

3. 1.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

..... sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 14-i ülésére**

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

Előterjesztő: Iványi Gyöngyvér főépítész, Városépítészeti Iroda vezetője

Készítette: Iványi Gyöngyvér főépítész, Városépítészeti Iroda

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet: Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának módosításának indoklása  
2. sz. melléklet: Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításának tervezete

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Képviselő-testület az ún. MÁV-telepen (Salgótarjáni út – Hungária krt. – vasúti terület által határolt terület) található önkormányzati lakások elidegenítését és társasházakká történő alapítását a 217/2014. (XI.05.) sz. határozatában döntötte el. A döntés végrehajtásáért a Kisfalu Kft. jogutódja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a felelős. Az évek során a bérlők az eredeti vasúti típusházakat a használati igényeiknek megfelelően bővítették ki, nagyrészt építési, illetve fennmaradási engedéllyel. A társasház-zá alapítást minden esetben meg kell, hogy előzze a meglévő állapot feltüntetése a földhivatali alaptérképen. Tekintettel arra, hogy ez csak a hatályos építési szabályzat előírásainak való megfelelés esetén lehetséges, a lakók viszont a bővítmények, toldaléképítmények visszabontásában a kis lakásméretetek miatt nem érdekeltek, szükséges az építési övezet beépítési paramétereinek minimális módosítása. Kizárólag a beépítési mérték kérdéses, az összes többi paraméter a bérlők által betartásra került. Tekintettel ezekre szükségessé vált az L4-VIII-1 jelű építési övezet beépítési mértékének módosítása 20%-ról 25%-ra. Javaslom, hogy a módosítás csak a már meglévő bővítményekre vonatkozzon, további bővítésre ne legyen lehetőség, mert a jelenlegi házak nagymértékben eltérnek az eredeti típusházaktól.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti 35204 helyrajzi számú telek értékesítése kapcsán a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról 66/2007.(XII.12.) rendelete (JÓKÉSZ) 3. mellékletét képező kerületi szabályozási terv az alábbi irányadó szabályozási elemet tartalmazza a telekre vonatkozóan: *önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye*. Amennyiben ez a szabályozási elem irányadó marad a telekre, ellehetetlenül a telek értékesítése, mivel az előzőekhez kapcsolódóan a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdése szerint a 35204 helyrajzi számú telek érintett: *„Az alábbi telkek a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a Településrendezési szerződés rögzíti”*. Ez a szabály a beruházót szerződésre kötelezi Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal, a jelenlegi tulajdoni viszonyok alapján azonban, mivel a terület önkormányzati tulajdonban van, saját magával. Tekin-

tettel arra, hogy szintén a tömbben lévő Horváth Mihály tér 15. szám alatti telek terveiben ez a magánút nem szerepel (erre vonatkozóan a Beruházó településrendezési szerződést kötött az Önkormányzattal a 72/2017. (III.09.) sz. képviselő-testületi határozat alapján), így okafogyottá vált a sajátos jogintézmény fenntartása a József u. 27. szám alatti telken. A telkeket tartalmazó tömbben (244. tömb) öt telket érint a sajátos jogintézmény körülhatárolása, így ezek mindegyikéről ezt célszerű törölni, ami a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezését is jelentené.

A módosításhoz szükséges dokumentációt a Városépítészeti Iroda munkatársai készítették el, tekintettel arra, hogy nincs olyan szakági alátámasztó munkarész készítési kötelezettség, amely tervező bevonását tenné szükségessé. A JÓKÉSZ módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.). Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítész eljárás keretei között folytatható le.

A Képviselő-testület a 157/2017. (VI.08.) számú határozatában úgy döntött, hogy megindítja a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet és melléklete a Józsefvárosi Kerületi Szabályozási Terv módosítását az L4-VIII-1 építési övezetre és a 244. tömb (Horváth Mihály tér – Német utca – József utca – Ór utca által határolt terület) tekintetében a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézménnyel összefüggő rendelkezés hatályon kívül helyezésére és az útként nyilvántartott irányadó szabályozási elem törlésére vonatkozóan.

A Kormányrendelet 29/A. § (2) bekezdés c) pontja szerinti módon, az önkormányzati honlapon keresztül a JÓKÉSZ módosítása véleményeztetésre került. A JÓKÉSZ módosítása 2017. július 26-án jelent meg a [www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu) honlapon (<http://jozsefvaros.hu/onkormanyzat/ugy/183>). A Kormányrendelet 29/A. § (4) bekezdése alapján a közzétételtől számított 8 napon belül a partnerek észrevételeket, javaslatokat tehetnek meg. 2017. augusztus 7. 24:00-óráig nem érkezett be vélemény.

## **II. A betérjesztés indoka**

A beérkezett véleményeket a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság fogadja el és zárja le a véleményezési eljárást. Ezt követően a Kormányrendelet 42/A.§ (2)-(3) bekezdése alapján a polgármesternek meg kell kérnie az illetékes állami főépítész záró szakmai véleményét.

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

A döntés célja a JÓKÉSZ módosítási eljárás véleményezési szakaszának lezárása, valamint az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Bizottság döntése a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdésén alapul.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 42/A.§ (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel”.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletnek (JÓKÉSZ) az L4-VIII-1 építési övezetre és a 244. tömb (Horváth Mihály tér – Német utca – József utca – Őr utca által határolt terület) tekintetében a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézménnyel összefüggő 38.§ (2) bekezdésben foglalt rendelkezés hatályon kívül helyezése és az útként nyilvántartott irányadó szabályozási elem törlésére vonatkozó módosítási eljárásának véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszát lezárja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. augusztus 14.

2. felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az állami főépítésznél a záró szakmai véleményének kialakítását.


Felelős: polgármester

Határidő: 2017. augusztus 14.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: honlapon

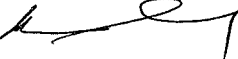
Budapest, 2017. augusztus 8.

  
Iványi Gyöngyvér  
főépítész, Városépítészeti Iroda vezetője

KÉSZÍTETTE: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA 

LEÍRTA: IVÁNYI GYÖNGYVÉR


PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

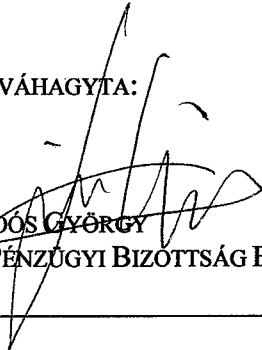
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

## BUDAPEST VIII. KERÜLET

# JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS KERETÉBEN



## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

### 1. JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A módosítás célja a MÁV-telep területén a fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési eljárás elősegítése, valamint, a 244. tömbben a megváltozott településrendezési szándékok okán, az értékesítés elősegítése.

### 2. JELENLEG HATÁLYOS VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A területre a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) van hatályban.

### 3. ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

1.

A Képviselő-testület az ún. MÁV-telepen (Salgótarjáni út – Hungária krt. – vasúti terület által határolt terület) található önkormányzati lakások elidegenítését és társasházakká történő alapítását a 217/2014. (XI.05.) sz. határozatában döntötte el. A döntés végrehajtásáért a Kisfalu Kft. jogutódja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a felelős. Az évek során a bérlők az eredeti vasúti típusházakat a használati igényeiknek megfelelően bővítették ki, nagyrészt építési, illetve fennmaradási engedéllyel. A társasházzá alapítást minden esetben meg kell, hogy előzze a meglévő állapot feltüntetése a földhivatali alaptérképen. Tekintettel arra, hogy ez csak a hatályos építési szabályzat előírásainak való megfelelés esetén lehetséges, a lakók viszont a bővítmények, toldaléképítmények visszabontásában a kis lakásméretük miatt nem érdekeltek, szükséges az építési övezet beépítési paramétereinek minimális módosítása.

2.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti 35204 helyrajzi számú telek értékesítése kapcsán a JÓKÉSZ 3. mellékletét képező kerületi szabályozási terv az alábbi irányadó szabályozási elemet tartalmazza a telekre vonatkozóan: önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye. Amennyiben ez a szabályozási elem irányadó marad a telekre, el lehetetlenül a telek értékesítése, mivel az előzőekhez kapcsolódóan a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdése szerint a 35204 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú telek is érintett. „Az alábbi telkek a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a Településrendezési szerződés rögzíti”. Ez a szabály a beruházót szerződésre kötelezi a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal. Tekintettel arra, hogy szintén a tömbben lévő Horváth Mihály tér 15. szám alatti telek terveiben ez a magánút nem szerepel (erre vonatkozóan a Beruházó településrendezési szerződést kötött az Önkormányzattal a 72/2017. (III.09.) sz. képviselő-testületi határozat alapján), így okafogyottá vált a sajátos jogintézmény



## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

fenntartása a József u. 27. szám alatti telken. A telkeket tartalmazó tömbben (244. tömb) öt telket érint a sajátos jogintézmény körülhatárolása, így ezek mindegyikéről ezt célszerű törölni, ami a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezését is jelentené.

### 4. A MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÁSA

1.

Az L4-VIII-1 övezetben kizárólag a beépítési mérték kérdéses, az összes többi paraméter betartható a területen. A 38818/10 helyrajzi számú telek jelenlegi beépítettségi mértéke a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció alapján 24,3 %-os, mely meghaladja a jelenleg hatályos legnagyobb megengedett beépítési mértéket (20 %). Ezen okokra hivatkozva Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala az ingatlanon a meglévő négylakásos lakóépület északnyugati lakásának bővítésére (szélfogó) vonatkozóan a fennmaradási és egyben használatbavételi engedélyét nem adta meg, mivel a beépítési mérték meghaladja a megengedett legnagyobbat.

Tekintettel a fentiekre szükségessé vált az L4-VIII-1 jelű építési övezet beépítési mértékének módosítása 20%-ról 25%-ra. A módosítás csak a már meglévő bővítményekre vonatkozóan javasolt, hogy további bővítésre ne legyen lehetőség, mert a jelenlegi épületek nagymértékben eltérnek az eredeti tpusházaktól, ami viszont a terület egységes településképének nem tesz jót.

2.

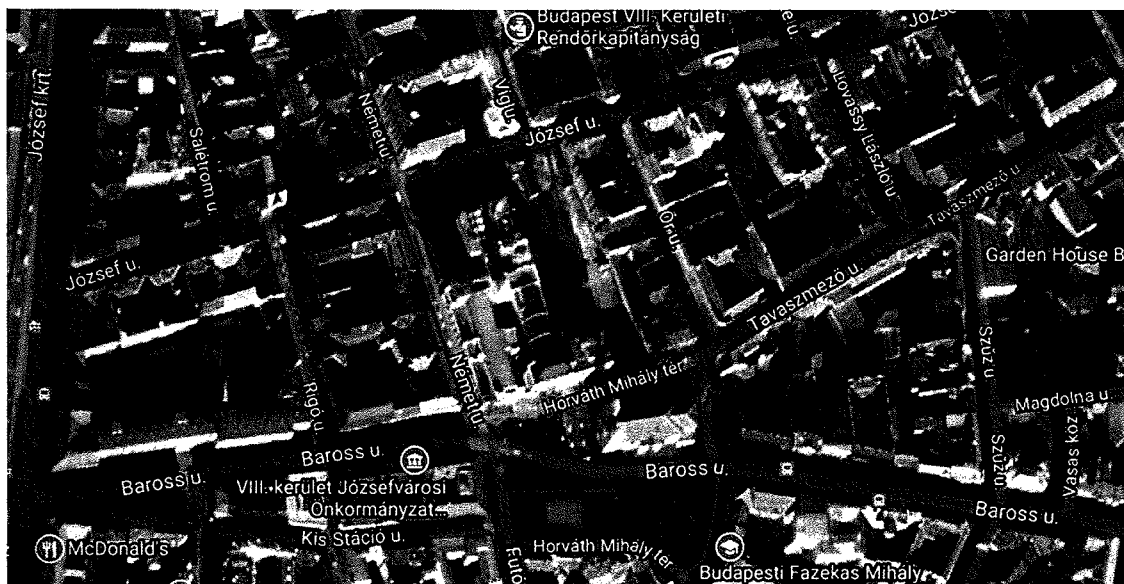
A kerületben zajló fejlesztések is igénylik az egyértelmű, világos jogszabályi környezetet, melyet a hatályos szabályozási terv nem tud teljes mértékben kielégíteni. Szükségessé vált tehát a JÓKÉSZ áttekintése, hogy ne legyenek olyan előírások, amelyek az ellentmondások miatt ellehetetlenítenének beruházásokat.

A módosítás célja tehát az ún. MÁV-telep (Salgótarjáni út – Hungária krt. – vasúti terület által határolt terület) esetében a fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési eljárás valamint, a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 helyrajzi számú telek esetében az értékesítés elősegítése.

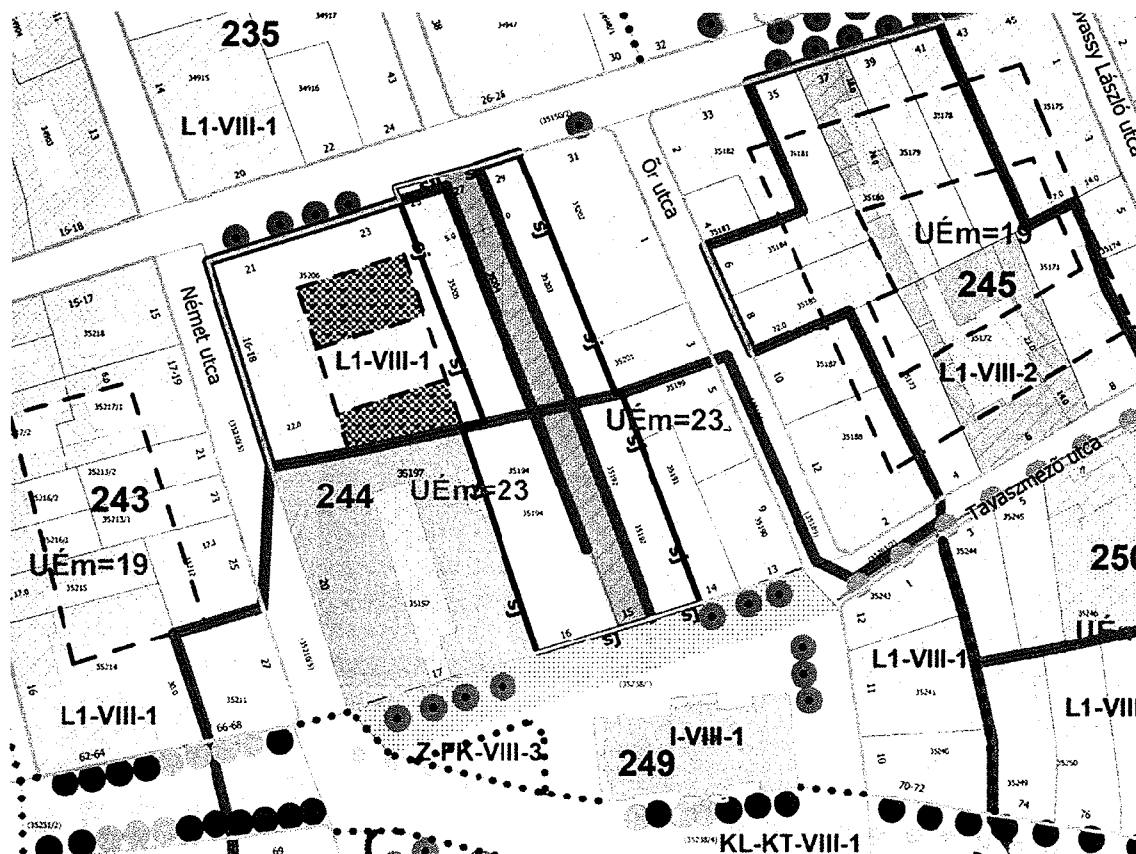


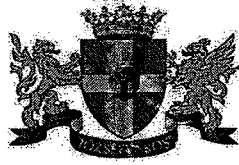
## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Műholdfelvétel a területről (forrás: <https://www.google.hu/maps>)



A 244. tömbre vonatkozó KSZT kivágot a JÓKÉSZ 3. mellékletéből.





BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

## BUDAPEST VIII. KERÜLET

# JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 66/2007.(XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jh'.





BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017.(...) 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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény.23. § (5) bekezdés 5. pontjában megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. § Budapest Fővárosi VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 25. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki**

*(5) A MÁV – telep (Salgótarjáni út – Hungária körút – vasúti terület) területén:*

*(a) meglévő beépítés esetén, a beépítés mértéke maximum 25% lehet.*

**2. § Hatályát veszti a Rendelet 38. § (2) bekezdése.**

**3. § A Rendelet 3. mellékletének a 244. tömb területére vonatkozó szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek.**

**4. § Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építésügyi eljárásokban kell alkalmazni.**

**Budapest, 2017.**

**Danada-Rimán Edina**  
jegyző

**dr. Kocsis Máté**  
polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

1. sz. melléklet

