

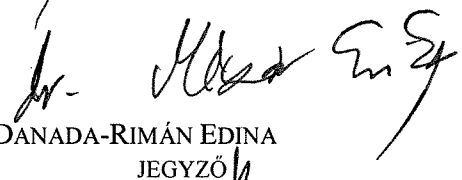




# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/1

<b>Előterjesztő:</b> Dr. Sára Botond polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2018. december 18.	.....sz. napirend
<b>Tárgy: Javaslat döntések meghozatalára a Kerületi Építési Szabályzat módosításával összefüggésben</b>	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű, a rendeletmódosítás elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL:  BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	x
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	x
Társasházi Pályázatokat Elbíráló Ideiglenes Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Smart City Ideiglenes Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, valamint az Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

### I.1.

A Tisztelt Képviselő-testület a 70/2018. (X.04.) számú határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a **Blaha Lujza tér** vonzáskörzetét (Rákóczi út – Blaha Lujza tér – József körút – Scheiber Sándor utca – Kőfaragó utca – Stáhly utca – Gyulai Pál utca által határolt terület), valamint elindította a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007.(XII.12.) sz. ök. rendelet (a továbbiakban: JÓKÉSZ) módosítását.

A módosítás azért szükséges, mert a rögzített övezeti paraméterek ellenére a jelenleg hatályos szöveges előírások nem teszik lehetővé a Blaha Lujza téren építmény elhelyezését. Ezt feloldandó javasolom a JÓKÉSZ 9. § (11) bekezdéséből a szabályozási tervre történő hivatkozás törlését, mivel a szabályozási terven sem terepszint alatti, sem terepszint feletti építési hely nincs jelölve és a felújítás után a teljes tér kizárólag gyalogos forgalom céljára kerül majd megnyitásra. Javasolom továbbá a JÓKÉSZ 37.§ (9) bekezdéséből a felszín feletti beépítés tiltására vonatkozó előírás hatályon kívül helyezését.

Az egyeztetések során tisztázódott, hogy amennyiben csak a rendelet egyes szakaszainak hatályon kívül helyezése történik, a 314/2012.(XI.08.) sz. Kormányrendeletben foglalt eljárási kötelezettség nem áll fenn.

I.2.

A MÁV Zrt. igazgatója azzal a kéressel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a **Keleti pályaudvar** egyes épületeinek átalakításának tervezése kapcsán olyan építési-szabályozási problémák merültek fel, melyet csak közösen lehet megoldani. (2. melléklet) Ilyen a Kerepesi úti meglévő üzemépület átalakításának igénye országos szintű Forgalomirányítási Központtá. Az épület bővítésére azonban a JÓKÉSZ jelenleg hatályos előírásai alapján nincs lehetőség. Hasonló probléma merült fel a jelenleg hatályos szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak tekintetében is, ugyanis azok műemlék épületeken futnak keresztül, így a telekalakítás és az építési engedélyezés is meghiúsulhat. A fejlesztési projektek sürgőségére tekintettel kéri a MÁV Zrt a Keleti pályaudvar területére vonatkozóan önálló kerületi építési szabályzat készítését.

A JÓKÉSZ módosítását a MÁV Zrt. településrendezési eljárás keretében finanszírozza, azonban a tervező kiválasztására a beszerzési eljárást az Önkormányzatnak kell lefolytatnia.

## **II. A betérjesztés indoka**

II.1.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. pontja szerint a helyi önkormányzatok feladata különösen a településfejlesztés, településrendezés, 6. pontja szerint pedig a helyi településrendezési szabályok megalkotása, amelynek rendeletben történő elfogadása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

II.2.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

Az Étv. 16/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településrendezési szerződés alapján készítteti el.

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

A döntések célja a fővárosi jelentős fejlesztések elősegítése.

A döntések pénzügyi fedezetet nem igényelnek.

## **IV. Jogszabályi környezet**

IV.1. A rendeletmódosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 6. pontján alapul. A Képviselő-testület hatásköre az Mötv. 42. § 1. pontján alapszik.

IV.2. A döntés az Mötv. 23. § (5) bekezdés 5. pontján, az Étv. 16/A. § (1) bekezdésén alapul, a Képviselő-testület hatáskörét az Mötv. 41. § (3) bekezdése határozza meg.

**Fentiek alapján kérem az 1. melléklet szerinti rendelet, valamint az alábbi határozati javaslat elfogadását.**

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

1. elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a MÁV Zrt által, a Budapest VIII. kerület Keleti pályaudvar területére készített telepítési tanulmánytervet, a készítendő helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítésének alapjául.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2018. december 18.



2. felkéri a polgármestert, hogy „Budapest VIII. kerület Keleti pályaudvar fejlesztése” projekttel összefüggésben folytassa le a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletet (JÓKÉSZ) módosításához szükséges eljárást az 1. pont szerinti területre vonatkozóan.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. április 30.

3. felkéri a polgármestert, hogy településrendezési szerződést kössön a MÁV Zrt.-vel az 1. pont szerinti telepítési tanulmányterv alapján, az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. január 31.

4. felkéri a polgármestert, hogy folytassa le a JÓKÉSZ módosításának tervezéséhez a tervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárást azzal, hogy a költségviselő a településrendezési szerződés alapján MÁV Zrt.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. február 28.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda**

Budapest, 2018. december 7.

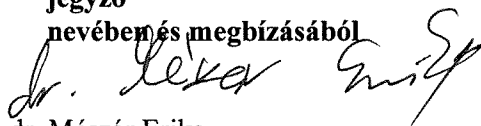
  
**dr. Sára Botond**  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

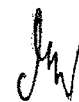
jegyző

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika

aljegyző



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018.(...) 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 (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Hatályát veszti a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 9. § (11) bekezdésében a „keretövezetbe nem sorolt” szövegrész.
2. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (11) bekezdés a) és b) pontja.
3. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (11) bekezdés c) pontjában „a szabályozási tervben meghatározott helyen és módon” szövegrész.
4. § Hatályát veszti a Rendelet 37.§ (9) bekezdés b) pontja.
5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

**Budapest, 2018. december ...**

**Danada-Rimán Edina**  
jegyző

**dr. Sára Botond**  
polgármester

  
4

## **Indokolás**

### **1. Általános indokolás**

A rendeletmódosítás célja a Blaha Lujza tér és környéke rekonstrukciójának lehetővé tétele a szükséges jogszabályi feltételek megteremtésével.

### **2. Részletes indokolás**

#### **1-4.§ -hoz**

Az egyes rendelkezések hatályon kívül helyezését az indokolja, hogy a rögzített övezeti paraméterek ellenére a jelenleg hatályos szöveges előírások nem teszik lehetővé a Blaha Lujza téren építmény elhelyezését. A szabályozási tervre történő hivatkozás hatályon kívül helyezését az indokolja, hogy a szabályozási terven sem terepszint alatti, sem terepszint feletti építési hely nincs jelölve és a felújítás után a teljes tér kizárólag gyalogos forgalom céljára kerül majd megnyitásra. A beruházás megvalósításához indokolt a felszín feletti beépítés tiltására vonatkozó előírás hatályon kívül helyezése is.

#### **5.§-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

## Hatásvizsgálat

A rendelettervezet esetében figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) bekezdése előírja az előzetes hatásvizsgálatot: „A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz elkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.”

A hatásvizsgálat során a Jat. 17. § (2) bekezdésben meghatározottakat kell különösen vizsgálni.

### **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A Fővárosi Önkormányzat által finanszírozott, a Budapesti Közlekedési Központ projektmenedzselésében megvalósuló projekt a Blaha Lujza tér teljes körű megújítását szolgálja, ezzel a Főváros pesti oldalának egyik legfontosabb közlekedési csomópontjának státuszát változtatja meg, elsősorban humanizálja, élhetőbbé teszi.

A Józsefvárosi Önkormányzat számára költségvetési hatása nincs.

### **2. Környezeti és egészségi következményei:**

A téren megszűnik a parkolás, ligetes-fás terület alakul ki, kifejezetten gyalogos közlekedésre tervezve, ezzel a környék levegője javul.

### **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

Nincs.

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

A módosítás elmaradása a Blaha Lujza tér megújításának megghiúsulását eredményezi.

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

A módosított JÓKÉSZ alkalmazásához szükséges feltételek a Városépítészeti Irodán biztosítottak.

<p align="center"><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007. (XII.12.) rendelete Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ)</b></p>	<p align="center"><b>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (...) önkormányzati rendelete a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról</b></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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:</p>
<p>9.§ (11) A Blaha Lujza tér keretövezetbe nem sorolt közterülete:</p> <p>a) A tér déli oldalán, a felszíni térrendezéssel egyidőben, az utcaszakaszokat forgalom-csillapított útként, vagy – az épületek funkcióinak megfelelően - kizárólag célforgalom számára megnyitott vegyes használatú felületként kell kialakítani.</p> <p>b) A tér déli oldalán a volt Corvin áruház épületének letámasztást igénylő előtető szerkezete a közterület fölé nyúlhat.</p> <p>c) A közterületen a szabályozási tervben meghatározott helyen és módon el szabad helyezni:</p> <p>ca) terepszint alatti építményt: melyben a metróállomáshoz kapcsolódóan gyalogos aluljáró, mélyparkoló, a gyalogos aluljáró felől megközelíthető kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységek, nyilvános WC, valamint ezek megközelítését biztosító lépcsők, rámpák, mozgólépcsők alakíthatók ki.</p> <p>cb) terepszint feletti építményt: melyben a metróállomás és mélyparkoló felszíni gyalogos kapcsolatainak (felvonó és lépcső) fogadóépülete, a gyalogos aluljáró lépcsői és a mélyparkoló rámpái, továbbá a tömegközlekedési átszállási csomópont részben fedett, részben nyitott agóra- és várakozóterei alakíthatók ki.</p>	<p>9. § (11) A Blaha Lujza tér közterületén:</p> <p>a) -</p> <p>b) -</p> <p>c) A közterületen el szabad helyezni:</p> <p>ca) terepszint alatti építményt: melyben a metróállomáshoz kapcsolódóan gyalogos aluljáró, mélyparkoló, a gyalogos aluljáró felől megközelíthető kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységek, nyilvános WC, valamint ezek megközelítését biztosító lépcsők, rámpák, mozgólépcsők alakíthatók ki.</p> <p>cb) terepszint feletti építményt: melyben a metróállomás és mélyparkoló felszíni gyalogos kapcsolatainak (felvonó és lépcső) fogadóépülete, a gyalogos aluljáró lépcsői és a mélyparkoló rámpái, továbbá a tömegközlekedési átszállási csomópont részben fedett, részben nyitott agóra- és várakozóterei alakíthatók ki.</p>

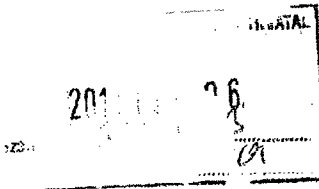
7 JW

<p>d) A 36 405 hrsz közterületen a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup>-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsátmérőjű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet, melyek számára legalább 2,5 m-es földtakarást kell biztosítani.</p>	<p>d) A 36 405 hrsz közterületen a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup>-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsátmérőjű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet, melyek számára legalább 2,5 m-es földtakarást kell biztosítani.</p>
<p>37.§ (9) A Blaha Lujza tér:</p> <p>a) A Z-FK-VIII-3 övezetbe sorolt közterületen elszabad helyezni terepszint alatti építményt, melyben a (3) a) 1., 4., 5. és 6. pontok szerinti funkciók létesíthetők közterület-alakítási terv alapján.</p> <p>b) A Z-FK-VIII-3 övezetben a terepszint feletti beépítés nem megengedett.</p> <p>c) A Z-FK-VIII-3 övezetben a terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett 2,5 méteres földtakarás kialakítása szükséges.</p> <p>d) A Z-FK-VIII-3 övezetben a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup>-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsátmérőjű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet.</p>	<p>(9) A Blaha Lujza tér:</p> <p>a) A Z-FK-VIII-3 övezetbe sorolt közterületen elszabad helyezni terepszint alatti építményt, melyben a (3) a) 1., 4., 5. és 6. pontok szerinti funkciók létesíthetők közterület-alakítási terv alapján.</p> <p>b) -</p> <p>c) A Z-FK-VIII-3 övezetben a terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett 2,5 méteres földtakarás kialakítása szükséges.</p> <p>d) A Z-FK-VIII-3 övezetben a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m<sup>2</sup>-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsátmérőjű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet.</p>



2. melléklet

T. Alezsedes Asszony  
T. Iványi Gyöngyvérrel  
le



BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÓ IGAZGATÓSÁG

Polgármester:  
segítsék a  
feljavulást

le

dr. Sára Botond  
Polgármester úr  
Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat

1082 Budapest  
Baross utca 66-68.

Iktatószám: 262.  
Tárgy: megkeresés új Szabályozási  
Terv készítés megindítása ügyében a  
Bp. VIII. Keleti pályaudvar (hrsz.:  
32951/1) telektömb területére  
Előadó: Ábrahám Péter  
Telefon: 30 248 1693  
E-mail: [abraham.peter@mav.hu](mailto:abraham.peter@mav.hu)  
Melléklet: Telepítési Tanulmányterv

Tisztelt Polgármester Úr!

MÁV Zrt-n belül napirenden van több olyan magasépítési fejlesztési projekt, ami a Keleti Pályaudvar területét érinti. Jelenleg folyik a Keleti Pályaudvar Felvételi épület rekonstrukciós munkáinak előkészítése. Az épület felújítása az utasforgalmi és az üzemi terek felújítását célozza meg a műemléki szempontok figyelembevételével. A másik jelentősebb projekt a pályaudvar Kerepesi út felőli oldalán az országos szintű Integrált Forgalom Irányítási Központ (KÖFI / KÖFE) létrehozása egy meglévő üzemi épület átalakításával, bővítésével. A projektek előkészítése során olyan építési-szabályozási kérdések merültek fel, ami csak az Önkormányzattal közös együttműködés során oldható meg.

A Keleti pályaudvar területére a jelenleg hatályban levő Kerületi Szabályozási Terv (JÓKÉSZ) olyan előírásokat tartalmaz, aminek alapján az épületállomány fejlesztési lehetőségei erősen korlátozottak, az épületek bővítésére pedig nincs lehetőség. A hatályos szabályozás alapján a Keleti pályaudvar telke a rajta álló épületekkel – melyek közül 8 épület országosan védett műemlék - többszörösen „túlépített”. Ugyanakkor a hatályos Fővárosi Keretszabályozás a területre intézményi felülépítési lehetőséget ad és a beépítési paramétereket a jelenlegi, a JÓKÉSZ-ben meghatározottakhoz képest jóval kedvezőbbé teszi.

A Kerület Főépítészevel, Iványi Gyöngyvérrel történt előzetes egyeztetések alapján fenti ellentmondás megszüntetését, a szabályozás „élethez igazítását” és a Fővárosi Keretszabályozáshoz történő illesztését a Keleti pályaudvar területfelhasználási egységére (Baross tér, Verseny utca, Dózsa György út, Kerepesi út által határolt terület) vonatkozó új Kerületi Szabályozási Terv elkészítésével lehet megoldani.

Tudomásunk van arról, hogy a teljes kerületre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata Önöknél is az elkövetkezendő időben napirendre kerül, viszont a pályaudvar területén a MÁV Zrt. aktuális fejlesztési projektjeinek sürgőssége a területre vonatkozó önálló szabályozás korábbi napirendre vételét teszi szükségessé.

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.  
Levelezési cím: 1016 Budapest, Mészáros u. 19. Tel.: 511-7712; 511-7766 Fax: 511-7881  
A Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság: CG 01-10042272



JW

Fentiek alapján MÁV Zrt. részéről kezdeményezzük a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárás megindítását a Keleti pályaudvar területfelhasználási egységére vonatkozóan. Egyben tisztelettel kérjük Polgármester Úr segítségét, hogy az eljárás a lehetőségek szerint minél hamarabb megindulhasson.

Bízva abban, hogy a fentebb leírt Keleti pályaudvari MÁV fejlesztések pozitív hatással lesznek a pályaudvar környezetére, növelve ezzel Józsefváros lakóinak városi komfortérzetét is.

Budapest, 2018. december 04

Üdvözlettel



Vízi Zsolt  
igazgató

10 *Zsolt Vizi*