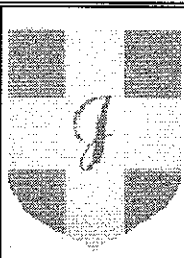


5/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

2009. december 16-i ülésére

Előterjesztő: *Dr. Kocsis Máté*
polgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Xantus Judit jegyző*
Xantus Judit

1572/2009 DEC 09. 18.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) és melléklete a Kerületi Szabályozási Terv (JKSZT) módosítása.

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	2009. december
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	2009. december
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

968/2009 (XII. 16.)

Döntés: nyílt ülés, a rendelet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt: Hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Főépítész iroda

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: FŐÉPÍTÉSZI IRODA

JOGI IRODA: *Lok*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *tűi jelszót az ügyi*

AZ ANYAG TERJEDELME: *10 oldal*
boldog



Meghívó szerinti
napirendi pont:

Elfogadott napirendi
pont:

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) és melléklete a Kerületi Szabályozási Terv (JKSZT) módosítása

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

Az ülés időpontja: 2009. december 16.

A rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti.

Az előterjesztés előkészítője: Miasnikov Péter

Az előterjesztés leírói: Szabadiné Molnár Éva

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendeletet alkotott Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ).

A Képviselő-testület a 323/2008. (VI. 04.) számú határozatában hozzájárult a JÓKÉSZ, illetve annak 3. számú melléklete a Szabályozási Terv módosításához hét helyszínen, majd a 97/2009. (III. 18.) számú határozatban a módosítás államigazgatási egyeztetésre való kiküldéséhez.

Az államigazgatási egyeztetés megtörtént, 2009. október 14-én 11 órakor lezajlott az eltérő vélemények egyeztetésére szolgáló tárgyalás, melynek jegyzőkönyvét az érdekeltek megkapták.

A fentiek figyelembevételével készült szabályozási tervet az Építési törvény 9. § (6) bekezdése szerint a Főépítési Iroda megküldte a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatalba az állami főépítész számára szakmai véleményezés céljából. Az érintett lakosság tájékoztatása, a helyben szokásos módon megtörtént, az Ügyfélszolgálaton 2009. november 10.-és december 10. között megtekinthették a tervet.

A terv ismertetése:

1. A 111-es tömbben, a Futó utca és a Vajdahunyad utca között épületen belüli földszinti gyalogos átkötés, passzázs kialakítása és a tömb L1-VIII-4 jelűből L1-VIII-1 jelű építési övezetbe sorolása, valamint 19 m-es párkánymagasság megengedése.

A 111-es tömbben tervezett változtatások a gyalogoskapcsolatok fejlesztését, épületen belüli földszinti gyalogos átkötés kialakítását szolgálják a Vajdahunyad utca és a Futó utca között. A módosítás célja városrész élőbbé tételét szolgáló gyalogos kapcsolatok sűrítése. A tömb L1-VIII-4 jelűből L1-VIII-1 jelű építési övezetbe sorolása a szomszédos területek azonos besorolását célozza. A 19 m párkánymagasság a meglévő régi és új épületekhez történő illeszkedést teszi lehetővé. A javasolt módosítások a fejlesztést illetve az egységesebb építészeti- városrendezési háttér biztosítását szolgálják.

A módosítás a környezethez illeszkedő beépítés kialakítását teszi lehetővé, értékvédelmi szempontot nem érint. A megengedett szinterület nem változik, így a közlekedési- és közmű igények nem módosulnak.

2.-6. A 135, 141, 142, 144, 145 jelű tömbök a jelenlegi L1-VIII-5 építési övezetből L1-VIII-1 építési övezetbe sorolása.

Az érintett tömbök beépítése nem egyöntetű, a tömbökben az avult állagú alacsony épületek mellett mértékadó léptékű újak is találhatóak, amelyek esetenként nem merítik ki az L1-VIII-1 építési övezet nyújtotta keretlehetőségeket (alacsonyabb F+4-5 szintesek, de ezeknél magasabbak is találhatóak).

Az értékvédelmi szempontok érvényesítése érdekében gondot kell fordítani a környezethez történő illeszkedés szempontjaira. Az új lakóépületek lehetséges beépítési mértékének meghatározásakor az alkalmazható építési

előírások mellett a megmaradó régi épületek és az új épületek által meghatározott párkány- és tetőméretek figyelembevétele is szükséges.

Az övezetek egységesítésére a szomszédos telkek azonos besorolása érdekében kerül sor. Az övezeti átsorolással a megengedett szintterületi mutató 0,5 m²/m²-rel és a növekedése azonos helyzetet teremt a csatlakozó telkekkel.

A közlekedési- és közmű igények kis mértékben növekszenek, de a funkcionális összetétel megfelelő kialakítása csak kis mértékben növeli a környezet terhelését (az előírt legkisebb telekterület, 500 m² esetén 250 m², telkenként mindössze 2-3 lakás a növekmény).

7. A 219, 220 és 221 jelű tömbök egésze egységesen L-1VIII-1 jelű építési övezetbe sorolása A tömbök Népszínház utcai végének beépítése magasabb a tömb középső nagyobbik területének beépítési magasságánál. Ez a beépítési mód (az, hogy a forgalmasabb utak mentén magasabb, beljebb alacsonyabb a beépítés) megszokott eljárás volt a sűrű pesti lakóház építkezéseknél. A belső utcaszakaszok mentén számos új és alacsonyabb épület (iskola, lakóépületek) épült F+3, F+4 szintes kialakítással, melyek léptékadó utcaképfőformáló hatásúak, de nem érik el a 19 m-es párkánymagasságot.

Az értékvédelmi szempontok érvényesítése érdekében gondot kell fordítani a környezethez történő illeszkedés szempontjaira.

Az övezetek egységesítésére a szomszédos telkek azonos besorolása érdekében kerül sor. Az övezeti átsorolással a megengedett szintterületi mutató 0,5 m²/m²-rel és a növekedése azonos helyzetet teremt a csatlakozó telkekkel.

A közlekedési- és közmű igények kis mértékben növekszenek, de a funkcionális összetétel megfelelő kialakítása csak kis mértékben növeli a környezet terhelését (az előírt legkisebb telekterület, 500 m² esetén 250 m², telkenként mindössze 2-3 lakás a növekmény).

8. A Horváth Mihály tér Z-FK-VIII-1 övezetből Z-FK-VIII-3 jelű övezetbe sorolása mélyparkoló kialakítása miatt.

A Horváth Mihály teret a Baross utca kettévágja, a volt telefonközpont és a templom előtti része kicsi az önálló térszint alatti beépítéshez. A tér déli nagyobb területe minőségileg tagolható: a keleti része értékes dísznövényekkel dúsan telepített park, amit kerítés véd a rongálások ellen. A terület nyugati része átépítésre szoruló elhanyagolt játszótér és pihenő terület. A területen térszint alatti közműtárgy is található, ami kikerülendő, vagy áthelyezésre szorul. Az adottságok figyelembevételével a Horváth Mihály térnek ez a Futó utca felé eső területe alkalmas az aláépítésre.

A területre vonatkozó komplex közterület-korszerűsítési tervek elhatározásai, a közterületek funkcionális gazdagítására, a zöldfelületek felújítására és az értékek védelmére tett konkrét javaslatok beépíthetők a szabályozási tervbe.

9. A 209 jelű tömb határainak módosítása az Erkel színház korszerű városi szintű kulturális, zenei színházzá és intézménykomplexummá történő átépítése érdekében.

A szabályozási terv módosítása az övezeti és építési övezeti előírások megtartásával, az övezeti határvonal és az építési hely meghatározásával.

Egy nemzeti szinten is számon tartott, multifunkciós zenei színház, illetve művészeti központ megvalósítási feltételeinek meghatározása a hatályos JÓKÉSZ és a mellékletét képező JKSZT módosítását igényli. Ennek megfelelően a JKSZT mozgásterét meghatározott. A JKSZT módosítására a hatályos jogszabályi keretek között kerülne sor, Budapest hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, FSZKT, BVKSZ) módosítása nélkül. A Köztársaság téren álló Erkel Színház jelenleg bezárt épülete mellett, mögött, a parkban valósulhat meg a 4. metró mélyállomása, a hatályos JKSZT-nek megfelelően. A módosítások javaslata több lépésre épül:

1.) A Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdése, mely lehetővé teszi, hogy „Nem kell az FSZKT-t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján... c) a keretszabályozási övezet, illetőleg telektömb közterületi telekhatára módosul és az nem érint keretszabályozási övezetbe sorolt közterületet”. Ennek megfelelően a 209. tömb határai módosulnak a Bezerédi utca felőli és a Luther utca felőli határvonalon. Ezzel a keretövezetbe nem sorolt területből a „I-VIII-1” jelű építési övezetbe kerül ~4.065 m² terület. Ezzel az építési övezet területe ~10.310 m²-re emelkedik.

2.) A Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdése, mely lehetővé teszi, hogy „Nem kell az FSZKT-t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján, „d) telekhatár-rendezés esetén, ha a telektömbön belül két keretszabályozási övezet, illetve az FSZKT-ben meghatározott célzott területfelhasználási mód található és a telekhatár korrekciójának mértéke nem haladja meg az érintett legkisebb telek területének 20%-át, kivéve, ha a telekhatár rendezés külterületbe tartozó zöldterületi (Z) vagy erdőterületi (E) keretszabályozási övezetbe sorolt telek vagy telkek területcsökkenésével jár”.

Ennek megfelelően az „I-VIII-1” jelű építési övezet ~2.063 m² területtel 12.300 m²-re növekszik. A közpark területe ~48.800 m²-re csökken.

A 4. metró állomás és védőtávolsága behatárolja a beépítés helyét, terepszint alatt és felett. A közpark tényleges területe kiterjeszhető, területe nem csökken.

3.) A Fővárosi Szabályozási Kereterről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdése, mely lehetővé teszi, hogy „Nem kell az FSZKT-t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján, „e) telekhatár-**rendezés esetén, ha a kül- és belterületen zöldterületi (Z) vagy erdőterületi (E) keretövezet területe növekszik**”. Ennek megfelelően a „Z-KP” jelű építési övezet ~6.460 m² területtel növekszik, egy-egy önálló telekként a Luther utcai oldalon és a Berzsenyi utca meghosszabbításánál.

A **Z-KP-VIII-1 jelű övezetben** javasolt módosítások lehetővé teszik, hogy a Z-KP-VIII-1 övezetbe tartozó telek területének 5 hektár alatti területének 20%-án terepszint alatti épületek is elhelyezhetők legyenek. A 4. metró állomásához csatlakozó területen mélygarázs, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók is elhelyezhetők. Az **I-VIII-1 jelű építési övezetben** az épület legnagyobb építménymagassága 28 méter lehet, ami a környezetet figyelembe véve lehetővé teszi, hogy a színház technológiailag szükséges méretei teljesíthetők legyenek és az épület legmagasabb pontja elérheti a 36 métert.

A terepszint alatti beépítések összefüggő rendszert alkothatnak a 4. metró állomása térségében, a tervezett kulturális komplexum alatt és a Luther utcának az Erkel Színház előterét alkotó térbövíülete alatt kialakítható terepszint alatti garázzsal.

A zenei színház és kulturális-, idegenforgalmi komplexum összetett funkciói sajátos építészeti megoldásokat igényelhetnek. Ezekkel összehangoltan kell kialakítani a bejárat térségét, a személyforgalom reprezentatív kialakítását, a metró, személygépkocsi és gyalogos érkezés színvonalas környezetét, összehangolva az árufeltöltés, díszletmozgatás technológiai igényeivel.

Gondot kell fordítani az eltérő igényű és használatú funkciók kapcsolatára (zenei funkciók, hotel, konferenciatermek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók, garázsok stb.).

Az értékvédelmi szempontok érvényesítése érdekében gondot kell fordítani a környezethez történő illeszkedés szempontjaira, valamint a park értékes növényzetének megőrzésére, illetve a kivágott fák szakyszerű visszapótlására, illetve a park metróépítés utáni revitalizációjára, rekonstrukciójára.

A közlekedési igények az elhelyezhető új funkciók következtében kis mértékben növekszenek, de a szükséges parkolók, szállítási területek megoldása és legfőképpen a metróállomás közvetlen szomszédsága miatt ez a terhelés összességében terület jelenlegi lökészerű terheléseinek kezelhetőségén.

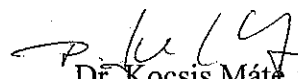
A közmű igények növekszenek, de a környezet magas színvonalú közműellátottsága miatt az igények- előzetesen – biztosíthatók.

A rendelet 3. számú melléklete a szabályozási terv változik a bemutatott helyszíneken.


A rendelet szöveges előírásai lényegesen nem módosulnak, a 14. § „Az építési helyre vonatkozó előírások a zártosrú beépítési módú területeken” épületközre vonatkozó (3) bekezdése a magasabb rendű jogszabályok változása miatt törlésre kerül.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet (a módosított Kerületi Építési Szabályzatot), és mellékletét a Kerületi Szabályozási Tervet elfogadni szíveskedjék.

Budapest, 2009. december


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


dr. Xantus Judit
jegyző

2009 DEC 10

Az előterjesztés 1. számú melléklete

**Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2009.(...) rendelete
a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló
66/2007.(XII.12.) rendelet módosításáról**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján módosítja a Budapest Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ) és mellékleteit az alábbiak szerint:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 111. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 1. melléklete szerintiék lépnek.
- (2) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 135. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 2. melléklete szerintiék lépnek.
- (3) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 141. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 3. melléklete szerintiék lépnek.
- (4) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 142. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 4. melléklete szerintiék lépnek.
- (5) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 144. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 5. melléklete szerintiék lépnek.
- (6) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 145. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 6. melléklete szerintiék lépnek.
- (7) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 219, 220 és 221. tömbökre vonatkozó része helyébe e rendelet 7. melléklete szerintiék lépnek.
- (8) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 249. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 8. melléklete szerintiék lépnek.
- (9) a JÓKÉSZ 3. számú mellékletének a 209. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 9. melléklete szerintiék lépnek.

2.§

A JÓKÉSZ 14. § (3) törlésre kerül.

Záró rendelkezések

3.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Budapest VIII. kerület, Józsefváros e rendelet mellékleteiben lehatárolt területeire terjed ki.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII. 12.) rendelet 3 számú mellékletének az e rendelet mellékleteiben lehatárolt területeire vonatkozó szabályozásai hatályukat veszítik.
- (4) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

Budapest, 2009. (...)

dr. Xantus Judit
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

A rendelet kihirdetésre került:

Budapest, 2009. (...)

dr. Xantus Judit
jegyző

