



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

2/11

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 05. sz. napirend
Tárgy: Javaslat Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítására a 111-es tömbre vonatkozóan	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): VÁROSFELJESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSZI ÜGYOSZTÁLY, FŐÉPÍTÉSZI IRODA <i>Sh</i>	
KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR, ZELINKA SZILVIA <i>R</i>	
PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Edina</i>	
JOGI KONTROLL: <i>W</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
<i>Edina</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
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 2011. november 3-án, a 443/2011. (XI.03.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) következő módosításánál a Szabályozási terven a kötelező zöldfelület helyét hatályon kívül helyezi a Kisstáció utca – Futó utca – Nap utca – Vajdahunyad utca által határolt 111-es tömbre vonatkozóan. A határozat alapján, a tömbre vonatkozó L1-VIII-1 építési övezet övezeti paraméterei nem változhatnak, az övezeti előírások szerinti kötelező minimum 15% zöldfelület telken belüli elhelyezésére a tervező szabadon adhat javaslatot.

A Vajdahunyad utca 6. sz. alatti telek tulajdonosa, a HILLPARK Ingatlan Kft. megkereste az Önkormányzatot azzal, hogy fejleszteni szeretne a telkén, azonban a hatályos előírások alapján nem tudja kihasználni a beépítési paraméterek adta lehetőségeket. Az egyeztetések alapján a JÓKÉSZ módosítása vált szükségessé, így ezen településrendezési eljárás (a kerületi építési szabályzat és melléklete, a szabályozási terv módosítása) finanszírozására az Önkormányzat a 208/2012. (VI.21.) számú képviselő-testületi határozat alapján településrendezési szerződést kötött a HILLPARK Ingatlan

ÉRKEZETT

1

2013 MÁJ 28.

W *Edina*

Kft-vel. A HILLPARK Ingatlan Kft. a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft-t választotta ki a tervek elkészítésére.

A fentiek alapján 2012. augusztusban megkezdődött a JÓKÉSZ módosításának folyamata. módosítás lényege: a Józsefváros központjához közeli területen az elhanyagolt, üres építési telkek beépülésének segítése, a rendezett utcakép kialakulásának ösztönzése. A Szabályozási terv módosítása ennek megfelelően a tömbben területileg csökkentette, és a telekszerkezetet tekintve előnyösebb területen jelölt ki kötelező zöldfelületet, emellett lehetőséget teremt a terepszint alatti beépíthetőség megengedésével a parkolás telken belüli megoldására. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 46.§ (3) bekezdés a) pontja szerint: a Korm. rendelet hatálybalépésekor már elkészült, de még el nem fogadott, vagy az egyeztetés alatt lévő kerületi településrendezési eszköz elfogadásáról az Étv. 2012. december 31-én hatályos szabályainak megfelelően 2014. június 30-ig gondoskodni kell.

Mindezekre tekintettel a területre készült helyi építési szabályzat és szabályozási terv véleményezési eljárása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9. §-a alapján történt.

A 111-es tömbre készült Kerületi Szabályozási Terv alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeinek az érintettek számára történt megküldése után, az Étv. 9.§ (4) előírásai szerint megtartott egyeztető tárgyalás 2013. március 26-án zajlott le a Polgármesteri Hivatalban. Az egyeztető tárgyaláson tisztázatlan észrevétel nem maradt, a tárgyalás eredményesen zárult. Az erről készült jegyzőkönyv az előterjesztés 1. számú mellékletében olvasható.

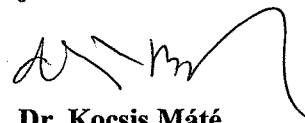
Az Étv. 9.§ (6) bekezdés szerinti 30 napos közzétételi időben (2013. április 11.- 2013. május 10.), a Vajdahunyad utca 4. szám alatti telek tulajdonosa 2013. május 3-án észrevételt tett, mely szerint nem ért egyet a módosító javaslattal. (2. számú melléklet). A Főépítési Iroda ismételten megvizsgálta a telek beépíthetőségére vonatkozó módosítást, különös tekintettel a telek tulajdonos építési jogait korlátozza-e. A felülvizsgálat során megállapításra, hogy a telek beépíthetősége a módosítás hatására nem változik, és erre vonatkozó választ (3. számú melléklet) továbbította a telek tulajdonosa felé. Az előterjesztés 4. számú melléklete a Tervező álláspontját tartalmazza, mely a Főépítési Iroda véleményével egyező.

A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészei a rendelettervezet és a szabályozási tervlap. Az előterjesztés 5. számú melléklete a rendelettervezet és annak melléklete a szabályozási tervlap. Az alátámasztó munkarészekkel kiegészített terv Józsefváros honlapján megtekinthető: http://www.jozsefvaros.hu/eugyintezes/keruleti_epitesi_szabalyzat/151

Az önkormányzati rendelet alkotás az Étv. 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján történik. A JÓKÉSZ módosításának költségvetési hatása nincs, mivel a változások nem jelentik a telektulajdonosok, építetők számára az építési lehetőségeik korlátozását.

Mindezek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés 5. számú melléklet szerinti önkormányzati rendelet elfogadására.

Budapest, 2013. május 23.



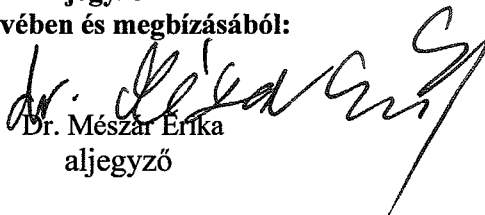
Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészáros Érika

aljegyző

2013 MÁJ 24



Jegyzőkönyv

mely készült

a 111-es tömb területére vonatkozó JÓKÉSZ és JKSZT módosítás

Étv. 9.§ (4) szerinti egyeztető tárgyalásáról

Helyszín: Budapest VIII., Baross u. 63-65. I. em. 100-as tárgyaló

Időpont: 2013. március 26. 14h

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerint (1. sz. melléklet)

Fernezelyi Gergely, főépítész

Köszöntötte az egyeztető tárgyaláson megjelenteket, megnyitotta a tárgyalást. Ismertette az előzményeket.

Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a tervezetítés folyamata 2012-ben indult, így az akkor hatályos Étv.-ben foglaltak szerint zajlik az eljárás. Az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési eljárásra 24 államigazgatási szerv, ill. egyéb érintett kapott meghívót, melyből 10 kívánt részt venni az egyeztető tárgyalás további szakaszaiban. Az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezési dokumentációra 3 kifogást emelő vélemény érkezett (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Állami Főépítész; Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda; Levegő Munkacsoport). Az egyeztető tárgyalás előtt kiküldött dokumentáció tartalmazta a kifogást emelők javaslatai alapján átdolgozott dokumentációt.

Az Étv. 9.§ (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyaláson való részvételi szándékról 3 nyilatkozat érkezett. Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatala és Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítésze levélben tájékoztattak, hogy a módosított dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelnek, és az egyeztető tárgyaláson nem tudnak részt venni. A Társasházak Lakóközösségeinek Érdekvédelmi Szervezete telefonon jelezte, hogy a javításokkal egyetért és az egyeztetésen nem tud jelen lenni.

Megállapította, hogy az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettese és a Levegő Munkacsoport képviselteti magát. Felkérte a tervezőt az észrevételek és azok kapcsán elvégzett módosítások ismertetésére.

Pintér Ferenc, tervező

Tájékoztatta a jelen lévőket, hogy az Étv. 9.§ (3) szerinti véleményezési eljárás során három kifogást emelő szerv volt.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Állami Főépítész öt pontban foglalta össze észrevételeit, melyeket figyelembe véve javították a Rendelet-tervezetet és a Szabályozási tervlapot.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda által helyi védelemre javasolt épületeket megvizsgálták, az idő közben történt belső egyeztetésen megbeszéltek szerint az Alátámasztó munkarész Örökségvédelmi fejezete kiegészítésre került, a Szabályozási tervlapon feltüntetésre kerültek a helyi védelemre javasolt épületek.

Köszönettel vették a Levegő Munkacsoport észrevételeit is. Az övezeti paraméterek csökkentését nem látják indokoltnak, a vizsgálatokból kiderül, hogy a kialakult állapotok miatt a magasabb övezeti paraméterek a legtöbb esetben nem használhatók ki, illetve súlyos kártalanítási igények merülhetnének fel. Ehelyett javasolják az építési hely meghatározásával lazítani a tömbbelső, így létrehozva egy nagyobb, egybefüggő zöldfelületet. Kérésüknek megfelelően az „Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területét csökkentették és a tömbbelsőben „Kötelező zöldfelület” került kijelölésre. a Vajdahunyad utca 2/b. szám alatti platánfát megtartandó, helyi védelemre javasolt egyedként tüntették fel. A többi fát nem tartják dendrológiai szempontból értékesnek, illetve az 57/2007.(X.16.) számú önkormányzati rendelet előírja, hogy a nem közterületi besorolású ingatlanon lévő fa kivágása esetén mi a kötelező pótlás módja, ez szerinte kellő garanciát jelent a felvetett problémára.

Schnier Mária, Levegő Munkacsoport

A Szabályozási tervlapon a „Kötelező zöldfelület” elnevezést kéri „ Kötelező aláépítetlen zöldfelület”-re módosítani.

Pintér Ferenc, tervező

Felesleges duplikációnak tartaná a javaslatot, mivel a kérdéses területen építési hely nincs jelölve terepszint alatt és felett sem.

Schnier Mária, Levegő Munkacsoport

Elfogadta Tervező válaszát, továbbá megjegyezte, hogy a dendrológiai szempontból nem értékes fákat is óvni kellene a kivágástól.

Pintér Ferenc, tervező

A Futó utca 11. szám alatti telken található két dendrológiailag nem értékes egyed, melyek a tömb későbbi átépülése esetén kivágásra kerülhetnek, ebben az esetben az 57/2007.(X.16.) számú önkormányzati rendelet garantálja a helyben történő visszapótlást.

Fernezeyi Gergely, főépítész

Megállapította, hogy a jogszabályon alapuló és az egyéb észrevételekben megegyezés született, a javasolt módosításokat a véleményezők elfogadták. Megköszönve az egyeztető tárgyaláson való részvételt, az egyeztető tárgyalást lezárta.

Budapest, 2013. március 27.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Zelinka Szilvia
(Főépítész iroda, ügyintéző)

Mellékletek: Jelenléti iv, Meghívóra érkezett válaszok (2db)

JG - 30

Tölpt. l.
2013. Máj. 03.

PROLOG Kft.
 2027 DÖMÖS, Kossuth u. 3.
 Tel: +36-30-948-3722
 Levelezési cím: 1141. Budapest, Óv u. 93/a.



Címzett: **Józsefvárosi Önkormányzat**
Építészeti Osztály

Tárgy: Fellebbezés

Tisztelt Címzett!

Jelen leveletem a Józsefvárosi Önkormányzat által közzétett Budapest VIII. kerület Vajdahunyad utca- Kis Stáció utca – Futó utca – Nap utca által határolt Terület (111.tömb) Kerületi Szabályozási Terv módosításának

fellebbezésére

írom.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2011. november 3-án megszavazta, hogy a 111-es tömbben található Vajdahunyad utca 4. szám alatt található ingatlanról is eltörli a korábban „bepótyózott”, kötelezően előírt zöld területet. Az elfogadott határozat szerint a következő JÖKÉSZ- módosításában az Önkormányzat eltörli a kötelező zöld területet a Vajdahunyad utca 4. ingatlanára vonatkozóan. Itt jelezni kívánjuk, hogy ez a határozat nem tartalmaz további építészeti szabályozási megkötést.

Ezzel szemben az Építészeti Osztály által közzétett módosító tervezet ugyan törli a szóban forgó zöld területet, de nála jóval nagyobb „kék vonalazott” satírozást kíván elhelyezni a Prolog Kft. ingatlanára, mely jelzés jelentése: „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része”.

A „kék vonalazott” terület mérete a Vajdahunyad utca 4. ingatlanra vonatkozóan területileg **duplája** a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv alapján előírt kötelező zöld területnek.

Ugyan ezen terület adott esetben részben beszámítható az L1-VIII-1 által előírt kötelezőn kialakítandó zöld területbe (15%) de mind annak méretéből és jelentése szerinti korlátozásából kifolyólag ez a tervezet súlyosan károsítja a Prolog tulajdonában lévő ingatlan értékét.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által 2011. november 3-án hozott határozat nem szól semmiféle építészeti szabályozási megkötésről, gondolunk itt az újonnan kialakított „kék vonalas” satírozásra.

A Prolog Kft. ragaszkodik ahhoz, hogy a 2011. november 3-i határozat teljesüljön teljes egészében és további szabályozási megkötés pedig ne kerüljön kialakításra a Vajdahunyad u. 4. ingatlanra.

Kérem, hogy az Építészeti Osztály a 111-es tömb jelenlegi tervezett módosítását ne terjessze be jóváhagyásra a Józsefvárosi Képviselő-testület elé.

Üdvözlettel:

Alföldi Gábor
 Alföldi Gábor

ügyvezető
PROLOG KFT

2027 Dömös, Kossuth u. 3.
 Adószám: 10977173-2-11
 CTP: 11714006-70269477



BUDAPEST FŐVÁROS
VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA

VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSZI
ÜGYOSZTÁLY
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

PROLOG Kft.
Alföldi Gábor
üzveztő részére

Iktatószám: 26-30/2013
Ügyintéző: Zelinka Szilvia
Telefon: 45-92-565
e-mail: zelinkasz@jozsefvaros.hu

Budapest

Öv utca 93/A

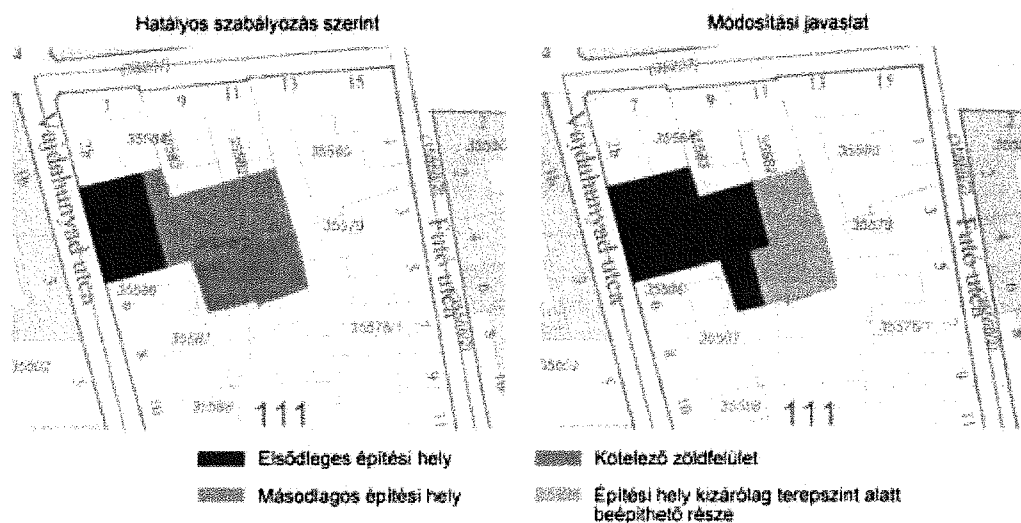
1141

Tárgy: A 111-es tömbre készülő Helyi építési szabályzat módosításának Étv. 9.§ (6) bekezdés szerinti kifüggesztésére érkezett Fellebbezés

Tisztelt Alföldi Gábor Úr!

A tárgyi témában tett fellebbezését megvizsgáltuk. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata a meglévő övezeti paramétereket nem módosította (beépítési mérték, szintterületi mutató, minimális zöldfelület, építménymagasság, terepszint alatt beépíthető terület), így téves az a megállapítás, hogy a terv elfogadását követően a telek értéke csökkenni fog. A telek beépíthetősége nem változott.

A következő ábrán, a telken jelölt építési helyek alakulását tüntettük fel. Ez alapján megállapítható, hogy az elsődleges építési hely mérete nagyobb lett. A kizárólag terepszint alatt beépíthető telekrész mérete 546,2 m², ami közel sem a duplája a hatályos terven szereplő 418,6m² kötelező zöldfelületnek, ezen kívül a jogi következménye is más a két kategóriának.



A szabályozási tervlapon jelölt építési hely minden esetben azt határozza meg, hogy mely területen belül lehet az övezeti paraméterek szerinti maximális beépítést megvalósítani. A

Vajdahunyad utca 4. esetében (a telek területe 1494,2 m²), mint az az ábrán is látható, az elsődleges építési hely területe nőtt (947,8 m²-re), illetve a telek teljes területe terepszint alatt beépíthetővé vált.

Amennyiben a teljes telek alatt, 100%-ban mélygarázs létesül, a minimális 15%-os zöldfelülettől el lehet tekinteni az övezeti előírások szerint. Ezzel szemben a hatályos terven szereplő, kötelező zöldfelület területén minden esetben zöldfelületet kellene kialakítani. A módosító javaslat tehát ebben a tekintetben is kedvezőbb lehetőségeket kínál.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezési eljárás során több államigazgatási szerv, illetve szakhatóság kérte, a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület kialakítását. A kívánalomnak a terv úgy tesz eleget, hogy közben a Vajdahunyad utca 4. területén „Kötelező zöldfelület” helyett az „Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” jelölést használja, az elsődleges építési hely területének kiterjesztése mellett.

A terv a beruházó által kívánt állapot eléréséhez úgy nyújt megoldást, hogy közben a jogszabályok által előírt és a véleményező hatóságok által megkövetelt szakmai szempontok is érvényesülnek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (6) bekezdés szerinti 30 napos közzétételi idő lejárt. Az Állami főépítész megküldte véleményét, melyben a tervet elfogadásra javasolja.

Fentiekre tekintettel tájékoztatom, hogy a véleményezésre kiküldött módosító javaslat képviselő-testületi elfogadását a Főépítési Iroda kezdeményezni fogja. A döntéshozókat természetesen tájékoztatjuk az Ön által leírtakról is.

Budapest, 2013. május 14.

Üdvözlettel:

Fernezeyi Gergely DLA
mb. főépítész
ügyosztályvezető

TERVEZŐI VÁLASZ

Tárgy: A Budapest, VIII. kerület Vajdahunyad u. 4. (hrsz.: 35576/2) alatti ingatlan beépíthetőségének változása a 111. tőmbre készülő KVSZ/KSZT módosítás alapján

Jelen tervezői válasz a Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály Főépítési Iroda felkérésére készült Alföldi Gábor, a Prolog Kft. ügyvezetőjének fellebbezésével kapcsolatban.

A tárgyi ingatlan jelenlegi beépítettségi adatai (zárójelben a hatályos KVSZ L1-VIII-1 építési övezetének paramétereit):

- | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| • beépítési mérték: | 90,1% | (max.: 65%) |
| • szintterületi mutató: | 1,3m ² /m ² | (max.: 4,0m ² /m ²) |
| • utcai párkánymagasság: | 8,9m | (max.: 19m) |
| • zöldfelület: | 2,4% | (min.: 15%) |

Megállapítható, hogy a vizsgált építési telek jelenlegi beépítettsége jelentősen meghaladja a megengedett mértéket (65% helyett 90,1%), a zöldfelület tekintetében pedig jelentősen elmarad az elvárt mértéktől (15% helyett 2,4%), a szintterületi mutató és az építménymagasság vonatkozásában viszont még jelentős tartalékokkal rendelkezik. Az elméletileg elhelyezhető összes szintterület a jelenleginek kb. háromszorosa lehet, az utcai párkánymagasság pedig elméletileg a jelenlegi több, mint kétszeresét is elérheti (a ténylegesen kihasználható lehetőségek egyéb előírások függvényében határozhatók meg, illetve a szomszéd telkeken kialakult állapotoktól nagy mértékben függenek).

A hatályos KVSZ/KSZT szerint a telekre vonatkozó egyéb szabályozások:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| • elsődleges építési hely területe: | 432,6m ² |
| • másodlagos építési hely területe: | 642,8m ² |
| • kötelező zöldfelület: | 418,6m ² |
| a telek teljes területe: | 1494m ² |

Megállapítható, hogy az elsődleges és másodlagos építési hely együttes területe 1075,4m², amely a teljes telekterület kb. 72%-a. Mivel a beépítés mértéke max. 65%, így az építési hely értelemszerűen teljes egészében elméletileg sem építhető be, a valóságban pedig - az adottságok miatt - ennél nyilvánvalóan kisebb beépítési mérték fog adódni. Az elméletileg beépíthető telekterület összesen: 971,1m². A szabályozási tervlapon meghatározott zöldfelület tárgyi telekre eső része: 418,6m², a teljes telekterület mintegy 28%-a. Ezen mérték jelentősen meghaladja az előírt 15%-ot.

A készülő KVSZ/KSZT módosítás tervezete szerint a vizsgált ingatlanra vonatkozó építési övezeti paraméterek változatlanul maradnak.

A KSZT módosításában alkalmazott egyéb rajzi lehatárolások szerint:

- | | |
|--|----------------------------|
| • (elsődleges) építési hely területe: | 947,8m ² |
| • másodlagos építési hely: | nincs kijelölve |
| • kizárólag terepszint alatt beépíthető terület: | 546,2m ² |
| • kötelező zöldfelület: | rajzilag nincs lehatárolva |

Megállapítható, hogy a terepszint fölötti beépítés céljára elméletileg igénybe vehető terület a teljes telekterület 63,4%-a. További építési lehetőséget jelent a kizárólag terepszint alatt beépíthető terület, amely a teljes telekterület fennmaradó része (36,6%).

Az elméletileg beépíthető terepszint feletti építési hely szinte nem változott (kb. 23m²-rel csökkent), a terepszint alatti építési hely 418,6m²-rel nőtt, a rajzilag lehatárolt zöldfelület megszűnt, ezáltal a létesítendő zöldfelület 194,5m²-rel kisebb lett. Az építési övezeti paraméterek nem változtak.

Megvizsgáltuk, hogy fenti megállapítások a Vajdahunyad u. 4. és 6. szám alatti ingatlanok közötti folyamatban lévő telekalakítás utáni állapotra is gyakorlatilag helytállóak.

Összefoglalásképpen megállapítható, hogy a hatályos előírások és a tárgyi módosítás javaslatai közötti eltérések a tárgyi ingatlan beépíthetőségének feltételeit összességében nem rontják, sőt a terepszint alatti építési hely kiterjesztésével (pl. parkolási célra) a terepszint feletti beépítési lehetőség kihasználását javítják. Az alig számszerűsíthető különbségek a szabályozástechnikai eszközök módosításából (másodlagos építési hely és a rajzilag lehatárolt kötelező zöldfelület elhagyása), valamint a zsúfolt tömbbelső fellazítására és a lakótömb élhetőségét javító összefüggő - természetes és/vagy tetőkerti - zöldfelület kialakítására irányuló városrendezési törekvésekből adódnak.

Budapest, 2013. 05. 13.


Pirtér Ferenc
KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2013. (.....) 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 Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Vajdahunyad utca - Kis Stáció utca - Futó utca - Nap utca által határolt 111. tömb területén belül

a) az "Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része"-n az aléépítés tetején legalább 0,5m-es földtakarással zöldfelület létesítendő oly módon, hogy a földtakarás felső síkja az utcai járdavonal szintjével azonos, vagy attól legfeljebb ± 50 cm eltéréssel lehet,

b) a "Kötelező zöldfelület" -ként jelölt területen, annak a telekre eső minden megkezdett 100 m²-e után 1db közepes vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő fa telepítendő a konkrét termőhelyi adottságoknak megfelelő fafajokból.”

2. § A Rendelet 3. melléklet 111. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

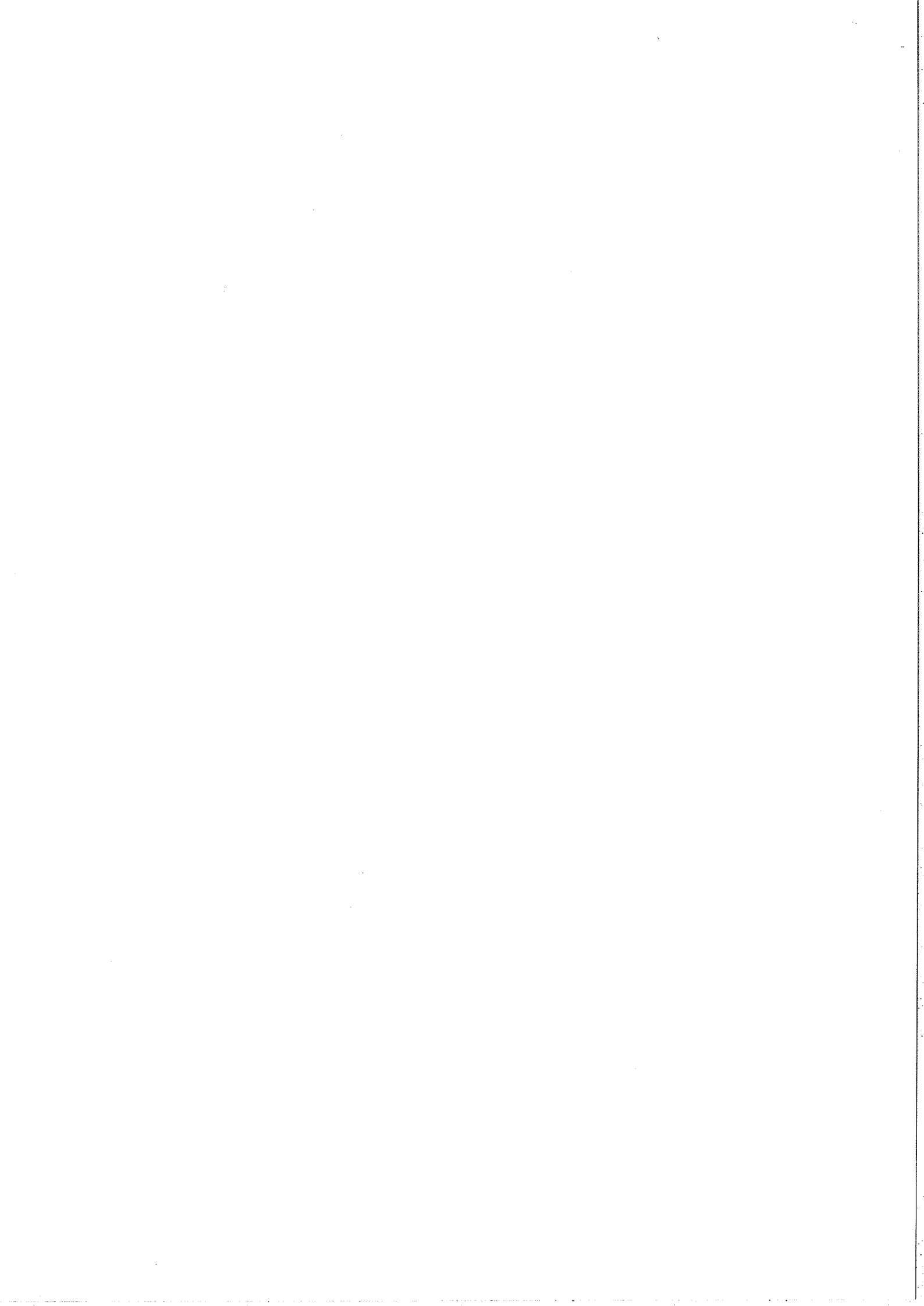
3. § E rendelet területi hatálya Budapest VIII. kerület, Józsefváros e rendelet 1. mellékletében lehatárolt területre (Vajdahunyad utca - Kis Stáció utca - Futó utca - Nap utca által határolt 111. tömb) terjed ki.

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Budapest, 2013. május

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester





BUDAPEST, VIII. KERÜLET
VAJDAHUNYAD UTCA - KIS STÁCIÓ UTCA -
FUTÓ UTCA - NAP UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET (111. TÖMB)
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:1000

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szélességi érték meglévő/tervezett
- Építési övezet/övezet jele
- Párkány megengedett legnagyobb magassága
- Elsődleges építési hely
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Kötelező zöldfelület
- Megtartandó fa, fasor
- Szabályozási terv területi hatálya

ÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

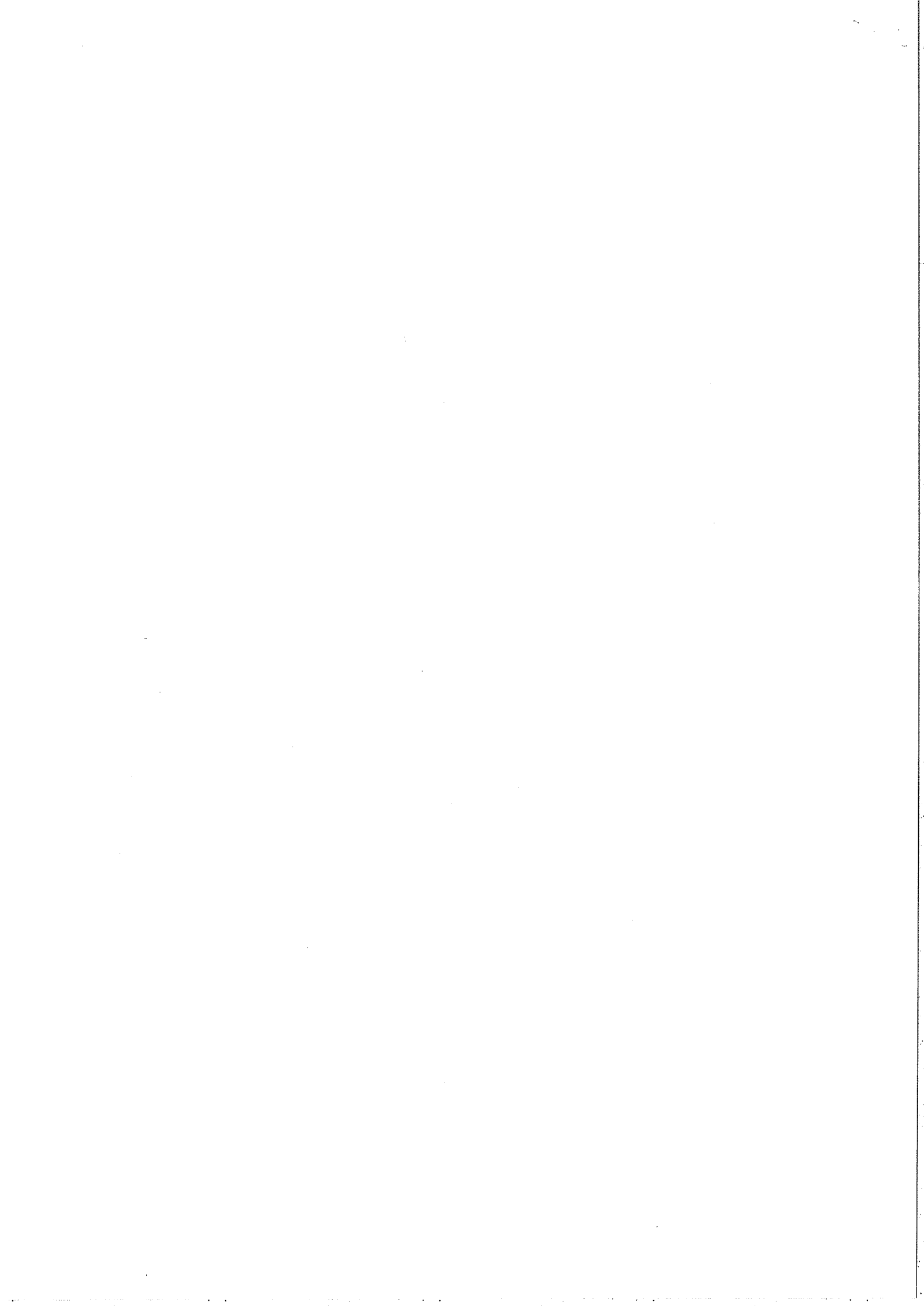
- Javasolt telekhatár
- Megszüntető jel
- "Európa belpáros" gyalogos kapcsolatok
- Műemléki környezet (MK) javasolt határa
- Helyi védelemre javasolt épület

MÁS JOGSZABÁLYBAN ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Műemlék épület
- Műemlék tetke
- Műemléki környezet (MK)

.../2013. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

	<p>BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT</p> <p>VÁJDAHUNYAD UTCA - KIS STÁCIÓ UTCA - FUTÓ UTCA - NAP UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET (111. TÖMB) SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>Szabályozási terv</p>	<p>2013. évi .../.../2013. önkormányzati rendelet 1. melléklete</p>
--	---	---



INDOKOLÁS

a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításához

A JÓKÉSZ és a JKSZT módosítása során javasolt változtatásokra az alábbi indokok alapján került sor:

Indokolás a JÓKÉSZ módosításához

- 1.§ A JÓKÉSZ sajátos területi előírással egészült ki, mely biztosítja a telkeken a kötelező minimális zöldfelület létesítését, terepszint alatti beépítés esetén is. A kötelező zöldfelületként jelölt területeken, a tömbbelső biológiai aktivitásértékének növelése érdekében meg lett határozva a minimálisan telepítendő faegyedek száma.
- 2.§ A hatályos Szabályozási terv rajzi elemei módosulnak, ezért a tervlap aktualizálása szükséges.

A JKSZT tervlapjain végrehajtott változtatások az alábbiak:

- a „*Másodlagos építési hely*” területe megszűnt, helyette az „*Elsődleges építési hely*” területe nőtt,
- a tömbbelsőben „*Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része*” lett kijelölve,
- a Vajdahunyad utca 4., 6. és 8. szám alatti telkek telekhatárainak rendezésére „*javasolt telekhatár*” került kijelölésre,
- Józsefváros védett értékeinek körét bővítendő, helyi védelemére javasolt épületek lettek kijelölve,
- a Műemléki környezet határa kibővült (a 35576/1 hrsz.-ú telek határa a közelmúltban módosult, a Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Osztállyal történt egyeztetésnek megfelelően a műemléki környezet határa az új telekhatárhoz igazodik),
- a Vajdahunyad utca 2/b szám alatt található platán védendő, megtartandó egyedként került feltüntetésre.

