



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/4

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. június 8.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZI IRODA

KÉSZÍTETTE: TEKERES RÉKA, IVÁNYI GYÖNGYVÉR

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

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

1. A Képviselő-testület a 95/2017. (IV.13.) számú határozatában úgy döntött, hogy módosítja a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: JÓKÉSZ) a Budapest VIII. kerület, Kerepesi út 11. szám alatti (38830/3 helyrajzi számú) telek építési helyére és a 14. § (3) bekezdés előírásainak kiegészítésére vonatkozóan.

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. rendeletet (továbbiakban: Kormányrendelet) 42/A. §-a szerinti állami főépítész eljárás keretei között volt lefolytatható.

A Kormányrendelet 29/A. § (2) bekezdés c) pontja szerinti módon, az önkormányzati honlapon keresztül a JÓKÉSZ módosítása véleményeztetésre került. A JÓKÉSZ módosítása 2017. május 5-én 9:17 órakor jelent meg a www.jozsefvaros.hu honlapon. A Kormányrendelet 29/A. § (4) bekezdése alapján a közzétételtől számított 8 napon belül a partnerek észrevételeket, javaslatokat tehetnek meg. 2017. május 13. napjáig 24:00-ig nem érkezett be vélemény. ERKEZETT

ERKEZETT
2017 MÁJ 31 18:45

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 430/2017. (V.22.) számú határozatában a JÓKÉSZ módosítási eljárásának véleményezési szakaszát lezárta, valamint felkérte a polgármestert, hogy az állami főépítész záró szakmai véleményét kérje meg.

Az Állami Főépítész a Kormányrendelet 42/A.§ (4) bekezdése alapján a záró szakmai véleményét 2017. május 30-án megadta, amelynek során a rendelet felhatalmazó részével kapcsolatban tett észrevételt (1. sz. melléklet). Ezen túl a véleményezésre megküldött rendelettervezetben kizárólag jogtechnikai észrevételek alapján történtek módosítások.

2. 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. Kizárólag a beépítési mérték kérdéses, az összes többi paraméter a bérlők által betartásra került. Például a 38818/10 helyrajzi számú telek jelenlegi beépítettségi mértéke a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció (2. sz. melléklet) 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. Javaslom, hogy a módosítás csak a már meglévő bővítményekre vonatkozzon, további bővítésre ne legyen lehetőség, mert a jelenlegi házak nagymértékben eltérnek az eredeti típusházaktól (3. sz. melléklet).

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, 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 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 fenntartása a József u. 27. szám alatti telken (4. melléklet). 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 JÓKÉSZ módosításhoz (L4-VIII-1 építési övezet és a 244. tömb kapcsán) szükséges dokumentációt a Városépítészeti Iroda munkatársai készítik el, tekintettel arra, hogy nincsen 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 főépítési eljárás keretei között folytatható le.

II. A betérjesztés indoka

A JÓKÉSZ 14. § (3) bekezdése és a Budapest VIII. kerület, Kerepesi út 11. szám alatti 38830/3 hrsz.-ú telek kapcsán folyamatban lévő JÓKÉSZ módosításra vonatkozó, Kormányrendelet 42/A. §-ában szabályozott állami főépítési eljárás lefolytatásra került. A Kormányrendelet 20. § (3) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatot (így annak módosításait is) a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg. Mindezek alapján a Képviselő-testület döntése szükséges a JÓKÉSZ módosítására vonatkozóan.

Továbbá, a településrendezési eszköz módosításának eljárását a polgármester folytatja le, melyhez szükséges a Képviselő-testület felhatalmazása, ezért az L4-VIII-1 építési övezet és a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti 35204 hrsz.-ú telek kapcsán felmerült JÓKÉSZ módosítási igény kapcsán szükséges a Képviselő-testület döntése.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a JÓKÉSZ-nek a Budapest VIII. kerület, Kerepesi út 11. szám alatti 38830/3 helyrajzi számú telek építési helyére és a 14. § (3) bekezdés előírásainak kiegészítésére vonatkozó módosítási eljárásának lezárása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés célja továbbá 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.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontján, a 42. § 1. pontján, a településrendezési eszköz módosításának állami főépítési 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 42/A. §-án és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdés előírásain alapul.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat és a mellékelt rendeletmódosítás elfogadását (5. melléklet).

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felkéri a polgármestert annak érdekében, hogy folytassa le a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges állami főépítészeti eljárást 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 rendelkezés hatályon kívül helyezése és az útként nyilvántartott irányadó szabályozási elem törlése tárgyában.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2017. június 8.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2017. május 30.

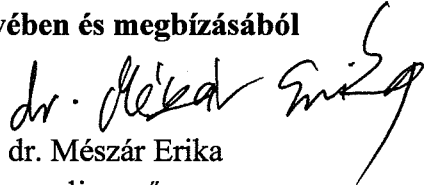

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából


dr. Mészár Erika

aljegyző



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: BP/1002/00136-2/2017
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
Telefon: 485-6924
E-mail: dobrosine.wallner.gabriella@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest, VIII. „JÓKÉSZ” jogszabályi harmonizációja érdekében folytatott állami főépítési eljárás – záró szakmai vélemény
Hivatkozási szám: 26 – 383 / 2017
Melléklet: –

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
dr. Kocsis Máté polgármester
1082 Budapest
Baross u. 63-67.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére 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.

Az állami főépítési eljárásban a Trk. 42/A. § bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 430/2017. (V. 22.) határozatával a partnerségi egyeztetési szakaszt lezárta. Az egyeztetés során nem érkezett észrevétel.

A rendelet-tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A rendelet bevezető részét az alábbiak szerint javasoljuk javítani:
„Budapest ... kerület Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”
Bár a résztvevő véleményezőket nem szükséges rögzíteni, mivel a vélemények megadása nem kötelező, így azok nem érvényességi kellékei a rendeletnek, amennyiben ennek mégis szükségét érzik elegendő a jogszabályi hivatkozás beillesztése a Trk.-ból.
- Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Állami Főépítési Iroda, 1056 Budapest, Váci u. 62-64.;
Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 485-6945
E-mail: Sersline.Kocsi.Margit@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

2017 MÁJ 26.

Tárgyi településrendezési eszközök 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, továbbá a Trk. 43. § (2) szerinti közzétételről illetve elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2017. május 29.

Dr. György István
Kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:



Erről értesül:

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

JM
6



Építésügyi hatósági kérelem

1. A kérelmet benyújtó személy adatai

Viselt név Vezetéknév	<u>SZARISZ</u>	Utónév	<u>THANASZ THOMÁS</u>
Születési név Vezetéknév		Utónév	
Anyja születési néve Vezetéknév	<u>TRINGA TEODÓRA</u>	Utónév	
Születési hely Ország	<u>MAGYAR</u>	Település	<u>BUDAPEST</u>
Születési idő	<u>1952 09 08</u>		
Állandó lakcím Irányítószám	<u>1133</u>	Település	<u>BUDAPEST</u>
Községi név	<u>KARPAIT</u>		
Községi jellege	<u>UTCA</u>	Hátszám	<u>46.</u>
Ha nem egyezik meg az állandó lakcímmel			
Levelezési cím Irányítószám	<u>1133</u>	Település	
Községi név	<u>BUDAPEST, KARPAIT U. 46.</u>		
Községi jellege		Hátszám	
		Egyéb cím	

A bejelentés benyújtója természetes személy, aki

- saját nevében jár el,
 más nevében, annak törvényes képviselőjeként jár el,
 más nevében, annak meghatalmazottjaként jár el,
 nem természetes személy nevében, annak képviselőjeként jár el.

A fenti opciók közül több kiválasztására is mód van (pl. a bejelentés benyújtója saját nevében, és meghatalmazással más nevében is eljár.) Amennyiben a bejelentés benyújtója nem (csak) saját nevében jár el, a bejelentéshez csatolni kell az eljárási jogosultságát megalapozó okiratot (pl. meghatalmazás, aláírási címpéldány).

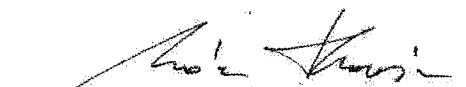
Kapcsolattartás (döntés közlésének) módja

Kapcsolattartás (döntés közlésének) módja: postai / személyes (A megfelelő aláhúzendő)

Postai kapcsolattartás esetén a levelezési, annak hiányában az állandó lakcím lesz.

A gyorsabb ügyintézés érdekében megadhat e-mail, illetve telefonos elérhetőséget is.

e-mail cím: athanaszisz@yaho.com telefon: _____


 a kérelmet benyújtó személy aláírása


 7



2. A kérelmező(k) adatai

A következőkben a kérelmező(k) adatait lehet megadni.
Amennyiben a megadottnál több kérelmező vesz részt az eljárásban, azok adatait pótlapként kell csatolni.

2.b Jogi személy (cég, alapítvány, stb.) kérelmező(k) adatai

1. Kérelmező adatai	
Név	Bp. Főv. VIII. ker. Józsefv. Önk. Nevében a Józsefv. Gazd. Központ Zrt.
Képviselő neve	FARKAS ÖRS
Képviselő beosztása	VAGYONGAZDALK. IGAZGATÓ
Cégbírósági bejegyzés száma	01-10-048457
Székhely	Irányítószám 1082 Település BUDAPEST
Közterület neve	BAROSS
Közterület jellege	UTCA
Hátszám	63-67
Egyéb cím	
Jogcím	<input type="checkbox"/> Tulajdonos, Haszonélvező, Egyéb
2. Kérelmező adatai	
Név	
Képviselő neve	
Képviselő beosztása	
Cégbírósági bejegyzés száma	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Székhely	Irányítószám <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Település
Közterület neve	
Közterület jellege	
Hátszám	
Egyéb cím	
Jogcím	<input type="checkbox"/> Tulajdonos, Haszonélvező, Egyéb
3. Kérelmező adatai	
Név	
Képviselő neve	
Képviselő beosztása	
Cégbírósági bejegyzés szám	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Székhely	Irányítószám <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Település
Közterület neve	
Közterület jellege	
Hátszám	
Egyéb cím	
Jogcím	<input type="checkbox"/> Tulajdonos, Haszonélvező, Egyéb

JM
8



3. Az építési tevékenységgel érintett telek címe, helyrajzi száma

Telek alapadatai	Helyrajzi szám	38818/10		
Telek címe	Irányítószám	□□□□	Település	BUDAPEST
Község neve	SÁLGÓTARJANI			
Község jellege	Utca	Házzám	15	Egyéb cím

Kérelem

A kérelmezett eljárás (engedély, bejelentés, dokumentum) típusa, megnevezése:

FENNTARTÁS ENGEDÉLY

Az építési tevékenység megnevezése

FENNTARTÁS

Lefrása

A 4 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉNY-I LAKÁSA KI LETT
BŐVÍTVE BEJÁRATI SZELFŐGÓVAL, MELYNK NINCS
HASZNÁLATI ENGEDÉLYE

Egyéb kérelem / kérelmek megfogalmazása, indoklás, megjegyzés

Kelte

2016 05 05

JW 9

Fennmaradási Engedélyezési Terv

Budapest, VIII. ker volt MÁV telep, Salgótarjáni utca 15. sz. alatti
ingatlanon megépült szélfogóról
(hrsz.: 38818/10)

Megrendelő:

a Józsefvárosi Önkormányzat nevében,
a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

2016. május hó

JM 11

Fennmaradási Engedélyezési Terv

Budapest, VIII. ker volt MÁV telep,
Salgótarjáni utca 15. sz. alatti ingatlanon megépült szélfogóról
(hrsz.: 38818/10)

2. Tartalomjegyzék

1. Felzetlap
 2. Tartalomjegyzék
 3. Aláíró lap
 4. Építészeti műszaki leírás
 5. Építésügyi szakértői vélemény
 6. Tervek
- | | | |
|------|--|----------|
| É-0 | Átnézeti helyszínrajz | M=1:1000 |
| É-1 | Típusépület általános pince alaprajza | M=1:100 |
| É-2 | Típusépület általános földszinti alaprajza | M=1:100 |
| É-3 | Típusépület általános tetőtéri alaprajza | M=1:100 |
| É-01 | Helyszínrajz | M=1:500 |
| É-6 | Földszinti alaprajz | M=1:100 |
| É-7 | A.-A. Keresztmetszet | M=1:100 |
| É-8 | Homlokzatok | M=1:100 |

Jm
12

Fennmaradási Engedélyezési Terv

Budapest, VIII. ker volt MÁV telep,
Salgótarjáni utca 15. sz. alatti ingatlanon megépült szélfogóról
(hrsz.: 38818/10)

4. Műszaki leírás

4.1. Építészeti műszaki leírás

A MÁV telepet, a Józsefvárosi Önkormányzat rendezési terve L4-VIII-1 övezetbe sorolta. Eszerint egy, vagy többlakásos lakóépület helyezhető el, más rendeltetésű épület nem létesíthető.

Az ingatlanok beépíthetőségét az alábbiakban határozta meg.

Beépítés mértéke:	25 %
Szintterületi mutató:	0,5
Zöldfelület mértéke:	60%
Építménymagasság:	legkisebb: 3,0 m legnagyobb: 4,5-7,5 m

A 38818/10 helyrajzi számú ingatlanon egy 4 lakásos lakóépület épült, a múlt század elején, típustervek alapján. A tárgyi szélfogót, a lakóépület ÉNY-i sarkán lévő lakáshoz építették, használati engedéllyel nem rendelkezik.

Az Ingatlan bépítési paraméterei:

<i>Építési övezet:</i>	L4-VIII-1
<i>Telek területe:</i>	1304,4 m ²
<i>Megengedett beépítettség mértéke:</i>	25% = 326,1 m ²
<i>Lakóépület bruttó alapterülete:</i>	317,00 m ²
<i>Meglévő beépítettség mértéke:</i>	24,3 %
<i>Szélfogó bruttó alapterülete:</i>	4,3 m ²
<i>Megvalósult beépítés mértéke:</i>	24,6%
<i>Megengedett szintterületi mutató:</i>	0,5 = 652,2 m ²
<i>Meglévő szintterületi mutató:</i>	412,0 m ² =0,31
<i>Megvalósult szintterületi mutató:</i>	416,3 m ² =0,32
<i>Előírt minimális zöldfelület:</i>	60% = 782,6 m ²
<i>Előkert nagysága:</i>	nem változott
<i>Oldalkert távolsága:</i>	nem változott

Jw
13

4.2. Részletes ismertetés:

A 4 lakásos lakóépület, két szintes (P+F), hagyományos szerkezetű, nyeregtetős épület.

A szélfogó az előkertben épült, a lakóépület ÉNy-i sarkán lévő lakás bejárata előtt. Az épületrész téglalap alakú, egyszintes, hagyományos szerkezetű, alacsonyhalású tetős épületrész. Parapetmagasságban téglaszerkezetből, efölött üvegezett acélszerkezetből – négyszögszelvény – készült. A szélfogó lefedése, a lakóépület tőrszerkezetének tetőhajlásszögével megegyező félnyeregtető készült, melynek burkolata a lakóépület cserépfedésével egyezik meg.

Toldalékrész helyiséglista:

Szélfogó: 3,18 m²

Bruttó alapterület: 4,3 m²

Szerkezeti felépítése. (az eltakart szerkezetek megállapítása a bérlők elmondása alapján történt)

- Alapozás: csömöszöl beton sávalap.
- Független szerkezet: 38 cm vtg. téglaszerkezet, 1,0 m magasságig, felette zárt négyszögszelvényből üvegezett acélszerkezet.
- Vízszintes szerkezet: alulról gipszkartonnal burkolt faszerkezet
- Tetőszerkezet: faszerkezet
- Tetőhéjalás: cserépfedés
- Szigetelés: talajvíz elleni és csapadékvíz elleni szigeteléssel rendelkezik az épület, de hőszigeteléssel nem.
- Nyílászárók: négyszögszelvény, hőszigetelt üvegezéssel.
- Belső burkolat: az alaprajzon feltüntetett burkolatok
- Homlokzat burkolat: lábazati vakolt felület

4.3. Gépészeti műleírás:

A szélfogóban nem épült semmilyen gépészeti berendezés.

4.4. Elektromos műleírás:

A szélfogó világítása, a meglévő hálózat bővítésével biztosított.

4.5. Számítások:

Számított építményérték

A számított építményérték az előírásoknak megfelelően 140.000.- Ft négyzetméteráron értékelendő, ami jelen esetben, a toldaléképület vonatkozásában: $4,30 \text{ m}^2 \times 140.000.- \text{ Ft} = 602.000.- \text{ Ft}$ -ot jelent.

JW
11

Telek beépíttségének számítása:

<i>Építési övezet:</i>	<i>L4-VIII-1</i>
<i>Telek területe:</i>	<i>1304,4 m²</i>
<i>Megengedett beépítettség mértéke:</i>	<i>25% = 326,1 m²</i>
<i>Lakóépület bruttó alapterülete:</i>	<i>317,00 m²</i>
<i>Meglévő beépítettség mértéke:</i>	<i>24,3 %</i>
<i>Szélfogó bruttó alapterülete:</i>	<i>4,3 m²</i>
<i>Megvalósult beépítés mértéke:</i>	<i>24,6%</i>
<i>Megengedett szintterületi mutató:</i>	<i>0,5 = 652,2 m²</i>
<i>Meglévő szintterületi mutató:</i>	<i>412,0 m²=0,31</i>
<i>Megvalósult szintterületi mutató:</i>	<i>416,3 m²=0,32</i>
<i>Előírt minimális zöldfelület:</i>	<i>60% = 782,6 m²</i>
<i>Előkert nagysága:</i>	<i>nem változott</i>
<i>Oldalkert távolsága:</i>	<i>nem változott</i>

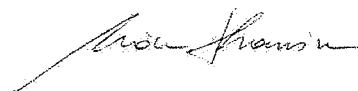
Tartószerkezeti számítás: Lásd: Építésügyi szakértői nyilatkozatot

Épületenergetikai számítás: Nincs hőszigetelése sem az épületnek, sem a szélfogónak.

Összefoglalva:

Ellentétben a telep többi épületéhez, a tárgyi ingatlanon lévő épület bérlői jelentős költségeket fordítottak az épület bővítésére, karbantartására. A megvalósult szélfogó még az ingatlan beépíthetőségének mértékén belül van. Megépítése, sem az épület homlokzatát, sem szerkezetét nem követi, szerepe a lakás hőháztartásának segítése.

2016-05-24



Szárisz Thanaszisz Tamás
építésztervező
É2-01-2060



Fennmaradási Engedélyezési Terv

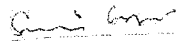
Budapest, VIII. ker volt MÁV telep,
Salgótarjáni utca 15. sz. alatti ingatlanon megépült szélfogóról
(hrsz.: 38818/10)

5. Építésügyi szakértői nyilatkozat

A szélfogó szerkezete műszakilag korrekt megoldással született. A szemrevételezéses vizsgálat során megállapítottuk, hogy sem a főépület, sem a szélfogó szerkezetén szerkezeti repedések, deformáció - lehajlás, kihajlás, csavarodás -, nem tapasztaltunk. Szerkezeti szempontból a szélfogó fennmaradhat.

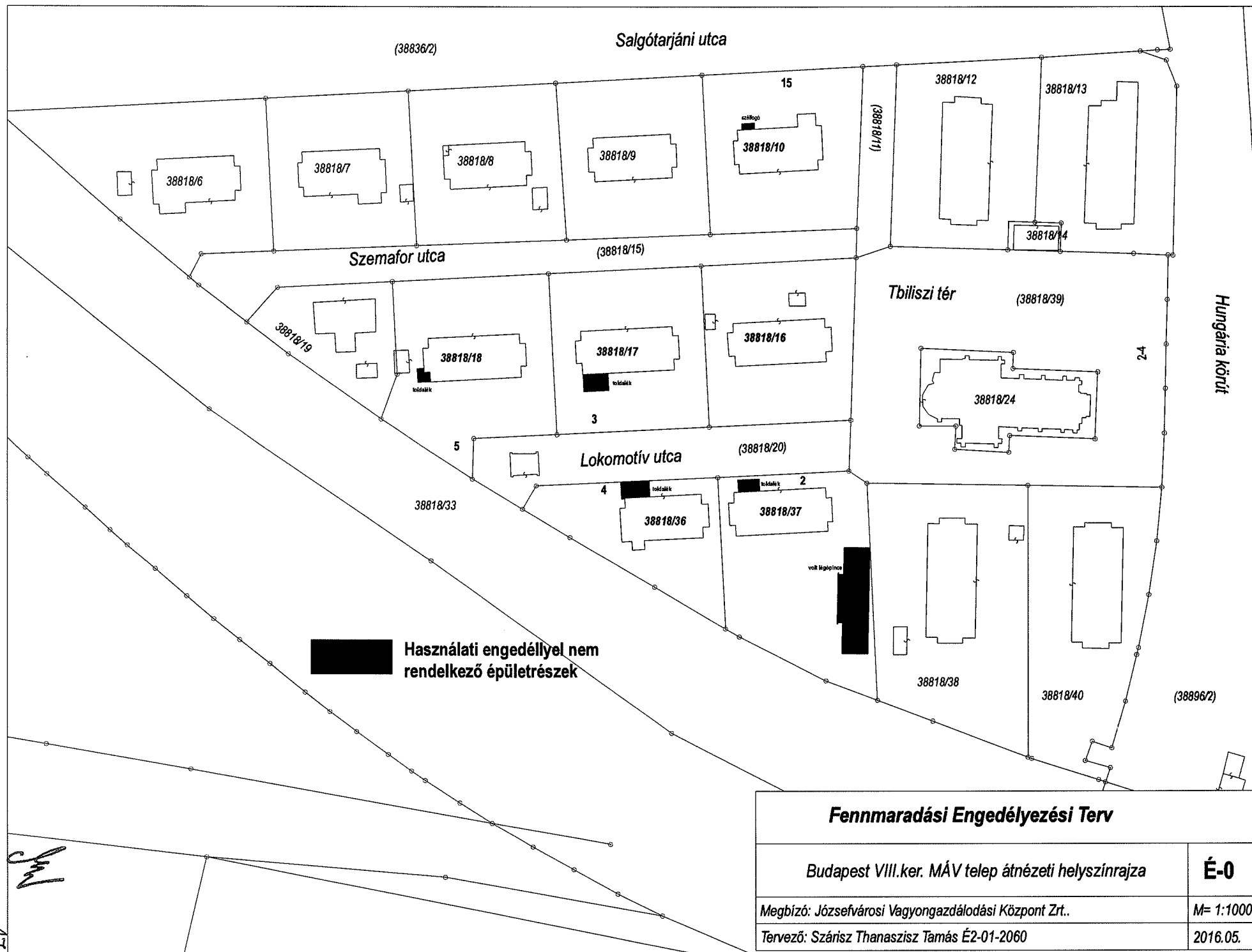
A tapasztaltak alapján kijelenthető, hogy a szélfogó lakhatóság, és használatbavétel szempontjából biztonságos, ezért fennmaradási engedély kiadását javasoljuk.

2016-05-23



Surányi György
építésügyi szakértő





(38836/2)

Salgótarjáni utca

15

38818/12

38818/13

38818/6

38818/7

38818/8

38818/9

38818/10

(38818/11)

38818/14

Szemafor utca

(38818/15)

Tbiliszi tér

(38818/39)

38818/19

38818/18

38818/17

38818/16

2-4

38818/24

Lokomotív utca

(38818/20)

5

38818/33

4

38818/36

2

38818/37

volt kápolna

38818/38

38818/40

(38896/2)

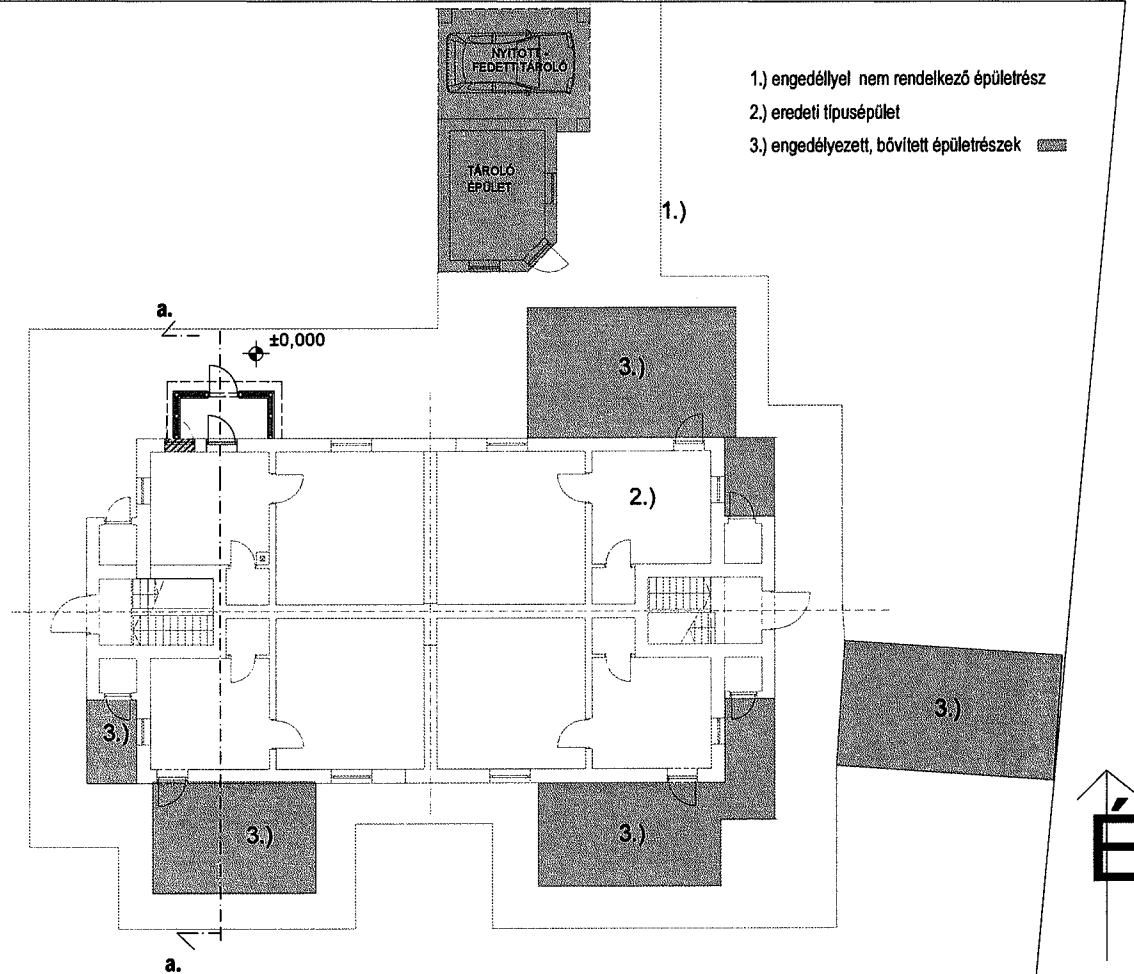
Hungária körút

1/1

SALGOTARJÁN UTCA

Az Ingatlan bépítési paramétereit:

Építési övezet:	LA-VIII-1
Telek területe:	1304,4 m ²
Megengedett beépítettség mértéke:	25% = 326,1 m ²
Lakóépület bruttó alapterülete:	317,00 m ²
Meglévő beépítettség mértéke:	24,3 %
Szélfogó bruttó alapterülete:	4,3 m ²
Megvalósult beépítés mértéke:	24,6%
Megengedett szintterületi mutató:	0,5 = 652,2 m ²
Meglévő szintterületi mutató:	412,0 m ² =0,31
Megvalósult szintterületi mutató:	416,3 m ² =0,32
Előírt minimális zöldfelület:	60% = 782,6 m ²
Előkert nagysága:	nem változott
Oldalkert távolsága:	nem változott



FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

BUDAPEST, VIII. KER. SALGOTARJÁN U. 15. ALATTI
SZÉLFOGÓRÓL (HRSZ.:38818/10)

HELYSZÍNRAJZ-ALAPRAJZ

É-01

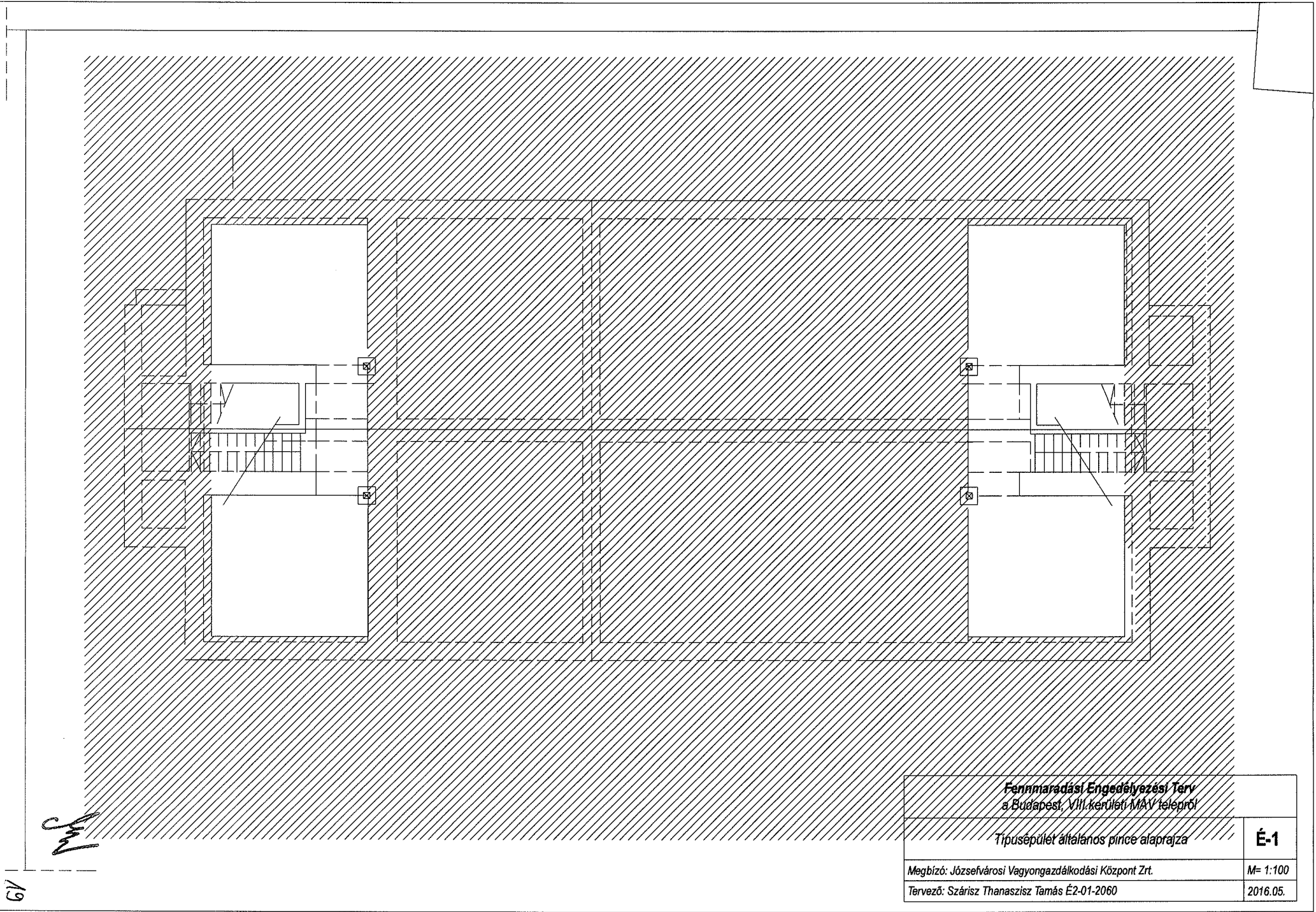
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

M = 1: 200

Tervező: Szánisz Thanaszisz É2-01-2060

2016.05.

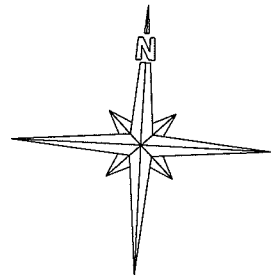
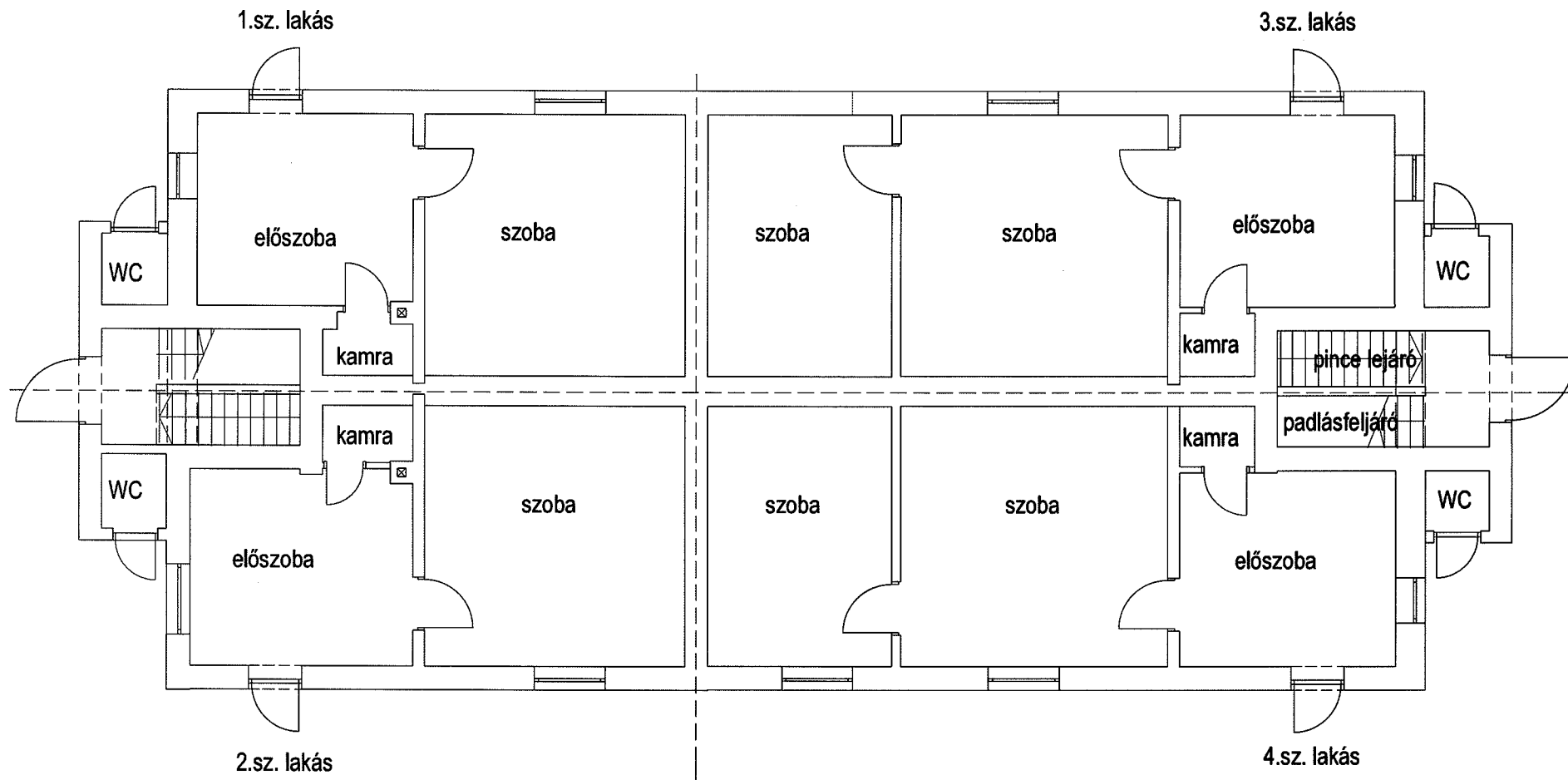
SZEMAFOR UTCA



67

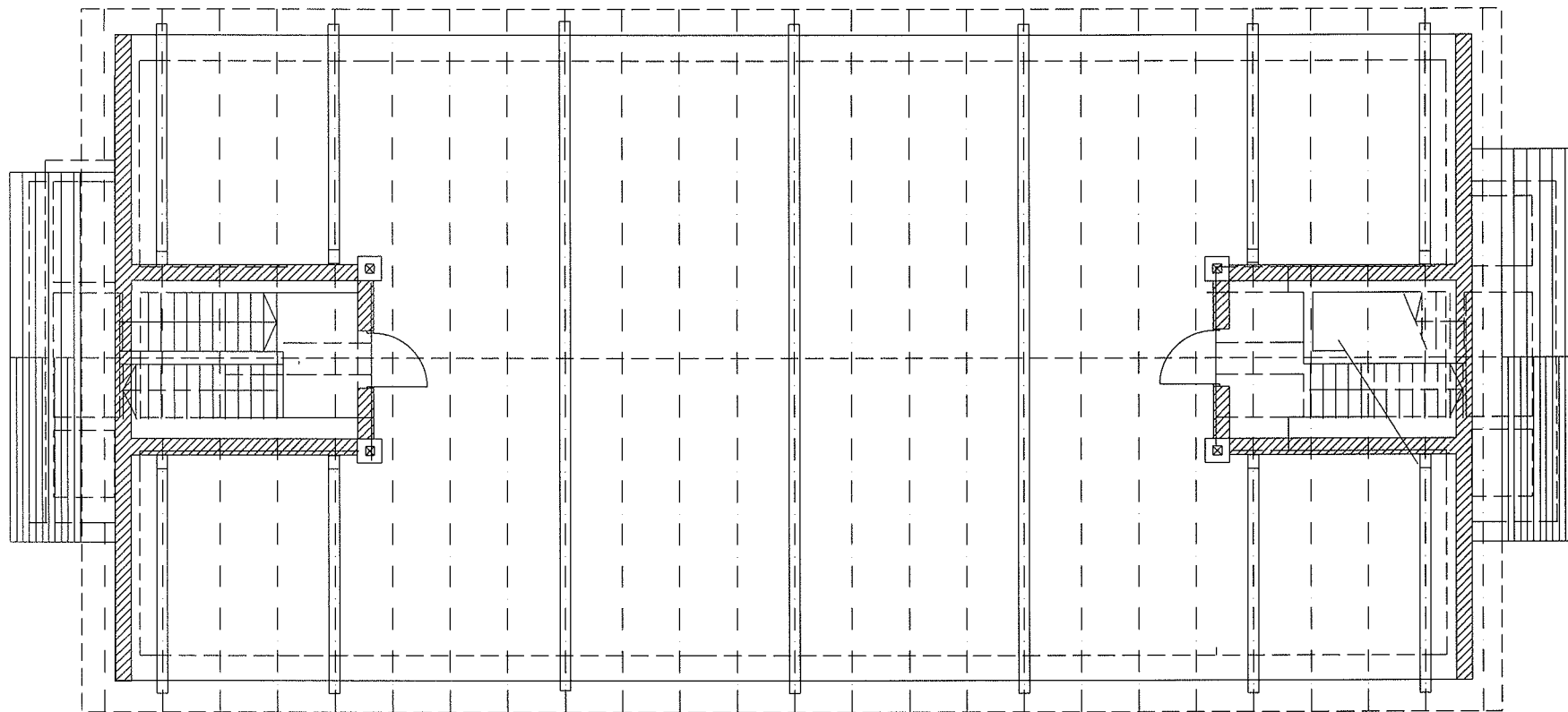
Fennmaradási Engedélyezési Terv a Budapest, VIII. kerületi MÁV telepről	
Típusépület általános pince alaprajza	
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	M= 1:100
Tervező: Szárisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060	2016.05.

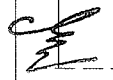
É-1



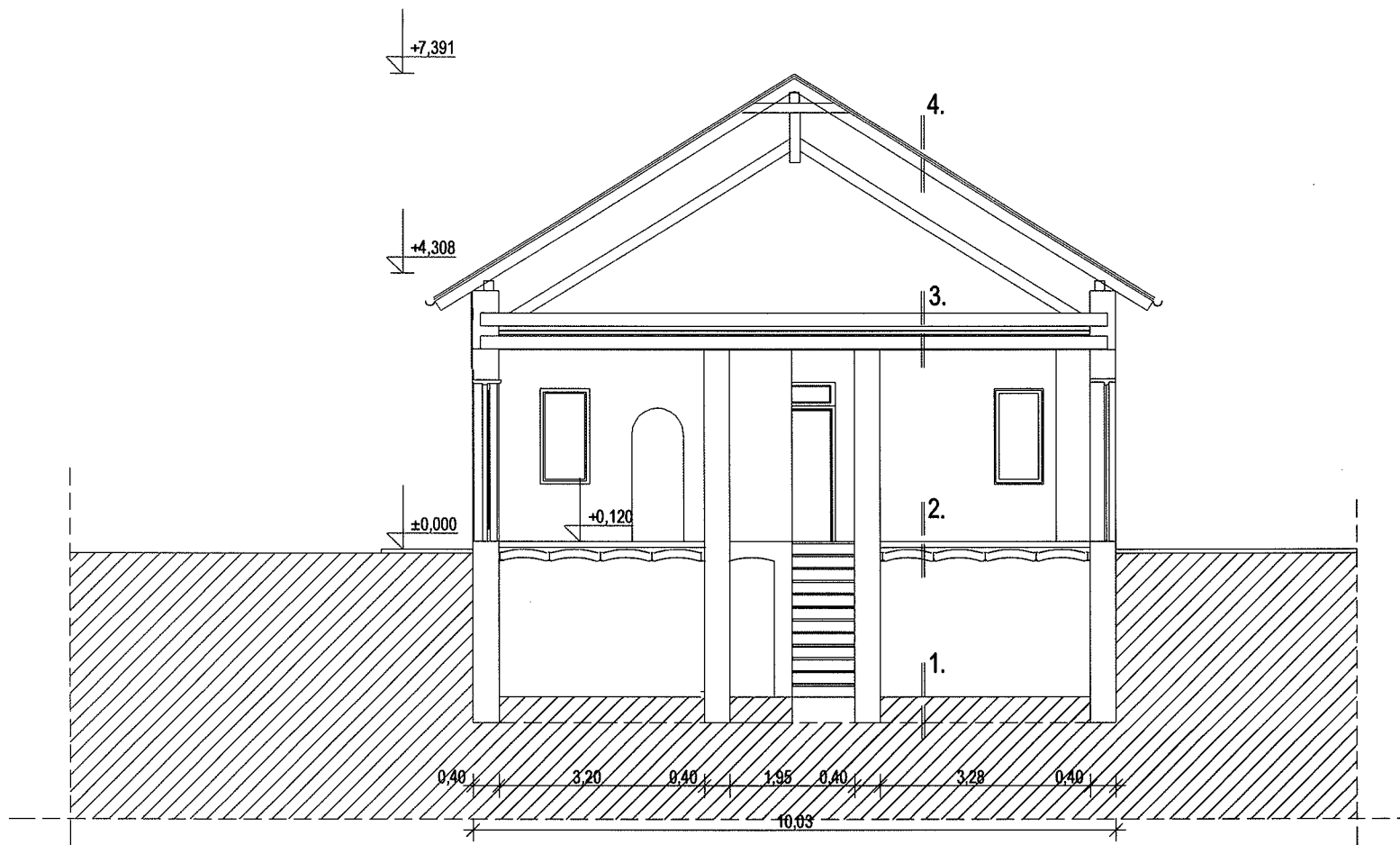
Fennmaradási Engedélyezési Terv a Budapest, VIII. kerületi MÁV telepről	
Típusépület általános földszinti alaprajza	É-2
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	M= 1:100
Tervező: Szárisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060	2016.05.

Handwritten signature and the number 20.




 201

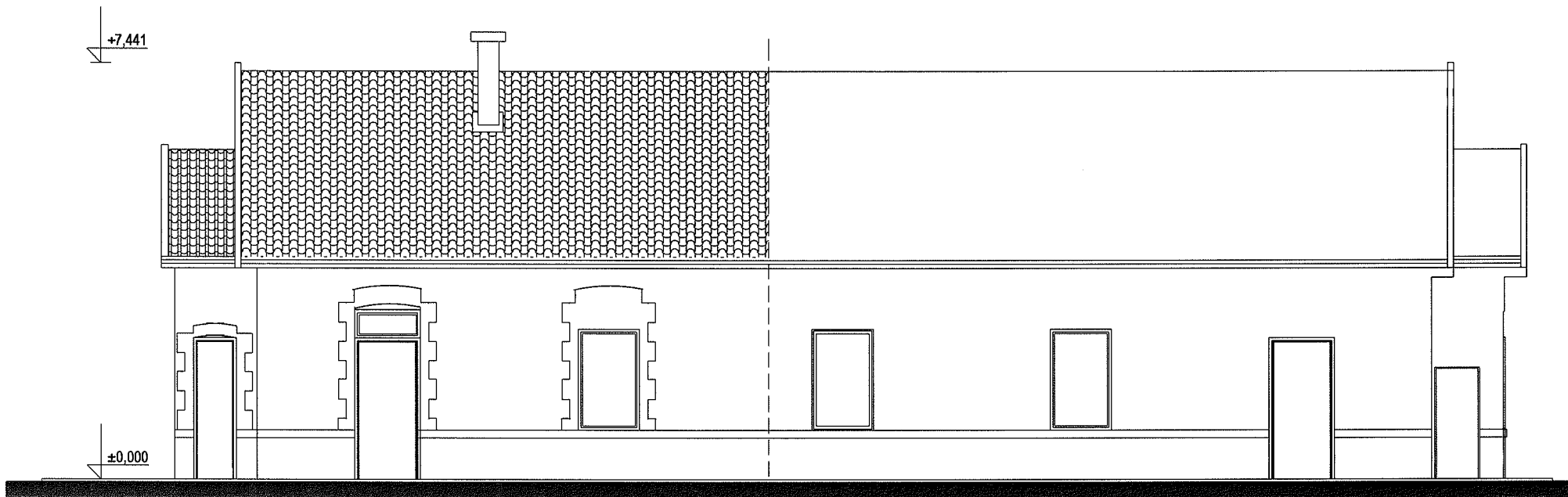
Fennmaradási Engedélyezési Terv a Budapest, VIII. kerületi MÁV telepről	
Típusépület általános tetőtéri alaprajza	
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	É-3 M= 1:100
Tervező: Szárisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060	2016.05.



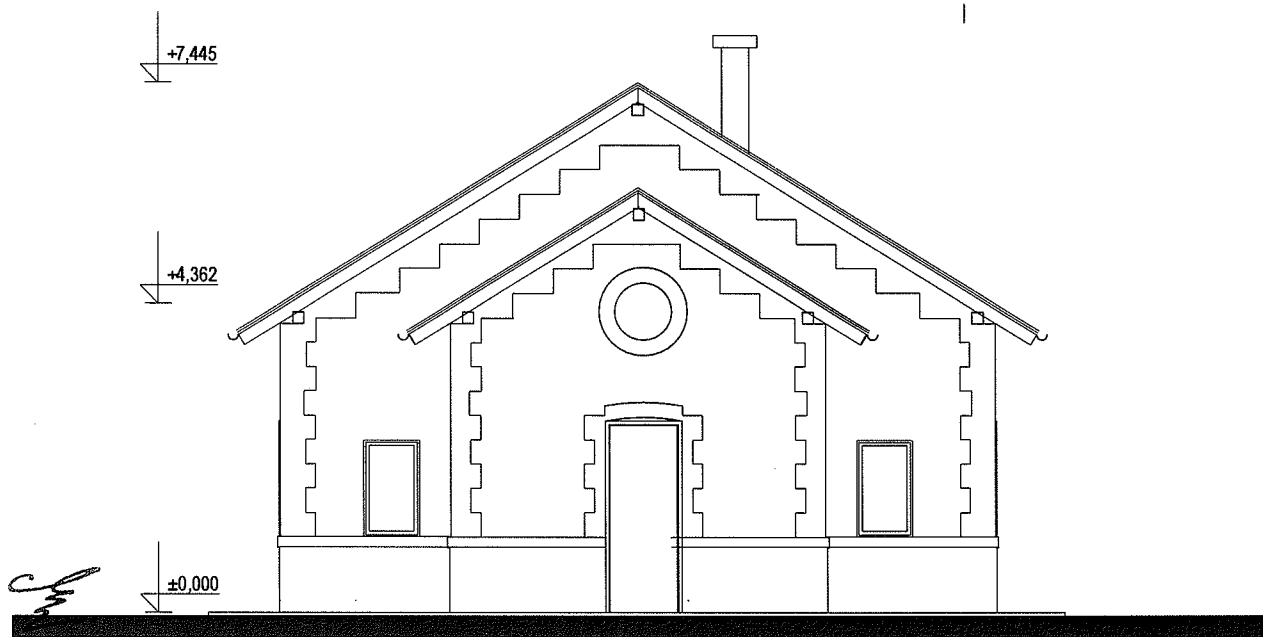
- 1.) HOMOKFELTÖLTÉS (NINCS SZILÁRD BURKOLAT)
- 2.) KŐLAPBURKOLAT
ALJZATBETON
FELTÖLTÉS
I GERENDÁS, TÉGLABOLTOZATOS FÖDÉM
- 3.) KŐLAPBURKOLAT
SLAKFELTÖLTÉS
BORITOTT GERENDAFÖDÉM
- 4.) CSERÉPFEDÉS
CSERÉPLÉC
SZARUFASZERKEZET

Fennmaradási Engedélyezési Terv a Budapest, VIII. kerületi MÁV telepről	
Típusépület általános kersztmetszete	
É-4	
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	M= 1:100
Tervező: Szárisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060	2016.05.

225



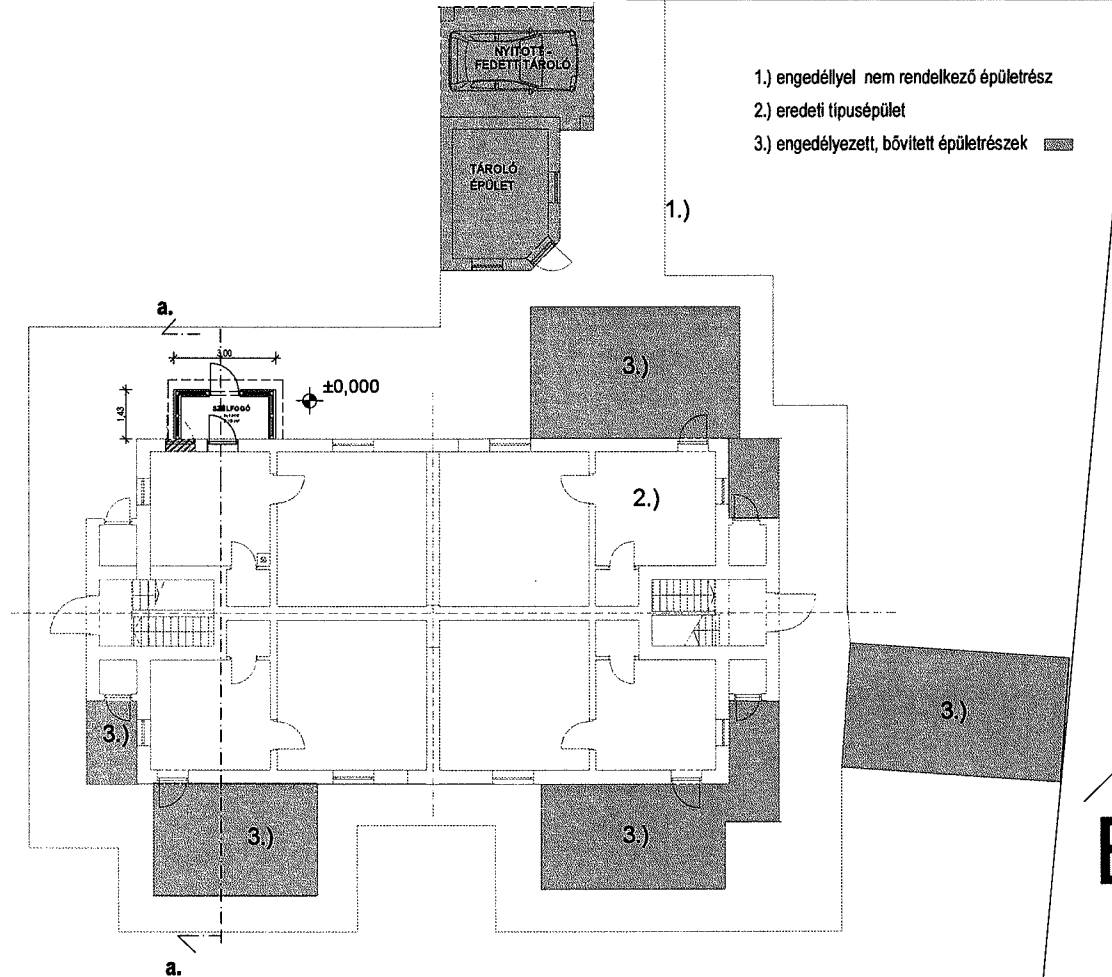
HOMLOKZAT



VÉGHOMLOKZAT

Fennmaradási Engedélyezési Terv a Budapest, VIII. kerületi MÁV telepről	
Típusépület általános homlokzatai	É-5
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	M= 1:100
Tervező: Szánisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060	2016.05.

SALGOTARJÁNI UTCA

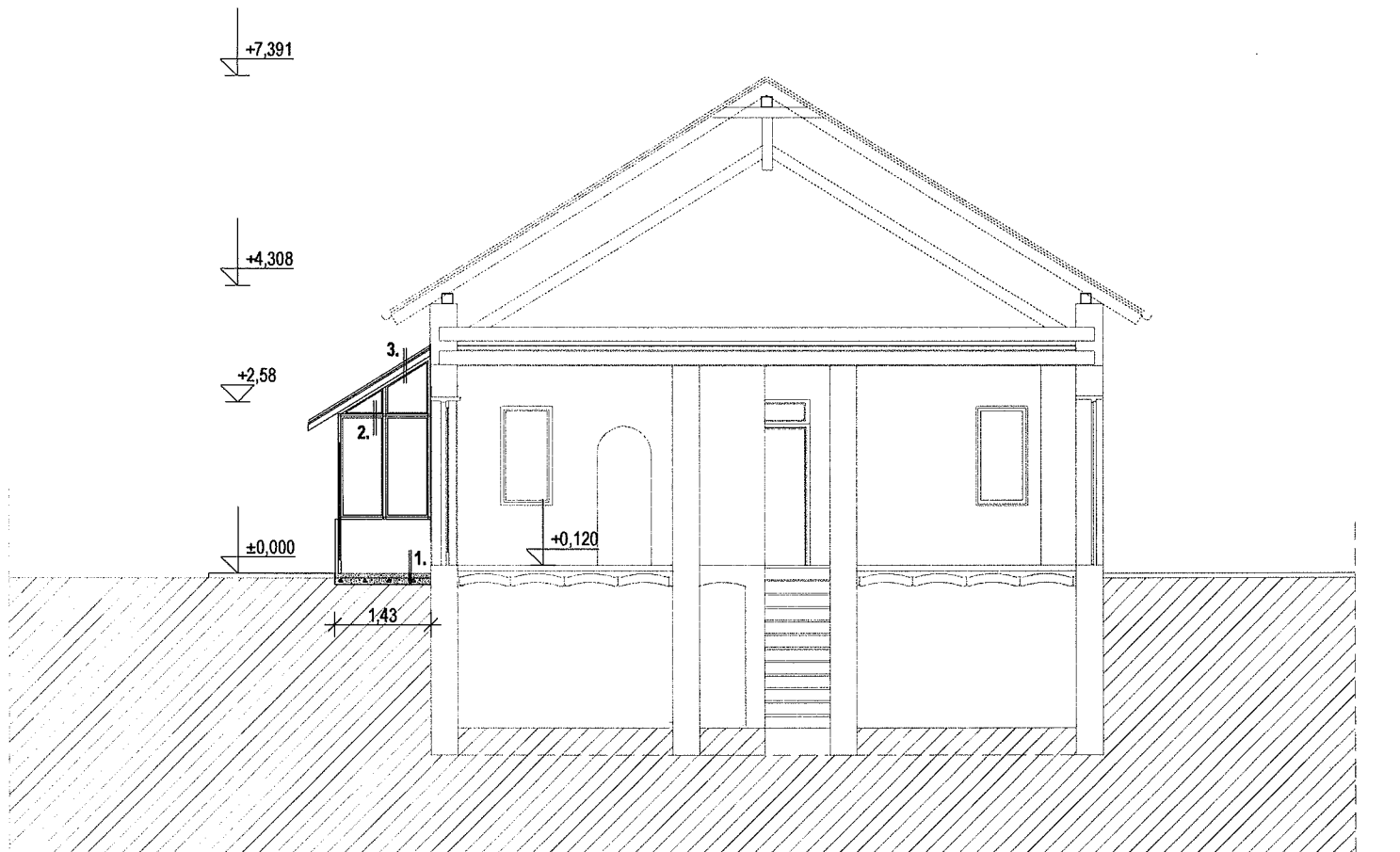


SZEMAFOR UTCA

FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	
BUDAPEST, VIII. KER. SALGOTARJÁNI U. 15. ALATTI SZÉLFOGÓRÓL (HRSZ.:38818/10)	
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	É-6
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	M = 1: 200
Tervező: Szárisz Thanaszisz É2-01-2060	2016.05.

Handwritten signature

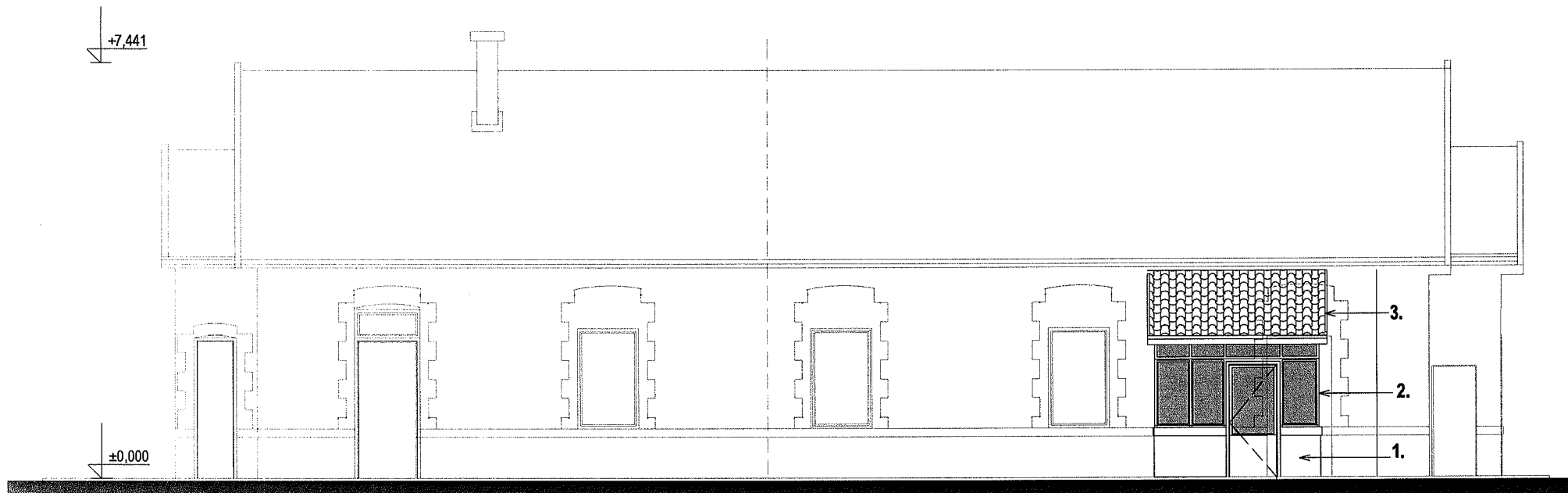
40



- 1.) VASALT ALJZATBETON
- 2.) 40/40-ES NÉGYSZÖGSZELVÉNY VÁZSZERKEZET
HŐSZIGETELŐ ÜVEG
- 3.) CSERÉPFEDÉS
CSERÉPLÉC
ELLENLÉC
PE FÓLIA
40/40-E NÉGYSZÖGSZELVÉNY VÁZSZERKEZET

Fennmaradási Engedélyezési Terv a Budapest, VIII. ker. Salgótarján út 15. alatti szélfogóról	
A. - A. keresztmetszet	É-7
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.	M= 1:100
Tervező: Szárisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060	2016.05.

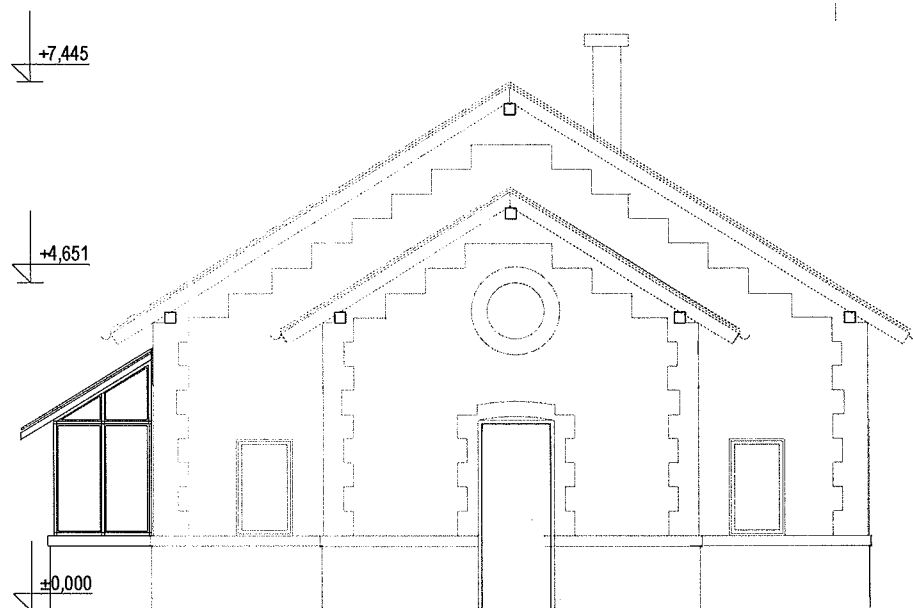
Handwritten signature



3.00

É-i HOMLOKZAT

- 1. falazott, vakolt lábazat
- 2. üvegezett acél (négyszögszelvény) váz
- 3. cserépfedés

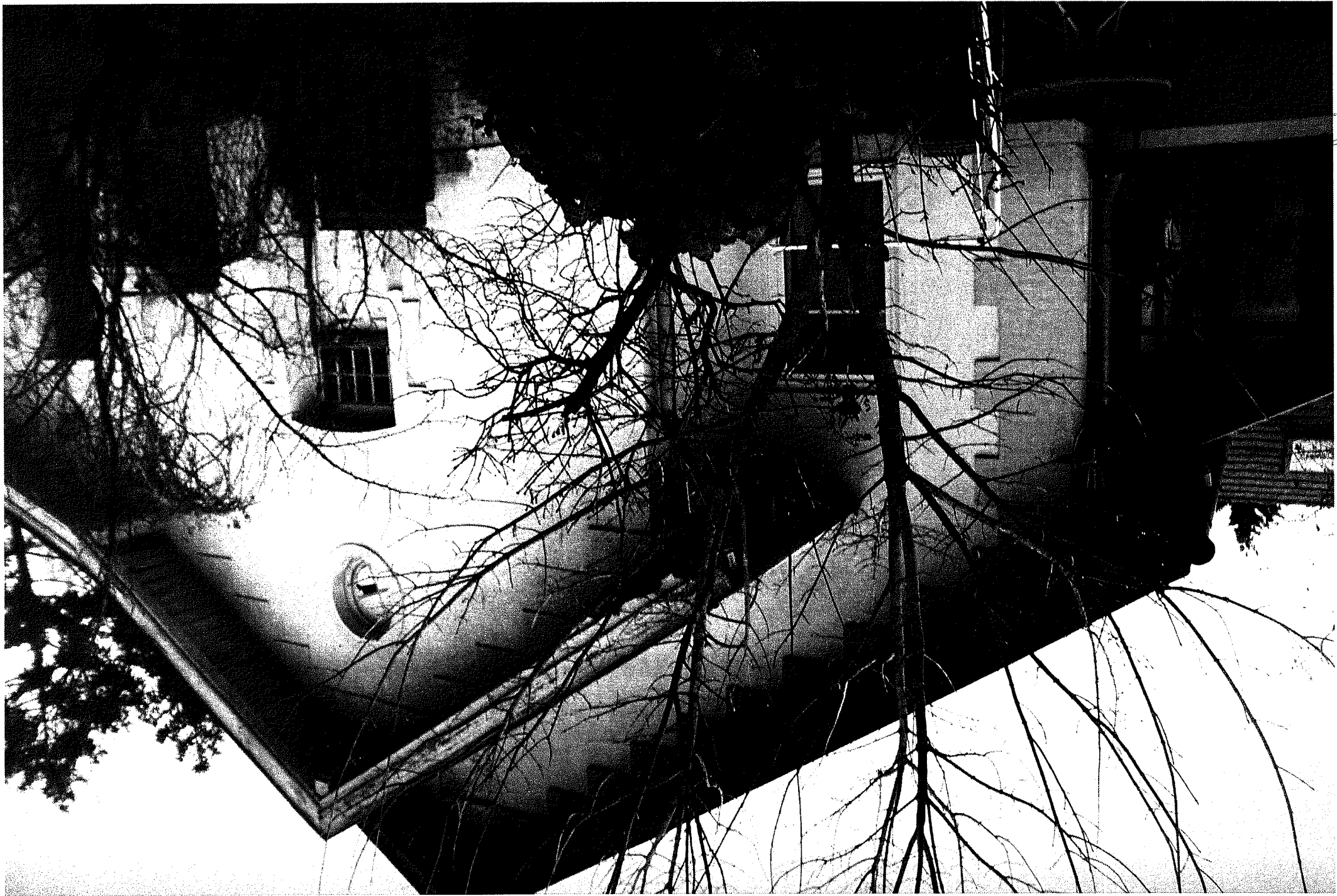


K-i VÉGHOMLOKZAT

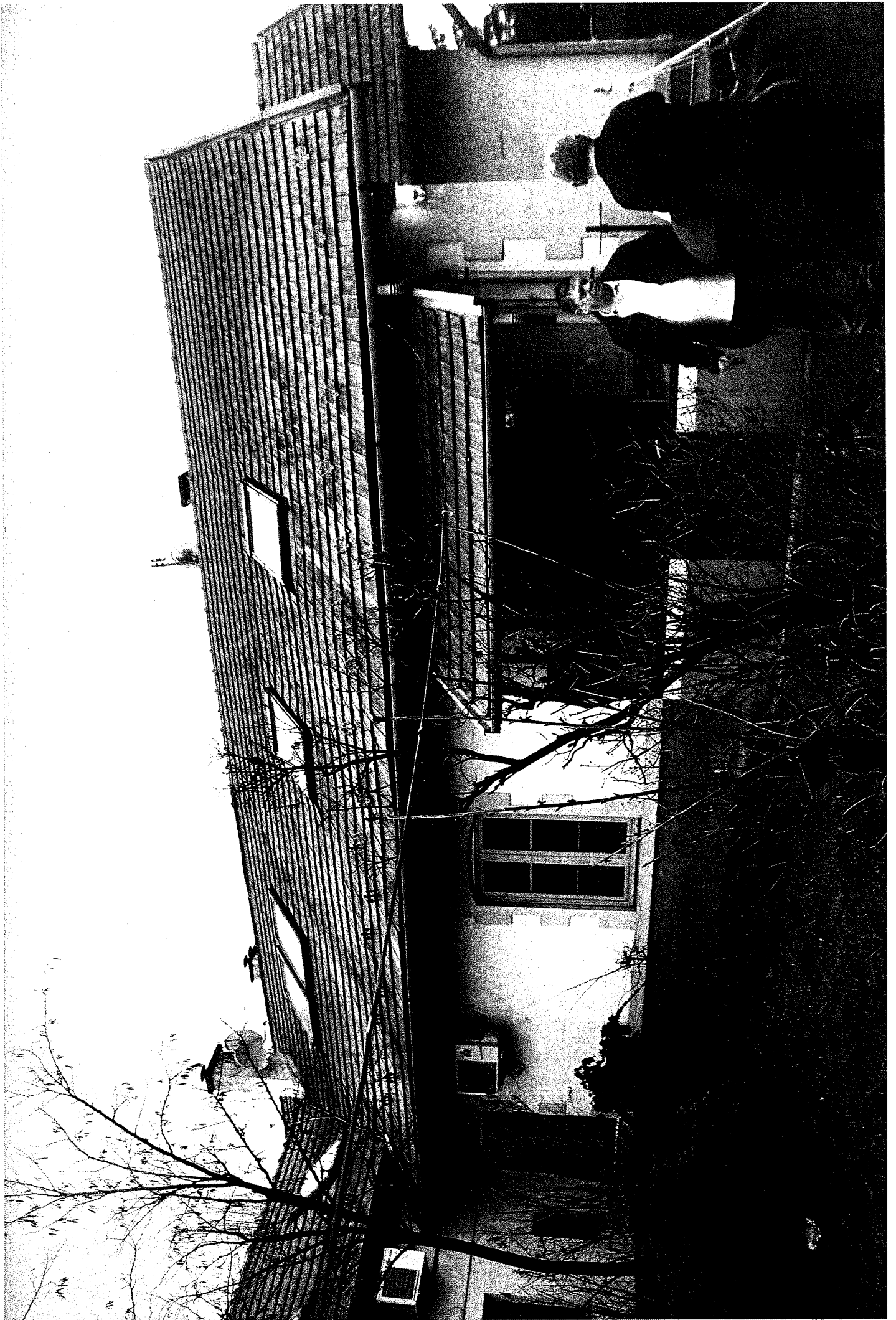
Fennmaradási Engedélyezési Terv
a Budapest, VIII. ker. Salgótarján út 15. alatti szélfogóról

Homlokzatok		É-8
Megbízó: Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Központ Zrt.		M= 1:100
Tervező: Szárisz Thanaszisz Tamás É2-01-2060		2016.05.

58



Handwritten scribble or signature.



Jan 28

