



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/3

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. március 19.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a JÓKÉSZ módosítására**

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFELJESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI ÜGYOSZTÁLY FŐÉPÍTÉSI IRODA

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: ?

JOGI KONTROLL: *W. K.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS

*D. R.*  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A 48/2014.(III.05.) számú határozatában a Képviselő-testület döntött arról, hogy módosítja a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletet (JÓKÉSZ) a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése, valamint a mindennapi használat könnyítése, a használat során felmerült problémás/ellentmondásosnak tűnő előírások átgondolása céljából, továbbá az ideiglenes használatra vonatkozó előírások meghatározása (pl. felszíni parkolók, romkocsmák esete), a beépítési kötelezettségek felülvizsgálata, stb. érdekében.

A JÓKÉSZ módosítására vonatkozó terveket külső szolgáltatótól kell megrendelni. Az erre vonatkozó döntést a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 533/2014. (V.16.) számú

ÉRKEZETT

2015 MÁRC 11

18<sup>10</sup> 83

határozatában hozta meg, mely szerint a ProArch Bt-t nyilvánította a tervező kiválasztására irányuló beszerzési eljárás nyertesének.

A JÓKÉSZ módosítása egyszerűsített 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. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

Az egyszerűsített eljárás első szakasza a partnerségi egyeztetés, melyet a Képviselő-testület 169/2014. (VIII.27.) számú határozatában lezárt.

Az eljárás második szakasza a tervezet véleményeztetése az államigazgatási szervekkel, melyet a Képviselő-testület a 48/2015.(II.19.) sz. határozatában lezárt, amellyel egyidejűleg két a szabályozási tervet érintő, önkormányzati érdekből származó közbenső módosítási igény merült fel: az egyik, a Hungária körút melletti MÁV-telep, a másik a Józsefvárosi pályaudvaron tervezett telekalakítások miatt szükséges szabályozási elemek felvezetése a szabályozási tervre.

A JÓKÉSZ módosítás tervezete a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdése alapján az állami főépítész részére megküldésre került végső szakmai véleményének megadása céljából. Az állami főépítész végső szakmai véleményét 2015. március 6-án megadta (1. sz. melléklet). A véleményben szereplő két pontosítási javaslat a személyes egyeztetésen elhangzottak szerint a rendelettervezetben átvezetésre került.

## **II. A beterjesztés indoka**

A 314/2012. (XI.08.). Korm. rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatot (így annak módosításait is) a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg. Tárgyi ügyben ezt megelőzi ugyanezen Korm. rendelet 41. §-ában szabályozott egyszerűsített eljárás, mely eljárás lefolytatásra került.

Mindezek alapján a Képviselő-testület döntése szükséges a JÓKÉSZ módosítására vonatkozóan.

Tekintettel a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdés b) pontjára, a módosítás a közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léphet hatályba.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a JÓKÉSZ módosítási eljárásának lezárása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

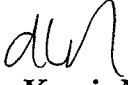

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontján, a 42. § 10. pontján, valamint 107. §-án, a településrendezési eszköz módosításának egyszerűsített eljárás keretei között történő lefolytatása pedig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20. § (3) bekezdésén, a 32. § (4) bekezdésében foglaltakon, és a 41. § előírásain alapul.

**Fentiek alapján kérem a 2. sz. melléklet szerinti rendelet elfogadását.**

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály  
Főépítési Iroda, Jegyzői Kabinet Szervezési és Képviselői Iroda**

Budapest, 2015. március 9.

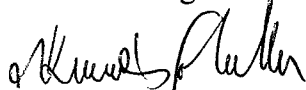
  
**dr. Kocsis Máté<sup>h</sup>**  
**polgármester** 

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Kovács Gabriella

aljegyző

2015 MAREC 10.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Ügyiratszám:	BPD/010/000004-2/2015	Tárgy: Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat Trk 40.§ (2) szerint
Ügyintéző:	Kövesi György	Melléklet:
Telefon:	06-1-4856924	Hiv. szám: 26-2/2015
E mail	kovesi.gyorgy@bfkh.hu	

Kérjük válaszukban iktatószámunkra hivatkozzon!

**Dr. Kocsis Máté polgármester**

**Budapest Főváros VIII. Kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat**

1082. Budapest, Baross utca 63-67

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban JÓKÉSZ) módosítással kapcsolatban megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi, Trk. 40. § (2) bekezdés b) pont szerinti szakmai véleményt adom.

A tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt. A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályait betartotta, ennek megfelelően a partnerek a tervezetet 2014. december 15-től véleményezhették. A tervezetet az államigazgatási és egyéb szervek véleményezték.

A Képviselő-testület Trk. 39. § (2) bekezdés szerinti 48/2015 (II. 19.) sz. határozatában rögzítésre került, hogy a Képviselő-testület elfogadta a beérkezett véleményekre adott válaszokat, illetve megállapítható, hogy a beérkezett vélemények és a tervezet között ellentmondás nem maradt fenn.

A tervezet személyes egyeztetése során a rendelettervezet alábbi két bekezdésének elfogadott pontosságát javaslom:

rendelettervezet 3. § (1) bekezdés, JÓKÉSZ 15. § (7) c) pontja  
rendelettervezet 5. § (3) bekezdés, JÓKÉSZ 37. § (5) 2) pontja.

A tervezettel kapcsolatban további szakmai észrevételt nem teszek, de felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 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 jóváhagyásakor nem maradhat fenn.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § - ban foglaltak szerint történhet.

Fentiek szerint kérem, hogy a jóváhagyott terv egy hitelesített példányát irattári elhelyezésre Irodám részére eljuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2015. március 6.

Tisztelettel:

*el 52/16*  
Dr. Sersliné Kócsi Margit



- Értesül: 1. címzett,  
2. Budapest Főváros Kormányhivatala Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
3. Irattár

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2015.(...) 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. § A Rendelet 4. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt utcai építmény magasságváltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.”

2.§ A Rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetékeit is. A kerület közterületein a nem használt közművezetéseket átépítésük esetén el kell távolítani.”

3.§ A Rendelet 10. § (3) bekezdés a)-b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[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.”

4.§ A Rendelet 11. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófüdém felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani. A (6) bekezdés d) esetében a zárófüdém az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.”

5.§ A Rendelet 13. §-a a következő új (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A meglévő, zárt sorú beépítésben közterületről nyíló rendeltetési egység lakássá nem minősíthető.”

6.§ (1) A Rendelet 14. § (2) bekezdés b)-d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Épületköz...]*

„b) Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, akkor abból egy-egy teleken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani.

c) Az épületeket ilyen esetben az épületközre néző oldalukon a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett, - nem tűzfal jellegű homlokzattal kell kialakítani.

- d) Ahol a beépítendő telekkel szomszédos építési telken lévő kötelező építési vonal nem érinti a telekhatárt, ott az épületköz megengedett, de nyílászáró a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett legalább 5 méternél nagyobb épületköz esetén helyezhető el az oldalhatár felé.”

(2) A Rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.

7.§ A Rendelet 15. §-a a következő új (7) bekezdéssel egészül ki:

- „(7) A beépítetlen telkek az 5 éves beépítési kötelezettség idejére átmeneti jelleggel hasznosíthatók.

- a) Az üres telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető vendéglátó létesítmény, parkoló, helyi piac, közösségi kert, játszótér, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró rendeltetési egység, az övezeti előírásban megengedett funkciótól függetlenül.
- b) Parkoló létesítése esetén a magasabb szintű jogszabályban előírt faültetési kötelezettséget dézsás/konténeres fák elhelyezésével kell biztosítani, melyek fenntartásáról gondoskodni kell.
- c) A telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére zárható térelhatárolást kell létesíteni, az elhelyezett építmények magassága 4 métert nem haladhatja meg.”

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

- „(1) Az épület utca építménymagasságának (UÉM) megengedett legnagyobb értékét a szabályozási terv állapítja meg.”

(2) A Rendelet 18. § (2) bekezdés a)-b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A szabályozási terven jelölt kialakult beépítésű területeken:]*

- „a) Az épület legnagyobb utca építménymagasságát a legkisebb építménymagasságnál magasabb épületek figyelembevételével kell megállapítani, a védett épületek és a beépítetlen telkek figyelmen kívül hagyásával.
- b) Az épület legnagyobb utca építménymagassága nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legnagyobb utcai építménymagasságnál és legfeljebb 3 méterrel lehet nagyobb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építmény magasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.”

9. § A Rendelet 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

10. § A Rendelet 22. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Az L1-VIII jelű építési övezetek területén...]*

- „c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.”

11. § (1) A Rendelet 24. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén...]*

„d) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.”

(2) A Rendelet 24. § (2) bekezdés 3. sz. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

3. sz. táblázat

Az építési övezet jelle	a telek megengedett							az épület megengedett		
	L2/A	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
									m <sup>2</sup>	m
L2/A-VIII-1	Z	600	16	35 s45	1,20 sx 1,25	35 s45	55 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 24. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a telek oldalhatára mentén vagy az egyik oldalon, legalább 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani”

12. § (1) A Rendelet 26. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[L7-VIII telepszerű lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai...]

„e) Az alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények kivételével kerítés nem létesíthető.”

(2) A Rendelet 26. § (1) bekezdése a következő új h) ponttal egészül ki:

„h) A legkisebb zöldfelületi mértéket a lakótelepi egységre vonatkozóan kell kialakítani. E rendelet hatálybalépése előtt már kialakult lakótelepeknél a lakótelepi egységre vonatkozóan a meglévő és a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány nem éri el a lakótelepi egység területének az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértéket, akkor a zöldfelület nagysága további beépítéssel vagy burkolt felület kialakításával nem csökkenthető.”

13.§ (1) A Rendelet 37.§ (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Z-FK-VIII fásított köztér területén...]

„c) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetők, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatóak be. A területen elhelyezhetők a zöldfelület védelmét szolgáló gyeprvédő rácsok és korlátok.”

(2) A Rendelet 37.§ (4) bekezdés a) pont 1. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Z-KK-VIII közkert területén

a) játszókert, pihenőkert lehet létesíteni...]



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

(3) A Rendelet 37.§ (5) bekezdés a) pont 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A Z-KP-VIII közpark területén*

*a) játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni...]*

„2. Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetőek, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatóak be. A területen elhelyezhető a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok.”

14. § A Rendelet 38.§ (3) bekezdése a következő új c) ponttal egészül ki:

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

15.§ A Rendelet 1. melléklete a következő új fogalommal egészül ki:

„Az utcai építmény magasság („UÉM”): Megegyezik az épületmagassággal (F/L) a közterület felőli homlokzatra értelmezve.”

16.§ A JÓKÉSZ 3. sz. mellékletének szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek hatályba.

17. § (1) Ez a rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

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

18. § Hatályát veszti a Rendelet

- a) a 10. § (2) bekezdés d) pontja,
- b) a 13. § (6) bekezdése,
- c) a 14. § (2) bekezdés a) pontja,
- d) a 17. § címéből a „belmagasságra” szövegrész,
- e) a 18. § (2) bekezdés c) pontja,
- f) 1. mellékletében a párkány magasság (utcai) definíció és magyarázó ábra,
- g) 2. sz. mellékletét képező 2., 3., 4. ábrák.

**Budapest, 2015. ....**

**Danada-Rimán Edina**

**jegyző**

**dr. Kocsis Máté**

**polgármester**

**JELKULCS**

**1. ALAPTÉRKÉPI JELEK**

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 3042 Helyrajzi szám
- 704/100 Utcánév, házszám
- 308 Építési tömb és sorszáma
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Útburkolat, járda
- Villamos pálya, vasút pálya
- Műtárgy

**2. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

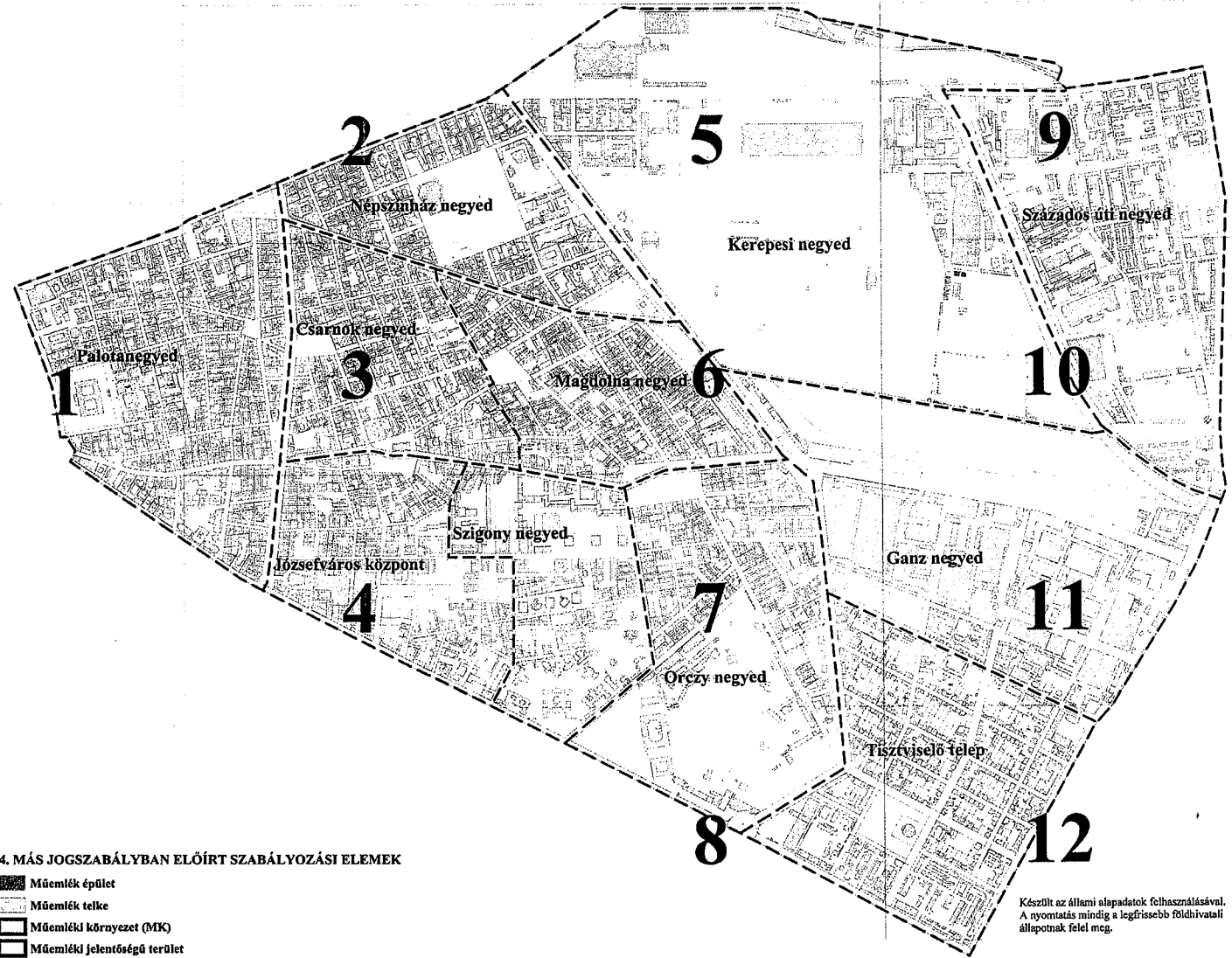
- Tervezett szabályozási vonal
- Szélességi érték
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Építési vonal
- Utcai építménymagasság
- Utcai építménymagasság eltérő értékeinek határa
- Kötelező előkert határa
- Elsődleges építési hely
- Másodlagos építési hely
- Építési hely előírt úrszelvény felett beépíthető része
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- K Kialakult beépítés
- 040-40 Terepszint alatti építési helyen elhelyezhető parkolók előírt legkisebb és legnagyobb száma
- Gyalogos átjárhatóság biztosítandó, árkád, áthatójó
- Kötelező zöldfelület
- Megtartandó fa, fasor
- Telepítendő fa, fasor
- Út céljára fenntartott terület
- A rendezett terepszint felett kizárólag 4,5m-nél magasabban elhelyezhető építményrészek (tető, előtető, egyéb épületrész) helye
- Az építési engedély feltételeként bontandó épület(rész)
- Szűveges szabályozási elem
- Beültetési kötelezettség

**3. IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Javasolt telekhatár
- Megszüntető jel
- Füvesített zárt villamos pálya
- Tervezett út tengelye
- Vegyeshasználatú út
- Tervezett kerékpáros létesítmény nyomvonala
- Gyalogosutca, sétány
- "Európa Belvárosa", gyalogos kapcsolatok
- Önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye
- Megállapodás alapján közhasználat céljára átadható terület
- Műemléki környezet (MK) javasolt határa
- Játszótér
- Sajátos jogintézménnyel érintett terület
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Előírt számú, más telken elhelyezhető parkoló helye és kapacitása a kedvezményezett funkcióval és annak helyrajzi számával pl. P15 (piac - hrsz 123456/1)

**4. MÁS JOGSZABÁLYBAN ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Műemlék épület
- Műemlék telke
- Műemléki környezet (MK)
- Műemléki jelentőségű terület
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületeryűttes
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületeryűttes telke
- Fővárosi jelentőségű védett fasor
- Védelemre tervezett épület
- Városképi szempontból kiemelt útvonal
- FSZT terület
- Lakódominancia
- Egyéb elemek
- Tervezett metró védelmi zóna
- Meglévő metró védelmi zóna
- Metró alagút tervezett vonala
- Közmű védőövezet, védőössz
- Közmű tengelyvonala
- Lakó, pihenő övezet



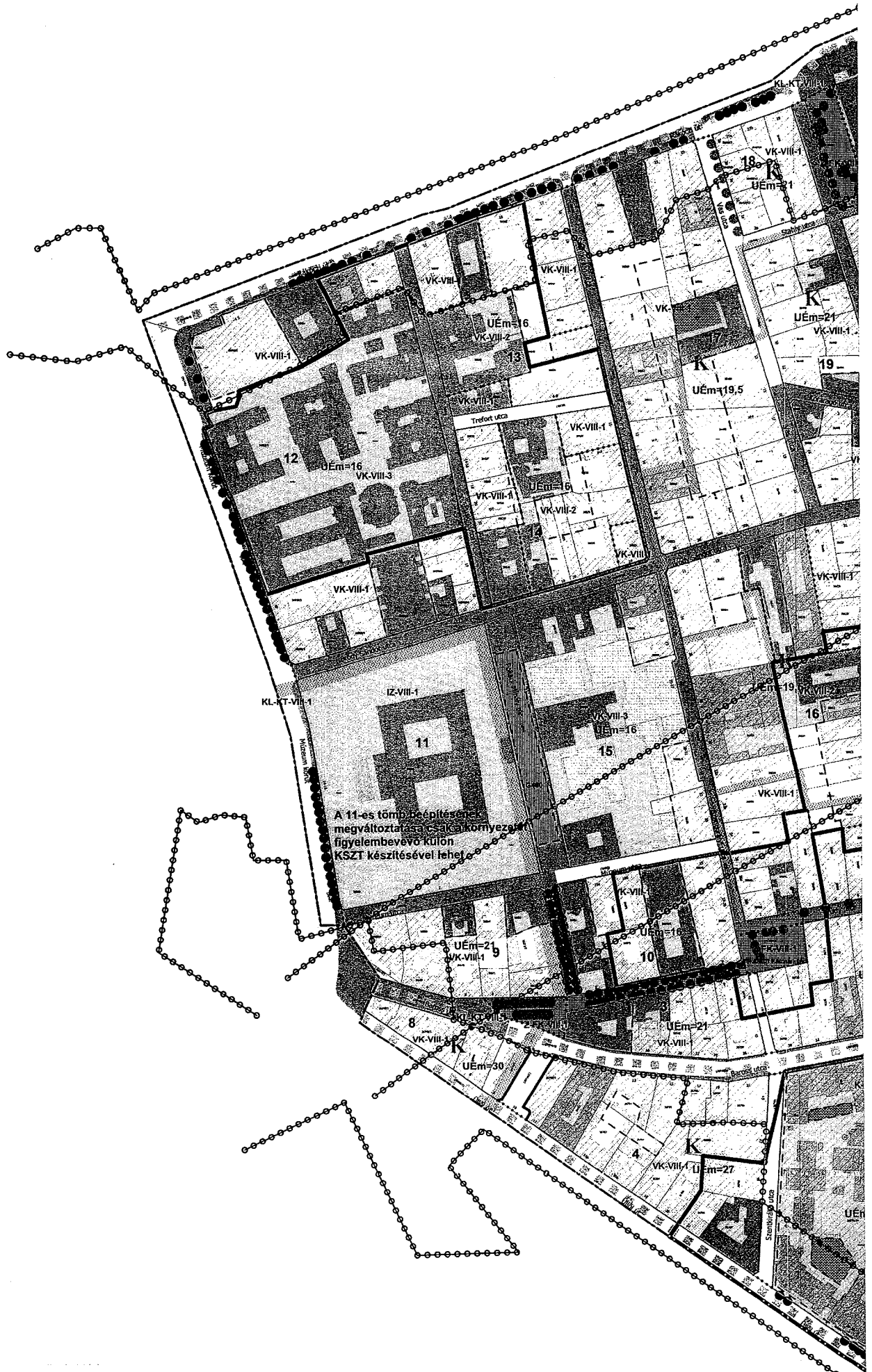
Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A nyomtatás mindig a legfrissebb földhivatali állapotok felel meg.

**Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás 2014.**

**Meghízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**

**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió,**  
Bp. 1085. József Krt 36, tel: 06209605041  
**Felölős tervező: R.Takács Eszter**  
vez. településtervező TT1 01-2883/01



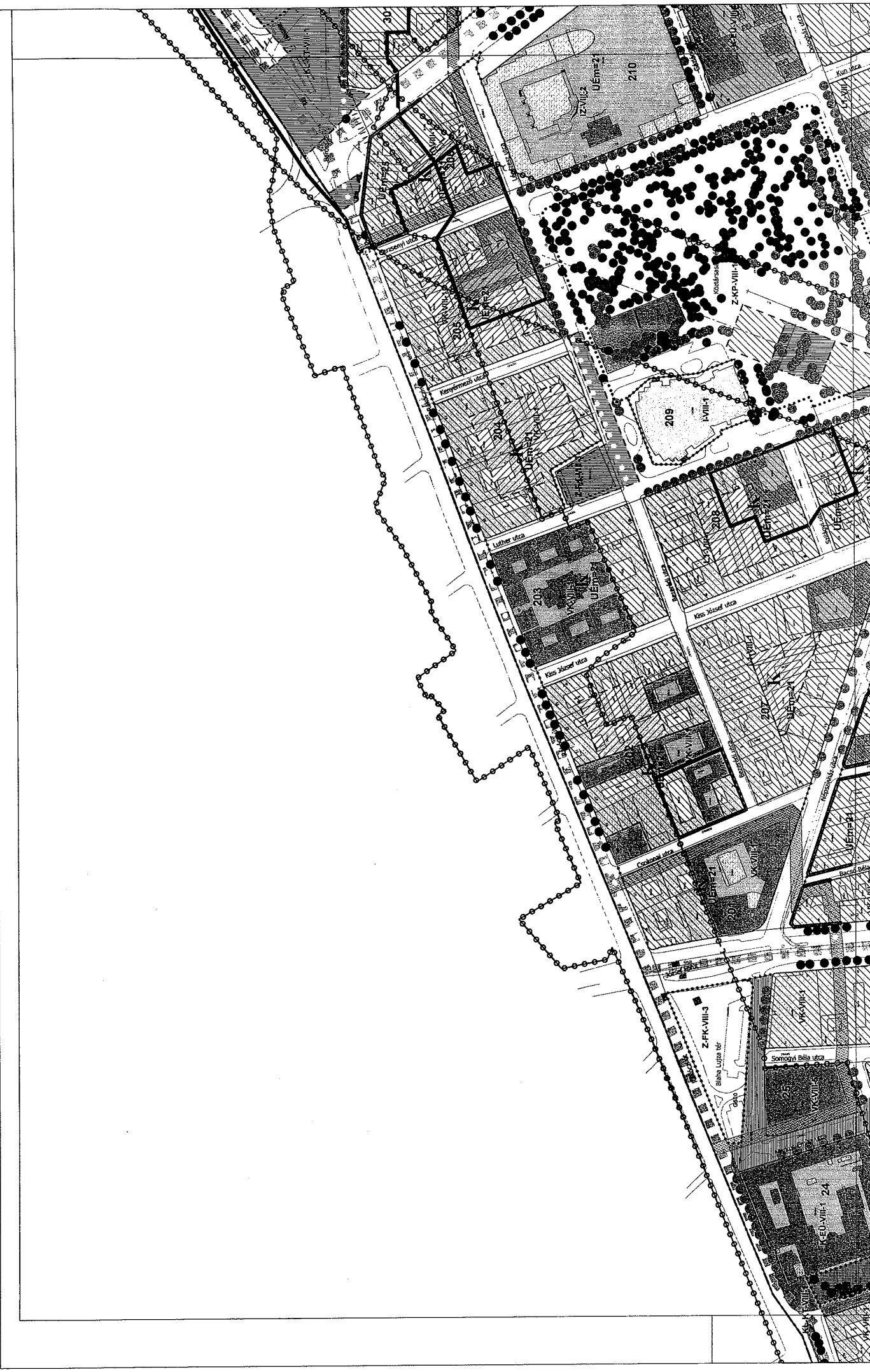


Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradékkelt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel.: +36209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-288301



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
 módosítás 2014.  
 1. sz. szelvény módosítás

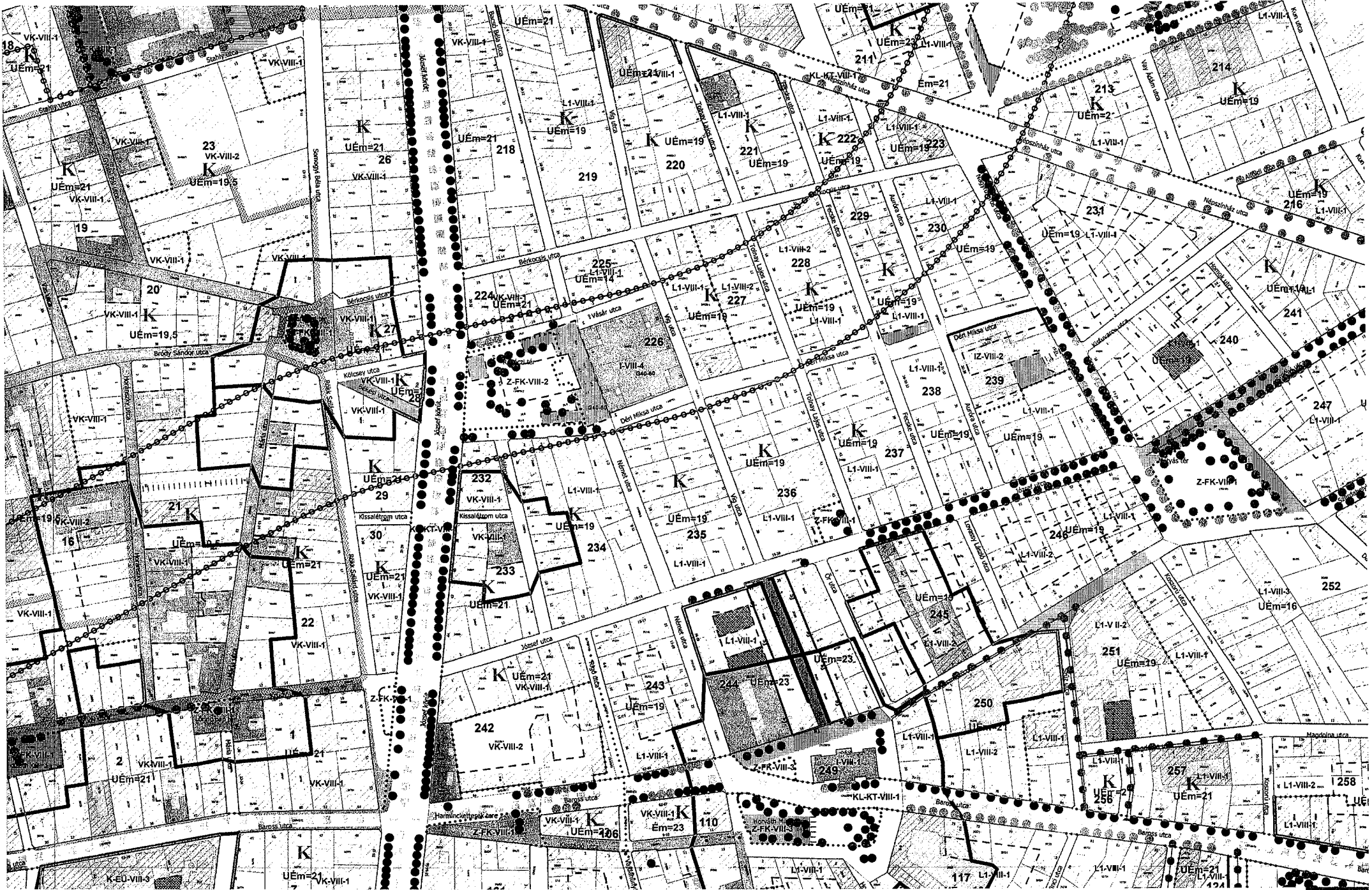


# Budapest VIII. kerület JÖKÉSZ módosítás 2014. 2. sz. szelvény módosítás



**Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**  
**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió**, ép. 1085. Izzsai kt. 36., tel.: +36209605041  
**Feladós tervező: R. Takács Eszter**, vez. településtervező TT1 01-2883/01

Az alapterkép a Földhivatal által nyújtott, záradékos térképvonalat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÖKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch, Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.



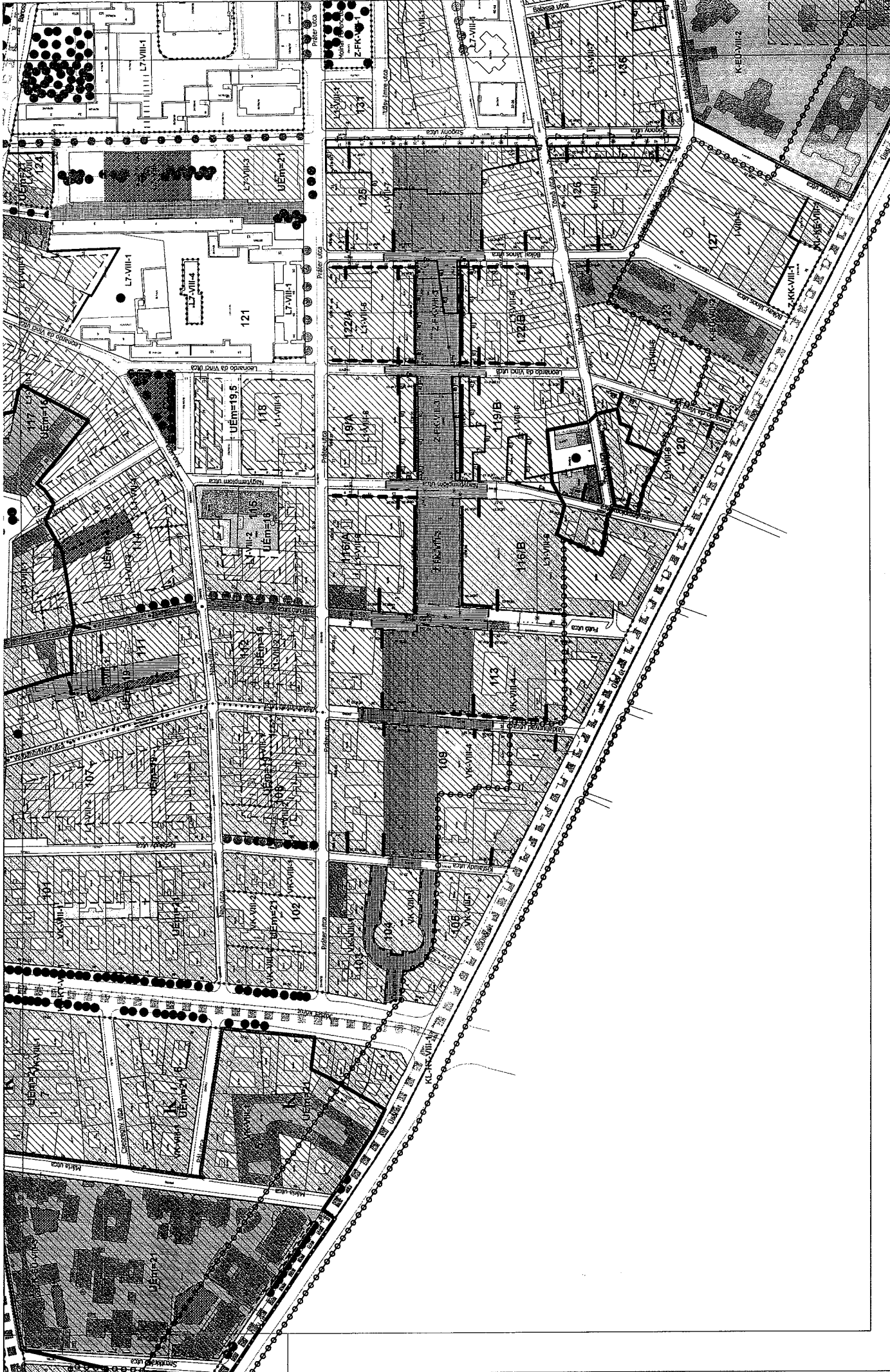
Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképvonaton alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel.: +36209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-288301

PRO  
 ARCH

Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
 módosítás 2014.  
 3. sz. szelvény módosítás

3

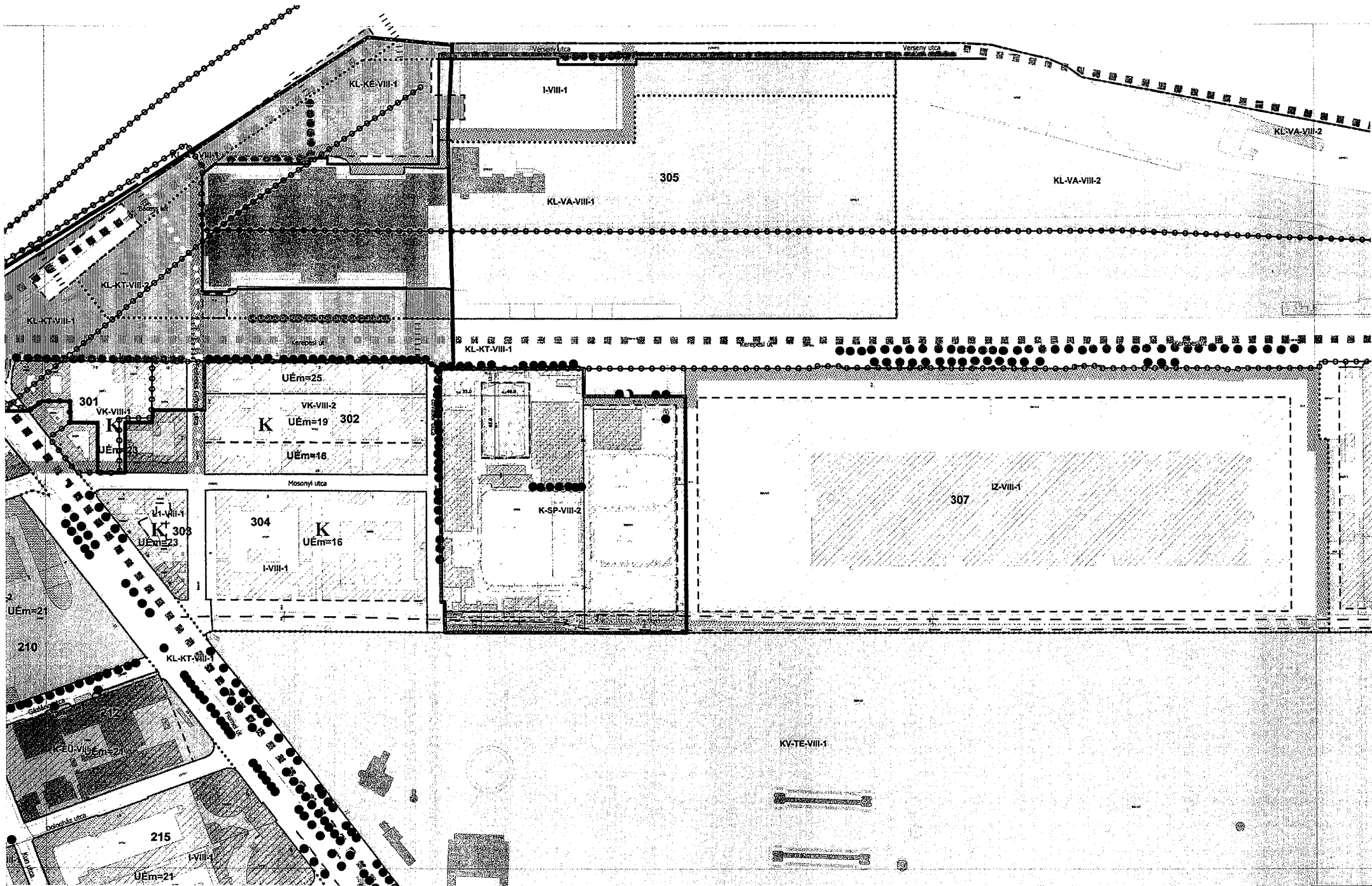


**Budapest VIII. kerület JÖKÉSZ  
módosítás 2014.  
4. sz. szelvény módosítás**



**Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**  
**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, Bp. 1095. József kt. 36. I.é. I.é. -36208605041**  
**Feladós tervező: R. Takács Eszter** vez. településtervező TTI 01-288301

Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradékos térképváltozat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÖKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch, Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

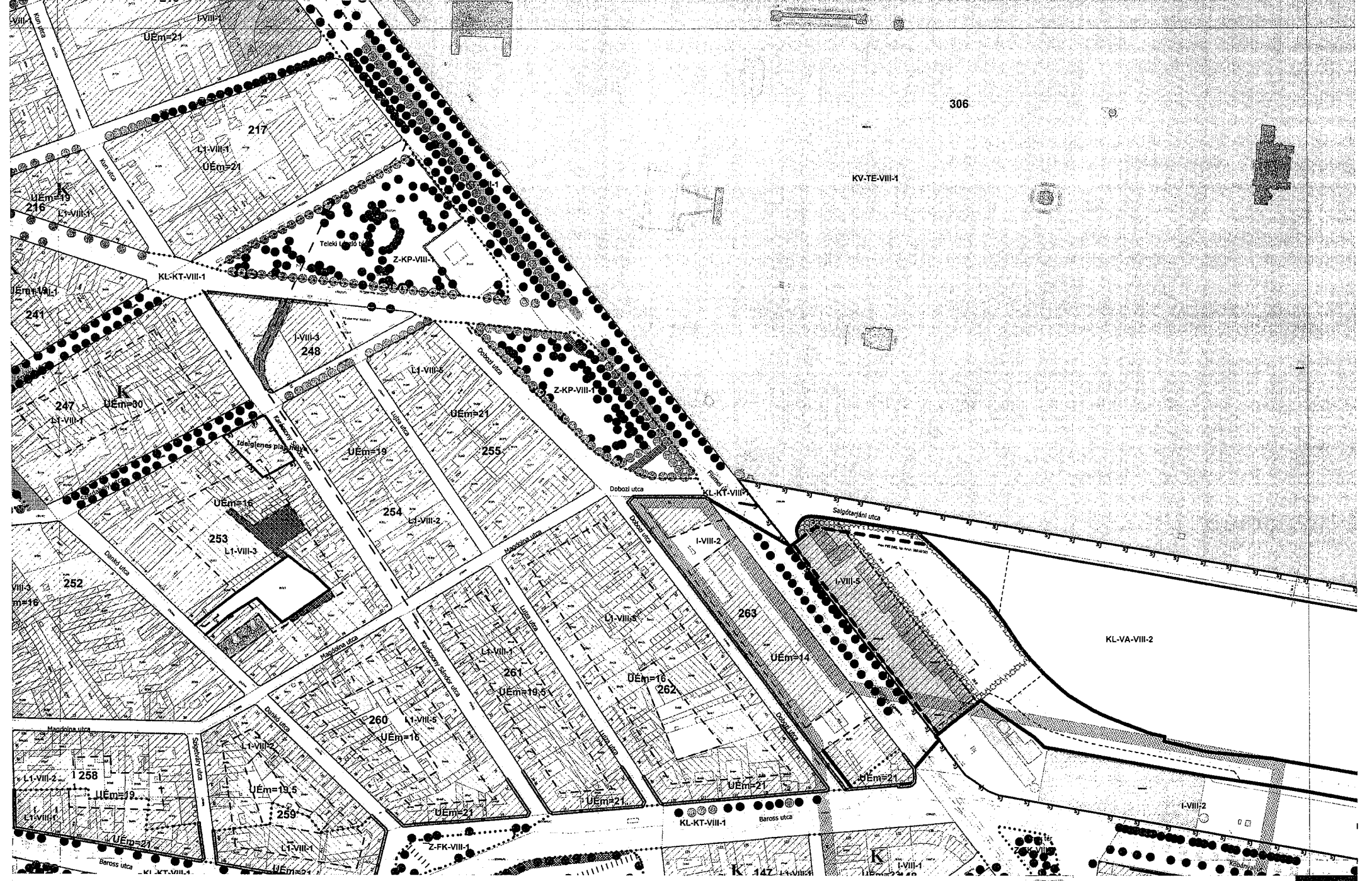


Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékozt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-2883/01



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
 módosítás 2014.  
 5. sz. szelvény módosítás



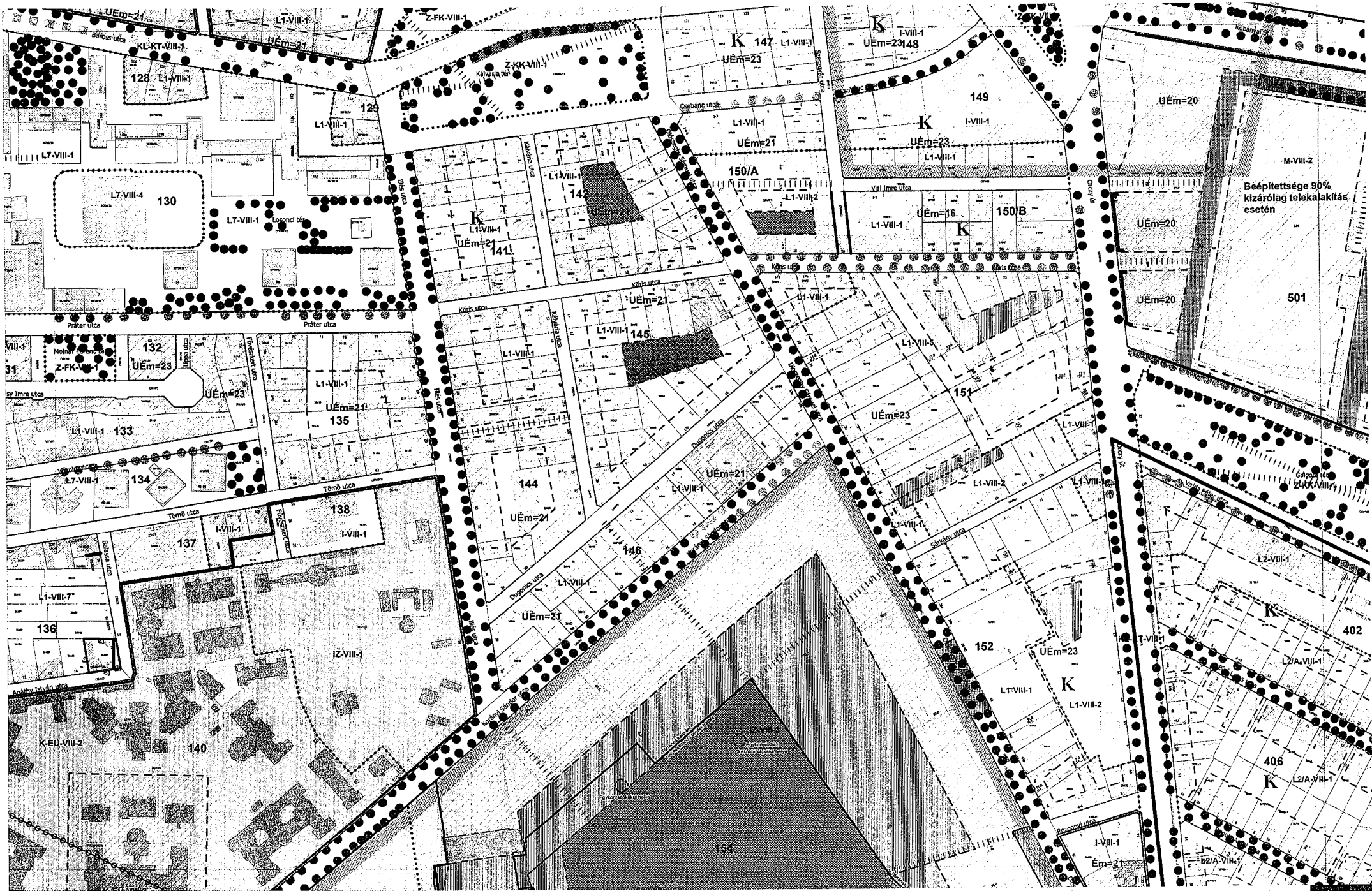
Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-2883/01



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
módosítás 2014.  
6. sz. szelvény módosítás



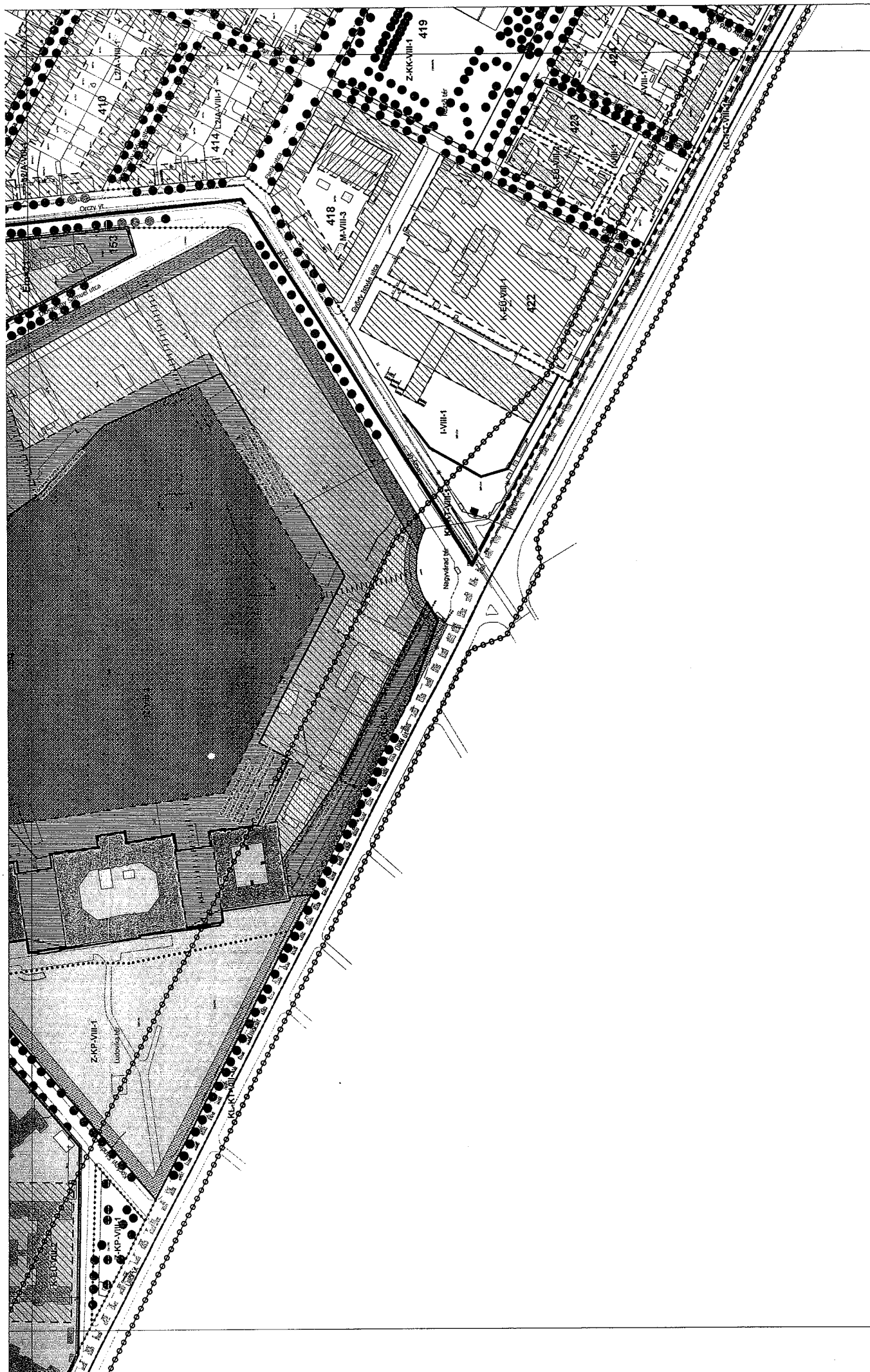


Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradékoltt térképvonaton alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-2883/01



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
 módosítás 2014.  
 7. sz. szelvény módosítás



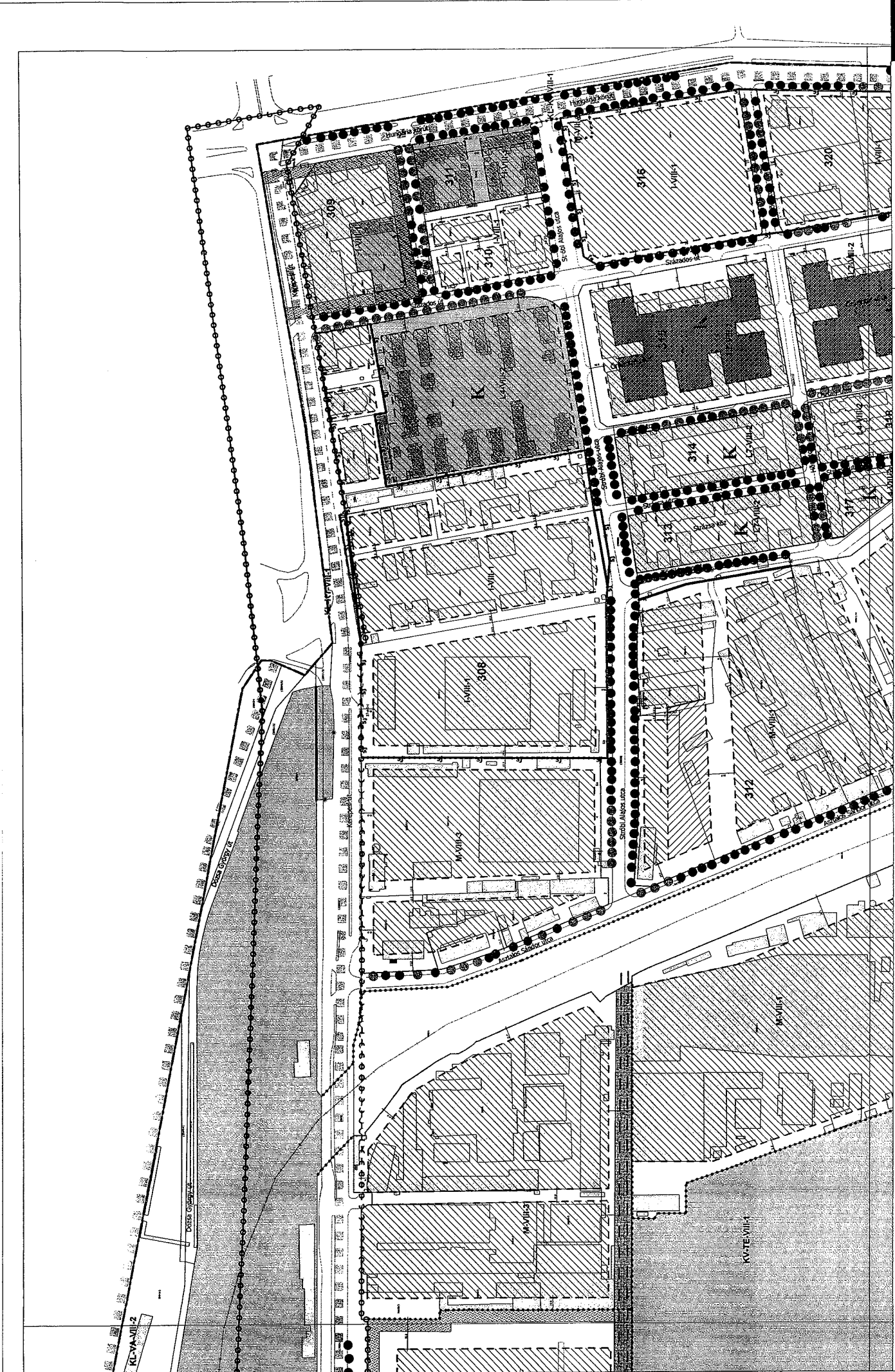
Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085, Izzsef ut. 36. Tel: +36209605041  
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TTI 01-288301

Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradékos térképváltozat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÖKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

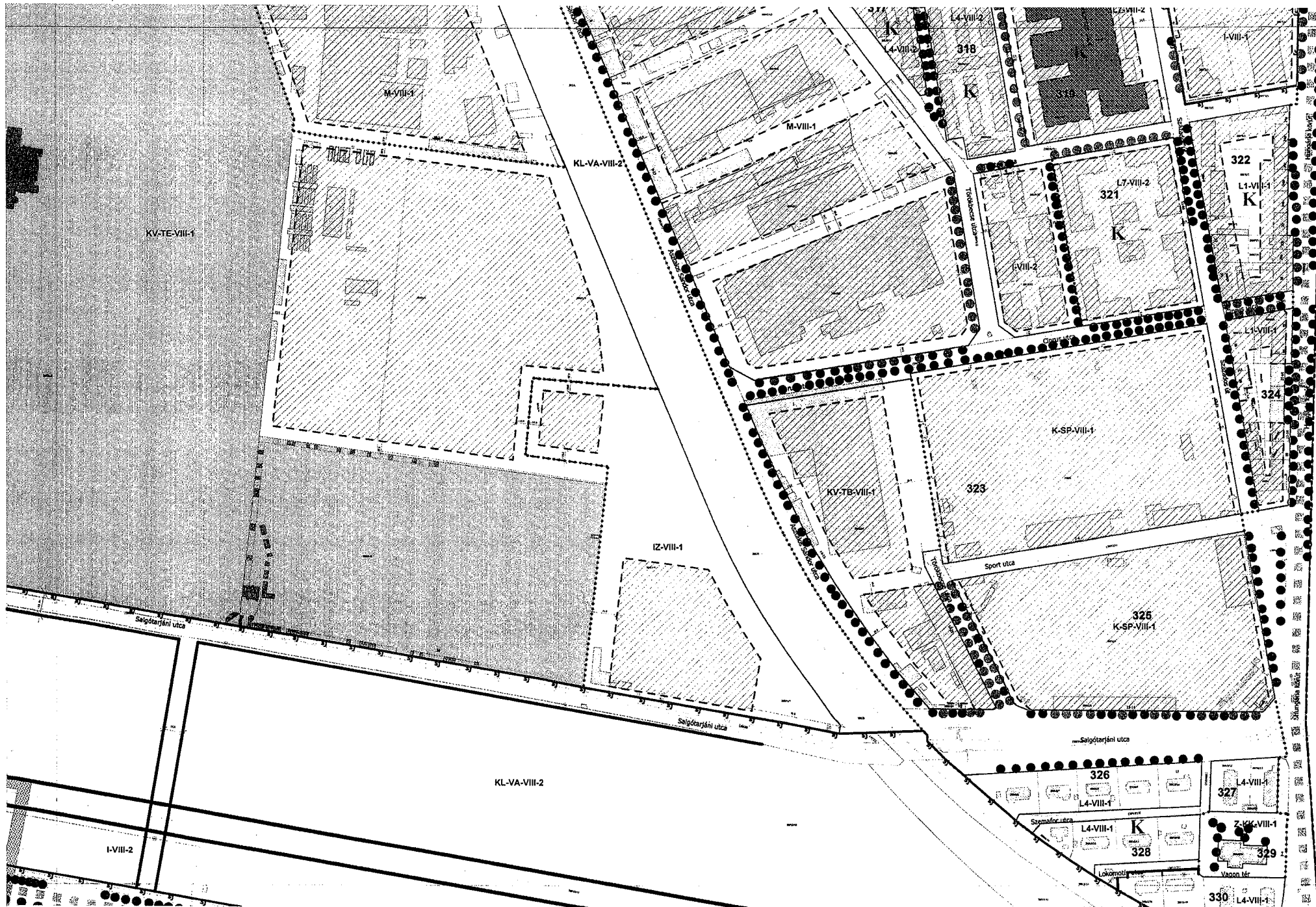
Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
módosítás 2014.  
9. sz. szelvény módosítás



Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1035 József krt. 36. I/é. +36209605041  
Felsőfős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TTI 01-288301



Az alapterkép a Földhivatal által nyújtott, záradékos térképvonalon készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch, Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.



Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kertlelő Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

**Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**  
**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió**, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
**Felelős tervező: R. Takács Eszter** vez. településtervező TT1 01-2883/01



**Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ**  
**módosítás 2014.**  
 10. sz. szelvény módosítás




Az alaptérkép a Földhivatali által hitelesített, záradékolt térképvonaton alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzattal (JÓKÉSZ) együtt érvényes. A Településszerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel: +36209605041  
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-288301



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ  
 módosítás 2014.  
 11. sz. szelvény módosítás



  
**Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata**  
**Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József kt. 36. tel.: +3620965041**  
**Felölős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervezői TI 01-2883/01**

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképvázlaton alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Józsefváros  
 Kerületi Építési Szabályzat (JÖKÉSZ) egy/utt. érvényes. A Települészerkezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

## INDOKOLÁS

- 1.§ A rendeletben a párkánymagasság fogalom helyett az utcai épületmagasság került meghatározásra. Így a párkány magassághoz rendelt előírásokban a szóhasználat változik.
- 2.§ A földben maradó vezetékek a későbbi építkezéseknél problémát jelentenek.
- 3.§ A vendéglátó teraszok elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása szükséges.
- 4.§ A parkolóházak feletti zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok a helyi építési előírásban több helyen szerepelnek, ezek összhangját kell megteremteni.
- 5.§ 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.
- 6.§ (1) Az épületközre vonatkozó előírások a jobb használhatóság miatt, valamint stilisztikai és jogi szempontok alapján változnak.
- (2) 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.
- 7.§ A területnek problémát jelent az üres telkek átmeneti 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.
- 8.§ Építménymagasságra vonatkozó előírások módosulnak:
- Az utcavonal mentén az épületek homlokzatának változatosabb kialakítása, s az utcák és tömbök egységesebb tömegalakítása érdekében a közterület felőli építmény magasság előírása került bevezetésre.
  - A mai kor építészeti tömegformálási gyakorlatában nem értelmezhetők a zártsorú beépítéseknél a részletesen szabályozott párkány magasságra vonatkozó előírások, szükségessé vált ennek törlése.
- 9.§ A 11.§ (7) módosítása miatt szükséges ezen előírás pontosítása.
- 10.§ A kereskedelmi funkciók nagyságának optimalizálása miatt a földszinten megengedett alapterületek nagysága változik.
- 11.§ A Rendelet 24. § (1) bekezdés d) pontja szövegpontosítás miatt változik, a kiegészítő funkciójú épületek kifejezés törlésre kerül.
- 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.
- A „Tisztviselőtelepen” a melléképületek elhelyezésének szabályai változnak.
- 12.§ Az önkormányzat szó kerül a szövegbe.
- 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. A legkisebb zöldfelületi mérték magyarázata a lakótelepekre vonatkoztatva.

**13.§ (1)** A parkoknak minden részét közforgalom számára meg kell nyitni. A lekerített játszótereket, parkrészeket is csak éjszakára lehet lezárni.

(2) A zöldterületeken / a kerítés jelenleg 1,2 méter magas lehet, a módosítás alapján 1,8 méter magas kerítés is létesíthető lesz.

(3) A parkoknak minden részét közforgalom számára meg kell nyitni. A lekerített játszótereket, parkrészeket is csak éjszakára lehet lezárni.

**14.§** A jelen gazdasági helyzetben a beépítési kötelezettség lazítása a realitás irányába ad kedvezményt, különös tekintettel a HVT területeken.

**15.§** Az utcai épület magasság előírása kerül bevezetésre a tömbönként előírt párkány magassági érték helyett. Így (valószínűsíthetően) egyszerűsödnek az építészeti tömegformálás szabályai.

**16.§** A Szabályozási Tervlap javításait tartalmazó tervlapok hatályba lépésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

**17.§** Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

(1) A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján az elfogadást követő 15.napon hatályba lehet léptetni a módosító előírásokat.

(2) Az építési előírásoknál szokásos módon, a kihirdetést követően indított ügyekben kell alkalmazni a módosított előírásokat, mert nincs olyan indok, ami mást tenne szükségessé.

**18.§** Hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz a következők szerint:

Az államigazgatási szervek beérkezett véleményei alapján kerül hatályon kívül helyezésre, tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabály ismétlése, BVKSZ.

Nem szükséges az előírások között építési hely határvonalait magyarázni, ezt a magasabb szintű jogszabály megteszi.

A JÓKÉSZ nem tartalmaz előírásokat a belmagasságra vonatkozóan.

A párkánymagasság helyett új fogalom – utcai építménymagasság – kerül bevezetésre.



<p><i>Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet</i></p>	<p><i>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015.(...) önkormányzati rendelete</i> <i>a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról</i></p>
<p>4.§(3) „Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt párkány magasságváltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.”</p>	<p>4. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: „Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt utcai építmény magasságváltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.”</p>
<p>5.§(3) „A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetőit is.”</p>	<p>5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3) A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetőit is. A kerület közterületein a nem használt közművezetéseket átépítésük esetén el kell távolítani.”</p>
<p>10.§(3) Vendéglátó terasz elhelyezése a) Vendéglátó terasz közterületen 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. b) Terasz oldalai 1,0 méternél magasabb szerkezettel nem határolhatók le.</p>	<p>10. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „(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.”</p>
<p>11.§(7) Az (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófödém, a felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.</p>	<p>11. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(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 d) esetében a zárófödém az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.”</p>
<p>-</p>	<p>13. §-a a következő új (7) bekezdéssel egészül ki: „(7) A meglévő, zárt sorú beépítésben közterületről nyíló rendeltetési egység lakássá nem minősíthető.”.</p>
<p>14.§(2) b) Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telekre legalább 5 méter széles résznek kell esnie, a szabályozási terv rendelkezése hiányában. c) Az épületeket ilyen esetben az épületközre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani. d) Ahol a beépítendő telekkel szomszédos építési telken lévő kötelező építési vonal nem érinti a</p>	<p>14. § (2) bekezdés b)-d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: b) Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, akkor abból egy-egy teleken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani. c) Az épületeket ilyen esetben az épületközre néző oldalukon a vonatkozó szabályozási előírások</p>

<p>telekhatárt, ott az épülethézag megengedett, de nyílászáró a tűzvédelmi hatóság hozzájárulásával 5 méternél nagyobb épülethézag esetén helyezhető el az oldalhatár felé.</p>	<p>betartása mellett,- nem tűzfal jellegű homlokzattal kell kialakítani. d) Ahol a beépítendő telekkel szomszédos építési telken lévő kötelező építési vonal nem érinti a telekhatárt, ott az épületköz megengedett, de nyílászáró a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett legalább 5 méternél nagyobb épületköz esetén helyezhető el az oldalhatár felé.</p>
<p>14.§(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.</p>	<p>14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3)Oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza</p>
	<p>15. § a következő új (7) bekezdéssel egészül ki: „(7) A beépítetlen telkek az 5 éves beépítési kötelezettség idejére átmeneti jelleggel hasznosíthatók. (3) Az üres telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető vendéglátó létesítmény, parkoló, helyi piac, közösségi kert, játszótér, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró rendeltetési egység, az övezeti előírásban megengedett funkciótól függetlenül. (4) Parkoló létesítése esetén a magasabb szintű jogszabályban előírt faültetési kötelezettséget dézsás/konténeres fák elhelyezésével kell biztosítani, melyek fenntartásáról gondoskodni kell. (5) A telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére zárható térelhatárolást kell létesíteni, az elhelyezett építmények magassága 4 métert nem haladhatja meg.”</p>
<p>18.§ (1) A párkány közterület felőli megengedett legnagyobb magasságának értékét a szabályozási terv állapítja meg.</p>	<p>18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(1) Az épület utca építménymagasságának (UEm) megengedett legnagyobb értékét a szabályozási terv állapítja meg.”</p>
<p>18.§ (2) A szabályozási terven jelölt kialakult beépítésű területeken: a) a párkány közterület felőli legnagyobb magasságát az utcai homlokzatsíkon álló, a legkisebb építménymagasságnál magasabb épületek figyelembevételével kell megállapítani, a védett épületek és a beépítetlen telkek figyelmen kívül hagyásával, b) A párkány közterület felőli legnagyobb magasságát nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legmagasabb párkánynál és legfeljebb 3 méterrel lehet magasabb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építménymagasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.</p>	<p>18. § (2) bekezdése a) - b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) A szabályozási terven jelölt kialakult beépítésű területeken: a) Az épület legnagyobb utca építménymagasságát a legkisebb építménymagasságnál magasabb épületek figyelembevételével kell megállapítani, a védett épületek és a beépítetlen telkek figyelmen kívül hagyásával. b) Az épület legnagyobb utca építménymagassága nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legnagyobb utcai építménymagasságnál és legfeljebb 3 méterrel lehet nagyobb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építmény magasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.</p>
<p>20.§(2) Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, zöldfelületet ez esetben nem kötelező kialakítani.</p>	<p>20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.”</p>
<p>22.§ (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> lehet.</p>	<p>22. § (1) bekezdése c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.”</p>

24.§ (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén  
d) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő kiegészítő funkciójú épületek elhelyezkedésének figyelembevételével kiszolgáló épületként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

24. § (1) bekezdése d) helyébe a következő rendelkezés lép:  
„d) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.”

24. § (2) bekezdés 3. sz. táblázata

24. § (2) bekezdés 3. sz. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

*3. sz. táblázat*

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
L2/A	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb		legkisebb	legnagyobb		
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	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

*3. sz. táblázat*

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
L2/A	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb		legkisebb	legnagyobb		
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
L2/A-VIII-1	Z	600	16	35 s45	1,20 sx 1,25	35 s45	55 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

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

24.§ (3)  
a) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon, legalább 3,0 méteres oldalkertet és/vagy középen legalább 4,0 méteres távolságot kell kialakítani

24. § (3) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„a) a telek oldalhatára mentén vagy az egyik oldalon, legalább 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani”

26.§ (1) L7-VIII telepszerű lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai  
e) Az alapintézmények kivételével kerítés nem létesíthető.

26. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„e) Az alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények kivételével kerítés nem létesíthető.”

26. § (1)bekezdése a következő új h) ponttal egészül ki:  
„ h) A legkisebb zöldfelületi mértéket a lakótelepi egységre vonatkozóan kell kialakítani. E rendelet hatálybalépése előtt már kialakult lakótelepeknél a lakótelepi egységre vonatkozóan a meglévő és a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány nem éri el a lakótelepi egység területének az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértéket, akkor a zöldfelület nagysága további beépítéssel vagy burkolt felület kialakításával nem csökkenthető.”

37.§ (3)  
c) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet nem szabad kialakítani, a területek nem keríthetők le kerítéssel, a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok kivételével.

37.§ (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„c) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetők, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatóak be. A területen elhelyezhetők a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok.”

37.§(4) a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni.  
1. A Z-KK-VIII övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek legfeljebb 1,2 méter magas áttört kerítéssel keríthetők le.

37.§ (4) bekezdés a) 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„1. A Z-KK-VIII övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítéssel keríthetők le.

<p>37.§(5) A <b>Z-KP-VIII</b> közpark területén  a) játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni.  2. Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.</p>	<p>37.§ (5) bekezdés a) pont 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  „2. Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetők, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatóak be. A területen elhelyezhetők a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok.”</p>
<p>-</p>	<p>38.§ (3) bekezdés a következő új c) ponttal egészül ki:  c) a más helyi rendeletben HVT-nek kijelölt területen az a) és b) szerinti beépítési kötelezettség 10 évvel meghosszabbítható.”</p>
<p>-</p>	<p>A Rendelet 1. sz. melléklete az alábbi új fogalommal egészül ki:  „Az utcai építmény magasság(„UÉM”) : Megegyezik az épületmagassággal (F/L) a közterület felőli homlokzatra értelmezve.”</p>
<p>10.§ (2)  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 0,7.  Lásd még: 1. ábra.</p>	<p>10. § (2) bekezdés d) pontja törlésre kerül.</p>
<p>13.§(6)  Az építési hely határvonalai a szabályozási terven a telekhatároktól mért tényleges távolságok, illetve az épületek tényleges magassága alapján meghatározott értékek..</p>	<p>13. § (6) bekezdése hatályát veszti.</p>
<p>14.§(2)  a) Legalább 10 méteres épületköz hozható létre az oldal és hátsó telekhatár mentén egyaránt.</p>	<p>14. § (2) bekezdés a) pontja hatályát veszíti.</p>
<p>Padlószint-magasságra, belmagasságra vonatkozó általános rendelkezések a zárt sorú beépítési módú területeken  17.§</p>	<p>17. § címből a „belmagasságra” szó törlésre kerül.</p>
<p>18.§(2)  c) a tervezett épület párkányának közterület felőli legnagyobb magassága az alábbiak szerint kell meghatározni:  1. abban az esetben, ha az utca légtéraránya legalább 1:1, azaz az utca túlsó oldalán a homlokzatsík (szabályozási vonal) és a rendezett terepszint metszészonalából (járdató-vonal) és a párkány tervezett vonalára fektetett vonal az utca síkjához képest 45 fokos vagy annál kisebb szöveget zár be, akkor az építménymagasság szabályait kell alkalmazni,  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 metszészonalából (járdató-vonal) és a párkány tervezett vonalára fektetett vonal az utca síkjához képest 45 foknál nagyobb</p>	<p>18. § (2) c) bekezdése hatályát veszti.</p>

szöveget 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.

3. Az épület közterület felőli homlokzatára – közterület-szakaszonként – érvényesíteni kell a hozzá tartozó F/L értéket.

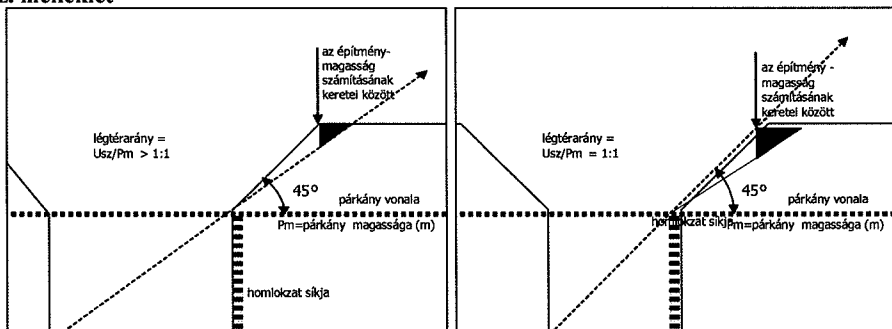
Lásd: 2. és 3. ábra

**1.sz. melléklet**

**Párkány magassága (utcai):** a szabályzat alkalmazása szempontjából a külön jogszabályban meghatározottakon túlmenően zártosorú beépítés esetén, az épület homlokzatsíkja és a rendezett terepszint metszsvonala (járdató-vonal) valamint az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszsvonala, lapostető esetén az attika felső éle között függőlegesen mért távolság.

A Rendelet 1. sz. mellékletében a párkány magasság (utcai) definíció és magyarázó ábra hatályát veszti.

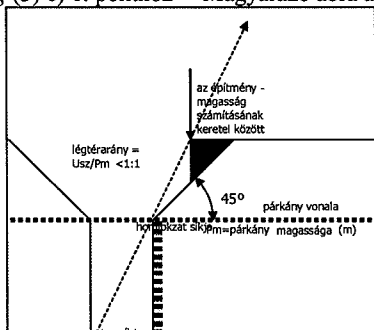
**2. sz. melléklet**



2. számú ábra

3. számú ábra:

Magyarázó ábra a 18.§ (3) c) 1. ponthoz      Magyarázó ábra a 18.§ (3) c) 2. ponthoz:



4. számú ábra:

Magyarázó ábra a 18.§ (3) c) 1. ponthoz

A Rendelet 2. sz. mellékletét képező 2.3.4. ábrák törlésre kerülnek.