



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/2

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. október 22.

.....sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFELJESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Képviselő-testület a 116/2015.(V.14.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatról szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendeletet (JÓKÉSZ) módosítja a 116/A, a 122/A és a 122/B tömbökre vonatkozóan (a tömbök által határolt területek: Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin Sétány – Futó utca, illetve a Práter utca – Bókay János utca – Corvin Sétány – Leonardo da Vinci utca és a Corvin Sétány – Bókay János utca – Tömő utca – Leonardo da Vinci utca ). Erre vonatkozóan településrendezési szerződés megkötésére is felhatalmazta a polgármestert.

Az egyeztetések eredményeként a Corvin Zrt. nem lett részese a településrendezési szerződésnek, ezért a 122/A és a 122/B tömböket nem fogja tartalmazni a JÓKÉSZ módosítása. A településrendezési szerződést csak a 116/A tömb (Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin Sétány – Futó utca által határolt terület) vonatkozásában a Sandler Kft-vel (cégjegyzékszám: 01 09 882204, a GLD Investment Group egyik tagjával), a Práter utca 35. (36322 hrsz) telek tulajdonosával kötötte az Önkormányzat.

ÉRKEZETT

2015 OKT 14 17:06 1

A 706/2015.(VI.29.) számú határozatában a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (a továbbiakban: VPB) úgy döntött, hogy a 116/A tömbre vonatkozó JÓKÉSZ módosítással összefüggésben háromoldalú tervezési szerződést köt a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft-vel, mint Tervezővel, azzal, hogy a költségek viselését a Sandler Kft., mint Megrendelő vállalja. Az Önkormányzat 2015. július 9-én megkötötte a településrendezési szerződést és a tervezési szerződést is.

A 844/2015 (VII. 31.) számú határozatában a VPB úgy döntött, hogy a 116/A tömbre vonatkozó JÓKÉSZ módosítással összefüggésben a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft-vel, mint Tervezővel megkötött háromoldalú *tervezési szerződést* módosítja a Százados út 14. szám alatt levő Pitypang Óvodát is tartalmazó **310. tömbre** (Szörény utca – Pazeller Jakab utca – Stróbl Alajos utca - Százados út által határolt terület) vonatkozó JÓKÉSZ módosítás igényével kiegészítve azzal, hogy a költségek viselését a Sandler Kft., mint Megrendelő továbbra is vállalja.

A VPB ugyanebben a határozatában arról is döntött, hogy a 116/A tömbre vonatkozó JÓKÉSZ módosítással összefüggésben a Sandler Kft-vel, mint a Cél megvalósítójával megkötött *településrendezési szerződést* módosítja a Százados út 14. szám alatt levő Pitypang Óvodát is tartalmazó 310. tömbre vonatkozó JÓKÉSZ módosítás igényével kiegészítve azzal, hogy a költségek viselését a Sandler Kft., mint Megrendelő továbbra is vállalja.

A JÓKÉSZ módosítása az 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 (a továbbiakban: Kormány rendelet) 32. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelően. A 2015. augusztus 27-én az államigazgatási szervek részére a JÓKÉSZ módosítás tervezete véleményezésre kiküldésre került. A véleményezési szakaszt a Képviselő-testület a 209/2015.(IX.17.) számú határozatával lezárta.

Az állami főépítész a Kormányrendelet 40.§-a alapján a záró szakmai véleményét 2015. október 12-én megadta, ebben a településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt. (1. sz. melléklet)

## **II. A betérjesztés 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.

Mіндеzek 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. 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. október 14.



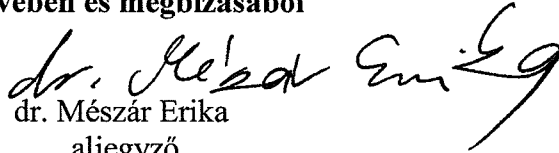
**dr. Kocsis Máté**  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika  
aljegyző

2015 OKT 14.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BPD/010/00123-2/2012**  
Ügyintéző: Kövesi György

Telefon: 06-1/4856924  
E-mail: [kovesi.gyorgy@bfkh.hu](mailto:kovesi.gyorgy@bfkh.hu)

Tárgy: **Budapest VIII. JÓKÉSZ (116/A és 310 sz. tömbök) módosítás a 314/2012 (XI.8.) Korm. r. 40. § (2) bekezdés szerint**

Melléklet:  
Hiv. szám: 26-212/2015

Kérjük válaszában iktatószámunkra hivatkozson!

**Dr. Kocsis Máté polgármester**  
**Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
1082. Budapest, Baross utca 63-67

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem **Budapest VIII. JÓKÉSZ (116/A és 310 sz. tömbök) módosítás** (a 314/2012 K.r. 40. § (1) bekezdés szerint megküldött) dokumentációját.

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.) 40. § (2) bekezdés (a) pont) felhatalmazása alapján az alábbi záró véleményt adom.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

A partnerek a tervezetet 2015. 08. 27. – 08. 15. között véleményezhették.

A Képviselő-testület 209/2015 (IX.17.) számú rendeletével a véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést lezárta, a rendelettervezetet végső véleményezésre megküldeni javasolta.

A tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló ellenvélemény nem maradt fenn.

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 jóváhagyáskor 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. október 12.

Tisztelettel:

Dr György István  
Kormány megbízott megbízásából

*ok (21/15)*

Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Építésügyi Osztályvezető Állami Főépítész

Értesül: 1.) Címzett

2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Felügyeleti Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály

3.) Irattár

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 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 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) 14. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:  
„(8) A Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin sétány - Futó utca által határolt 116/A. tömb területén kerítés az elsődleges építési helyen kívül nem létesíthető.”
2. § A Rendelet 16. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:  
„(9) A Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin sétány - Futó utca által határolt 116/A. tömb területén belül az "Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén" az aláépítés oly módon alakítandó ki, hogy a tetején kialakított rendezett terepszint az utcai járdavonal szintje fölé legfeljebb 0,90 méterrel emelkedhet.”
3. § A Rendelet 28. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:  
„(9) A Százados út - Szörény utca - Pazeller Jakab utca - Stróbl Alajos utca által határolt 310. tömb területén alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az épület megengedett legkisebb építménymagasság 7. számú táblázat szerinti értéke figyelmen kívül hagyható.”
4. § A Rendelet 3. mellékletének a 116/A. tömbre vonatkozó része helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
5. § E rendelet területi hatálya Budapest VIII. kerület, Józsefváros e rendelet 1. mellékletében lehatárolt területre (Práter utca – Nagytemplom utca – Corvin sétány - Futó utca által határolt 116/A. tömb), valamint a Százados út - Szörény utca - Pazeller Jakab utca - Stróbl Alajos utca által határolt területre (310. tömb) terjed ki.
6. § E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
7. § A Rendelet a következő 39/A. §-sal egészül ki:  
„39/A. § A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2015. (... ..) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módr.) megállapított 1.-5.§-át a Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

Budapest, 2015. ....

Danada-Rimán Edina  
jegyző  
tartós távollétében  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

dr. Kocsis Máté  
polgármester

## INDOKOLÁS

A JÓKÉSZ módosításának indoka a 116/A tömb vonatkozásában a Práter utca – Nagy Templom utca saroktelek esetén a terepszint alatti beépítés lehetőségének kiterjesztése a parkolók kedvezőbb kialakítása érdekében; a 310. tömb esetében pedig az előírt építménymagasság minimum alóli mentesítés a Százados út 14. sz. alatt óvoda építése végett.

- 1.§ A szabályozási terv kötelező előkertet ír elő a Nagy Templom utca mentén a 116/A tömbben az utca optikai kiszélesítése érdekében. A magasabb szintű jogszabály azonban lehetővé teszi kerítés létesítését a telekhatáron. Ennek megakadályozása érdekében kerül előírásra a kerítés építés tiltása.
- 2.§ Az építészeti koncepció alapján a Práter utca – Nagy Templom utca saroktelken tervezett épület földszintjén üzletek lesznek, melyek közterületi kapcsolata az előkertben kialakított terasz lehetne, melynek a +90cm-nél nagyobb megemelése optikailag már zavarná a látványt, illetve 1,0 magasabban pedig már terepszint feletti beépítésnek számítana, ami pedig a Corvin Sétány koncepciójának ebben az utcában nem felelne meg.
- 3.§ A tervezett módosítás célja kizárólag a 310. számú tömb övezeti besorolása keretében meghatározott minimális építménymagasság értékének figyelmen kívül hagyására irányul alapfokú nevelési, oktatási intézmények elhelyezése, a konkrét esetben az új Pity-pang Óvoda tervezett épületének megvalósulása érdekében. A vonatkozó építési övezet egyéb szabályozási határértékei, paraméterei, illetve egyéb előírásai nem változnak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a tömbön belül felmért épületek egyike sem haladja meg az építménymagassági minimum értéket. A tervezéssel érintett 38881/2 és 38877 hrsz. telkeken az elhelyezésre kerülő épület megengedhető legkisebb építménymagasság figyelmen kívül hagyása lehetővé teszi az új óvoda létesítését.
- 4.§ A JÓKÉSZ 3. sz. mellékletének 116/A tömbre vonatkozó szabályozási tervi előírásai helyébe a jelen módosítás előírásai lépnek.
- 5.§ A módosítás területi lehatárolása.
- 6.§ Hatályba léptető rendelkezések.
7. § Átmeneti rendelkezés.



**Budapest VIII. KERÜLET**  
**PRÁTER UTCA - NAGY TEMPLOM UTCA - CORVIN SÉTÁNY-  
 FÜTŐ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET (116/A TÖMB)**

**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**M 1:1000**

**VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Szélességi érték
- Épitési övezet/övezeti jele
- Épitési vonal
- U:cai építménymagasság
- U:cai építménymagasság eltérő értékeinek határa
- Megállapodás alapján közhasználat céljára átadható terület
- Elsődleges építési hely
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- Szabályozási terv területi hatálya

**IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Megszüntető jel
- Gyalogos utca, sétány
- "Európa belvárosa" gyalogos kapcsolatok

**MÁS JOGSZABÁLYBAN ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Fővárosi védelem alatt álló épület
- Fővárosi védelem alatt álló épület telke

**ALAPTÉRKÉPI JELEK**

- Telekhatár
- 34953 Helyrajzi szám
- Fütő utca Utcanev, házszám
- 116/A Építési tömb és sorszáma
- Épület

.../2015.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1.MELLÉKLETE  
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

	Munkáltató: Munkálat: 116/A Budapest, 040/01/055 Készítve: 2015.08.14.	Készítve: 2015.08.14.	Készítve: 2015.08.14.
	Budapesti Községi Önkormányzat Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 116/A/2015. (VIII. 14.) önkormányzati határozatával		
<b>Szabályozási terv</b>			
Készítve:	Készítve:	Készítve:	Készítve: