



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/1

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. augusztus 27.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a partnerségi egyeztetés lezárására a JÓKÉSZ jogharmonizációjával összefüggésben.

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI ÜGYOSZTÁLY FŐÉPÍTÉSI IRODA

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ja* *mi*

JOGI KONTROLL: *nincs*

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 AUG 21

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A 48/2014.(III.05.) számú határozatában a Képviselő-testület úgy döntött, hogy módosítja a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletet (JÓKÉSZ) a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében, a mindennapi használat könnyítése, a használat során felmerült problémás/ellentmondásosnak tűnő előírások átgondolása céljából, továbbá többek között a gépjármű elhelyezéssel kapcsolatos rendelkezések előírásainak kidolgozása az OTÉK új előírásaira figyelemmel, az ideiglenes használatra vonatkozó előírások meghatározása (pl. felszíni parkolók, romkocsmák esete), a beépítési kötelezettségek felülvizsgálata, az Orczy-negyed fejlesztési lehetőségeinek megteremtése, stb.

Az 533/2014. (V.16.) számú határozatában a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a ProArch Bt-t nyilvánította a tervező kiválasztására irányuló beszerzési eljárás nyertesének.

ÉRKEZETT

2014 AUG 25

Wh 12^{ho}

A JÓKÉSZ módosítása a tárgyalásos eljárás keretében folyhat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.). Korm. rendelet 32. § (6) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, a 42.§-ban meghatározott eljárásrend szerint.

II. A betervezés indoka

A tárgyalásos eljárás első szakasza a partnerségi egyeztetés, melynek lezárásáról a 314/2012. (XI.08.). Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia.

III. Tényállási adatok

A tervezési feladatokra vonatkozó szerződés 2014. május 30-án a ProArch Bt-vel aláírásra került. A tervező az egyeztetéshez szükséges anyagot 2014. július 24-én az Önkormányzat részére átadta, az eljárással kapcsolatos felhívás a kerület honlapján megtalálható: http://www.jozsefvaros.hu/eugyintezes/keruleti_epitesi_szabalyzat/49/203, továbbá az előterjesztés mellékletét képezi. A honlap szerkesztőjének az anyag elküldése – többszöri javítást követően - megtörtént. A vélemények beérkezésére jogszabályban megállapított 15 nap 2014. augusztus 20-án lejárt. Az eljárás során vélemény nem érkezett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

A JÓKÉSZ magasabb szintű jogszabályokkal való összhangjának megteremtése érdekében szükséges módosításával összefüggésben lefolytatott partnerségi egyeztetési eljárás lezárásáról dönt a Képviselő-testület, valamint kezdeményezi az állami főépítésznél az egyeztető tárgyalás megtartását.

Ezzel párhuzamosan indokolt, hogy amennyiben az előterjesztés szerinti JÓKÉSZ módosítások majd hatályba lépnek, a szabályozás tárgyával összefüggő önkormányzati rendeletek közötti összhang megteremtése is megtörténjen.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a partnerségi egyeztetés lezárása és az állami főépítésznél az egyeztető tárgyalás kezdeményezése.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia a partnerségi egyeztetés eredményéről.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ), magasabb szintű jogszabályokkal való összhangjának megteremtése érdekében történő módosításának partnerségi egyeztetési szakaszát lezárja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2014. augusztus 27.

2. a határozat 1. pontja alapján felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az állami főépítésznél az egyeztető tárgyalás lefolytatását.

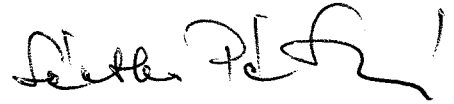
Felelős: Polgármester
Határidő: 2014. augusztus 27.

3. a határozat 1. pontja alapján felkéri a polgármestert, hogy a szabályozás tárgyával összefüggő önkormányzati rendeletek közötti összhang megteremtésére vonatkozóan készítsen javaslatot a Képviselő-testület részére.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2014. november havi rendes képviselő-testületi ülés

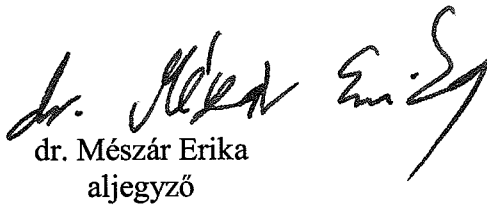
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály

Budapest, 2014. augusztus

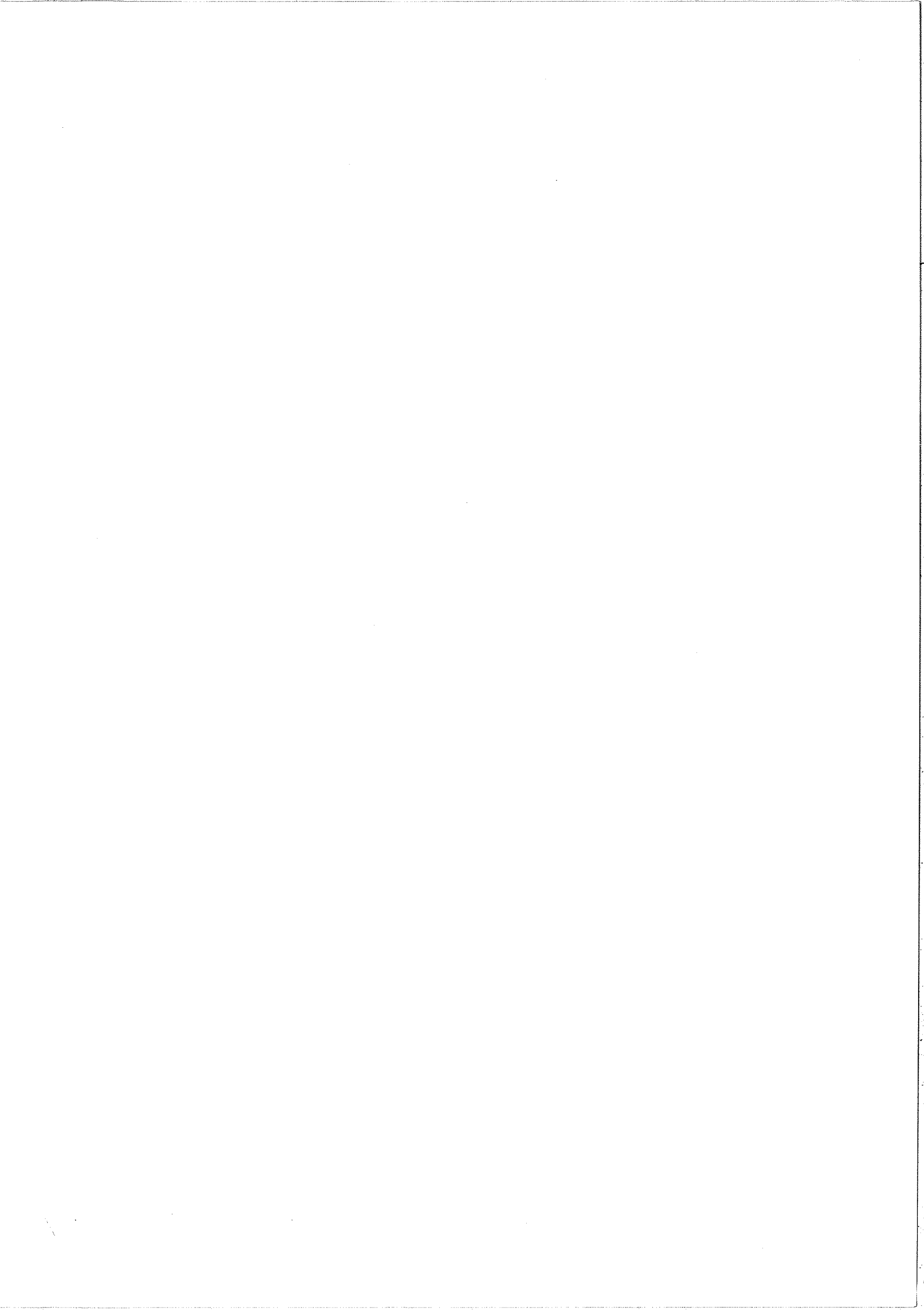


dr. Kocsis Máté,
polgármester^{k.}

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika
aljegyző



Budapest, Főváros VIII. kerület

JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁS

MUNKAKÖZI ANYAG

Tárgyalásos eljárás



Pro Arch. Építész Stúdió
2014. június

Tervezők

Megbízó: Budapest Főváros, VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió
1085. Budapest József krt. 36
T/F: (1) 303 1075, proarch@t-online.hu

Vezető tervező R. Takács Eszter, okl. építészmérnök,
vezető településtervező TT1-01-2883/01

Városrendezés, építészeti: R. Takács Eszter, okl. építészmérnök,
Adorján Anna, okl. tájépítész mérnök, településmérnök

Tartalomjegyzék

Bevezetés, előzmények

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- I.1. Önkormányzati rendelet JÓKÉSZ módosításáról
- I.2. KSZT módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

RAJZI MELLÉKLETEK

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2014.(...) önkormányzati rendelete

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a 13. § (1) bekezdésében, „ valamint a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§.

(1) Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2.§ (1) bekezdés b) pontja kiegészül egy új 6. ponttal:

„6. melléklet: Az elhelyezendő gépjárművek számának meghatározása”

2.§

(1) A Rendelet 5. § (3) bekezdése az alábbiakkal kiegészül.

„A kerület közterületein a nem használt közművezetéseket átépítésük esetén el kell távolítani.”

(2) A Rendelet 6. § (4) bekezdés c) az alábbiak szerint módosul:

„6.§ (4) c) 1,20 méternél nagyobb átmérőjű parabolaantenna, műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés és kábelei védett épületen sem az utcai sem a belső homlokzaton, sem a lépcsőházban nem helyezhetők el. Nem védett épület közterületről látható homlokzatán ezek a berendezések csak takartan helyezhetők el, kábelei a homlokzaton és a lépcsőházban nem helyezhetők el.”

(3) A Rendelet 6. § (5) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 7. § hatályát veszti.

3.§.

(1) A Rendelet 10. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„10.§.(1)Közterületi pavilonok építési helyeit a szabályozási terv jelöli ki.”

(2) A Rendelet 10. § (2) bekezdés a) az alábbiak szerint módosul:

„a) Új közterületi pavilon létesítése, cseréje csak közterületi terv alapján, virág,- újság és élelmiszer-árúrusítás, valamint kulturális rendezvények céljából engedélyezhető.

(3) A Rendelet 10. § (2) bekezdés d) az alábbiak szerint módosul:

„d) Pavilon csak abban az esetben helyezhető el, ha:

1. A gyalogos-sáv szélessége (LG = 2,5 méter) a biztonsági sávval (0,5 méter) együtt legalább 3 méter és
2. a járda teljes szélessége (LJ) legalább 5 méter és
3. a gyalogos-sáv szélessége (LG) és a járda teljes szélességének (LJ) aránya nagyobb, mint 0,5.”

(4) A Rendelet 10. § (3) bekezdés a) és b) az alábbiak szerint módosul:

„(3) Vendéglátó terasz elhelyezése

a) Vendéglátó terasz közterületen, közterületre nyíló magánterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen csak abban az esetben létesíthető, ha:

1. a gyalogos sáv (LG) szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 1,5 m,
 2. a gyalogos-sáv szélessége (LG) az árkád alatt is legalább 1,5 méter és
 3. a terasz legfeljebb 3 méter széles, illetve ennél nagyobb méretű terasz esetében legalább 1,5 méter széles felületen a körüljárhatóság biztosítható, kivéve járda szélén és a ház falánál.
- b) Terasz oldalai 1,0 méternél magasabb nem ideiglenes-jellegű anyagokkal és szerkezettel nem határolhatók le.”
- (5) A Rendelet 10. § (8) bekezdése hatályát veszti.
- (6) A Rendelet 11. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
 „(7) A (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófödém felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani. A (6) bekezdés c) és d) esetében a zárófödémén az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.”
- (7) A Rendelet 13. § (6) bekezdése hatályát veszti.
- (8) A Rendelet 13. § kiegészül egy új (6) bekezdéssel:
 „(6) A meglévő, zártorsú beépítésben a KL-KT közterület felé közvetlenül lakás nem nyitható.”
- (9) A Rendelet 14. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
 „(3) Oldalsó és hátsó telekhatár felé – amennyiben a szomszédos meglévő épület(rész) arra néző homlokzatára huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílik – az épületek között 8 méter távolság biztosítása kötelező”

4.§.

- (1) A Rendelet 15. § (6) bekezdése hatályát veszti.
- (2) A Rendelet 15. § kiegészül egy új (7) bekezdéssel:
 „(7) A beépítetlen telkek az 5 éves beépítési kötelezettség idejére átmeneti jelleggel hasznosíthatók.
- a) Az üres telkeken ideiglenesen elhelyezhető vendéglátó létesítmény, parkoló, helyi piac, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró létesítmény, az övezeti előírásban megengedett funkciótól függetlenül.
 - b) Parkoló létesítése esetén a magasabb szintű jogszabályban előírt faültetési kötelezettséget dészás/konténeres fák elhelyezésével kell biztosítani, melyek fenntartásáról gondoskodni kell.
 - c) A telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére zárt térelhatárolást kell építeni, az elhelyezett építmények épületmagassága 4 métert nem haladhatja meg.”
- (3) A Rendelet 18. § (2) b) pontjának szövege megváltozik, az alábbiak szerint:
 „ A párkány közterület felőli legnagyobb magassága nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legnagyobb párkánynál és legfeljebb 3 méterrel lehet nagyobb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építmény magasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.”
- (4) A Rendelet 18. § (2) c) pontja helyett az alábbi szövegrész kerül:
 „A tervezett épületen visszahúzott épületszint a megengedett párkánymagasság vonalától húzott 45%-os sík alatt létesíthető.”
- (5) A Rendelet 2.-3. és 4. ábrája törlésre kerül.
- (6) A Rendelet kiegészül egy új 19/A. §-sal:

- (1) A 6. számú mellékletben a helyi sajátosságokra tekintettel előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget telken belül kell biztosítani.
- (2) Abban az esetben, ha az (1) bekezdés szerinti gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken belül nem oldható meg, ezen kötelezettséget az ingatlan kapubejárójától számított 500 m-es sugárú körön belül található parkolóházban, teremgarázsban, valamint közterületen kell teljesíteni.
- (3) A gépjármű elhelyezés megváltására az erre vonatkozó külön helyi rendeletben foglaltaknak esetén van lehetőség.
- (4) Új épület esetén a gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítésének mértéke
 - a) legfeljebb 50%, melynek engedélyezéséről, ha a telekméretek, vagy a kedvezőtlen műszaki adottságok (pl.: geotechnika, közművezetékek elhelyezkedése, forgalomtechnikai okok stb.) miatt a szükséges parkolók csak gazdaságtalanul építhetők meg, a kerületi főépítész állásfoglalásának ismeretében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.
 - b) legfeljebb 100%, amennyiben a parkolóhelyek a KSZT-ben kijelölésre kerültek.
- (5) A közterületen elhelyezhető gépjármű arány táblázatát a 6. számú melléklete tartalmazza.
- (6) Az (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 várakozóhely után 1 db mozgássérült várakozóhelyet kell létesíteni.
- (7) Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell. Az ilyen építmények főbejáratánál biztosítani kell legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbusról történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét.

5.§

- (1) A Rendelet 20. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.”

- (2) A Rendelet 24. § (2) bekezdése (táblázata) az alábbiak szerint módosul:

„(2) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.” 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	sintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke		
L2/A	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L2/A-VIII-1	Z	600	16	35 s45	1,20 sx 1,25	35 s45	5 5 s30	4,5	7,5 sx 10,5
L2/A-VIII-2	Z	600	16	40 s55	1,50 s1,75	60 s75	50 s30	7,5	12,5
S	saroktelek esetén,								
SX	sarok telek esetén és a szomszédos beépítésekhez illeszkedve, illetve kialakult állapotnál alkalmazható								

- (3) A Rendelet 26. § (1) bekezdés d) pontja az alábbiak szerint módosul:

„d) Lakótelepi egység beépítetlen részére a közterületre vonatkozó előírások érvényesek, azt közterületi jelleggel kell fenntartani.”

6.§.

(1) a Rendelet 37.§ (3) bekezdés c) pontja az alábbiakra módosul:

„c) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeprvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.”

(2) a Rendelet 37.§ (4) bekezdés a) pontja az alábbiakra módosul:

„1. A Z-KK-VIII övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek legfeljebb 1,5 1,8 méter magas áttört kerítéssel keríthetők le.

(3) a Rendelet 38.§ (3) bekezdés az alábbiakra módosul

„ (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%.

c) a más helyi rendeletben HVT-nek kijelölt területen az a) és b) szerinti beépítési kötelezettség 10 évvel meghosszabbítható.”

7.§

(1) A Rendelet 1 sz. függeléke kiegészül a műemléki környezetek lehatárolásával.

(2) A Rendelet 5., 6., 7. sz. függeléke törlésre kerül.

(3) A Rendelet a jelen rendelet 2. sz. mellékeltét képező 6. sz. melléklettel egészül ki (Az elhelyezendő gépjárművek számának meghatározása).

8.§.

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépésével a JKSZT azonos lehatárolású részei helyébe e rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek.

(3) A szabályzatot a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2014.

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

2. sz melléklet

6. MELLÉKLET
AZ ELHELYEZENDŐ GÉPJÁRMŰVEK SZÁMÁNAK MEGHATÁROZÁSA

FUNKCIÓ	1db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani	közterületi engedmény %
lakás *	lakásonként	50
kereskedelem, bruttó szintterület < 100 m ²	minden megkezdett nettó 20 m ² után	100-
kereskedelem, bruttó szintterület >100 < 1000 m ²	100 m ² alatt minden megkezdett nettó 20 m ² után, 100m ² felett minden megkezdett nettó 40 m ² után	100,
kereskedelem, bruttó szintterület > 1000 m ²	100 m ² alatt minden megkezdett nettó 20 m ² után, 100m ² felett minden megkezdett nettó 40 m ² után	0,
szálláshely-szolgáltatás	minden 2 vendégszoba után	50
vendéglátás	a fogyasztótér minden megkezdett nettó 10 m ² után	100
bölcsőde, alsó- és középfokú oktatás, nevelés	önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m ² -e után,	100 ,
felsőoktatás	önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után,	50
egyéb közösségi szórakoztatás	minden megkezdett 10 férőhely után, férőhelyenként	0
egyéb művelődés	a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100m ² után	50
sportlétesítmény, strand	a rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	0
igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvőbeteg-ellátás	a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 20m ² után	25,
fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés	rendeltetési egységek minden megkezdett 5 betegágy után	50
ipar	a rendeltetési egység gyártó/szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200m ² után	0
raktározás	raktárhelyiségek minden megkezdett 1500m ² után	0
közforgalmú személyközlekedés	OTÉK előírástól 50%-os eltérés megengedett	0
egyéb (irodaház)	a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 40 m ² után	0
park, jelentős zöldfelületű közösségi létesítmény,	minden megkezdett 1000m ² után	100
öregoktthona	huzamos tartózkodás célját szolgáló irodahelyiség minden megkezdett 20 után	0

INDOKOLÁS

1.§.

Jelenleg a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről a 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet tartalmaz előírásokat. Tekintettel arra, hogy a BVKSZ hatályát veszítette, így jogbizonytalanság jött létre. A helyi sajátosságok figyelembe vételére nincs más lehetőség, csak ha a JÓKÉSZ-be rendelkezések kerülnek bele a parkolóférőhelyekre vonatkozóan.

2.§

- (1) A földben maradó vezetékek a későbbi építkezéseknél problémát jelentenek.
- (2) A védett épületek belső homlokzatait az újabban kiépített, kiépülő hírközlési rendszerek vezetékai elcsúfítják, ezek elhelyezését szabályozni kell.
- (3) A homlokzat átalakításokról, nyílások elhelyezéséről mikéntjéről az önkormányzat megalkotta az 5/2013.(II.10.) sz. önk. rendeletét, így az ezekre vonatkozó előírás törlése szükséges a párhuzamos szabályozás elkerülésére.
- (4) A reklámokra vonatkozó előírások törlése szükséges, mivel ezekről az Önkormányzat az 55/2013 (XII.20.) sz. önk. rendeletében már rendelkezik.

3.§.

- (1) A bekezdésből törlésre kerül a vendéglátóhelyekre vonatkozó megjelölés, mivel a jelentkező új igényeket a szabályozási terv nem tünteti fel (eddig sem került feltüntetésre). A közterületfoglalással és a teraszokkal kapcsolatos előírások kezelik az elhelyezést.
- (2) Az elhelyezhető építmények kialakítását és elhelyezését az országos előírásokkal összhangban, közterület alakítási terven kell bemutatni. Lehetőség lesz élelmiszerárúsító helyeket is üzemeltetni közterületen.
- (3) A pavilonok, vendéglátóhelyek, kerékpártárolók elhelyezésére vonatkozó előírások kisebb módosítása szükséges.
- (4) A vendéglátó teraszok elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása szükséges.
- (5) A kerékpártárolók elhelyezését a KRESZ szabályozza, így az építési előírások között már nem kell szerepeltetni.
- (6) Parkolóházak feletti zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok a helyi építési előírásban több helyen szerepelnek, ezek összhangját kell megteremtteni.
- (7) Nem szükséges az előírások között az építési hely határvonalait magyarázni, ezt a magasabb szintű jogszabály megteszi.
- (8) A régi épületekben többször előforduló probléma, hogy a földszinten lévő és a közterületre nyíló, kihasználatlan üzletet lakássá szeretnék átminősíteni. Ezt a gyakorlatot kívánja a módosítás megszüntetni. A sűrűn beépített belvárosi szituációkban ezeket a lakásokat közbiztonsági szempontból nem lehet megengedni.
- (9) A nyílásokkal megnyitott oldalhomlokzatok között jelenleg 10 méteres távolságot kell tartani a szomszédos telken új beépítés elhelyezésénél. A kötelező távolság nagyságának módosítása a szűk telek struktúra miatt szükséges.

4.§.

- (1) A telkek ideiglenes beépítési lehetőségének megteremtésével az előírás törölendő, mert ellenmondást okozna.
- (2) A területnek problémát jelent az üres telkek ideiglenes hasznosításának szabályozása. Ezeken a területeken szükséges szabályozni, - átmeneti jelleggel, az 5 éves beépítési kötelezettség idejére, - a romkocsmák, ideiglenes parkolók, egyéb környezetet nem zavaró hasznosítás építési feltételeit. Ezzel az üres telkek közbiztonsági, köztisztasági problematikája is megoldódik.
- (3)–(5) Építménymagasságra vonatkozó előírások módosulnak:

- III. fejezet 18.§ (2)b) elírás van, ezt korigálni kell.
- A tervezett épületek visszahúzott emeleti szintjére vonatkozó előírás egyszerűbb lesz.
- Ezzel párhuzamosan az eddigieket magyarázó 2.,3., 4., ábrák is törlésre kerülnek.

(6) Jelenleg a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről a 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet tartalmaz előírásokat. Tekintettel arra, hogy a BVKSZ hatályát veszítette, így jogbizonytalanság jött létre. A helyi sajátosságok figyelembe vételére nincs más lehetőség, csak ha a JÓKÉSZ-be rendelkezések kerülnek bele a parkolóférőhelyekre vonatkozóan.

5.§

- (1) A 11.§ (7) módosítása miatt szükséges ezen előírás pontosítása.
- (2) L2/A övezetben (a Tisztviselő telepen az Elnök utca mentén) a megengedett építmény magasság jóval alacsonyabb a kialakult mértéknél, a mai épületek mellett az új beépítések nem tudnak illeszkedni a meglévőkhöz. A javasolt építmény magasság 7,5 méter. A többi építési előírást is a megengedőbb paraméterhez kell hangolni.
- (3) A pavilonok, vendéglátóhelyek, kerékpártárolók elhelyezésére vonatkozó előírásokat és a területek fenntartására vonatkozókat a lakótelepi közhasználatú terekre is ki kell terjeszteni. Ezzel a közhasználatú magánterületek helyzete is egyértelmű lesz.

6.§.

- (1) - (2) A zöldterületeken / parkokban a kerítés jelenleg 1,2 méter magas lehet, a módosítás alapján 1,8 méter magas kerítés is létesíthető lesz.
- (3) A jelen gazdasági helyzetben a beépítési kötelezettség lazítása a realitás irányába ad kedvezményt.

7.§

- (1) A műemléki környezetek felsorolása pontosítja a Szabályozási Terven szereplő lehatárolásokat.
- (2) A védelemre javasolt épületek közül az arra érdemesek bekerültek a helyi építészeti értékek védelméről szóló 52/2011.(IX.19.) sz. önk. rendeletbe, a védendő fasorok és zöldterületek pedig a Kerületi zöldfelület fenntartási és környezetvédelmi koncepcióba.
- (3) Id. 1.§.

8.§.

- (1) A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdés c) pontja alapján az elfogadást követő napon hatályba lehet léptetni a módosító előírásokat.
- (2) A Szabályozási Tervlap javításait egyéb sport- illetve oktatás szakmai előírásokhoz való igazodás teszik szükségessé.
- (3) Az építési előírásoknál szokásos módon, a kihirdetést követően indított ügyekben kell alkalmazni a módosított előírásokat, mert nincs olyan indok, ami mást tenne szükségessé.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítások a JÓKÉSZBEN,

Általános problémák,

- A rendeletben kell szabályozni, hogy a kerület közterületein a nem használt közművezetéseket az átépítésük esetén, el kell távolítani (5.§ (3)).
- A Városképvédelmére vonatkozó előírásokat a védett épületek belső udvarain és a **lépcsőházak falain megjelenő kábelek, közművezetékek elhelyezésére** vonatkozó előírásokkal kell kiegészíteni.(II. fejezet 6.§ (4))
- A homlokzat átalakításokról, nyílások elhelyezéséről az önkormányzat már rendelkezett így ezekre vonatkozó előírás törlése szükséges. (II. fejezet 6.§ (5))
- A **reklámokra** vonatkozó előírások törlése szükséges, mivel ezekről az Önkormányzat külön rendelkezik. (II. fejezet 7.§)
- Az Önkormányzat szükségesnek látja az előírások általános részében a közterületekre és a közterületként használt, illetve a közterületre nyíló magán területekre vonatkozó előírások kisebb módosításait, mivel a jelenlegi gyakorlatot a mai szabályozás nehezíti, de rendezett módon az elhelyezésüket nem oldja meg.

A (III. fejezet 10.§ (1.)) –bekezdésből törlésre kerül a vendéglátóhelyekre vonatkozó megjelölés, mivel a jelentkező új igényeket a szabályozási terv nem tünteti fel.

A (III. fejezet 10.§ (2.)) –bekezdés megváltozik. Az elhelyezhető építmények kialakítását és elhelyezését közterület alakítási terven kell bemutatni. Lehetőség lesz élelmiszerárúsító helyeket is üzemeltetni köztéren.

A **pavilonok, vendéglátóhelyek, kerékpártárolók elhelyezésére vonatkozó előírások** kiegészítése szükséges.(II. fejezet 10.§ (2)pavilonokra, (3) teraszokra, (8) kerékpártárolóra,IV. fejezet 26.§ (1) d) lakótelepi közterületekre vonatkozó előírások)

- A **parkoló elhelyezésre vonatkozó szabályokat** is rögzíteni kellene a JÓKÉSZ-ben. Jelenleg a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről a 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet tartalmaz előírásokat. A jelenleg hatályos OTÉK azonban a helyi építési szabályzat kereti közé utalja a parkoló férőhely szám meghatározását. Tekintettel arra, hogy a BVKSZ hatályát veszítette, így a helyi sajátosságok figyelembe vételére nincs más lehetőség, csak a JÓKÉSZ-ben való rendelkezés esetén. A 15/2011. (III.18.) rendeletet nem lehet módosítani, csak változatlan formában alkalmazni vagy hatályon kívül helyezni, a felhatalmazó rendelkezések változása miatt.
- A kerületnek problémát jelent **az üres telkek ideiglenes hasznosításának szabályozása**. Ezen a területeken szabályozni kell,- átmeneti jelleggel, az 5 éves beépítési kötelezettség idejére,- a romkocsmák, ideiglenes parkolók, egyéb környezetet nem zavaró hasznosítás építési feltételeit. (III. 15§ (7))
- Parkolóházak feletti zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok a helyi építési előírásban több helyen szerepelnek, ezek összhangját kell megteremteni.(II. fejezet 11.§ (6) zöldfelület minimumra vonatkozó előírások és a III. fejezet 20.§ (2) parkolóház zöldfelületeire vonatkozó előírások)
- játszóterek kerítése jelenleg 1,2 méter magas lehet, a módosítás alapján 1,8 méter magas kerítés is létesíthető lesz. (V. fejezet 37. §(4) a)1. alpontja)

Beépítésre és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

- A régi épületekben többször előforduló probléma, hogy a földszinten lévő és a közterületre nyíló, kihasználatlan üzletet lakássá szeretnék átminősíteni. A JÓKÉSZ erre vonatkozóan nem tartalmaz előírást. III. fejezet 13.§-a erre vonatkozóan új bekezdéssel egészül ki (6). Az előírás szerint; KL-KT közterület felől közvetlenül lakás nem nyitható.
- A nyílásokkal megnyitott oldalhomlokzatok között 10 méteres távolságot kell tartani, szomszédos telken új beépítés elhelyezésénél. Szükséges a kötelező távolság nagyságának átgondolása. (III. fejezet 14.§ (3))
- Építménymagasságra vonatkozó előírásokban módosulnak:

III. fejezet 18.§ (2)b) előírás van, ezt korrigálni kell: „ A párkány közterület felőli legnagyobb magasságát nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legnagyobb párkánynál és legfeljebb 3 méterrel lehet nagyobb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építmény magasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.”

A tervezett épületek visszahúzott emeleti szintjére vonatkozó összetett előírás egyszerűbb lesz: A Rendelet III. fejezet 18.§ (2) c), 1.2.3. alpontjai helyett új c) alátörés kerül:

„A tervezett épületen visszahúzott épületszint a megengedett párkánymagasság vonalától húzott 45%-os sík alatt létesíthető.”

Ezzel párhuzamosan a 2.-3., 4. ábra is törlésre kerül.



- L2/A övezetben (Az Elnök utca melletti Tisztviselő telepen) a megengedett építmény magasság az általánosan kialakult mértéknél alacsonyabb, a mai épületek mellett az új beépítések nem illeszkednek a meglévőkhöz. A javasolt építmény magasság 7,5 méter. A többi építési előírást is a megengedőbb paraméterhez kell hangolni.

(IV. fejezet 24.§ (2))

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			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	35 s45	1,20 sx 1,25	35 s45	55 s30	4,5	6,0 7,5 sx 10,5
L2/A-VIII-2	Z	600	16	40 s55	1,50 s1,75	60 s75	50 s30	7,5	12,5

s saroktelek esetén,

sx sarok telek esetén és a szomszédos beépítésekhez illeszkedve, illetve kialakult állapotnál alkalmazható

- A játszóterek kerítéseinek magasságára vonatkozó előírásokat módosítani kell. (V. 37.§ (3) (4)) Problémát jelent, hogy egy részük nem keríthető el és a jelen előírások szerint 1,5 méternél magasabb kerítés nem létesíthető.
- 38.§ (3) bekezdésben szabályozott beépítési kötelezettség sajátos jogintézményének előírása módosul, mivel a gazdasági körülmények sok esetben nem teszik lehetővé az 5 éven belüli

beépítést. Így a szabályzat változásával a HVT-nek kijelölt területeken a beépítési kötelezettség 10 évre meghosszabbítható.

Függelékek módosítása

- Az 1. számú, a műemlékek jegyzéke módosul.
- A 5.,6., 7. függelékek törlésre kerülnek.

KSZT, Rajzi munkarészek korrekciója

- A szabályozási tervet az aktuális alaptérképen kell ábrázolni.
- A szabályozási terv **10-es szelvényén**, a 38855 és 38852/6 hrsz-ú telkeken (323, 325 tömb) az építési hely módosul, így a sportpályák szükség szerint az UEFA előírások betartásával a megfelelő irányba tájolható lennének.
- A szabályozási terven ábrázolni kell a már elfogadott KSZT-ket.
 - „Ludovika” KSZT, 63/2012(XI.23.), tervező: Múhely Zrt.
 - „111”-es tömb KSZT, 27/2013(XI.13.) tervező:KASIB Kft.
 - Nemzeti Lovarda és környezete KSZT, 18/2014.(VI.12.) tervező: Múhely Zrt.
 - Józsefvárosi Pályaudvar KSZT, 50/2013.(XII.5.) tervező: Múhely Zrt.
- A kerületi szabályozásban a 2007-évben érvényes törvény szerinti műemléki környezeti lehatárolásokat a térképi mellékletek nem tüntette fel. A szabályozási terven csak a műemléki hivatalok által 2007-ben korrigált lehatárolások szerepelnek. Ez sokszor megnehezíti a hatósági munkát, mivel a szomszédos tömbökben nincs ábrázolva az értékvédelmi érintettség. A műemléki környezet ábrázolását az Önkormányzat már egyeztetette a Műemlékek megóvásának érdekében felelős Hivatalokkal. **A jelen munka kapcsán ezeket a JÓKÉSZ műemléki felsorolást tartalmazó függeléke kiegészítéseként kell elfogadni az egyeztetett műemléki környezet lehatárolásokat.**
- **A Corvin-Sétány területén az érvényben lévő szabályozás a párkány magasságokra vonatkozó előírásokkal több helyen korlátozza építési lehetőségeket.**

Az új közterület mellett a Nagytemplom és a Szigony utca között (Leonardo da Vinci és a Bókay utca mellett), a Práter és a Tömő utca közötti zónában a párkány magasság váltásra vonatkozó helyek szabályozása törlésre került. A magasságra vonatkozó előírás nem módosul. A tömbökben az új épületeknél a megengedett párkány magasság továbbra is 23 és 30 m között engedélyezhető. A módosítás a tervezőknek nagyobb lehetőséget biztosít a változatosabb utcai tömegformálásra. A szabályozási terven a kialakuló hat építési tömbben törlésre került a két párkány magassági előírás határát jelző (világoskék) határvonal és annak kottája. Ezek módosítását is tartalmazza a **4 sz. szelvény módosítása.**

