



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/1

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. november 10.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslát a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZI IRODA

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *h. L. I. an*

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. J. J. edina

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ *h*

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 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 – Orezy 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 NOV 02 17:30 B₁

h

A Képviselő-testület a volt Ganz-MÁVAG terület átlátható, szabályozással irányított fejlődésének biztosítása, és 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 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 dokumentációval kapcsolatos egyeztetésekkel.

A 265/2015. (XII.03.) számú határozatában a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ), volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozó módosításának tervezetere beérkezett 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.

Az elfogadásra szánt szabályozási tervben foglaltakkal – az egyeztetéseken részt vevő – tulajdonosok egyetértettek.

A volt Ganz-MÁVAG területre vonatkozó JÓKÉSZ módosítási eljárás során a véleményezési szakaszt a Képviselő-testület a 178/2016. (IX.08.) számú határozatával lezárta.

Az állami főépítész a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdése alapján a záró szakmai véleményét megadta, ebben a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban két észrevételt tett, melyet a Városépítészeti Iroda szakmailag megvizsgált (1. sz. melléklet).

Az első észrevétel tekintetében, a fent említett egyeztetéseken már született megállapodás, amelynek értelmében mégsem módosulnak a véleményezési eljárás során a rendelet-tervezetében észrevételezett előírások.

A második észrevétel vonatkozásában a szabályozási terv jelkulcsából törlésre került jelölés visszakerül a jelkulcsba.

Időközben Budapest Főváros Kormányhivatala 2016. első félévében célellenőrzés keretében vizsgálta Budapest Főváros Közgyűlése és a fővárosi kerületi önkormányzatok képviselő-testületei által alkotott építésügyi tárgyú rendeleteket, különös tekintettel a helyi építési szabályzatokra. 16 db magasabb szintű jogszabály alapján történt a felülvizsgálat, melynek tapasztalatairól a kormány megbízott tájékoztató levelet küldött valamennyi érintett részére. Az általános észrevételeken túl valamennyi kerület ún. „kerületi részjelentést” kapott a vizsgált rendeleteire vonatkozóan (2. melléklet).

A józsefvárosi rendeletek közül négyet vizsgált meg, ezek közül a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 43/2015.(X.22.), a 55/2015.(XII.10.), valamint az 5/2016.(II.11.) önkormányzati rendeletek vonatkozásában a vizsgálat nem tárt fel jogsértő rendelkezést.

A többször módosított Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet három rendelkezése (6. § (4) bekezdés a) pont), 8.§ (1) bekezdés a) pont, 29.§ (2) bekezdés h) pont) esetében állapítottak meg túlerjeszkedést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott rendeletalkotási felhatalmazáson. Tekintettel arra, hogy a kifogásolt előírások hatályon kívül helyezhetőek, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdés alapján („a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatt ellentétes – helyi önkormányzati – előírás hatályon kívül helyezése esetén”) a módosítás véleményezési eljárás nélkül elfogadható.

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 megelőzően ugyanezen Korm. rendelet 36. §-ában szabályozott teljes 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 a) pontjára, a módosítás a közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léphet hatályba.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a volt Ganz-MÁVAG területére vonatkozóan a JÓKÉSZ módosítási eljárásának lezárása, valamint a területre vonatkozó változtatási tilalom feloldása, Képviselő-testület a Ganz-Mávag területen (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 rendeletének hatályon kívül helyezésével.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, a Tervező utolsó részszámlájának kifizetése érdekében. A fedezet a 11703 cím dologi előirányzaton rendelkezésre áll.

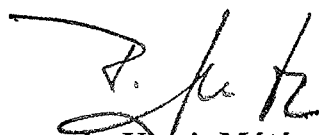
IV. Jogszabályi környezet

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdése a) pontja alapján a Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia a településrendezési eszközök módosításának és végső véleményezési eljárási szakaszának lezárásáról.


A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontján, a 42. § 1. pontján, valamint a településrendezési eszköz módosításának teljes 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. § (7) bekezdésében foglaltakon és a 36. § előírásain alapul.

Fentiek alapján kérem a mellékelt rendelet elfogadását (3. melléklet).

Budapest, 2016. október 28.


dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából


dr. Mészár Erika
aljegyző

2016.10.28.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/0002-5/2016**

Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina

Telefon: 06-1/485 69 16

E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény

Budapest VIII. ker. Ganz-Mávag KSZT módosítása

Melléklet: -

Hiv. szám: 26-88/2015

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!
E-mail címem megváltozott!*

Kocsis Máté polgármester
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere
1082 Budapest
Baross utca 63-67.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozó 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 záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

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

A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályait a 350/2013.(IX.18.) ÖK határozattal fogadta el, ennek megfelelően a partnerek a tervezetet megismerhették, véleményezhették.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertették a Képviselő-testülettel. A Képviselő-testület a 256/2015. (XII. 03.), a 73/2016. (I. 25.), s a 178/2016. (IX. 08.) sz. határozatában döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról. Az el nem fogadott véleményeket a Képviselő-testület döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

A tervezet egyeztetése során érkezett elfogadott véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvételre kerültek.

Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 62-64.; telephelye: 1014 Budapest, Logodi u. 38-40.
Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 485-6945

2016 OKT 26.

Handwritten signature and initials

A tervezettel kapcsolatban fennmaradó észrevételim a következők:

- A tervezet 2. §-a eltér a véleményezési szakaszban megküldöttől, ahol a 2. §-ban két hatályon kívül helyező rendelkezés szerepelt, ezek hiányoznak végső véleményezésre megküldött tervezetből, kérem, vizsgálják felül.
- A szabályozási terv jelkulcsából törlésre került az „önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút javasolt helye” jelölés, javaslom, hogy vizsgálják felül, hogy a kerületben nem maradt-e a szabályozási terven ilyen jelölés jelen tervezet területi hatályán kívül.

Tájékoztató jelleggel szeretném felhívni szíves figyelmét, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) szerint a törvény hatálybalépésétől (tehát 2016. július 23-tól) új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. A törvény 3. § (1) szerint a településképi rendelet

- a) az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- b) a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre,
- c) az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- d) a reklámok, reklámberendezések, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

Ezzel kapcsolatban ezúton tájékoztatom, hogy a településképi törvény előírásainak való megfelelés érdekében 2017. december 31-ig meg kell alkotni a településképi rendeletet, és annak hatályba lépésével egyidejűleg a KÉSZ előírásaiból a településképi követelményeket tartalmazó rendelkezéseket hatályon kívül kell helyezni.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a kerületi rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2016. október 25.

Tisztelettel:



Dr György István


Kormány megbízott megbízásából

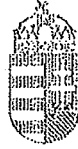

Dr. Sersliné Kócsi Margit

Építésügyi osztályvezető - Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár


5



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BP/1010/00464-1/2016
Ügyintéző: dr. Kiss Marietta
Telefon: 328-5864
E-mail: kiss.marietta@bfkh.hu

Tárgy: Tájékoztatás a helyi építési szabályzatok
felülvizsgálatával kapcsolatban
Melléklet: 1 db kerületi részjelentés
Hiv. szám: -

Danada Rímán Edina
Jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Tisztelt Jegyző Asszony!

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2016. első félévében célellenőrzés keretében vizsgálta Budapest Főváros Közgyűlése és a fővárosi kerületi önkormányzatok képviselő-testületei által alkotott építésügyi tárgyú rendeleteket, különös tekintettel a helyi építési szabályzatokra.

A célellenőrzés az alábbi jogszabályok alapján került lefolytatásra:

- Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény)
- a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.),
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.),
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.),
- a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény,
- a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény
- a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Kelt.),
- Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Gst.)
- a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.),
- 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: Tkr.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ttr.),
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet (a továbbiakban: 312kr.),
- a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Főépr.)

Handwritten signature

- a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Römr.),
- a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Njtr.),
- az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet (a továbbiakban: Fvmr.),
- a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fvr.)
- a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.).

A Kormányhivatal kiemelt figyelmet fordít arra, hogy szakmai tájékoztató anyagok, körlevelek készítésével folyamatosan segítse az illetékességi területén működő önkormányzatok munkáját, az önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátása során a helyes jogalkalmazási gyakorlat kialakítását. A vizsgálat tapasztalatairól a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: MÖtv.) 133. § (3) bekezdésében foglalt szakmai segítségnyújtási jogkörömben eljárva az alábbiakban szeretném tájékoztatni.

1. A helyi építési szabályzatok és szabályozási tervek tárgykörben háromszázhárom (303) alaprendelet és egyszázketten (102) módosító rendelet törvényességi felülvizsgálatára került sor. A vizsgálat során megállapításra került, hogy azok az önkormányzati rendeletek, amelyek 2013. előtt kerültek elfogadásra, nagy számban tartalmaznak jogsértő rendelkezéseket, mert a képviselő-testületek az Étv-nek a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CLVII. törvényben foglalt, 2013. január 1. napjától bekövetkezett módosítását, valamint a Tkr. és a 312kr. hatályba lépése óta elmulasztották a magasabb szintű jogszabályokhoz igazításukat. Az alábbiakban felsorolt típushibákat tartalmazó rendeletek túlíterjeszkednek az Étv.-ben kapott rendeletalkotási felhatalmazáson, miután az Étv. 62. § (1) bekezdés 12.4. pontja értelmében a Kormány kapott felhatalmazást arra, hogy az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, valamint az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit rendeletben megállapítsa, ezért ebben a tárgykörben a helyi önkormányzatoknak nincs rendeletalkotási felhatalmazásuk.

A törvényességi vizsgálat ezzel összefüggésben a következő típushibákat tárta fel a rendeletekben.

- A helyi építési szabályzat:
- elvi építési engedélyhez köt építési tevékenységet,
 - kötelezően, kétlépcsős eljárást (elvi engedélyt és végleges engedélyt) szabályoz,
 - építési vagy bontási engedélyhez, illetve bontás tudomásul vételéhez köt építési tevékenységet,
 - építési engedélyhez köt olyan építési tevékenységet, amely a 312kr. alapján nem engedélyköteles,
 - építésügyi hatósági eljárási szabályokat állapít meg, így szakhatóság bevonását teszi kötelezővé az építési/bontási engedélyezési eljárásban,
 - bővíti az építési engedélyezési eljárásban benyújtandó dokumentumok körét, jellemzően például előírja kertépítészeti terv csatolását, geodéziai felmérés elvégzését, talajmechanikai szakvélemény benyújtását, színezési terv, útépitési és tereprendezési helyszínrajz csatolását,
 - előírja, hogy kötelező mellékleteként benyújtandó műleírásban igazolni kell a terepszint alatti vizek (talajvíz, rétegvíz) megfelelő elvezetésére vonatkozó adatokat, a talaj építésre való alkalmasságát, a zaj és rezgésvédelmi követelmények teljesülését részletes számításokkal igazolni kell az engedélyezési tervdokumentáció zaj-és rezgésvédelmi fejezetében,
 - az építtetőt kötelezi arra, hogy az építési engedélyezési tervben dokumentálja a közhasználatnak átadandó területeket, olyan tartalommal, hogy az önkormányzat a közhasználat feltételeit el tudja bírálni a városrendezési hatástanulmány készítését írja elő,
 - a bontási engedély kérelem részeként előírja, hogy az építtető köteles mellékelni az épület felmérési és fotódokumentációját,

[Handwritten signature]
7

- meghatározza a használatbavételi engedély kiadásának feltételeit (közművek létesítése, szakhatósági vélemény csatolása, zöldfelületek megvalósítása, előzetes bontás lefolytatása),
- kötelező elvi telekalakítási engedélyezési eljárást ír elő,
- a telekalakításhoz, telekteleoszláshoz szakhatóság egyedi hozzájárulásának beszerzésére kötelezi a kérelmezőt,
- tervtanácsai és településképi vélemény együttes beszerzését írja elő az engedélyezési eljárás feltételeként.

Típushibaként tapasztalható, hogy néhány helyi építési szabályzat fakivágásra vonatkozó előírásokat tartalmaz, amelyek nincsenek összhangban sem az FVR, sem a fás szárú növények kivágására vonatkozó saját önkormányzati rendeletükkel. A fakivágásra vonatkozó rendelkezéseket nem a helyi építési szabályzatban, hanem önálló rendeletben indokolt szabályozni.

Szintén típushibaként jelentkezett, hogy a vizsgálat alá vont helyi építési szabályzatok egy része az építési engedély kiadásának feltételül a teljes közművesítettség meglétét írja elő. A teljes közművesítésről a helyi építési szabályzatok anyagi jogszabályként továbbra is rendelkezhetnek, azonban az építési engedély kiadását nem köthetik a teljes közművesítettséghez.

Ezt támasztja alá a Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf.5028/2015/7. számú határozata, amely szerint „A települési önkormányzatnak nincs törvényi felhatalmazása arra, hogy rendeletében az építési engedély kiadásának feltételül a teljes közművesítettség meglétét írja elő. A központi jogszabályok a használatbavételi engedélyhez kötik a közművesítettség igazolását. Ugyanakkor a hatóság az építési engedély iránti egyedi kérelmek elbírálása során figyelemmel lehet arra, hogy a közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e.”

Szeretném felhívni szíves figyelmét arra, hogy a helyi építési szabályzatok és szabályozási tervek jogharmonizációja nem igényli településtervező megbízását, az az alábbiakban ismertetett hatályos jogszabályhelyek alapján az önkormányzat hatáskörében végrehajtható. Amennyiben hatályon kívül helyezéssel nem, csak módosítással oldható meg egy jogszabályhely harmonizációja, indokolt tárgyalásos eljárást kezdeményezni a Tkr. 32. § (6) alapján.

A Tkr. a településrendezési eszközök 2016. december 31. napjáig történő módosításáról az alábbiak szerint rendelkezik.

„Tkr. 45. § (3) Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2016. december 31-ig módosítható, amennyiben

- a) a településrendezési eszköz egyeztetése 2015. december 31-én folyamatban volt, és egyeztetése során legalább a véleményezési szakasz kezdeményezése megtörtént, vagy
- b) a településrendezési eszköz módosítása a 32. § (6) bekezdése szerint indokolt.

„Tkr. 32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítás

- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
- b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt,
- c) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, vagy
- d) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.”


8

Tekintettel arra, hogy a jogszabálysértő rendelkezések hatályon kívül helyezésére a Tkr. 46. § (3) bekezdés b) pontja a Tkr. 32. § (6) bekezdés c) pontjának alkalmazásával lehetőséget biztosít, felkérem, hogy jelen levelemhez csatolt részjelentés alapján szíveskedjék elvégezni a hatályos építési szabályzatok felülvizsgálatát a jogszabályi harmonizáció érdekében és annak eredményéről 2017. január 15. napjáig a Kormányhivatalt tájékoztatni szíveskedjék. Amennyiben az önkormányzatnál az Étv. 62. § (6) bekezdése alapján az új helyi építési szabályzat készítése folyamatban van, kérem, hogy a jogszabály-tervezet készítése során is szíveskedjen figyelembe venni a jelen körlevélben és annak kerület-specifikus mellékletében foglaltakat.

2. Az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló rendeletek

A kerületi önkormányzatok közül tizenhat (16) önkormányzat szabályozza önálló rendeletben az építetők gépjármű elhelyezési kötelezettségét, a többi önkormányzat az építési szabályzatába foglalta az ebben a tárgyban alkotott rendelkezéseket.

A vizsgálatot érintett önálló rendeletek 2013. előtt keletkeztek, eredeti jogalkotói hatáskörben alkották meg azokat a képviselő-testületek, amely a korábban hatályos jogi szabályozásnak megfelelt.

2013. január 1. napjától az Étv. és az OTÉK módosításával az önkormányzati rendeletalkotási felhatalmazás megváltozott, ezt követően csak a helyi építési szabályzatban szabályozhatók a tárgykörbe tartozó kérdések.

Az Étv. a 13. § (1) bekezdésében kimondja, hogy az országos szabályokban engedett eltérésekkel kell szabályozni a helyi építési szabályzatban a helyi követelményeket.

„Étv. 13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és építési értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.”

A tárgykörbe tartozó jogi szabályozást tartalmaz az OTÉK 42. § (1)-(2) bekezdése, amelynek „a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában” fordulatát követve a jármű elhelyezésre vonatkozó szabályok helyi építési szabályzatban állapíthatók meg.

„OTÉK 42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.[...]

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

A származékos jogalkotói hatáskörre utalást, a felhatalmazó rendelkezést az Étv. 62. § (6) bekezdése tartalmazza.



„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg (...) 6. a helyi építési szabályzatát.”

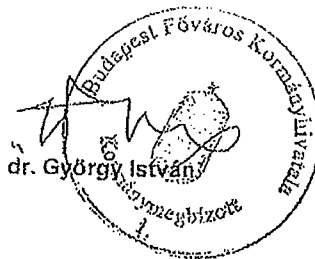
A felhatalmazó rendelkezés megváltozásából következik, hogy az önálló rendeletben, eredeti jogalkotói hatáskörben történő jogalkotási lehetőség megszűnt, 2013. január 1. napját követően a korábban elfogadott rendeletek nem módosíthatók, a jogsértő rendelkezések orvoslását az önálló rendelet hatályon kívül helyezésével és a hatályos Étv. és a Tkr. rendelkezései szerint készülő új kerületi építési szabályzatokban lehet rendezni.

Kérem a kerületi szabályozási tervek felülvizsgálata és kidolgozása során fentiek szíves figyelembevételét.

Ezúton szeretném Tisztelt Jegyző Asszonyt tájékoztatni arról, hogy a munkájuk során jelentkező problémák megoldásához – az Mőtv. 133. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – a kormányhivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Budapest, 2016. szeptember 29.

Tisztelettel:



Részjelentés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

66/2007.(XII.12.) rendelete Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ)

„6. § (4) A területen a közterületről láthatóan berendezések csak az alábbiak szerint helyezhetők el:

a) Az égéstermék homlokzatra történő kivezetése csak jogszabálynak megfelelő kémény hiányában műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással és homlokzatlídsz roncsolása nélkül engedhető meg. A műszaki megoldás megfelelőségének igazolása érdekében a tervekhez mellékelni kell az önkormányzati főépítész véleményét, annak hiányában az illetékes tervtanács állásfoglalását.”

„8. § (1) Amennyiben az ingatlan tulajdonosa (állami tulajdon esetében annak kezelője) megállapodik az önkormányzattal a terepszinten közvetlenül csatlakozó területek, illetve a földszinti területek vagy az épület egy részének közhasználatcéljára történő átadásáról, akkor a megállapodás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről gondoskodni kell.

a) A közhasználat céljára átadásra tervezett területekről az építtető nyilatkozik, az építési engedélyezési tervben dokumentálja a közhasználatnak átadandó területeket, olyan tartalommal, hogy az önkormányzat a közhasználat feltételeit el tudja bírálni.”

„29. § (2) h) az építési övezet területén a „kötelező zöldfelület”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a „történeli kert” rekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el. Az építési engedély iránti kérelem kötelező mellékleteként benyújtandó kertépítészeti tervnek az épület legnagyobb külső (terezszint alatti, terepszint, terepszint feletti) vetületi méretét határoló vonaltól számított legalább 5 méter széles sávra kell kiterjednie.”

A rendelkezések túlerjeszkednek az Étv.-ben kapott rendeletalkotási felhatalmazáson, mert azok építésügyi hatósági eljárással összefüggő előírásokat tartalmaznak. Az Étv. 62. § (1) bekezdés 12.4. pontja értelmében a Kormány kapott felhatalmazást arra, hogy az építésügyi hatósági engedélyezési és kötelezési eljárások, valamint az építésügyi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések, valamint az építészeti-műszaki tervek részletes tartalmi követelményeit megállapítsa.

55/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelete a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XI.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

A vizsgálat nem tárt fel jogsértő rendelkezést.

43/2015.(X.22.) önkormányzati rendelet a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007 (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

A vizsgálat nem tárt fel jogsértő rendelkezést.

5/2016.(II.11.) önkormányzati rendelet a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

A vizsgálat nem tárt fel jogsértő rendelkezést.



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 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 23.§ (5) bekezdés 5. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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 Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 6.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A területen a közterületről láthatóan berendezések csak az alábbiak szerint helyezhetők el:]

„ a) Az égéstermék homlokzatra történő kivezetése csak jogszabálynak megfelelő kémény hiányában műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással és homlokzatdísz roncsolása nélkül engedhető meg. A műszaki megoldás megfelelőségének igazolása szükséges.”

2. § A Rendelet 8.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Amennyiben az ingatlan tulajdonosa (állami tulajdon esetében annak kezelője) megállapodik az önkormányzattal a terepszinten közvetlenül csatlakozó területek, illetve a földszinti területek vagy az épület egy részének közhasználatcéljára történő átadásáról, akkor a megállapodás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésről gondoskodni kell.]

„a) A közhasználat céljára átadásra tervezett területekről az építető nyilatkozik.”

3. § A Rendelet 29. § (2) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az IZ-VIII-3 jelű építési övezet területén]

„h) az építési övezet területén a „kötelező zöldfelület”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a „történeti kert” rekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el, mely tervnek az épület legnagyobb külső (terep szint alatti, terepszinti, terepszint feletti) vetületi méretét határoló vonaltól számított legalább 5 méter széles sávra kell kiterjednie.”

4. § (1) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]

„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 helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]

„3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telek gépkocsival történő megközelítését az út céljára fenntartott területhez tartozó telekrészek bejegyzésével lehet kialakítani.”

(3) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 4. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]

„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 helyébe a következő rendelkezés lép :

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]

„ 5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg - az előirt visszabontás végrehajtásáig - meghaladhatja az övezetre előirt legnagyobb beépítettség mértékét.”

(5) A Rendelet 30. § (3) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén]

„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 helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén]

„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) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén]

„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.”

clw
13

(8) A Rendelet 30. § (5) bekezdés 9. sz. táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	M	beépítési 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 üzemanyagöltő állomás
 [7] kivéve közmű és közhasznú szolgáltatás telkét, melyek kisebbek is lehetnek

5. § A Rendelet 3. mellékletének 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat helyébe e rendelet 1. mellékletének 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat lép.

6. § E rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba. E rendeletet a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

7. § E rendelet hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Ganz-Mávag területen (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 rendelete.

8. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2016. ...

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

14

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2016. (...) önkormányzati rendelete

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

1. Általános indokolás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítását a kerület építési előírásainak egyszerűsítése, a Ganz – MÁVAG terület 42ha méretű ingatlan megosztásának lehetővé tétele az Önkormányzat és a tulajdonosok szempontjainak figyelembe vételével, valamint a törvényességi felülvizsgálatban észrevételezett túlterjeszkedett rendelkezések javítása indokolja.

2. Részletes indokolás

1-3.§-hoz

A Rendeletből a törvényességi felülvizsgálatban foglaltak alapján, kikerülnek az építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz kapcsolódóan – kerületi szinten – kötelezően előírt mellékletek.

4.§-hoz

(1)-(3) A szabályozási terven a volt Ganz-MÁVAG területen az „önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye” jelű, irányadó szabályozási elem a Rendeletből törlésre került, így az erre vonatkozó előírások is.

(4) A telekalakítás végrehajthatósága érdekében tartalmaz könnyítést a Rendelet előírásának módosítása.

(5) A területen több helyen megfigyelhető, hogy a csarnokok belső tereibe nagy, többszintes épületeket építenek. Ez sem építészeti, sem tűzvédelmi szempontból nem támogatható.

(6) A szabályozási terven a volt Ganz-MÁVAG területen az „önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye” jelű, irányadó szabályozási elem a Rendeletből törlésre került, így az erre vonatkozó előírások is.

(7) A Rendelet előírása a szabályozási terven út céljára fenntartott terület tényleges telekalakítási eljárás esetére vonatkozóan ad rugalmas feltételeket, de a jelölt területen a meglévő épületek átépítése nem megengedhető.

(8) A 9. sz. táblázatban a Rendelet M-VIII-2 jelű építési övezet paraméterei változnak:

- a beépítési mód zártosú és szabadonálló beépítést is lehetővé tesz az adottságokhoz igazodóan, hogy a telekalakításnak ez ne legyen akadálya;
- a 90%-os átmeneti beépítettség lehetősége törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a szabályozási terven ilyen terület nincsen kijelölve;

Handwritten signature and number 15

- üzemanyag-töltő-állomás esetén az építménymagasság minimumát nem kell tartani, annál alacsonyabb is lehet;
- a legkisebb kialakítható telekméretet közmű- és közhasznú szolgáltatás (pl.: BKV) telke esetén nem kell megtartani, annál kisebb is lehet, ha a működéshez az elegendő.

5.§-hoz

A Rendelet megfelelő szakaszának kiegészítése szükséges a szabályozási terv egyes szelvényein lévő változások átvezetésével.

6.§-hoz

A Rendelet megfelelő szakaszának módosítása szükséges a magasabb szintű jogszabály adta keretek figyelembe vételével.

7.§-hoz

A volt Ganz-MÁVAG területre vonatkozó változtatási tilalomról szóló 27/2014.(VI.26.) sz. önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló rendelkezés.

8.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Handwritten signature
16

JELKULCS

1. ALAPTÉRKEPI JELEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Utcanév, házszám
- 308 Építési főmb 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 úrszelvény felett beépíthető része
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- K Kialakult beépítés
- GA40 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 felett kizárólag 4,5m-nél magasabban elhelyezhető építményrész (tető, előtető, egyéb épületrész) helye
- Az építési engedély feltételeként bontandó épület(rész)
- Kiz... Szöveges szabályozási elem
- Beültetési kötelezettség

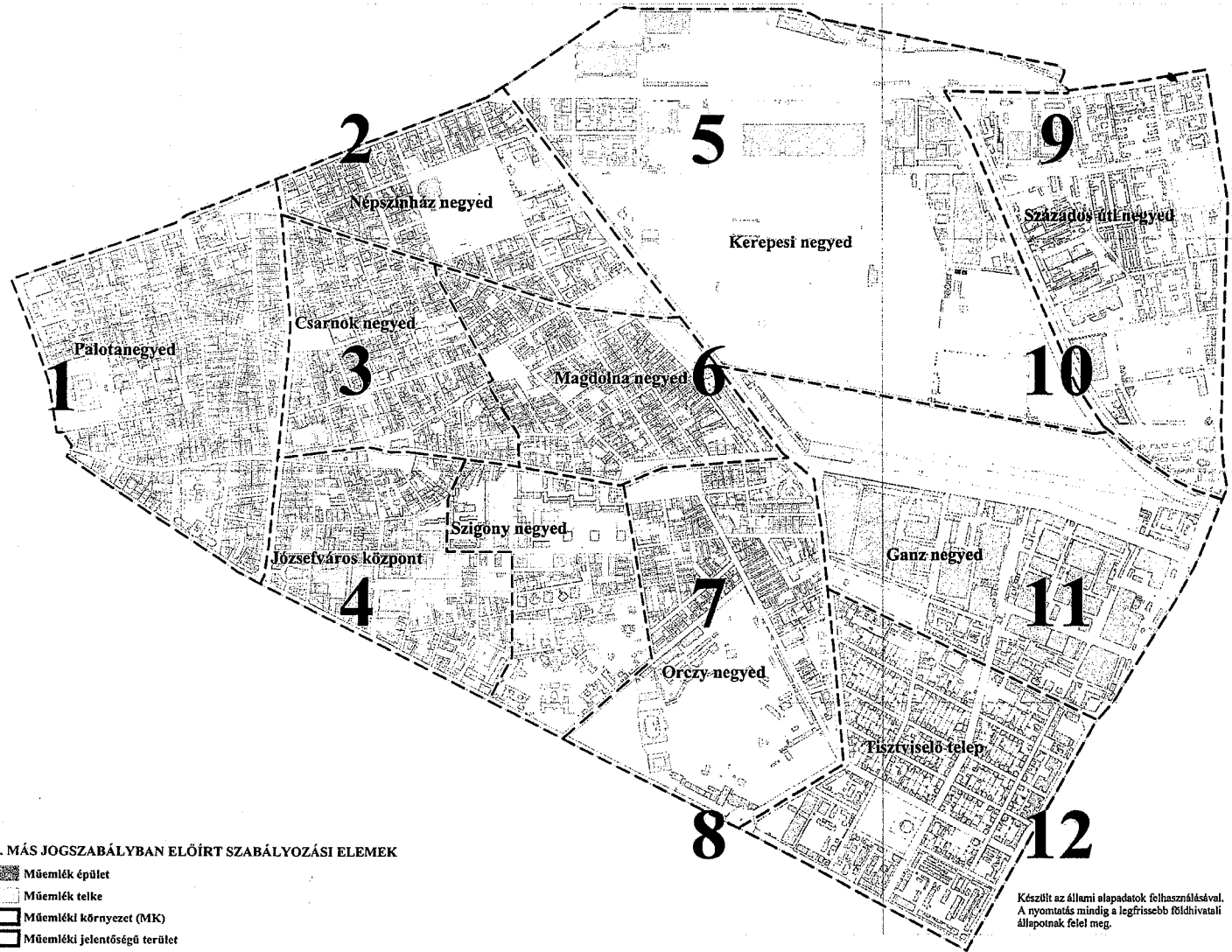
3. IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Megszüntető jel
- Fűvesített zárt villamos pálya
- Tervezett út tengelye
- Vegyeshasználatú út
- Tervezett kerékpáros létesítmény nyomvonala
- Gyalogosutca, sétány
- "Európa Belvárosa", gyalogos kapcsolatok
- Önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye
- 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 funkcióival és annak helyrajzi számmal pl. P15 (piac - hrsz 123456/1)

4. MÁS JOGSZABÁLYBAN ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Műemlék épület
- Műemlék telke
- Műemléki környezet (MK)
- Műemléki jelentőségű terület
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épüleategyüttes
- Fővárosi védelem alatt álló épület és épüleategyüttes 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



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

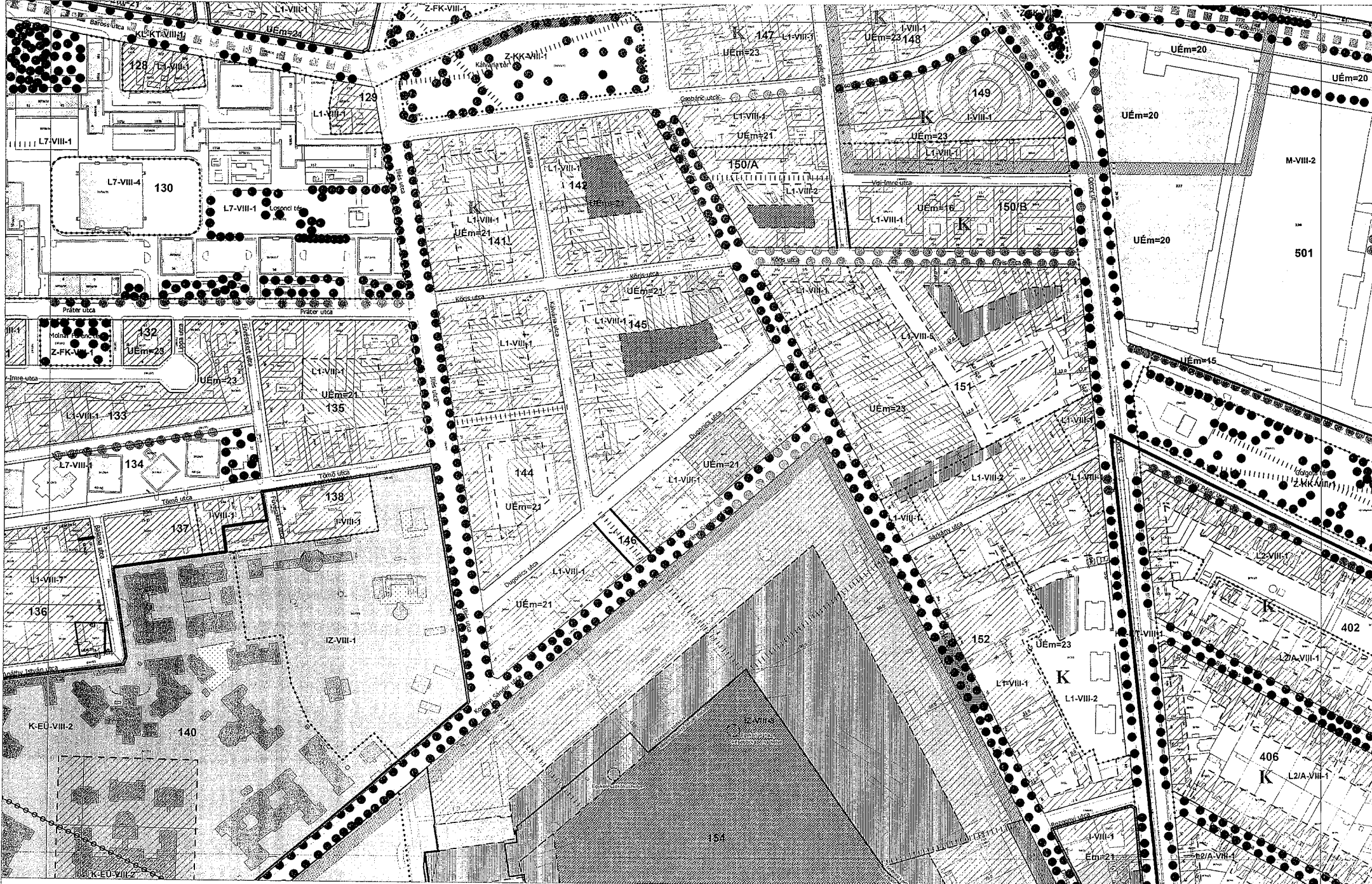
Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás 2016.

Meghízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata

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



17



Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékoltt 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.

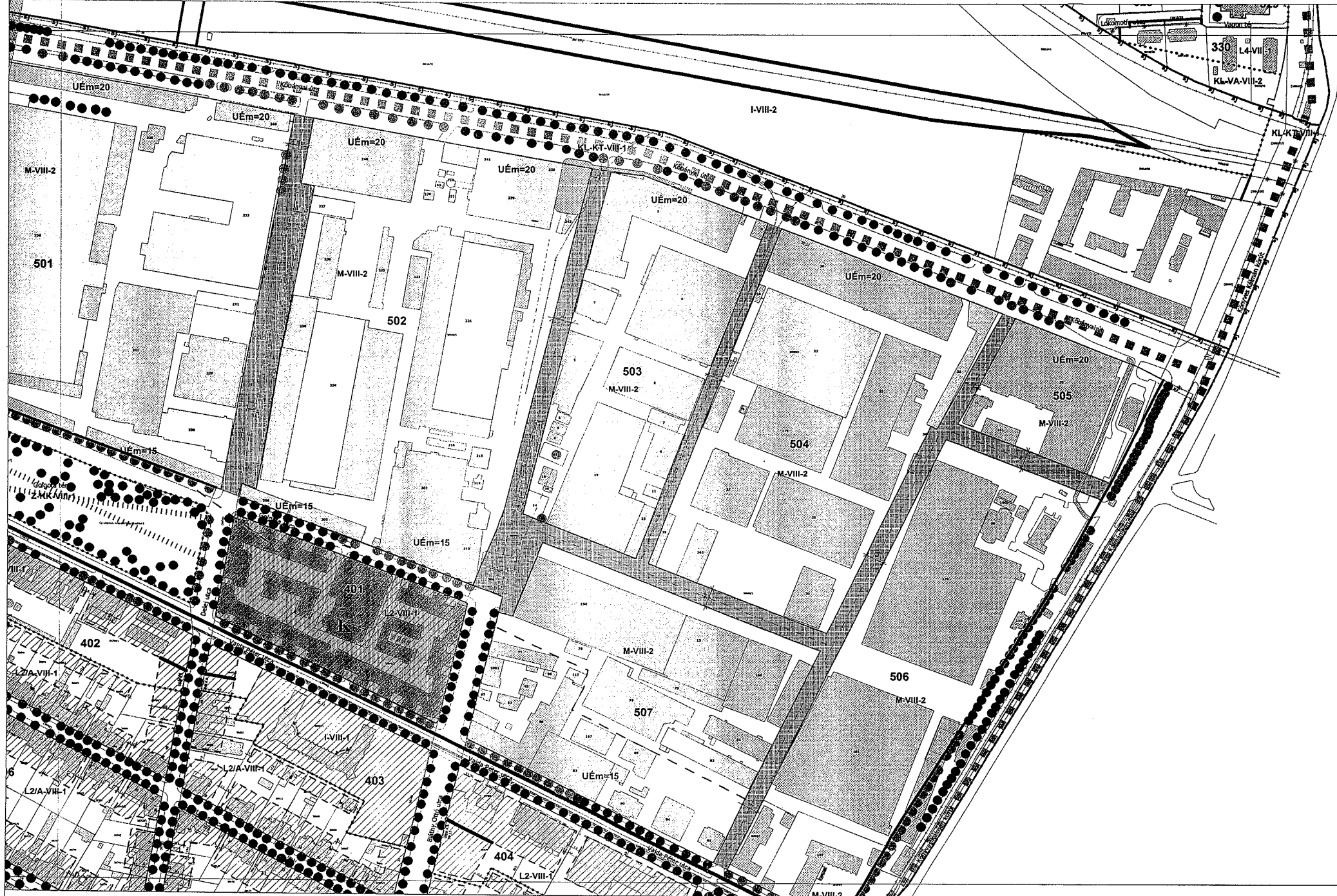
Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, BP 1085 József krt. 36., tel.: +36209605041
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező TT1 01-2883/01



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

18

Handwritten signature or initials.



Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékoltt 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 2015.
 11. sz. szelvény módosítás

11

19

[Handwritten signature]



20

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékoltt 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 2015.
 12. sz. szelvény módosítás

12

HATÁSVIZSGÁLAT

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

.../2016. (...) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a előírja, a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:

A rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása lehetővé teszi a ma még kb. 110 tulajdonossal rendelkező 42ha-nyi telek megosztását, először tömbtelkek kialakítását, majd ezekre részletes szabályozás készítésével más funkciók esetleges megtelepedését is. A tulajdoni viszonyok tisztázásával a gazdasági tevékenységek is legalizálhatóak, illetve jobban ellenőrizhetőek lesznek.

2. Környezeti és egészségügyi következményei:

A tömbtelkek kialakításával átláthatóbb tömbstruktúra jöhet létre, ami közbiztonsági, közegészségügyi szempontból is kedvezőbb helyzetet teremt.

3. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A fent említett 110 tulajdonos között a Fővárosi és a VIII. kerületi Önkormányzat is megtalálható. Az „út céljára fenntartott terület” mentén történő telekalakítások megtörténtével az egyes építésügyi hatósági eljárásokban újra a kerületi Építésügyi Hatóság tud az eljáró hatóság lenni, ezzel könnyebbé válhatnak az egyeztetések, egyszerűbbé az eljárások. Az új utak létrejöttével a házszámozás is megtörténhet, így a kiértesítések is „célba érhetnek”.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletalkotás célja elsősorban a Ganz-MÁVAG terület tulajdonviszonyainak és közlekedési területeinek rendezését elősegítő szabályozás készítése. Amennyiben a jogalkotás elmarad, beláthatatlan ideig bebetonozódik a jelenlegi átláthatatlan állapot.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához a szakmai segítséget a kerületi Főépítész és a Városépítészeti Iroda munkatársai adják, új személyi, szervezeti, tárgyi vagy pénzügyi feltételek megteremtését nem igényel.

04/21

<p align="center">Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007. (XII.12.) rendelete Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ)</p>	<p align="center">Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő- testületének .../2016. (...) önkormányzati rendelete a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).</p>	<p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 5. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a 13. § (1) bekezdésében, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:</p>
<p>6.§ (4) [A területen a közterületről láthatóan berendezések csak az alábbiak szerint helyezhetők el:]</p> <p>a) Az égéstermék homlokzatra történő kivezetése csak jogszabálynak megfelelő kémény hiányában műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással és homlokzatképzés nélkül engedhető meg. A műszaki megoldás megfelelőségének igazolása érdekében a tervekhez mellékelni kell az önkormányzati főépítész véleményét, annak hiányában az illetékes tervtanács állásfoglalását.</p>	<p>1.§ A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 6.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>[A területen a közterületről láthatóan berendezések csak az alábbiak szerint helyezhetők el:]</i></p> <p>a) <i>Az égéstermék homlokzatra történő kivezetése csak jogszabálynak megfelelő kémény hiányában műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással és homlokzatképzés nélkül engedhető meg. A műszaki megoldás megfelelőségének igazolása szükséges.</i></p>
<p>8.§ (1) Amennyiben az ingatlan tulajdonosa (állami tulajdon esetében annak kezelője) megállapodik az önkormányzattal a terepszinten közvetlenül csatlakozó területek, illetve a földszinti területek vagy az épület egy részének közhasználatcéljára történő átadásáról, akkor a megállapodás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről gondoskodni kell.</p> <p>a) A közhasználat céljára átadásra tervezett területekről az építető nyilatkozik, az építési engedélyezési tervben dokumentálja a közhasználatnak átadandó területeket, olyan tartalommal, hogy az önkormányzat a közhasználat feltételeit el tudja bírálni.</p>	<p>2. § A Rendelet 8.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>[Amennyiben az ingatlan tulajdonosa (állami tulajdon esetében annak kezelője) megállapodik az önkormányzattal a terepszinten közvetlenül csatlakozó területek, illetve a földszinti területek vagy az épület egy részének közhasználatcéljára történő átadásáról, akkor a megállapodás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről gondoskodni kell.]</i></p> <p>„a) <i>A közhasználat céljára átadásra tervezett területekről az építető nyilatkozik.</i>”</p>

<p>29. § (2) Az IZ-VIII-3 jelű építési övezet területén</p> <p>h) az építési övezet területén a „kötelező zöldfelület”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a „történeti kert” rekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el. Az építési engedély iránti kérelem kötelező mellékleteként benyújtandó kertépítészeti tervnek az épület legnagyobb külső (terezszint alatti, terepszinti, terepszint feletti) vetületi méretét határoló vonaltól számított legalább 5 méter széles sávra kell kiterjednie.</p>	<p>3. § A Rendelet 29. § (2) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>[Az IZ-VIII-3 jelű építési övezet területén]</i> <i>„h) az építési övezet területén a „kötelező zöldfelület”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a „történeti kert” rekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el, mely tervnek az épület legnagyobb külső (terezszint alatti, terepszinti, terepszint feletti) vetületi méretét határoló vonaltól számított legalább 5 méter széles sávra kell kiterjednie.”</i></p>
<p>30. § (3) Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén</p> <p>e) Telekalakítás</p> <p>2. Közterületről vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépkocsival megközelíthető telkek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.</p>	<p>4. § (1) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]</i> <i>2. Közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.</i></p>
<p>3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telkek a gépkocsival való megközelítés biztosításával alakítható ki, az önálló helyrajzi számú magánút területébe tartozó telekrészek bejegyzésével.</p>	<p>(2) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 3. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]</i> <i>3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telkek gépkocsival történő megközelítését az út céljára fenntartott területhez tartozó telekrészek bejegyzésével lehet kialakítani.</i></p>
<p>4. A magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben közúti kapcsolattal rendelkezik.</p>	<p>(3) A Rendelet 30.§ (3) bekezdés e) pont 4. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]</i> <i>4. Az út céljára fenntartott terület szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben közúti kapcsolattal rendelkezik.</i></p>

52

<p>5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg – az előírt visszabontás végrehajtásáig – meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de - a szabályozási terven jelölt terület kivételével - legfeljebb 80 % lehet.</p>	<p>(4) A Rendelet 30. § (3) bekezdés e) pont 5. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén telekalakítás]</i></p> <p>5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg - az előírt visszabontás végrehajtásáig - meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét.</p>
<p>f) Meglévő épület szintterülete az épület meglévő tömegén belül az övezeti paramétereknek megfelelően növelhető. Rendeltetésmódosítás az övezetre vonatkozó előírások keretei között megengedett.</p>	<p>(5) A Rendelet 30. § (3) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén]</i></p> <p>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.</p>
<p>h) Az út céljára fenntartott terület nem beépíthető, a területen – a meglévő épületek, építmények átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése kivételével – építési munka nem megengedett, illetve az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető.</p>	<p>(6) A Rendelet 30. § (3) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén]</i></p> <p>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.</p>
<p>-</p>	<p>(7) A Rendelet 30. § (3) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:</p> <p><i>[Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén]</i></p> <p>k) Az út céljára fenntartott terület szélessége a kijelölt mértékhez képest 2-2 métert módosulhat, de minimális szélessége a jelölt kottához képes legfeljebb két méterrel lehet kisebb, minimális szélessége 10 m-nél kisebb nem lehet.</p>

24

30. § (5) Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 9. számú táblázat tartalmazza.

30. § (5) bekezdés 9. sz. táblázat

9. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöld felületi mértéke	építménymagassága	
								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 ^[7]	20,0
M-VIII-2	Z	2.000	50 60 ^[1]	65 80 ^[5] 90 ^[6]	2,40 3,00 ^[2]	80	25 20 ^[2]	8,0 ^[7]	20,0
M-VIII-3	Z	6000	50	45	2,40 3,00 ^[3]	80	20 ^[4]	8,0 ^[7]	20,0

- [1] a Könyves Kálmán körút mentén
 [2] intézményi átalakulás esetében
 [3] intézményi átalakulás esetében (4) bekezdés szerint
 [4] csak új épület elhelyezése esetén kötelező
 [5] telekalakítás esetén, átmenetileg (3) e)
 [6] (3) e) pont alapján
 [7] kivéve üzemanyagtöltő állomás

(8) A Rendelet 30. § (5) bekezdés 9. sz. táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

30. § (5) bekezdés 9. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett	az épület megengedett								
		beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöld felületi mértéke	építménymagassága	
									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

5. § A Rendelet 3. mellékletének 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat helyébe e rendelet 1. mellékletének 7, 11, 12 számú szelvényei és a szelvényezésen szereplő jelmagyarázat lép.

6. § E rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba. E rendeletet a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

25

	<p>7. § E rendelet hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Ganz-Mávag területen (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 rendelete.</p>
	<p>8. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti. Budapest, 2016. ...</p> <p style="text-align: right;">Danada-Rimán Edina dr. Kocsis Máté jegyző polgármester</p>

20
Ms