



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/2

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. szeptember 8.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZI IRODA

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *7 október jmel*

JOGI KONTROLL: *október*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 323/2013. (VIII.29.) számú határozatában úgy döntött, hogy módosítja a JÓKÉSZ-t a volt Ganz-MÁVAG területre vonatkozóan, különös tekintettel az ott megjelenő funkciókra és a megváltozott jogszabályi környezetre.

A Képviselő-testület a 48/2014. (III.05.) számú határozatában úgy döntött, hogy módosítja a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletet (JÓKÉSZ) a 36038 helyrajzi számú telket (természetben a Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Orczy út – Orczy tér által határolt területen) magában foglaló területre vonatkozóan az azon való átközlekedés lehetőségének további biztosítása, valamint a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében. Ezzel egyidejűleg felkérte a polgármestert, hogy folytassa le a szükséges tervezési szolgáltatás megrendeléséhez szükséges közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési eljárást.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 533/2014. (V.16.) számú határozatában a Pro Arch Építész Stúdió Bt.-t nyilvánította a beszerzési eljárás nyertesének. A Pro Arch Építész Stúdió Bt.-vel, mint tervezővel (továbbiakban: Tervező) a szerződés 2014. május 30. napján megkötésre került.

ÉRKEZETT

2016 AUG 31 17:00 64.

A tervezési szerződés határidejének 2015. december 31-ig történő módosítására vonatkozóan közös megegyezéssel történő nyilatkozat megtételére került sor 2014. december 11-én.

A Képviselő-testület a volt Ganz-MÁVAG terület átlátható, szabályozással irányított fejlődésnek biztosítása, a szabályozás hatályba lépéséig a nem kívánt folyamatok megállítása érdekében megalkotta a Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Orczy út – Orczy tér által határolt területen változtatási tilalom elrendeléséről szóló 27/2014. (VI.26.) önkormányzati rendeletét.

A tervezési szerződésben előírt dokumentum elkészítéséhez - amelynek tárgya a Ganz-MÁVAG szabályozás - szükségessé vált a módosításban érintett közel 125 db tulajdonossal történő egyeztetés, és számukra egy közbenső egyeztetési anyag került összeállításra. Tekintettel ezen közbenső tervezési feladatra, a tervezési szerződés 2015. július 30-án közös megegyezéssel kiegészült a közbenső egyeztetési dokumentációra és ezen munka tervezési díjára vonatkozó rendelkezésekkel.

A 265/2015. (XII.03.) számú határozatában a Képviselő-testület úgy döntött, hogy érkezett az államigazgatási véleményeket elfogadja, azonban a terület tulajdonosaival további egyeztetések lefolytatására kérte fel a polgármestert. Tekintettel a volt Ganz-MÁVAG terület nagyszámú tulajdonosi körére, több alkalommal is egyeztetés történt a magyar és a külföldi tulajdonosokkal. A tulajdonosi egyeztetéseken tisztázásra került a közlekedő területek helye és szélessége, így a lehetséges jövőbeni tömbök területe. A Könyves Kálmán körút kiszabályozását is új szempontok figyelembe vételével sikerült megoldani.

A 2016. május 25-én, majd 2016. július 20-án megtartott tulajdonosi egyeztetéseken a korábbi kérdések megválaszolásra kerültek, a Tervező a beérkezett javaslatokat befogadta. Az elfogadásra szánt szabályozási tervben foglaltakkal minden – az egyeztetéseken részt vevő – tulajdonos egyet értett, a tervet (1. melléklet) előterjesztésre alkalmasnak találta.

II. A beterjesztés indoka

A teljes eljárás során a véleményeztetési szakasz lezárásáról a Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozóan a véleményezési eljárás lezárása, az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. 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 39.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárási szakaszának lezárásáról.

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 az alábbi határozati javaslat és a mellékelt rendelet elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ), volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozó módosításának tervezetére érkezett tulajdonosi véleményeket elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. szeptember 08.

2. felkéri a polgármestert, kezdeményezze az állami főépítésznél a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ), volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozó módosításával kapcsolatban a végső szakmai véleményének kialakítását.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. szeptember 08.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2016. augusztus 29.



dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából


dr. Mészár Erika
aljegyző

2016 AUG 30.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016.(...) 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) A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 2. alpontja az alábbiakra módosul:
„2. Közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.”
- (2) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 3. alpontja az alábbiakra módosul:
„3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telkek gépkocsival történő megközelítését az út céljára fenntartott területhez tartozó telekrészek bejegyzésével lehet kialakítani.”
- (3) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 4. alpontja az alábbiakra módosul:
„4. Az út céljára fenntartott terület szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben közúti kapcsolattal rendelkezik.”
- (4) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 5. alpontja az alábbiakra módosul:
„5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg - az előírt visszabontás végrehajtásáig - meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét.
- (5) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés f) pontja az alábbiakra módosul:
„f) Meglévő épület szintterülete az épület meglévő tömegén belül legfeljebb 1,5-szeresére növelhető az övezeti paraméterek betartása mellett. Rendeltetésmódosítás az övezetre vonatkozó előírások keretei között megengedett.”
- (6) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés h) pontja az alábbiakra módosul:
„h) Az út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, illetve az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető.”
- (7) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés k) ponttal egészül ki:
„k) Az út céljára fenntartott terület szélessége a kijelölt mértékhez képest 2-2 métert módosulhat, de minimális szélessége a jelölt kottákhoz képes legfeljebb két méterrel lehet kisebb, minimális szélessége 10 m-nél kisebb nem lehet.”

(8) A Rendelet 30.§ (5) bekezdés 9. sz. táblázata az alábbiakra módosul:

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

- [1] a Könyves Kálmán körút mentén
 [2] intézményi átalakulás esetében ¹²³
 [3] intézményi átalakulás esetében (4) bekezdés szerint ¹²⁴
 [4] csak új épület elhelyezése esetén kötelező
 [5] telekalakítás esetén, átmenetileg (3) e)
 [6] kivéve üzemanyagtöltő állomás
 [7] kivéve közmű és közhasznú szolgáltatás telkét, melyek kisebbek is lehetnek

2.§

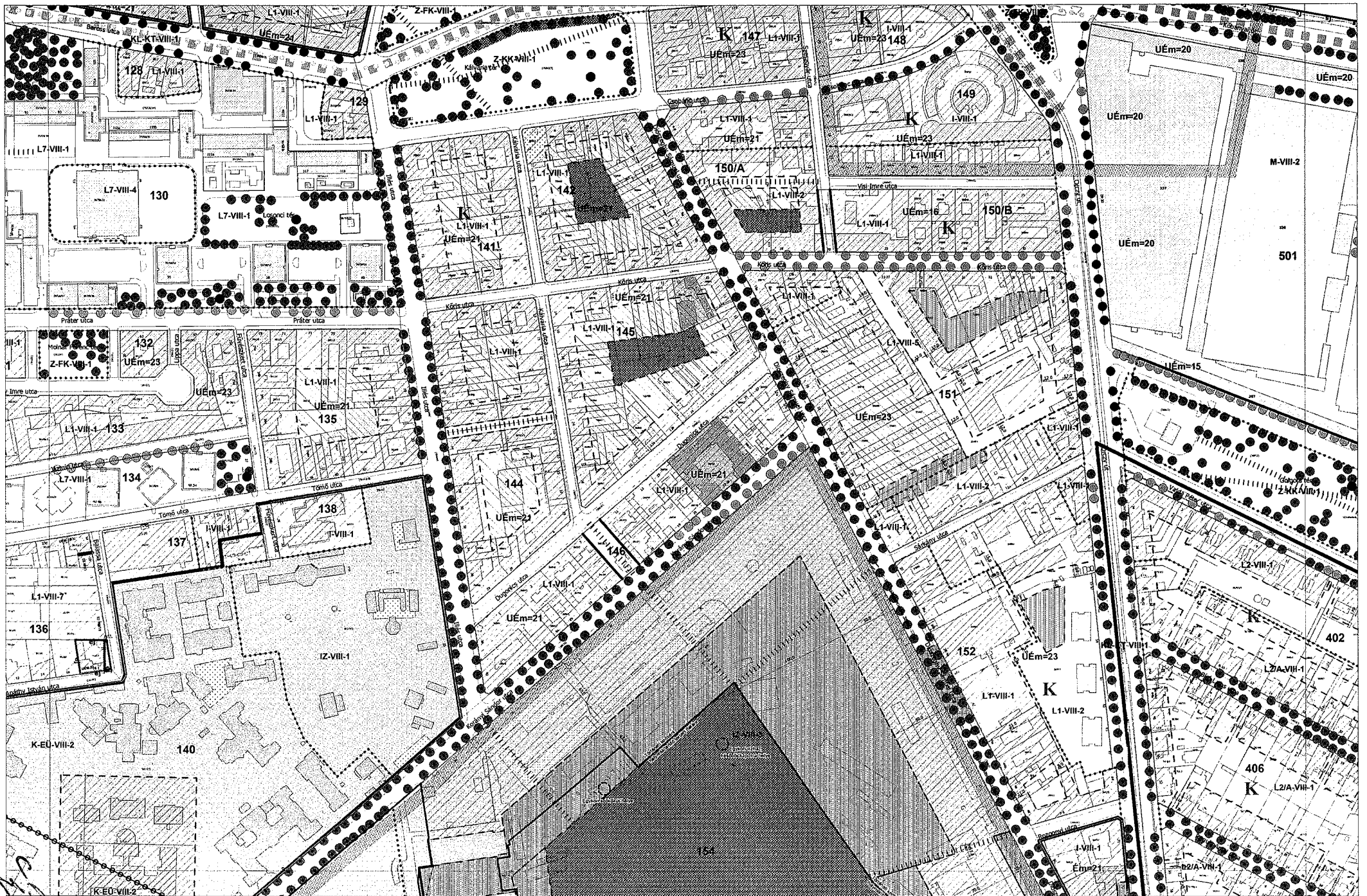
- (1) Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba
- (2) A Rendelet 3. mellékletének 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat helyébe jelen rendelet 1. mellékletének 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat lép.
- (3) Jelen rendeletet a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2016. ...

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

cl
5



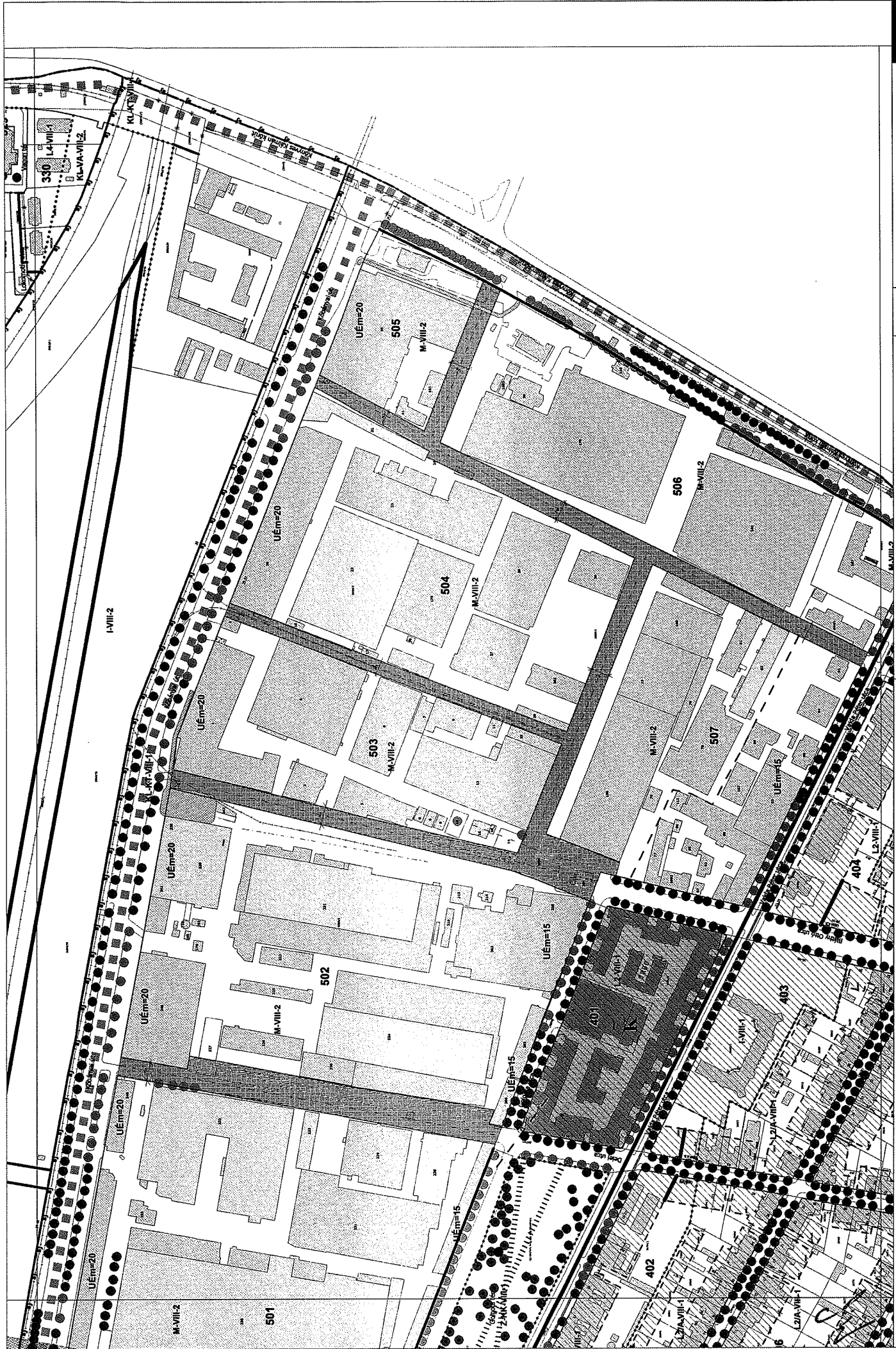
AP

Az alapterkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképvonaton alapszámú, az állami adatok 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



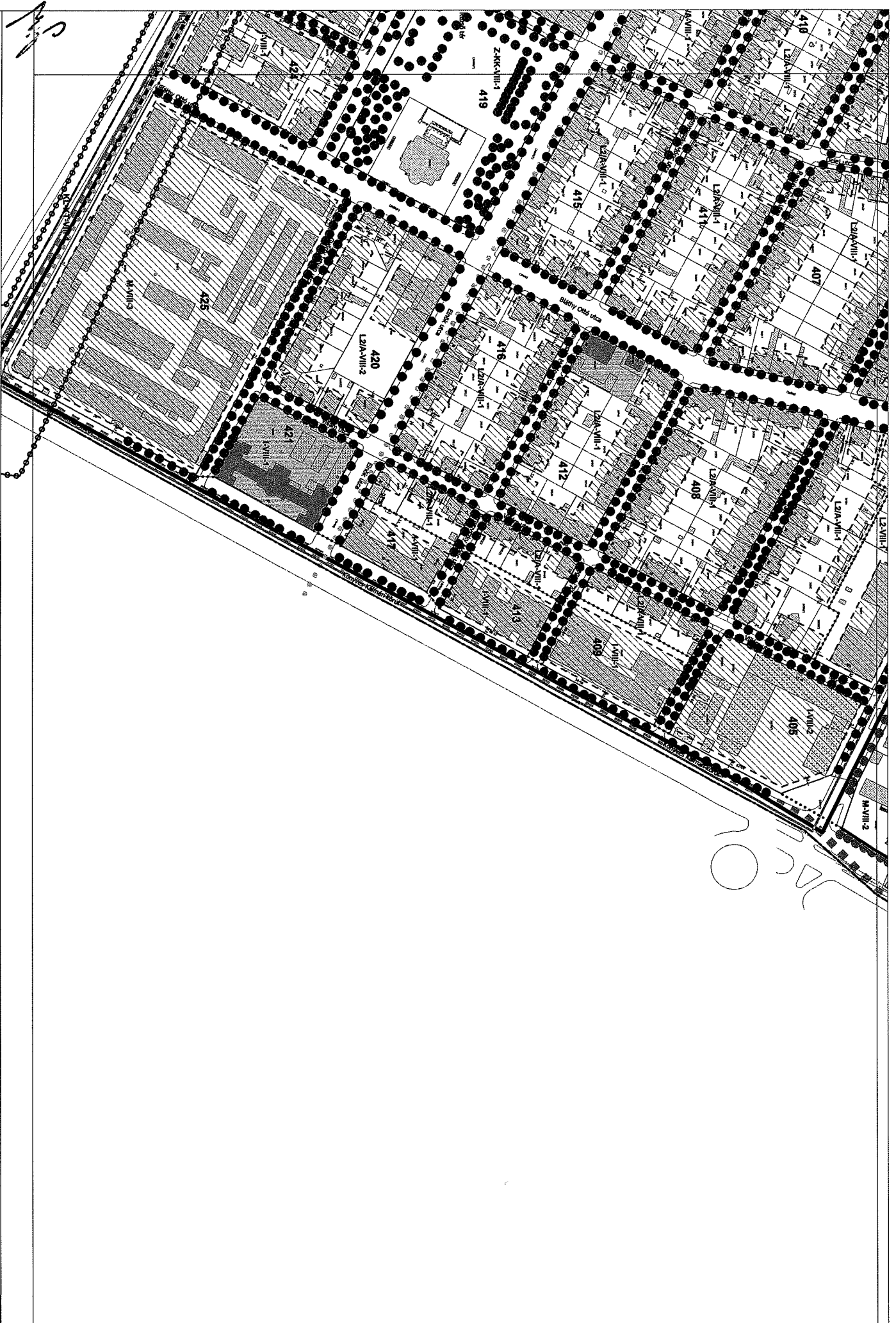
Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ
 módosítás 2015.
 7. sz. szelvény módosítás



Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József ut. 36. tel. +36209695041
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TTI 01-283301

As alapterv a Fővárosi Építési Szabályzat (FŐÉSZ) 1. mellékletének 1.3. pontjának megfelelően készült. A szabályozási terv csak a hatályos, közzétett
Kerületi Építési Szabályzattal (FŐÉSZ) együtt érvényes. A Településszervezeti terv módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió szellemi termék. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

7



C
1/1

Az alábbiak a Földhivatal által hitelesített, záradékos térképlapon alapul, az állam tulajdonú, felhasználatos kizárólag a szabályozási terv esetében, jóváhagyás keretében Építési Szabályzattal (ÖKÉSZ) együtt érvényes, a Településszervezési 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. 1035 József ut. 36. I/II. em. +36209605041
Feladat: tervvezető: R. Takács Eszter vez. településrendező TTI 01-288301



Budapest VIII. kerületi JÓKÉSZ
módosítás 2015.
12. sz. szelvény módosítás

JELKULCS

1. ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- 3003 Helyrajzi szám
- 3000 Utcanév, házszám
- 300 Építési tömb és sorszáma
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Útburkolat, járda
- Villamos pálya, vasút pálya
- Műtárgy

2. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett szabályozási vonal
- 80 Szélességi érték
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Építési vonal
- U_{em} Utcai építménymagasság
- Utcai építménymagasság eltérő értékeinek határa
- Kötelező előkert határa
- Elsődleges építési hely
- Másodlagos építési hely
- Építési hely előírt őrzelvény feletti beépíthető része
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- K Kialakult beépítés
- Terepszint alatti építési helyen elhelyezhető parkolók előírt legkisebb és legnagyobb száma
- ||||| Gyalogos átjárhatóság biztosítandó, árkád, áthajtó
- Kötelező zöldfelület
 - Megtartandó fa, fasor
 - ⊙ Telepítendő fa, fasor
- Út céljára fenntartott terület
- A rendezett terepszint feletti kizárólag 4,5m-nél magasabban elhelyezhető építményrész (tető, előtető, egyéb épületrész) helye
- Az építési engedély feltételeként bontandó épület(rész)
- K_{sz} Szöveges szabályozási elem
- Beültetési kötelezettség

3. IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Megszüntető jel
- Fűvesített zárt villamos pálya
- Tervezett út tengelye
- Vegyeshasználatú út
- Tervezett kerékpáros létesítmény nyomvonala
- Gyalogosutca, sétány
- "Európa Belvárosa", gyalogos kapcsolatok
- Megállapodás alapján közhasználat céljára átadható terület
- Műemléki környezet (MK) javasolt határa
 - Játsszótér
- 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)

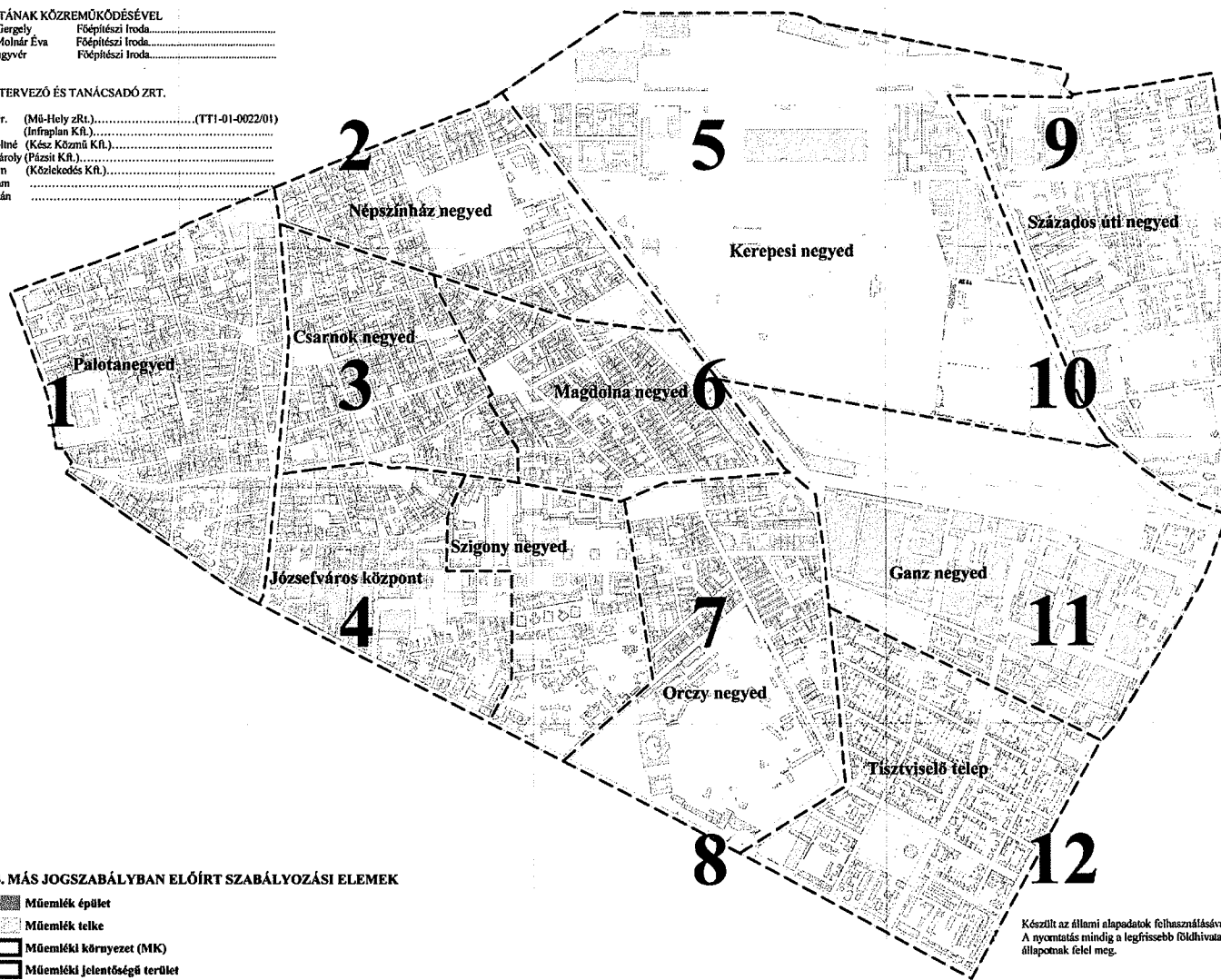
KÉSZÜLT: BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÖZREMŰKÖDÉSÉVEL
 MUNKATÁRSÁK: mb. főépítész, irodavezető Ferenczelyi Gergely Főépítési Iroda.....
 Szabadiné Molnár Éva Főépítési Iroda.....
 Iványi Gyöngyvér Főépítési Iroda.....

TELEPÜLÉSENRENDEZÉS:

Városrendezés: vezető tervező Nagy Béla dr. (Mű-Hely Zrt.).....(TT1-01-0022/01)
 Víziközmű-rendszer: Bíró Attila (Infraplan Kft.).....
 Energia közmű-rendszer: Hanczár Zsoltné (Kész Közmű Kft.).....
 Tűj-, természet- és környezetvédelem: Molnár Károly (Pázsit Kft.).....
 Körlekedés: Rhoter Ádám (Közlekedés Kft.).....
 Városépítéssel: Magyar Ádám.....
 Értékvédelem: Ferencz Zoltán.....

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.

(TT1-01-0022/01)
 (Infraplan Kft.).....
 (Kész Közmű Kft.).....
 (Pázsit Kft.).....
 (Közlekedés Kft.).....



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

4. MÁS JOGSZABÁLYBAN ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Műemlék épület
- Műemlék telke
- Műemléki környezet (MK)
- Műemléki jelentőségű terület
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületegyüttes
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épületegyüttes 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, védősáv
 - Közmű tengelyvonala
 - Lakó, pihenő övezet

Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás 2014.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata

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



6 A/0