

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. szeptember 15. sz. napirend
Tárgy: Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) és Szabályozási Tervének (JKSZT) módosítása	
A napirendet <u>nyílt</u> ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához <u>minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : FŐÉPÍTÉSZI IRODA <i>fügy</i> KÉSZÍTETTE : SZABADINÉ MOLNÁR ÉVA PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>zui felelt a nyel</i> JOGI KONTROLL: <i>301</i> TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS: <i>Dr. Mészár Erika</i> DR. MÉSZÁR ERIKA A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ 2011. SZEPT. 05.	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület az 505/2010.(XII.15.) számú határozatának 1. pontjában döntött arról, hogy támogatja a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: JÓKÉSZ) és Kerületi Szabályozási Tervének (a továbbiakban: JKSZT) átfogó felülvizsgálatát.

A kerület építési rendjét szabályozó rendelet módosítása két okból vált szükségessé: egyrészt, hogy a Teleki téri piac átépítése a korábbi mélygarázsos, költséges elképzelés helyett a realitásoknak megfelelően valósulhasson meg; másrészt a JÓKÉSZ 2006. évi jóváhagyása óta a magasabb rendű jogszabályokban történt nagyszámú változás miatt. (Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2006. óta több mint 300 helyen változott.)

A beszerzési eljárás lefolytatása és a tervező (MŰ-HELY Zrt.) kiválasztása után, a széleskörű egyeztetések alapján (Polgármesteri Hivatal érintett szervezeti egységeivel, Fővárossal, Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal, Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi Hivatalával) a tervező elkészítette a JÓKÉSZ és a JKSZT tervezetét. Az átfogó felülvizsgálat megtörtént, de a részletesebb hatásvizsgálatot igénylő módosítások az idő rövidsége, valamint

ÉRKEZETT

2011. SZEPT. 06.

16¹⁹

a Fővárosi Szabályozási Keretterv módosításának hosszadalmas volta miatt nem kerültek bele a mostani rendelet tervezetbe. A lényeges pontosítások, a más jogszabályoknak történő megfeleltetések, az ellentmondások kiiktatása és elsősorban a Teleki téri piac érdekében történő módosítások benne vannak ebben a rendelet tervezetben.

A Képviselő-testület által a 199/2011.(IV.21.) számú határozattal elfogadott JÓKÉSZ és JKSZT tervezetet az Étv. 9. §-ában meghatározottak szerint polgármester úr véleményezésre megküldte az érintetteknek.

A beérkezett észrevételek értékelése után, 2011. július 6-án megtartottuk az eltérő vélemények egyeztető tárgyalását, ahol az érintettekkel minden vitatott kérdésben megegyezés született. A tárgyaláson elhangzottak alapján korrigált tervezetet az Étv-ben meghatározottak szerint egy hónapon át, 2011. 07. 20 és 2011.08. 25 között az Okmányiroda és Ügyfélszolgálati Ügyosztályon, valamint a Hivatal honlapján megtekinthették az érdeklődők és véleményt nyilváníthattak róla (az erről szóló felhívás az előterjesztés 1. számú melléklete). Vélemény, észrevétel, hozzászólás nem érkezett.

A korrigált rendelettervezetet és szabályozási tervet az Étv. 9. § (6) bekezdése szerint szakmai véleményezés céljából meg kellett küldeni az állami főépítésznek, véleményét a testülettel ismertetjük. (az Állami Főépítész levele az előterjesztés 2. számú melléklete). Az Állami Főépítész hozzájárulását adta az Üllői út – Szentkirályi utca – Baross utca – Mária utca által határolt tömb, a Semmelweis Egyetem Belső Klinikai tömbje területén az OTÉK-tól való eltéréshez, ezzel a tömb megindult korszerűsítése a teljes területre kiterjedhet. A vélemény további része csak kisebb pontosításra hívta fel a figyelmünket, melyeket a tervezetbe átvezettünk, illetve ismertette az építési törvény szerinti további teendőinket.

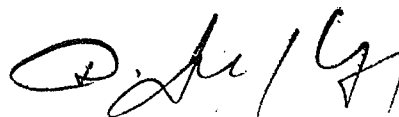
A felülvizsgálat során a mostani JÓKÉSZ módosítás alapvető céljai a következők voltak: a Teleki téri piac átépítésének és a Semmelweis Egyetem Belső Klinikai tömbje korszerűsítésének biztosítása mellett az előírások pontosítása, egyszerűvé tétele, a magasabb szintű jogszabályokkal való harmonizálás megteremtése, hatályos jogszabályok felesleges ismétlésének az elkerülése, a JÓKÉSZ és JKSZT használatának egyszerűsítése (az övezeti előírások kiegészülnek a beépítési mód előírásával, a tervlapokon az egyes elemek jelölése néhány helyen változik). Az egyes jogszabályhelyek változtatásának részletes indoklását tartalmazza az előterjesztés 4. számú melléklete.

A rendelet alkotás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva történik.

A JÓKÉSZ módosításának költségvetési kihatása nincs, mivel a változások nem jelentik a telektulajdonosok, építetők számára az építési lehetőségeik korlátozását.

Mindezek alapján kérem a Képviselő-testületet, a 3. melléklet szerinti önkormányzati rendelet elfogadására.

Budapest, 2011. szeptember



dr Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011. SZEPT. 0.5.

FELHÍVÁS

Tisztelt Józsefvárosi lakosok!

Ezúton értesítem Önöket, hogy a Teleki téri piac építésének érdekében és kisebb módosítások szükségessé válása miatt Budapest VIII. kerület, Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát módosítjuk. A tervezet elkészült.

A tervek az Okmányiroda és Ügyfélszolgálati Ügyosztályon, a 17-18-as ablaknál (Bp., VIII. Baross utca 59.) **2011. 07. 20.-2011. 08. 25. között** ügyfélfogadási időben, valamint az interneten, Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu) megtekinthetők.

Kérjük Önöket, hogy észrevételeiket az Ügyfélszolgálaton található füzetben tegyék meg.

Budapest, 2011. 07. 15.



Dr. Kócsis Máté
polgármester

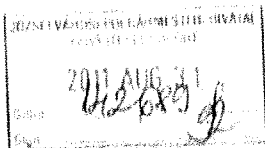
2011. 07. 15

2011. 07. 15



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ



2011. AUG. 31. 26-2/116
Kovácsy CA

Ügyiratszám: BF-3/8/2011.
Ügyintéző: Czikora József
Telefon: 459-4958
E-mail: czikora.jozsef@bfkh.hu

Tárgy: Budapest, VIII. ker. JÓKÉSZ felülvizsgálata
és módosítása – Étv. 9.§ (6) bek.
Melléklet:
Hiv. szám: 26-2/2011

Fornozelyi Gergely mb. főépítész részére

*Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
1082 Budapest
Baross u. 63-67.*

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettük tárgyi dokumentációt, melyre az Étv. 9.§ (6) bekezdése alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk.

1. OTÉK alóli felmentés

1.1. A 26-2/2011 számú levelükben az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján kérte hozzájárulásunkat az Üllői út – Szentkirályi utca – Baross utca – Mária utca által határolt tömb (a Semmelweis Egyetem Belső Klinikai tömbje) területén a klinika korszerűsítésének elősegítése érdekében a legnagyobb beépítettség 45 %-os, a legnagyobb szintterületi mutató 3,0 m²/m², továbbá a legkisebb zöldfelületi arány 20 %-os (OTÉK-tól eltérő) alkalmazásához.

A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az intézmény speciális funkcióját, valamint a környező tömbök meglévő, kialakult jellegzetes beépítését – amelyhez az egyetem tömbje illeszkedik – a kért értékek tekintetében hozzájárulásunkat megadjuk.

2. A jóváhagyandó munkarészel kapcsolatos észrevételeink

2.1. A BF-3/4/2011 számú levelünk 2.14. pontjában tett megállapításunkat továbbra is fenntartva kérjük a rendelet szövegben a szabályozási terv jelkulcsát érintő kiegészítések, valamint a terv jelkulcsának összehangolását.

3. Az egyeztetési eljárással kapcsolatos észrevételeink

3.1. A véleményeztetés eredményének megfelelően esetlegesen átdolgozott szabályzatot, illetve tervet az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint legalább egy hónappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

3.2. Kérjük, hogy a jóváhagyott terv egy példányát az Étv. 9.§ (6) bekezdés szerint (kinyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint digitális formában is) irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen. Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet 9.§ (10) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges

- 3.3. Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot, valamint a beérkezett véleményeket és a figyelembe nem vétel indoklását a polgármesternek az elfogadást követő 10 munkanapon belül közzé kell tennie, és egyben meg kell küldenie a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek. Hivatkozva az Étv. 59.§-ában az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségére, a hitelesített papír formátum mellett a digitálisan készült munkarészek digitális formátumban történő megküldése is szükséges.
- 3.4. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. tv. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Budapest, 2011. augusztus 26.

Tisztelettel:



Dr. Sersinsz Kócsi Margit

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2011.(...) önkormányzati rendelete
a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1 § A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés b) pontja a következő 4. és 5. ponttal egészül ki:

[a mellékletek:]

„4. melléklet: Övezeti terv

5. melléklet: azoknak a területeknek a lehatárolása, ahol a KSZT van hatályban”

2. § A Rendelet 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Új üzemanyag-töltő állomás, önálló közterületi mélygarázsban, vagy építési tömbön belül parkolóházban, vagy mélygarázsban helyezhető el, az övezeti előírások keretei között, kivételt képeznek az M-VIII jelű építési övezetek területei.”

3. § (1) A Rendelet 6. § (1)-(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Védett területen – a külön jogszabályban meghatározott városkép szempontjából kiemelt területeken túlmenően – az épületek közterületről látható homlokzatait részleges színezéssel felújítani nem szabad.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett területeken

a) épület homlokzatát részlegesen átszínezni

aa) csak a homlokzat teljes szélességében és

ab) az épület vízszintes tagolásához igazodva és

ac) az épület eredeti vagy jelenlegi színezésével harmonizáló színnel

lehet,

b) az épület homlokzatának vagy a homlokzat egy részének helyreállítására során a homlokzat részleges átszínezésére vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

(2) A Rendelet 6. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Klímaberendezés és klíma-berendezések kültéri egysége

ba) meglévő épületeken csak az épület megjelenéséhez illeszkedve, közterületről nem láthatóan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át;

bb) új épületen csak a városképhez illeszkedve, az épület részeként, a megfelelő elhelyezés, kialakítás lehetőségének biztosításával helyezhető el; utólag – homlokzaton és a tetőn – csak takartan helyezhető el.”

(3) A Rendelet 6. §-a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A területen a nyílászárók, nyílások kialakítása – beleértve a nyílások szűkítését is – csak a teljes homlokzat építészeti kialakításához illeszkedve és a megfelelő illeszkedés igazolásával változtatható meg.”

4. § A Rendelet 7. § (1) bekezdés c)-d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„c) Reklám- és hirdetési célú falfestmények az épületek közterületről is látható tűzfalain és a műtárgyak felületén elhelyezhetők, a felirat, céglogó az érintett homlokzatfelület 5%-át nem haladhatja meg.

d) A reklámhordozók megjelenésére vonatkozó előírásokat az építménynek, szerkezetnek és táblának nem minősülő, helyhez kötött hagyományos és elektronikus hirdető- és reklámfelületekre is alkalmazni kell.”

5. § A Rendelet 9. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Letámasztást igénylő előtető közterület fölé történő benyúlásának mértékét az övezeti előírások vagy a szabályozási terv rögzítik.”

6. § (1) A Rendelet 10. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) A teraszok – megfelelőségi tanúsítvánnyal nem rendelkező – téliesítésének, esővédővel való ellátásának megoldását az épület megjelenéséhez történő megfelelő illeszkedés érdekében be kell mutatni az önkormányzati főépítész előtt, illetve annak hiányában az illetékes tervtanács előtt, melynek állásfoglalását csatolni kell az építési engedély iránti kérelemhez. Terasz téliesítéséhez csak ideiglenes-jellegű anyagok és szerkezetek alkalmazhatók.”

(2) A Rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az alábbi köztárgyak, utcabútorok csak a közterület berendezési sávjában helyezhetők el:

- a) utcai szeméthyűjtő,
- b) fülkés telefon,
- c) árusító automata.

A fenti köztárgyak, utcabútorok a berendezési sávon kívül nem helyezhetők el, kivéve a közösségi közlekedési eszköz megállóhelyét, továbbá, ahol a szabályozási terv lehetővé teszi.”

(3) A Rendelet 10. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Homlokzati árnyékoló csak az épület megjelenéséhez illeszkedő kivitelben helyezhető el.”

7.§ A Rendelet 13. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) meglévő épület esetében az utólagosan kialakított felvonó létesítéskor, amennyiben az másképpen igazolhatóan nem helyezhető el, a meglévő beépítettség legfeljebb a felvonó bruttó alapterületének mértékével túlléphető, az OTÉK keretei között, az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások és az épületek közötti legkisebb távolságok megtartásával”

8. § (1) A Rendelet 14. § (2) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Abban az esetben, ha zárt sorú beépítési mód esetében a szabályozási tervlapon meghatározott építési hely határa nem azonos az oldalsó telekhatárral, az épületek közötti előírásait is alkalmazni kell.”

(2) A Rendelet 14. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Oldalsó és hátsó telekhatár felé – amennyiben a szomszédos meglévő épület(rész) arra néző homlokzatára huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílik – az épületek között 10 méter távolság biztosítása kötelező.”

(3) A Rendelet 14. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a telek oldalhatártól mért 3,0 méteres sávjában az épület homlokzatát hátralejtetni nem szabad, kivéve, ha meglévő hátralejtetéshez csatlakozik az új épület.”

(4) A Rendelet 14. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési hely szabályozási tervben meghatározott tömbbelső felőli határvonalától eltérni legfeljebb +3 méterrel, csak az épület(rész) kedvezőbb elhelyezése, tájolása, kialakítása érdekében és az építési hely terület-méretének (m²) megtartásával szabad. Az építési helyből az értékes növényzet megtartása érdekében kizárt terület határát megváltoztatni csak a szabályozási terv előzetes módosításával szabad.”

9. § A Rendelet 15. § (5)-(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A tetőkertek az OTÉK 5. melléklete szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során.”

(6) Beépítésre szánt területen ideiglenes piac nem létesíthető és a meglévők nem bővíthetők a 28.§ (7) e) pont kivételével.”

10. § A Rendelet 16. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A terület olyan sajátos építési terület, amely kizárólag a közlekedés, gyalogos közterek, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomásai és várakozóhelyei (metrómegálló, végállomás), valamint az azokhoz szorosan, kapcsolódó létesítmények szint alatti elhelyezésére, valamint a sajátos területi előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélyparkoló kialakítására szolgál.”

(2) A Rendelet 16. § (2) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) A szabályozási tervlapon terepszint alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-, illetve gyalogút-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel

kapcsolatos műtárgyak, valamint a gyalogos átvezetést kísérő kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók helyezhetők el.”

(3) A Rendelet 16. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Blaha Lujza téren

a) a tér alatti mélygarázs építése során a metró aluljáró bővítésével terepszint alatti gyalogos kapcsolat biztosítandó a metró és a mélygarázs között, melyről a két szomszédos déli telek (hrsz: 36432 és hrsz: 36408) pinceszinti gyalogos megközelítése is kialakítható

b) a metró aluljáró felszín alatti bővítése során kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú rendeltetési egység rendeltetési egység csak a szabályzatban rögzített feltételekkel helyezhető el, ha a volt Corvin áruház (hrsz: 36432) épületében legalább az össz szintterület 20%-ában kulturális, művelődési, vagy rendezvényszervezésre alkalmas rendeltetési egység létesül.”

(4) A Rendelet 16. §-a a következő (6)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Pollack Mihály téren

a) üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el,

b) az első pinceszinten (-1. szint) gépjármű-mosó elhelyezhető,

c) mélygarázs és a terület fenntartását szolgáló egyéb építmények a terepszint alatt elhelyezhetők.”

(7) A Rákóczi téren

a) üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el,

b) terepszint alatt közműépítmények, metró mélyalagút és a metróállomáshoz kapcsolódó aluljáró műtárgya (a szabályozási terven lehatárolt helyen belül) elhelyezhető,

c) mélygarázs és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények a terepszint alatt elhelyezhetők,

d) A melléképítmények közül csak mélygarázs gyalogos felszíni kapcsolati építménye, rámpa és előlépcső helyezhető el,

e) A tér felől raktárak nem nyílhatnak.”

11. § (1) A Rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A párkány közterület felőli megengedett legnagyobb magasságának értékét a szabályozási terv állapítja meg.”

(2) A Rendelet 18. § (2) bekezdés c) pontjának 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[a tervezett épület párkányának:]

„2. abban az esetben, ha az utca légtéraránya kisebb mint 1:1, azaz az utca túlsó oldalán a homlokzatsík (szabályozási vonal) és a rendezett terepszint metszéspontjából (járdátóvonal) és a párkány tervezett vonalára fektetett vonal az utca síkjához képest 45 foknál nagyobb szöget zár be (meredekebb), akkor az épület homlokzata – a párkány takarásában – legfeljebb egy szinttel a párkány előírt magassága fölé is emelkedhet az építménymagasság meghatározásának szabályai és a JÓKÉSZ keretei között (tetőemelet), de az így meghatározott ferde sík fölé az épület homlokzata sehol sem nyúlhat.”

12. § (1) A Rendelet 22. § (1) bekezdés e)-f) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„e) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.”

f) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értéke legalább 6,00 méter kell, hogy legyen, de a csatlakozások módjának meghatározásához be kell szerezni az önkormányzati tervtanács, annak hiányában az önkormányzati főépítész véleményét.”

(2) A Rendelet 22. § (2) bekezdése szerinti 1. számú táblázat helyébe a következő táblázat lép:

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

13. § A Rendelet 23. § (2) bekezdés szerinti 2. számú táblázat helyébe a következő lép:

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L2-VIII-1	Z	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ^[1]	30 20 ^[1]	12,5	21,0

s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

¹ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

14. § A Rendelet 24. § (3) bekezdése szerinti 3. számú táblázat helyébe a következő lép:

3. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L2/A	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L2/A-VIII-1	Z	600	16	30 s45	1,00 s1,25	30 s45	60 s30	4,5	6,0
L2/A-VIII-2	Z	600	16	40 s55	1,50 s1,75	60 s75	50 s30	7,5	12,5

s saroktelek esetén

15. § A Rendelet 25. § (3) bekezdés szerinti 4. számú táblázat helyébe a következő lép:

4. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L4	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L4-VIII-1	SZ	1200	35	20	0,50	20	60	3,0	4,5 7,5 ^[1]
L4-VIII-2	Z	3000	50	25	0,70	40	50	4,0	7,5

^[1] Hungária körút menti telkeknél

16. § (1) A Rendelet 26. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) L7-VIII-3 és L7-VIII-4 telepszerű lakóterület intézményi építési övezet

a) Az építési övezet, a lakosság ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgál.

b) Mélygarázs utólagos létesítése esetén annak tetőfödémét tetőkertként kell kialakítani.

c) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.”

(2) A Rendelet 26. § (5) bekezdés szerinti 5. számú táblázat helyébe a következő lép:

5. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L7	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L7-VIII-1	Z	-	-	15	1,65	15	50	12,5	33,0
L7-VIII-2	Z	-	-	40	1,50	40	35	12,5	16,0
L7-VIII-3	Z	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5
L7-VIII-4	SZ	-	-	10	0,20	15	50	-	4,5

^[1] Hungária körút menti telkeknél

17. § A Rendelet 27. § (5) bekezdés szerinti 6. számú táblázat helyébe a következő lép:

6. sz. táblázat

VK	Az építési övezet jele	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 ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 6,0 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0
VK-VIII-4	Z	800 / 20.000	-	100	5,00 5,50 ^[1]	100	0	16,0	27,0 30 ^[3]

- s saroktelek esetén
^[1] 27§ (2) a), b), c) és (4) b) esetén
^[2] mélygarázs létesítése esetén
^[3] szabályozási terven meghatározott helyen
^[4] 27.§ (2) d) esetén

18. § (1) A Rendelet 28. § (1) bekezdés a) pontjának 11. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[az alábbi fő rendeltetésű]

„11. lakóépület, - az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezet kivételével, ahol lakóépület nem helyezhető el,”

(2) A Rendelet 28. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezetek (piac, vásárcsarnok) területén lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.”

(3) A Rendelet 28. § (5) bekezdés szerinti 7. számú táblázat helyébe a következő lép:

7. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
I		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-VIII-1	Z	4000	18	65 s 70 100 ^[1]	4,00 s 4,50	80 100 ^[2]	35 0 ^[2]	16,0	28,0
I-VIII-2	Z	5000	50	65 s 70 100 ^[1]	4,00 s 4,50	80 100 ^[2]	35 0 ^[2]	16,0	23,0
I-VIII-3	V	3000	30	100 ^[3]	1,50	100 ^[2]	0 ^[2]	4,5	10,5 (15,0 ^[4])
I-VIII-4	Z	4000	50	100 ^[3]	2,40	100 ^[2]	0 ^[2]	4,5	20,0

s saroktelkek esetén

^[1] 28.§ (2) a) esetén

^[2] mélygarázs létesítése esetén

^[3] kereskedelmi funkció elhelyezése esetén (BVKSZ 40.§ (9) d) pont alapján

^[4] Épület legmagasabb pontja (BVKSZ 13. melléklet 132. pontja alapján)

(4) A Rendelet 28. § (6)-(7) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Az I-VIII-4 jelű építési övezet területén

A tér felől raktárak nem nyílhatnak.

(7) Az I-VIII-3 jelű építési övezet területén:

a) a telkek között magánút, közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható

b) a magánút, a közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület egységes tetővel lefedhető

c) a vegyes beépítési módú telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót, a BVKSZ 6.§ (4), 37.§ (3) b) és 40.§ (10) d) pontjai lapján felszíni parkolóban, a tömbben (a 35123/10 helyrajzi számú telken) és a szabályozási tervben kijelölt közterületi parkolóban kell elhelyezni

d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt úrszelvény megtartásával lefedhető

e) A piac átépítésekor, a meglévő kiskereskedelmi tevékenység átmenetileg a szabályozási terven „ideiglenes piac területe” felirattal jelölt helyen (hrsz 35331, 35332, 35333) helyezhető el, az építésügyi hatósági engedélyben meghatározott időtartamra.”

19. § (1) A Rendelet 29. § (1) bekezdés a) pontjának 11. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[az alábbi fő rendeltetésű]

„11. az IZ-VIII-3 és IZ-VIII-4 építési övezet kivételével 500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület”

(2) A Rendelet 29. § (2) bekezdés bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az IZ-VIII-3 jelű építési övezet területén”

(3) A Rendelet 29. § (2) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) Az IZ-VIII-3 övezet építési célra külön nem lehatárolt részén, az építménymagasság a 4,5 métert nem haladhatja meg, kivéve az építési hely szabadtéri színpad létesítésére fenntartott részén, ahol a legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet”

(4) A Rendelet 29. § (3) bekezdés bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az IZ-VIII-4 övezet területén”

(5) A Rendelet 29. § (5) bekezdés szerinti 8. számú táblázat helyébe a következő lép:

8. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
IZ	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
IZ-VIII-1	SZ	20000/-	-	35	2,40	50	50	-	30,0
IZ-VIII-2	Z	20000/-	-	35	2,40	50	50	-	30,0
IZ-VIII-3	SZ	min. 10000/-	-	12	0,40	18	65	3,5	4,5/7,5 ¹⁾
IZ-VIII-4	SZ	- / max. 45000	-	12	0,40	18	70	3,5	10,5

¹⁾ (2) h) pont szerint

(6) A Rendelet 29. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az IZ-VIII-2 jelű építési övezet területén a zártosú beépítési mód szerinti építési helyeket, az épületek építménymagasságát és a beépítés további részletes feltételeit szabályozási terv rögzíti.”

20. § (1) A Rendelet 30. § (3) bekezdés e) pontjának 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Telekalakítás]

„2. Közterületről vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépkocsival megközelíthető telek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.”

(2) A Rendelet 30. § (4) bekezdés bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az M-VIII-3 jelű építési övezet területén”

(3) A Rendelet 30. § (5) bekezdés szerinti 9. számú táblázat helyébe a következő lép:

9. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
M	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
M-VIII-1	Z	min.6.000 max.5 ha	50 60 ^[1]	65	2,40 3,00 ^[2]	80	25 20 ^[2]	8,0 ^[7]	20,0
M-VIII-2	Z	2.000	50 60 ^[1]	65 80 ^[5] 90 ^[6]	2,40 3,00 ^[2]	80	25 20 ^[2]	8,0 ^[7]	20,0
M-VIII-3	Z	6000	50	45	2,40 3,00 ^[3]	80	20 ^[4]	8,0 ^[7]	20,0

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

21. § (1) A Rendelet 31. § (4) bekezdés szerinti 10. számú táblázat helyébe a következő lép:

10. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
K-EÜ	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
K-EÜ-VIII-1	Z	5000	-	40	2,50	50	40	8,0	23,0
K-EÜ-VIII-2	Z	10.000	-	40	2,00	50	40	8,0	21,0

(2) A Rendelet 31. § (4) bekezdés szerinti 10. számú táblázata kiegészül a K-EÜ-VIII-3 jelű építési övezettel az alábbiak szerint:

10. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
K-EÜ	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
K-EÜ-VIII-3	Z	10.000	-	45	3,00	60	20	5,0	27,0

22. § A Rendelet 32. § (2) bekezdés szerinti 11. számú táblázat helyébe a következő lép:

11. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
K-SP-VIII-1	SZ	30.000	-	30	1,00	50	30	4,0	21,0

23. § A Rendelet 33. § (4) bekezdés szerinti 12. számú táblázat helyébe a következő lép:

12. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
KV-TE-VIII	SZ			5	0,05	5.5	50	3,0	8,0
KV-TB-VIII	SZ			40	1,50	50	5	6,0	21,0

24. § A Rendelet 38. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A területen a beépítési kötelezettség sajátos jogintézményét kell alkalmazni, és

a) a jelen rendelet hatályba lépésekor már üres építési telkeket a rendelet hatályba lépésétől, számított 5 éven belül

b) a jelen rendelet hatályba lépését követően az épületek elbontásával kialakuló üres építési telkeket a bontástól számított 5 éven belül

be kell építeni, legalább a közterületek mentén kialakított épület, épületrész megvalósításával.

A beépítési kötelezettség szempontjából beépítésre kötelezett építési teleknek kell tekinteni azt az építési telket, melyen a meglévő épület bontásának eredményeként legfeljebb az előírt legkisebb építménymagasságot el nem érő épület, épületrész alakul ki vagy a telek építési helyének közterület felőli legalább 15 méter széles sávja beépítetlen, a telek terepszint feletti beépítettsége legfeljebb 10%.”

25. § (1) A Rendelet 1. melléklete a következőkkel egészül ki:

„**Ideiglenes-jellegű anyag:** a szabályzat alkalmazása szempontjából ~-nak minősül az a meghatározott idejű használatra alkalmas anyag (például ponyva, textil, fólia és más anyag), amely önállóan tartószerkezeti szerepre nem alkalmas.

5/1

CSERE OLDAL (JÓKÉSZ)

Ideiglenes-jellegű szerkezet: a szabályzat alkalmazása szempontjából ~-nek minősül az oldható kötésekkel, szerelési munkával összeállított, meghatározott idejű – legfeljebb egy éves – használat után szétszerelhető és más helyen ismételten összeállítható, olyan szerkezet, melynek térelhatároló elemeit túlnyomó részben ideiglenes-jellegű anyagok alkotják.

Tetőemelet: az épület az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszés- vagy érintővonalára az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak megfelelően nyúló emelet. A tetőemeletre egyéb vonatkozásokban – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a tetőtérre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

26. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követő építési ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Az Állami Főépítész – tekintettel a kialakult állapotra – a K-EÜ-VIII-3 jelű építési övezet területén, BF-3/8/2011. számú, 2011. augusztus 26.-án kelt szakmai véleményében az OTÉK 111.§ felhatalmazása alapján hozzájárult az OTÉK 25.§ előírásaitól eltérő jellemzők alkalmazásához az alábbiak szerint:
- a legnagyobb beépítettség 45% lehet 40% helyett
 - a legnagyobb szinterületsűrűség 3,00 m²/m² lehet 2,00 m²/m² helyett
 - a legkisebb zöldfelület aránya 20% lehet 40% helyett.
- (3) E rendelet hatályba lépésével a JKSZT azonos lehatárolású részei helyébe e rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek:
- a JKSZT 1. szelvényén kerülnek feltüntetésre a városrészek (negyedek) határai és megnevezésük
 - a JKSZT 2-45. szelvényén¹ törlésre kerülnek a városrészek (negyedek) határai és megnevezésük
 - A jelkulcs kiegészül az alábbiakkal:
 - „kötelező szabályozási elemek:”
 - ”építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része”
 - ”építési hely előírt úrszelvény felett beépíthető része”
 - ”rendezett terepszint felett kizárólag 4,5 méternél magasabban elhelyezhető építményrész (tető, előtető, egyéb épületrész) helye”
 - „irányadó szabályozási elemek:”

”előírt számú, más telken elhelyezhető parkoló helye és kapacitása a kedvezményezett funkcióval és annak helyrajzi számával (például: P15 (piac – hrsz123456/1))”

¹ M=1:2.000 méretarány esetén 2-12. szelvényén

ÉRKEZETT

2011. SZEPTEMBER 12.

12th

L
Köszönöm

27. § Hatályát veszti a Rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában „számú” szövegrész, a 7. § (1) bekezdés f) pontja, a 8. § (1) bekezdés c) pontja, a 8. § (2) bekezdése, a 10. § (10) bekezdése, a 14. § (7) bekezdése, a 12. § (5) bekezdése, a 15. § (2) bekezdése, a 16. § (5) bekezdése, a 19. § (1) bekezdése, a 25. § (2) bekezdés b) pontja, a 31. § (2)-(3) bekezdése, a 34. § (4) hatályát veszti.

Budapest, 2011.

dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

Az átfogó felülvizsgálat során javasolt változtatásokra az alábbi indokok alapján került sor (a módosító rendelet szakaszainak és bekezdéseinek sorrendjében).

Indoklás a JÓKÉSZ módosításához

ad 1.§ A könnyebb kezelhetőség és a szabályozási tartalom áttekinthetőségének javítása érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete által rendelettel jóváhagyott tartalom és a más jogszabályok alapján alkalmazandó előírások elkülönítésével összesen 5 melléklet tartozik a JÓKÉSZ előírásaihoz:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve (JKSZT)
4. melléklet: Övezeti terv
5. melléklet: azoknak a területeknek a lehatárolása, ahol a KSZT van hatályban

A változtatás célja, hogy a JÓKÉSZ-ben és a JKSZT-ben alkalmazott övezetek területi elhelyezkedése, kapcsolatai, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervben (FSZKT) alkalmazott keretövezetek áttekinthetőbbek és egyszerűbben összevethetőek legyenek.

Városrendezési szempontból: *nincs változás*, az övezeti előírás rögzíti a követelményeket

Közlekedési szempontból:*nincs változás*

Közművesítési szempontból:*nincs változás*

Zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból:*nincs változás*

Örökségvédelmi szempontból:*nincs változás*.

(A legtöbb módosításnál ugyanígy nincs egyik fenti szempontból sem változás, ezért a továbbiakban nem szerepeltetjük minden egyes módosításnál ezt a táblázatot, csak ahol változás van.)

ad 2.§ A üzemanyagtöltő állomások kialakítására vonatkozó előírások az újonnan kialakításra kerülő üzemanyagtöltő állomásokra vonatkoznak. A módosítás pontosította az előírást.

ad 3.§ (1) A módosítással az előírás pontosításra került. Egyes – építési engedély nélkül végezhető – építési munkák eredményeként jelentősen megváltozhat egy-egy nem védett épület építészeti egysége, egységes megjelenése.
Az épületek városépítészeti megjelenésének és a városkép egységességének fenntartását szolgálja a változtatás.

- ad 3.§ (2) Az egyre szaporodó klímaberendezések kültéri egységei megváltoztatják a városképet, ezért legalább az új épületek esetében biztosítani kell, hogy ezek a berendezéseket takartan helyezték el a homlokzatokon. Az épületek városépítészeti megjelenésének és a városkép egységességének fenntartását szolgálja a változtatás. A klímaberendezések kültéri egységeinek takart kialakítását, illetve más megoldás (például külön erre a célra kialakított és természetes módon átszellőzött, a kültéri egységek elhelyezésére alkalmas akna, kürtő) alkalmazását írja elő.
- ad 3.§ (3) Az előírás kiemelése a kerület teljes területére érvényesíti a meglévő ablakosztások egységes kezelésének igényét.
- ad 4.§ (1) A molinó törlésére azért került sor, mert az nem építmény, így a kihelyezés követelményeit nem a JÓKÉSZ előírásaiban, nem az építési szabályokban kell meghatározni. A korszerű reklámeszközök megjelenése miatt a hagyományos és elektronikus hirdető- és reklámfelületek azonos kezelése vált szükségessé. A módosítással az előírás pontosabb lett.
- ad 5.§ A módosítás pontosította az előírást, mert egyaránt lehetővé teszi a letámasztást igénylő előtető szöveges vagy rajzi lehatárolását is.
- ad 6.§ (1) A módosítással az előírás a magasabb szintű jogszabályokkal (37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet) harmonizál. Ugyanakkor a terasz téliesítéséhez csak ideiglenes-jellegű anyagok és szerkezetek alkalmazhatók, ezzel elkerülhető a városkép megváltoztatása, a közterületek indokolatlan „beépítése”.
- ad 6.§ (2) A módosítás a köztárgyak elhelyezését egyértelműbben és normatív módon szabályozza.
- ad 6.§ (3) A módosítás a homlokzati árnyékolókat egyértelműbben és normatív módon szabályozza.
- ad 7.§ A módosítással megteremtődik annak a lehetősége, hogy a többszintes, hagyományos kialakítású, meglévő épületek esetében mód legyen felvonó utólagos beépítésére, elősegítve az ilyen épületek akadálymentesítését, illetve az emeletek megközelítését.
- ad 8.§ (1) A JÓKÉSZ pontosítása arra az esetre ad szabályozást, amikor zárt sorú beépítési mód esetében az épületek elhelyezésére szolgáló hely (az építési hely) határa a helyi sajátosságok és a szomszédos területek védelme érdekében nem követi a zárt sorú beépítési mód általános előírásait.
- ad 8.§ (2) A JÓKÉSZ korábban törölt előírásának és az OTÉK módosításának együttes alkalmazása bizonytalanságot keltett, ezért és az épületek közötti legkisebb távolság szabályozása érdekében indokoltá vált az előírás visszaállítása.
- ad 8.§ (3) A módosítás pontosította az előírást, mert az eredeti szabályozási szándék megvalósítása az eltérő tulajdonú épületek esetében nem biztosítható.
- ad 8.§ (4) A módosítás pontosította az előírást, mert az 1997. évi LXXVIII. törvény 35.§ (1) bekezdésének megváltozása miatt az elvi engedély nem írható elő. Az előírás a törléssel együtt meghatározza, hogy a kialakult állapot esetében az egyébként beépíthető építési hely elsődlegesen és másodlagosan beépíthető részének határvonalától milyen mértékben szabad eltérni a kialakult egyedi helyzetek kezelése és a JÓKÉSZ jogalkotói szándékainak megfelelő érvényesítése érdekében.

- ad 9.§ A pontosítással a JÓKÉSZ egyértelműbbé vált, a tetőkertek szabályozására vonatkozóan az OTÉK 5. mellékletének elsődlegességét rögzíti a legkisebb zöldfelületek számításánál
- ad 10.§ (1) A módosítás pontosította az előírást, az azonos területre vonatkozó szabályozások azonos bekezdésbe kerültek, ezzel egyértelműbb és áttekinthetőbb az előírás.
- ad 10.§ (2) Az előírás pontosítja, meghatározza a terepszint alatt elhelyezhető elemeket.
- ad 10.§ (3) Az előírás átkerült a területileg összetartozó előírásokhoz
- ad 10.§ (4) Az előírás pontosítja, meghatározza a Pollack Mihály téren elhelyezhető elemeket, illetve meghatározza a Rákóczi téren, közterületen, illetve közterület alatt elhelyezhető elemeket.
- ad 11.§ (1) Az előírás pontosítja, hogy a JKSTZ-ben rögzített kötelező szabályozási elemet a közterület felőli homlokzatra kell érvényesíteni.
- ad 11.§ (2) A JÓKÉSZ-ben meghatározott keret pontosítása érdekében a tetőszinten kialakítható beépítést pontosítja a módosítás (a JÓKÉSZ melléklete kiegészült a „tetőemelet” fogalmával).
- ad 12.§ A jogharmonizáció érdekében törlésre került az előírás, mert az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó előírásai konzekvensen elkülönítésre kerültek a külön jogszabályban meghatározott tűzvédelmi szabályoktól (Országos Tűzvédelmi Szabályzat – OTSZ).
- ad 12.§ (1) A szabály kiegészült azzal, hogy kizárólag a meglévő épületek tetőtere az L1-VIII jelű építési övezetek területén „– kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával –” beépíthető és ebben az esetben az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató értéke a BVKSZ keretövezeti határértékének mértékéig (5,00 m²/m²) túlléphető. A módosítás pontosította az előírást, továbbá a módosítás az alapfokú önkormányzati közfeladatokat ellátó épületek tervtanácsai bemutatásának egyes feltételeit szabályozza, és azok kialakításának megítélését az önkormányzati tervtanács hatáskörébe utalja.
- ad 12.§ (3) Az L1-VIII-I-1 övezeti jel L1-VIII-7 övezeti jelre módosításával az övezeti azonosítók rendszere egységessé válik. A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.
- ad 13.§ A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.
- ad 14.§ A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.
- ad 15.§ A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.
- ad 16.§ (1) A normatív szabályozás elvének megfelelően megszünteti a korábbi ellentmondást.
- ad 16.§ (2) A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.
- ad 17.§ A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával és a módosítással pontosabbá vált az övezetek megnevezése.
- ad 18.§ (1) A módosítás az övezetek megnevezését pontosítja.

ad 18.§ (2) A módosítás az övezetek megnevezését pontosítja.

ad 18.§ (3) A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával. Ennek keretében az azonos szabályozási jellemzőkkel rendelkező, de eltérő beépítési mód szerint beépíthető övezetek elkülönítése érdekében új övezet került bevezetésre.

ad 18.§ (4) A helyhez kötött előírás helyett a BVKSZ előírásainak megfelelően önálló speciális építési övezetbe került a Rákóczi téri vásárcsarnok, továbbá a helyhez kötött előírás helyett a BVKSZ előírásainak megfelelően önálló speciális építési övezetbe került a Teleki téri piac és előírásai.

A Teleki téri piac megvalósítása érdekében módosításra kerültek a kialakításra vonatkozó részletes előírások. Tekintettel arra, hogy a tervezett beépítést kettémetszi a területen áthaladó nagyteljesítményű főgyűjtő csatorna és annak védőtávolsága, így a szükséges parkolók a telken nem helyezhetők el. Az új előírások – összhangban a BVKSZ előírásaival – lehetővé teszik a piac parkolóinak a szomszédos telken és közterületen történő elhelyezését. A megengedett legnagyobb szintterületi mutató $2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékről $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékre mérséklődik. Városrendezési szempontból: a megoldás kedvezőbb, mint a hatályos terv szerinti, mert jelentősen csökken a környezet terhelése. A terhelés csökkentése a közművesítési igényeket, a forgalmi- és a környezeti hatásokat is csökkenti.

Városrendezési szempontból *nincs változás*

Közlekedési szempontból: *a terhelés csökken*

Közművesítési szempontból: *a kapacitásigény csökken*

Zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból: *nincs változás*

Örökségvédelmi szempontból: *nincs változás.*

ad 19.§ (1) Az előírás pontosítja az övezetben elhelyezhető funkciót.

ad 19.§ (2) Az övezetek átrendezését követően azok átszámozása vált szükségessé.

ad 19.§ (3) Az övezetek átrendezését követően azok átszámozása vált szükségessé.

ad 19.§ (4) Az övezetek átrendezését követően azok átszámozása vált szükségessé.

ad 19.§ (5) A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával. Ennek keretében az azonos szabályozási jellemzőkkel rendelkező, de eltérő beépítési mód szerint beépíthető övezetek elkülönítése érdekében új övezet került bevezetésre.

ad 19.§ (6) Az övezetek átrendezését követően azok átszámozása vált szükségessé.

ad 20.§ (1) Az előírások kiegészültek a BVKSZ előírásainak is megfelelő magánúttal.

ad 20.§ (2) Az övezetek átrendezését követően azok átszámozása vált szükségessé.

ad 20.§ (3) A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.

ad 21.§ (1) A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.

ad 21.§ (2) A táblázat kiegészül az új építési övezettel és annak szabályozási jellemzőivel.

ad 22.§ A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.

- ad 23.§ A módosítással az övezeti előírások kiegészültek a beépítési mód egyértelmű előírásával.
- ad 24.§ A módosítással az üres telkekre az önkormányzat az építési törvény 29.§ előírásai szerinti beépítési kötelezettséget ír elő. A rendelkezés célja a városkép és az utcakép kedvezőbb megjelenésének biztosítása.
- ad 25.§ (1) Kiegészült a fogalommagyarázat: az „Ideiglenes-jellegű anyag”, az „Ideiglenes-jellegű szerkezet” és a „tetőemelet” értelmezésével.
- ad 25.§ (2) Az Üllői út – Szentkirályi utca – Baross utca – Mária utca tömb (Simmelweis Egyetem, Belső Klinikai tömb) területén a klinikák korszerűsítése a kialakult állapot figyelembe vételével lehetséges. A tömb különleges jelentős egészségügyi létesítmények területei, „K-EÜ” jelű keretövezetbe sorolt terület. A BVKSZ 49.§ 17. táblázat B. b) pontja alapján „Kialakult állapot esetében a szabályozási határértékeket KSZT határozza meg.” Ennek megfelelően kerültek meghatározásra a javasolt szabályozási jellemzők (JÓKÉSZ 31.§ 11. táblázat), melyek eltérést tesznek szükségessé az OTÉK 25.§ előírásaitól.

Az OTÉK 111.§ (2) alapján „Az (1) bekezdés szerinti követelményeknek a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.”

A fentieknek a Simmelweis Egyetem (Belső Klinikai Tömb) területe megfelel, mert:

- a) azt a kialakult helyzet indokolja, mert
 - aa) a teljes tömböt magában foglaló terület kialakult állapotának fejlesztése indokoltá teszi a határértékek megnövelését,
 - ab) a VK-VIII-3 jelű építési övezetbe sorolt környező, határos tömbök jellemzői magasabbak:
 - (a legnagyobb beépítettség 75% (saroktelken 80%), a legnagyobb szintterületi mutató akár 5,50 m²/m² lehet és a legkisebb zöldfelület aránya akár 0% is lehet).
 - b) a tervezett intenzitás-növelés közérdeket nem sért, sőt a közérdeket szolgálja az egészségügy fejlesztésének eredményeként,
 - c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mert az értékes épületegyüttes rehabilitációja, az épületek belső átalakításai helyreállíthatók, a belső födémek kibontásával elveszített szintterület visszapótolható és a korszerű működési feltételek is biztosíthatók.

Városrendezési szempontból: jelentős változást eredményezhet, hogy a rehabilitációval és a bővítéssel megteremtődnek az oktatási és egészségügyi infrastruktúra korszerűsítésének feltételei a területen. A meghatározott jellemzők a környezethez és a tömb beépítéséhez illeszkedő fejlesztést tesznek lehetővé.

Közlekedési szempontból: a beavatkozások eredményeként javul a belső városmagba tartozó területen a parkolás helyzete és eltűnik a felszínről a parkolók túlnyomó része.

Közművesítési szempontból: a teljes közművesítéssel ellátott területen nincs lényeges változás.

Zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból: a jelenlegi beépített és burkolt felületek egy része megszűnik és lehetőség nyílik a zöldfelületek növelésére, a jelenlegi 16,6%-ról 20,0%-ra. A Semmelweis Egyetem állásfoglalása szerint a cél nagyobb méretű, igényes belső park kialakítása, mely megjelenésében a jelenlegi terület kétszerese.

Örökségvédelmi szempontból: jelentős változást jelent, hogy a történeti épületegyüttes megőrzése mellett az eredeti terek helyreállításával érzékelhetővé és értékelhetővé válnak az épületegyüttes eredeti értékei, miközben újabb értékes elemekkel gyarapodik a klinika-komplexum. A meglévő épületek bővítése a kialakult párkánymagassággal folytatható. A terület épületállományának, megjelenésének visszaállítása gazdagítja a kulturális örökséget, amint az Üllői úti épület esetében ez már részben meg is valósult.

ad 27.§ A jogszabály-szerkesztési szabályok, a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elemek ismétlődésének, a magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes szabályozások elkerülése érdekében, továbbá a módosítások eredményeként okafogyott szabályozások törlésre kerültek.

A JKSZT tervlapjain végrehajtott változtatások szükséges kiegészítések az alábbiak:

JKSZT szabályozási tervlap

A JKSZT szabályozási tervlap tartalma a könnyebb áttekinthetőség érdekében kiegészült a 4. melléklettel, az „Övezeti terv” című tervlappal.

A városnegyedek feltüntetése

A városnegyedek lehatárolása és megnevezése – a könnyebb áttekinthetőség érdekében – a szelvénybeosztást rögzítő áttekintő tervlapra kerülnek, amelyen a jelmagyarázat is szerepel.

Az 5. melléklet

A JKSZT 5. melléklete rögzíti a JÓKÉSZ területi hatályát.

A védett értékek jelölés

A védett értékek jelölése a könnyebb értelmezhetőség érdekében sraffozásról tömör színre változik..

A fővárosi védelem alatt álló telkek építési helyei

A fővárosi védelem alatt álló telkeken is megállapításra kerül az építési hely határa

Övezeti határ és telekhatár

Az övezetek határa – általában, jellemzően és lehetőleg – a telekhatárokon kerül megállapításra, vagyis az övezeti határ lehetőség szerint nem metsz át telkeket, azaz egy telek lehetőleg egy övezetbe kerül besorolásra.

Szimbólumok és értelmezésük

A különböző szimbólumokkal jelölt tájékoztató elemek egységesítésre kerültek

Szelektív hulladékgyűjtő szigetek

A szelektív hulladékgyűjtő szigetek kijelölése nem tartozik a JKSZT értelmezési körébe, nem lévén építési munka. Ugyanakkor a lakossági igények rugalmas követése megkívánja, hogy intézkedéssel lehessen kihelyezni, megvalósítani szelektív hulladékgyűjtő szigeteket, ezért törlésre kerülnek a JKSZT tervlapjáról.

Terepszint alatti építési hely határa

A terepszint alatti beépítés túlnyúlhat a JKSZT-ben jelölt építési hely határain, de csak az övezetben meghatározott mértékig, (például terepszint alatti parkoló létesítése esetén).

Az építési hely határának kótázása

Az építési hely határa, ha az nem azonos a telekhatárral, akkor a telekhatárhoz kótázva jelenik meg.

Sajátos jogintézmények

A sajátos jogintézménnyel érintett telkek jelölése az építési törvény sajátos jogintézmények szerinti csoportokban, elkülönítve jelenik meg (elővásárlási jog, beépítési kötelezés stb.).

Pavilonok a Corvin sétányon

A Corvin Sétány területén, a 116/A és a 116/B tömbök közötti szakaszon pavilonok a JÓKÉSZ előírásainak keretei közötti elhelyezhetők.

Teleki téri piac

A Teleki téri piac környezetében a közterületen kijelölt parkolók önálló jelkulccsal megjelennek a JKSZT tervlapon, összhangban a fővárosi jogszabályok előírásaival. A tervre rákerült az „ideiglenes piac területe” felirat a 35331, 35332, 35333 helyrajzi számú telkekre, ugyanakkor megszűnt a Teleki tér Z-KP-VIII-1 övezetbe tartozó részén.

252. tömb: Mátyás tér 7.-8.

A telken kijelölésre kerül az építési hely határa.

252. tömb: Magdolna utca 12-14.

Az építési hely kiterjesztésre került a szomszédos telek beépíthetőségének megfelelően.

253. tömb: Dankó utca 18. építési helye nem változik.

119/B. tömb: Tömő utca 4.

Az építési hely törlésre kerül.

240. tömb: Homok utca 7.

Az építési hely törlésre kerül.

217., 254. és 255. tömb:

A kötelező építési vonal törlésre kerül.

Déri Miksa utca és Vásár utca:

A kitelepedés az utcák teljes hosszában törlésre kerül.

Üllői út – Szentkirályi utca – Baross utca – Mária utca tömb (SE BKT)

(Simmelweis Egyetem, Belső Klinikai tömb) területén:

A terület beépítésre kijelölt területei meghatározásra kerültek.

153. tömb (Orczy út – Diószeghy utca sarok):

Az Orczy út – Diószeghy utca sarkán álló iskola (35029/1-3 hrsz) telkein kizárólag terepszint alatt beépíthető terület került kijelölésre az építési hely határa és a telekhatárok között.

Golgota tér

A BVKSZ felhatalmazása alapján a Z-KK-VIII-1 övezet területén a történeti előzményeket figyelembe véve, kápolna elhelyezhető.

