délre egy kisvárosias terület. És itt is a korábbi szabályozások jelentik az indokot, ami miatt erre szükség van.

Ne feledkezzünk el akkor még arról a két területről, az aquincumi romterületről, illetve a Nagyszombat utcai Amfiteátrumról, ahol pontosítani kellett a terület-felhasználási határokat, ezt le kell követni az FRSZ-ben is. Ennyit szerettem volna elmondani. Köszönöm szépen a figyelmüket.

MÁRTONFFY MIKLÓS: Köszönöm szépen. Kérdés, észrevétel, vélemény? *(Nincs jelzés.)* Ha nincs, akkor menjünk tovább.

Akkor rátérnénk a harmadik napirendi pontunkra, amely Budapest Főváros településszerkezeti terve és a fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a III. kerület, Szent Margit Kórház és környezetére vonatkozóan. Átadnám a szót Albrecht Utének.

ALBRECHT UTE: Köszönöm. A III. kerületben a Szent Margit Kórház területére vonatkozó módosítást szeretném ismertetni. Itt is készültem külön az eljárásrenddel, mert ez egy másik eljárásban készül, mint az első témakör, amit ismertettem. Úgyhogy itt a partnerek bevonása úgy kezdődik, hogy már a távjavaslatot mutatjuk be, úgyhogy itt egy rövidebb határidő lesz a vélemények megfogalmazására és a javaslatok beküldésére.

MÁRTONFFY MIKLÓS: Ez egy kiemelt kormányzati beruházás, gyorsított eljárásban.

ALBRECHT UTE: Mindjárt elmondom, igen. Tulajdonképpen ez az eljárás azért kerül alkalmazásra, mert mint főépítész úr is elmondta, ez egy kiemelt kormányzati beruházás, mindjárt ismertetem, hogy tulajdonképpen melyiknek a keretén belül zajlik itt a tervezés. Én akkor most nem ismételném, hogy mire jó a településszerkezeti terv és a rendelet. Azt tulajdonképpen nem említettem, hogy 2017. december 6-a óta hatályos a mostani TSZT és FRSZ, tulajdonképpen volt egy átfogó módosítás a 2015. évi jóváhagyás után, és ami miatt a Margit Kórházzal kapcsolatosan szükséges a módosítás, hogy bizonyára hallottak arról, hogy van egy Egészséges Budapest program, amely a főváros betegellátásának megújítását szolgálná. Tulajdonképpen ez egy olyan szakmai koncepció, ami alapján új kórházak építése tervezett, de a meglévő kórházak felújítása, bővítése is szerepel a szakmai koncepcióban.

Azért, hogy itt a III. kerületben végrehajtható legyen a fejlesztés, emiatt kell módosítani a TSZT-t. Itt szeretném csak röviden bemutatni, hogy már 2011-ben Semmelweis-terv néven született egy kormányhatározat, ami három budapesti sürgősségi centrum kialakítását tervezte. 2016-ban született az a kormányhatározat, amelynek alapján itt három tervezett centrumról beszélhetünk: az észak-pesti, a dél-pesti és a dél-budai centrumokról, és a Margit Kórház egy társkórháza lenne gyakorlatilag az észak-pesti kórházcentrumnak.

Az itt tervezett fejlesztések, felújítások mellett a kórház egy új épülettel bővülne, és tulajdonképpen itt látszik az a terület, ami az új fejlesztéseknek a

helyszíne. Ez a terület egység az, ahol az új épületszárny helyet kapna, és ez a terület jelenleg alapfokú intézményi besorolásban van, a mellette lévő kórház különleges egészségügyi terület, és gyakorlatilag ezt az egészségügyi területet szeretnék bővíteni. Ez látszik ezen a kis térkép kivonaton. Ez azt jelenti, hogy az eredeti besorolás szerint itt tulajdonképpen kórház, gyógyszálló és hasonló építhető, úgyhogy így teljesen megfelel a szándékoknak.

A terület nem túl nagy, a 7 ezer négyzetmétert sem éri el, de akkor is szükséges itt a TSZT módosítása.

Itt is van egy számsor, azt sem olvasom fel, úgyhogy ha van kérdés, akkor várom a kérdéseket.

ELNÖK: Köszönjük szépen. Ismét felteszem, hogy van-e önök közül valakinek kérdése, észrevétele, véleménye a bemutatott tervvel kapcsolatban. *(Nincs jelzés.)* Úgy látom, hogy nincs.

Akkor térjünk át a 4. napirendi pontunkra! Ki fogja ismertetni? *(Vojnits Csaba jelzésére:)* Akkor itt megint egy kis helycsere következik. *(Megtörténik.)* A 4. napirendi pontunk tehát a VIII. kerület, volt Józsefvárosi pályaudvar területének módosítása, és az Urbanitás Kft. részéről Vojnits Csaba fogja bemutatni, ismertetni ezt a tervet. Parancsolj!

VOJNITS CSABA: Köszönöm szépen. Én is köszöntök mindenkit az Urbanitás Kft. nevében! Azzal kezdeném a prezentációm, hogy nagyon röviden összefoglalnám, mi is a helyzet most a Józsefvárosi pályaudvarral. Azon túl, hogy 2005-ben bezárt mint pályaudvar, a területe gyakorlatilag azóta rendezetlen, és bár többször felmerült már többféle fórumon a lehetséges hasznosítása, de most épp megint elérkeztünk egy olyan ponthoz, hogy a terület nagyobb részére körvonalazódtak koncepciószinten hasznosítási lehetőségek, illetve van egy konkrétum is, ami miatt gyakorlatilag ez a tervezés most megkezdődött, de akkor menjünk rajta gyorsan végig!

Az egyik nagyon fontos változás a területen, hogy a Fiumei út és a Salgótarjáni út kereszteződésében található területrészen megvalósult rajta a Sorsok Háza, amely ugyan még nem üzemel, de reméljük, hogy ettől sem vagyunk már nagyon messze. A tervezés megkezdésének a konkrét apropója az, hogy a Józsefvárosi Sportpálya Udvar elnevezésű projekt keretében a kormány egy kormányhatározatban döntött arról, hogy sportcélú beruházást valósít meg az egykori pályaudvar területének egy részén – ezt később részletezni fogom, úgyhogy ebbe ennél részletesebben ezen a ponton most nem mennék bele –, de ezen felül a terület egyéb részeire is született hasznosítási javaslat, amelyek egy része kerületi szándékot fogalmaz meg, de nem kerületi a felelősségi kör, illetve még csak a tulajdon sem, tehát inkább azt mondom erre, hogy a kerület amellet tenné le a voksát, hogy ezeken a területeken bizonyos sportcélú, illetve rekreációs funkciók valósulhassanak meg. Itt most konkrétan a Sorsok Háza és az előbb említett sportterület közötti területről beszélünk, a kerület támogatná itt egy új kézilabda-sportcsarnok megépülését, illetve támogatná egy új gyógyfürdő és strand kialakítását – ennek a realitása még azért egy erős kérdőjellel van ellátva, de a kerület részéről ez támogatást élvezne.

A X. kerületben a szomszédos területen, gyakorlatilag ehhez a területhez nem is szorosan kapcsolódva, mert a Hungária körút elválasztja attól, de a szomszédos területen, az egykori Északi Járműjavító területén megvalósul az új Közlekedési Múzeum, ehhez kapcsolódóan erre a területre is

átlógnak bizonyos fejlesztési elemek. Egy új sínpár kerül kialakításra, amely egy nagyobb íven kapcsolná be a meglévő vasúti hálózatba a Közlekedési Múzeum felé bevezető vasúti forgalmat – nevezzük annak! –, úgyhogy ez is érinti egy kicsit a területet. Illetve a Közlekedési Múzeum mellett ugyanezen a területen az Állami Operaháznak is van egy tervezett, illetve megvalósulás alatt álló projektje, és a közúti összeköttetés is egy közös eleme azoknak a fejlesztéseknek, illetve a Salgótarjáni út által kapcsolódik ehhez a területhez is, mert ezt a két területet kötné össze egy közúti kapcsolat.

A területnek ezen kívül még két olyan része van, amelyről érdemes beszélni. Az egyik a Kőbányai út menti terület, ahol régen a piacrész volt közvetlenül a vasúti terület mellett. Ez egy intézményi vegyes területsáv, amelynek a részletes felhasználása, illetve távlati felhasználása egyelőre nem ismert. Ismerünk olyan igényeket, illetve megfogalmazott szándékokat, amelyek alapján többféle hasznosítása elképzelhető, de ez még nem tisztázott. Ezen felül van egy nagyon fontos elem, méghozzá az, hogy a terület keleti része nagyon hosszú ideje a BKK számára egy villamosremíz elhelyezésére szolgál, ez a TSZT-ben is rögzítve van, ennek megfelelő is egyébként a jelenlegi besorolása.

Áttérek a következő diára, mert itt van ennek a két területnek gyakorlatilag a találkozása. Ennek a sportterületnek, amely kormányhatározatban lett kijelölve sportterületnek, van egy története, méghozzá az, hogy a Maccabi Vívó és Atlétikai Club, a Magyar Zsidó Hitközségek Szövetsége és a Magyar Testgyakorlók Köre, más néven az MTK egy közös pályázatban elnyerte a 2019-es Maccabi Európa Játékok Budapesten való megrendezését, és annak érdekében, hogy az zavartalanul megrendezésre kerülhessen, született egy kormányhatározat, amely gyakorlatilag a terület felhasználását részletesen taglalja. Az egyik megállapítása az, hogy mely területek tartoznak majd ehhez a sportrendezvényhez, és köztük nem csak, de a Józsefvárosi pályaudvar területe is érintett. Magának a beruházásnak az építetője a Nemzeti Sportközpontok lett a kormányhatározat értelmében, és ugyanebben a kormányhatározatban meghatározásra került az is, hogy az a terület, amelyet erre a sportcélra hasznosítani kívánnak, legyen önálló helyrajzi számon, tehát egy rendezett területről legyen szó, a telekalakítása történjen meg, és kerüljön első körben az NSK vagyongazdálkodásába, ezt követően megvalósításra kerülnének a területen a kormányhatározatban megfogalmazott beruházások, amelyek elsősorban sportcélú beruházások. Én úgy tudom, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemeltté nyilvánításról nem született még külön döntés, kerületi döntés született róla, tehát kerületi szinten lett kiemelt a fejlesztés, és azt tudjuk még ebből a kormányhatározatból, hogy a játékok megvalósulását követően, illetve a beruházások megvalósulását követően ennek a területnek a vagyongazdálkodója első körben az MTK lesz a kormányhatározat szerint.

Az MTK ennek megfelelően megkezdte a területnek a meghatározott célra való előkészítését. Egyrészt Józsefvárosi Sportpálya Udvar néven egy projektet indított, és települési tanulmánytervet készített el, amelynek részeként megfogalmazta, hogy pontosan milyen funkciókat és milyen építményeket helyeznének el a területen. Ezt követően kiírtak egy építészeti tervpályázatot is kimondottan arra vonatkozólag, hogy ezen a területen milyen módon lehetséges elhelyezni azt a néhány funkciót, amit terveztek. Illetve az MTK kezdeményezte a településrendezési eszközök szükséges módosítását is,

mivel a tervezett funkciók a jelenlegi besorolás alapján nem valósíthatóak meg a területen a kormányhatározat ellenére sem, úgyhogy emiatt módosítani szükséges a budapesti TSZT-t, az FRSZ-t, illetve egy új kerületi építési szabályzat készül a Józsefvárosi pályaudvar területére. Egyébként csak úgy mellékesen mondom, hogy folyamatban van Józsefvárosra, a teljes kerületre vonatkozóan a JÓKÉSZ elkészítése, amit szintén irodánk csinál, de ez gyakorlatilag egy – így mondom: – lyuk lesz a JÓKÉSZ-ben, és egy önálló KÉSZ fog készülni az érintett területre.

A most látható igazából csak egy összefoglaló ábra arra vonatkozóan, hogy hol is vagyunk, ha esetleg valaki nem tudná. A vékonyabb sötétkék vonallal körbekerített területet az a terület, amely a kormányhatározat által a Maccabi Játékok megrendezésére kell hogy szolgáljon a közeljövőben.

A tervezési programot ez a konkrét beruházás indította meg, de nem csak erről szól, tehát azért itt a komplett tömbre készül egy kerületi építési szabályzat, amelynek csak egy része a Maccabi Játékok területe. Az 1. számmal jelölt területen a Maccabi Játékok kerülnek majd megrendezésre elvileg a jövő évben, itt szabadtéri sportpályák és a sporthoz, a sportoláshoz köthető vagy azt kiszolgáló egyéb funkciók valósulnak meg. A tervpályázat alapján került feltüntetésre ezen az ábrán – nem tudom, mennyire látszik – a tervezett beépítés, gyakorlatilag a Salgótarjáni út mentén egy földszint plusz egyemeletes iroda és vegyes funkciójú épület szolgálja majd ki magát a sportfunkciót a különböző részfunkciókkal, illetve egy darab fedett lelátós sportpálya fog épülni, úgy emlékszem, az rendes füves pálya lesz, az összes többi helyen gyakorlatilag műfüves pálya kerülne kialakításra a területen. Egyébként a Maccabi-játékok keretében itt a foci és a gyeplabda játékok kerülnének megrendezésre ezen a területen, tehát ezért van szükség ezekre a pályákra.

Ahogy mondtam, nem csak erről szól a tervezés, a 2. számú terület az a terület, amiről már tettem említést. Ez szintén állami tulajdonban lévő terület, de ez az a terület, ahol a kerületi, a Józsefvárosi Önkormányzat is beleegyezését vagy szándékát fejezte ki az elmondott funkciók kapcsán, tehát a gyógyfürdő és strand, illetve a kézilabdacsarnok megvalósítására vonatkozóan. Ez a 2. számú területen jöhetne létre.

A 3. számú terület gyakorlatilag egy beálltabb terület, az egyik része a Fiumei út mentén a Sorsok házának a területe, illetve a Kőbányai út mentén a Magyar Postának van a logisztikai központja. Ezt egy kisebb módosítás érintené szabályozási szinten, egy bekötőút a Kőbányai út és a Salgótarjáni út között. Itt egy minimális telekalakításra lehet szükség.

A Kőbányai út menti 4. számú területeknek – ahogy mondtam – nem igazán tudjuk a jövőjét. Nem azért, mert nem tájékozódunk, hanem azért, mert többféle elképzelés van a különböző érintettek által, és az 5. számú terület az a terület, amit már említettem, hogy a Közlekedési Múzeum kiszolgálása miatt szükség van a vasúti területeknek egy kisebb korrekciójára.

Összefoglaltam ebben a picni diában az összes olyan módosítást, ami érdemi változtatás a TSZT-t érintően. Azt tudni kell, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mert most is meglévő különleges területként, tehát beépítésre szánt különleges területként vannak az érintett területek jelölve. Viszont funkciójában változnak. Az egyik terület, a legfelső terület, ez az a rész, ahol a strand, a gyógyfürdő, illetve a kézilabdacsarnok épülhetne meg, ez jelenleg rekreációs különleges területen van, viszont készültek ehhez a projekthez is tanulmánytervek, és a tanulmánytervek alapján az jött ki, hogy

ez a beépítési százalék, amit mondjuk a különleges terület igényelne, ebben nem tud megvalósulni.

Úgyhogy gyakorlatilag az építési paraméterek, illetve a funkció is indokolja ebben az esetben az intézményi területté való átsorolását a területnek.

Felülről a második ábrásor azt mutatja, hogy jelenleg különleges közlekedési területben van az a terület, amit a Maccabi Játékok megrendezésének helyéül kijelöltek. Ezen nem lehet jelenleg megvalósítani a Maccabi Játékok tervezett infrastruktúráját, és hosszas egyeztetéseket folytattunk a BKK-val is, illetve jártunk annak idején a fővárosnál is, és arra jutottunk, hogy mivel a főváros és a BKK sem kíván lemondani arról a lehetőségéről, hogy itt egyszer hosszú távon egy villamosremíz kialakítása megvalósulhasson, ezért az átsorolást közlekedési célú területből nem támogatták semmilyen szinten. Az a kompromisszumos megoldás született - ezzel már később a BKK is egy egyeztetésen egyet tudott érteni -, hogy a TSZT gyakorlatilag átmeneti hasznosításként tartalmazná ezt a K-REK övezetet, amiben megvalósulhatnának a Maccabi Játékok. Ezt gyakorlatilag úgy kell értelmezni, hogy ez nem a következő húsz évnek a besorolása, hanem konkrétan a Maccabi-játékok megvalósulását teszi lehetővé, és a Maccabi Játékok lezárultát követően én azt gondolom, hogy ismerte, most már így beleásva magunkat az érintett szereplőkbe - köztük a főváros, köztük az MNV Zrt., köztük a BKK és még sorolhatnánk egy-két résztvevőt -, azt gondoljuk, itt egy kerekasztal-beszélgetésre lesz szükség annak érdekében, hogy majd a terület hosszú távú valós felhasználása kialakulhasson.

A legelső kép gyakorlatilag az említett közlekedési célú terület módosítását mutatja. Mi is készültünk számokkal, ezt én se mondanám el, gyakorlatilag egy területi mérleget tartalmaz az ábra. Szükséges az előbb bemutatott TSZT-módosítások miatt gyakorlatilag analóg módon az FRSZ módosítása is, és készültünk ugyan a szabályozási tervnek néhány részletét bemutatni, elsősorban csak azért, bár tudom, hogy itt most a TSZT és az FRSZ módosítása miatt ülünk, csak hogyha esetleg később ezzel kapcsolatban kérdés lenne, azért tettük be ezeket a diákat, hogy meg tudjuk mutatni, hogy az a fajta igazolás, amit ez a dia mutat, annak meg tudunk felelni. Tehát gyakorlatilag a tervezett KÉSZ-ben meghatározott építési övezeteknek a mutatói megfelelnek az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségnek, megfelelnek a TSZT-ben előírt zöldfelületi átlagértéknek, illetve érintett a terület a 3-as párkánymagassági kategóriának a szabályaival is.

Egyetlenegy olyan eleme van a tervnek, ami nem felel meg a jelenlegi szabályoknak, egy OTÉK-eltérésre van szükség sajnos a Maccabi területével kapcsolatban, mivel nagy számban tervezettek műfüves sportpályák ezen a területen. Egyszerűen lehetetlen gyakorlatilag a műfüves sportpályákat megvalósítani 40 százalékos zöldfelület mellett, úgy, hogy 25 százalékos zöldfelület van előirányozva a területen, tudván azt, hogy ehhez OTÉK-felmentésre lesz majd szükség.

Igazából én röviden bemutattam, és azt gondolom, hogyha van kérdés, akkor inkább arra válaszolnék majd.

MÁRTONFFY MIKLÓS: Köszönjük szépen. Akkor ismét felteszem azt a kérdést, hogy kérdés, észrevétel vagy vélemény megfogalmazódott-e önökben a bemutatott tervvel kapcsolatban. *(Nincs jelzés.)* Ha nem, akkor köszönöm

szépen a figyelmet, a megjelenést, az előadóknak a tervismertetést, és akkor ezennel bezárom ezt a mai családi lakossági fórumot. Köszönöm szépen.

(A lakossági fórum befejezésének időpontja: 16 óra 57 perc)

Tartalomjegyzék

<i>Bevezető</i>	4
<i>Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a X. kerület, Fehérdűlő területére</i>	4
<i>Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer egyes területeire (Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás)</i>	7
<i>Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a III. kerület Szent Margit kórház és környezetére (Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás)</i>	10
<i>Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat eseti módosítása a VIII. kerület, volt Józsefvárosi pályaudvar területére (Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás)</i>	11