

Iványi Gyöngyvér

Feladó: Ábrahám Péter <abraham.peter@mav.hu>
Küldve: 2019. július 16. 14:06
Címzett: Iványi Gyöngyvér; partnersegi_csoport
Másolatot kap: Csutor Ágnes; [REDACTED]
Tárgy: JÓKÉSZ tervezet partnerségi véleményezése

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel eljutott hozzánk a „Budapest VIII. kerület Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának” (JÓKÉSZ) véleményezhető tervezete.

A tervezettel kapcsolatban a következő észrevételt tesszük:

A Bp. Keleti pu. telektömbjének építés szabályozási kérdéseivel kapcsolatosan a legutolsó (2019. 04. 04-i) egyeztetésen elhangzottak szinte maradéktalanul bekerültek a tervezetbe, ezt köszönettel nyugtázzuk. Ugyanakkor az egyeztetésen tárgyalt, a Keleti pu. felvételi épületén belüli rendeltetésváltozás esetére a parkolási igényre vonatkozó speciális szabályt nem találtuk a jóváhagyandó anyagban.

Az ápr. 4-i egyeztetésről készült 5567-4/2019/MÁV iktatószámú emlékeztető vonatkozó bekezdése a következő volt:

- *„A felvételi épületben történő rendeltetés mód változások (pl. intézményi) esetén, tekintettel az épület jól kiépült tömegközlekedési kapcsolataira, életszerű a vonatkozó jogszabályok szerinti többlet parkoló igénytől való eltekintés, így erre speciális szabály kerül be a szabályozásba. Egyéb épületek esetében parkoló mérleg készítendő. Amennyiben a gépkocsi elhelyezése technikailag nem lehetséges, a kerület hatályos parkolási rendelete alapján szükséges ezt megváltani.”*

Kérjük - amennyiben ez lehetséges - az emlékeztetőn elhangzott speciális szabály beépítését a végleges anyagba.

Köszönettel:

Ábrahám Péter

építész
irányító tervező



MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
Beruházás Lebonyolító Igazgatóság
Műszaki Tervezési Osztály

H-1016 Budapest, Mészáros u. 19.
Tel.: 00361 511 7781; Fax: 00361 511 7881
Mobil: [REDACTED]
Email: abraham.peter@mav.hu
Honlap: www.mav.hu

A jelen levélben kézbesített információ kizárólag a címzettnek szól, és bizalmas üzleti, illetve személyes adatokat tartalmazhat. Amennyiben nem Ön a levél címzettje, a levélben található információ felhasználása, vagy bármilyen módon történő közzététele, másolása vagy megosztása tilos. Amennyiben jelen levelet tévedésből kapta meg, kérem lépjen kapcsolatba a levél feladójával és az üzenetet haladéktalanul törölje a számítógépéről. A levél feladójának e-mail címe kifejezetten vállalati felhasználásra szolgál, a biztonsági szervezet - vezetői ellenőrzés céljából - betekinthez tartalmába, kérem erre a címre magánjellegű küldeményt, reklámanyagot ne küldjön!



ELNÖK-VEZÉRIGAZGATÓ

Ikt. sz.: 29901-1/2019/MAV

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városépítészeti Iroda

Budapest
Baross utca 63-67.
1082

Tárgy: Keleti pályaudvar – Új JÓKÉSZ II. ütem véleményezése

Tisztelt Iványi Gyöngyvér Főépítész Asszony!

A MÁV Zrt. tervezi a Keleti pályaudvar felújítását, és a fő funkció megtartása mellett meg kívánjuk teremteni a lehetőségét a jövőbeni fejlesztéseknek is.

Korábban egyeztetésre került sor szervezetek, illetve az Önök által megbízott Urbanitas Kft. között, ahol nagy vonalakban tájékoztattuk Önöket a MÁV Zrt. elképzeléseiről, illetve vázoltuk, hogy milyen módosítási igényeink vannak a szabályozási tervben.

A partnerségi egyeztetés keretében a Keleti pályaudvar ingatlanjaival kapcsolatban korábbi, 2019.07.30-án kelt kérésünket visszavonjuk, és az alábbi, - módosított - kérések átvezetését szeretnénk kérni az ÚJ JÓKÉSZ tervezetében:

Kérjük megteremteni annak lehetőségét, hogy a Keleti pályaudvar felvételi épülete önálló ingatlanként (kb. 22 000 m²-es telekterülettel) leválasztásra kerülhessen. Erre a területre vonatkozóan a terepszint feletti, tervezett 30% beépítési százalékot a terepszint alattival megegyezően 80%-ra kérjük változtatni.

A Keleti pályaudvar emblemikus műemléki épület, mely mind a MÁV Zrt., mind Józsefváros számára kiemelt jelentőséggel bír. Véleményem szerint közös érdekünk, hogy a jelenleg méltatlan állapotban levő épület mielőbb felújításra kerüljön, és megteremthessük annak lehetőségét, hogy a város szövetébe beágyazott területen újabb közösségi területek jöjhessenek létre, melyhez a szabályozás terv módosítása kapcsán kérem szíves együttműködésüket.

Üdvözlettel:


dr. Homolya Róbert

Handwritten mark: 34

Iványi Gyöngyvér

Feladó: Jakabfy Tamás <jakabfy.tamas@lehetmas.hu>
Küldve: 2019. július 31. 23:55
Címzett: partnersegi_csoport
Tárgy: Jókész partnerségi vélemény

Tisztelt Főépítész Asszony!

A JÓKÉSZ módosítás második üteméhez a következőket javaslom:

- a Palotanegyed a legtöbb helyen tévesen Palotavárosként kerül hivatkozásra, javítását kérem
- Arena Plaza: a bevásárlóközpont további fejlesztése a szélcsatorna beépítése miatt nem támogatható, mint ahogyan az eredeti megépítését sem szabadott volna támogatni a szélcsatorna elépítése miatt. A szélcsatorna lehetőség szerinti szabadon hagyása mind Józsefváros légszennyezettségének csökkentésében, mind az egyre nagyobb nyári hőségek hatásainak csökkentésében szükségszerű.
Bővebben: <https://index.hu/belfold/budapest/arena071116/>
- Szintén az Arena Plaza esetében írják "Ezt a fejlesztést is támogatta előzetesen a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzat." Erről én nem tudok, kérem a döntés hivatkozását! Az OTÉK felmentés kérését a bővítésre nonszensznek tartom, Józsefvárosnak ez nem érdeke!
- Rezső tér: "a korábbi terven közkertként (Z-KK), az új fővárosi terveken azonban már intézményterületként (Vi-2) szerepel, melynek megfelelően az új kerületi szabályzat is intézményi övezetbe sorolja." Ezt valahogy nem bírom felfogni, javaslom, hogy kérjük fővárosi szinten a visszasorolását!
- Nemzeti Lovarda: "A létesítmény jelentős méretű, homokos lovaspályái miatt nem biztosítható az építési övezetben a 40 %-os zöldfelületi arány, csak 20 %, ezért OTÉK felmentés szükséges a hatályos JÓKÉSZ-szel azonos övezeti határérték fennmaradásához" - nonszensz, hogy pont egy lovarda nem tudja biztosítani a szükséges zöldfelületet. Miért nem olvasta el a tervező a jogszabályi előírásokat?
- MTK-BKV Előre sportterületek: sport rendeltetésű területek esetében a 40%-os zöldfelület kb bármely más rendeltetésnél könnyebben kialakítható. A tervezőnek ezt illene figyelembe venni, és nem felmentést kérni az OTÉK alól.
- Kerepesi út menti honvédelmi terület esetén nézzük meg, mennyi a meglévő beépítési mérték, és afölé ne emeljünk OTÉK felmentéssel! Égbekiáltó ellentmondás a 104-105 oldallal, mely szerint ezekben a beruházásokban "a zöldfelületi rendszer jelentős lokális fejlődésével" számolhatunk.
- A SOTE és Heim Pál tömbben az új intézményi beépíthetőségi és zöldfelületi határértékeket az anyag nem említi, ezek nélkül nehezen ítéltethető meg a felmentés kérés jogossága, de a Heim Pál mai fás-ligetes belső udvarának eltűnése a legkevésbé sem üdvözlendő.
- Az anyag felhívja a figyelmet arra, amire már én is többször utaltam: "A Józsefvárosi Pályaudvar és az egykori Taurus gyár esetleges átalakulása esélyt nyújthat arra is, hogy e területeken a kerületi közhasználatú zöldfelületek (intézményi és kereskedelmi célú zöldfelületek) mértéke is növekedhessen, ezáltal a kerület alacsony zöldfelületi indexe javuljon. A Józsefvárosi pályaudvar jelenleg csekély zöldfelületi értékkel bír, de a területén található óriási platánok mindenképpen ezek közé tartoznak, amelyet egy fejlesztési koncepciónak érdemes figyelembe vennie."

Köszönettel:

Jakabfy Tamás
Lehet Más a Politika

Feladó: Réka Muraközi
Küldve: 2019. augusztus 6. 15:36
Címzett: partnersegi_csoport
Másolatot kap: Iványi Gyöngyvér; Főépítési Iroda Szervezeti egység
Tárgy: új JÓKÉSZ II/A ütemben készült tervezetéhez (PALOTAKÉSZ) észrevételek

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tudom, hogy pár nappal az észrevételezési határidő lejárt után írok, de szakmai okokból mégis kérem, hogy vegyék figyelembe a VIII. kerületi KÉSZ készítésének II/A ütemében, a Palotanegyedre készült tervezetre tett alábbi észrevételeimet, javaslataimat:

1. A "VII. fejezet - Az építés általános szabályai, 18. A szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények" cím alá - javasolom - tegyék be azt a paragrafust, hogy **"A szintterületi mutatóba nem kell beszámítani az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit."**

Indoklás: Korábban ez, a szintterületi mutatóra vonatkozó előírás a fővárosi keretszabályzatban szerepelt. Az új Fővárosi Rendezési Szabályzat már nem határoz meg olyan részletes rendezési előírásokat, mint korábban a BVKSZ, hanem kerületi szabályozásra hagy több szabályozási kérdést. A kerületi szabályzat tervezetében azonban nem szerepel ez a korábbi előírás és a szintterületi mutató értékét sem korrigálja, ezzel kár éri azokat az ingatlan tulajdonosokat, akik ingatlanára vonatkozóan látszólag nem csökken a szintterületi mutató határértéke, valójában azonban mégis. Ráadásul a szerepeltetni kívánt előírás a pinceszintre vonatkozik, vagyis a városi élettér szintjén nem is érzékelhető beépített szintterületet jelent.

2. A párkánymagasságról szóló 30.§ (6) bekezdést - javasolom - egészítsék ki az alábbi módon: **"Az épület párkánymagassága az 1. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál - kivéve saroképület esetén vagy abban az esetben, ha az adott utcaszakaszon az átlag párkánymagasság nagyobb a csatlakozó magasabb épületnél."**

Indoklás: Saroktelek esetén ez az előírás lehetetlenné teszi, hogy a saroképület legyen a legmagasabb, hogy helyzetének megfelelően építészeti hangsúlyt hozzon létre a megengedett párkánymagassági határértéken belül. Utcaszakasz közepi helyzetben pedig, amennyiben 3 alacsonyabb épület áll egymás mellett egy magasabb párkánymagasságú utcaszakaszon, a középső épületet méltánytalan hátrányba hozza, hiszen a középsőnek meg kell várnia, míg az egyik szomszédja "fel nő" az utcára jellemző párkánymagasságig. (Megjegyzés: Mivel a legnagyobb megengedett párkánymagassági érték a szabályozási tervelapon területekre szabottan szerepel és megfelelő korlátot jelent, akár a teljes bekezdés elhagyását is érdemes lenne megfontolni.)

3. A személygépjárművek tárolásának egyedi eseteire vonatkozó 15.§ (7) bekezdést - javasolom - egészítsék ki az alábbi módon:

"A gépjármű-elhelyezési kötelezettség – amennyiben az igazolhatóan telken belül nem valósítható meg - teljesíthető a tervezett építkezés helyszínétől a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül álló parkolóházban, mélygarázsban az előírt számú parkolóhelyre vonatkozó – legalább 20 éves időtartamra kötött – kizárólagos bérleti szerződéssel vagy pénzben történő megváltással az önkormányzattal kötött megállapodás alapján is."

Indoklás: Ez a kitétel most is szerepel a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdés a) pontjában. Nem indokolt a rendszer megszüntetése, hisz olyan házakról van szó, amelyek műszaki okokból vagy városképi, értékvédelmi okokból nem tudják megoldani a parkolóhelyek kialakítását, vagyis csak fejlesztések lehetetlenednek el, miközben az önkormányzat elesik pénztől, amit koncentráltan tudna felhasználni új parkolóhelyek kialakítására. Az pedig, hogy 500 méteren belül van-e bérelhető vagy megvehető

parkolóhely, az esetleges, és az érte kiadott díjat sem tudja az önkormányzat felhasználni parkolóhelyszám bővítésre.

Kérem, hogy javaslataimat fogadják be egy minden szereplőnek elfogadható, a legkevesebb problémát okozó, előremutató szabályzat létrejöttének érdekében.

Köszönettel:

Muraközi Réka

VIII. kerületbe is tervező okl. építészmérnök



LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYV

Készült: Józsefváros új Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének
kapcsán

Dátum: 2019. július 2-án (kedd) 17⁰⁰, órakor

Helyszín: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal (Budapest, 1082 Baross utca 63-67.)
III. emelet 300-as tárgyaló

Levezető: Iványi Gyöngyvér – főépítész

Jelenlévők:

Iványi Gyöngyvér – főépítész, irodavezető, Városépítészeti Iroda
Csutor Ágnes – ügyintéző, Városépítészeti Iroda

Tervező:

Berényi Mária – Urbanitás Kft., ügyvezető
Beleznai Teodóra – Urbanitás Kft., okl. településmérnök

Meghívottak:

Magukat érintettnek tekintő természetes személyek (helyi lakosság), gazdálkodó szervezetek (VIII. kerületi fiókkal, telephellyel, székhellyel rendelkező intézmények, vállalkozások, szervezetek), területileg érintett civil, valamint, valamennyi egyház és elismert vallási tevékenységet végző szervezetek (partnerek)

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2018. (VII.18.) önkormányzati rendeletnek megfelelően a lakossági fórum kihirdetésre került – Kerületi újságban, honlapon, hirdetőplakátokon. A tervezési területre elkészült új Szabályozási terv tervezetét ezzel párhuzamosan a Városépítészeti Iroda az érdeklődők számára elérhetővé tette a kerületi honlapon.

Jelenlévő partnerek (a jelenléti ív szerint):

Ádász Istvánné; Szabóné Nemes Katalin – társasházi közös képviselő; [REDACTED] – helyi lakos; [REDACTED] helyi lakos; Kátay-Barba Rafael Péter – társasházi közös képviselő; Zékány János – Józsefvárosi Újság; Dallos Judit – C8 Civilek Józsefvárosért; Reiner Gábor – TÖE, Tisztviselőtelep

Iványi Gyöngyvér köszöntötte a megjelenteket és átadta a szót a tervezőknek, hogy összefoglalják a véleményeztetési eljárásra elkészült dokumentáció jogszabályi alapjait, célját, legfontosabb rendelkezéseit.

Berényi Mária a jegyzőkönyvhöz csatolt előadási anyag mentén ismertette az új JÓKÉSZ II. ütemének tervezetét.

Az előadást követően feltett kérdések és válaszok:

██████████ Mi is az a párkánymagasság?

Berényi Mária: A legfelsőbb utcafronti párkány magassága.

██████████ Mi is az az örökségvédelem?

Berényi Mária: Minden, ami az épített örökség védelmével foglalkozik.

██████████ Miért van az, hogy a Palotanegyedben oda nem illő épületek épülnek. Miért nem tesznek ellene valamit.

Iványi Gyöngyvér: A helyi védelmeket nem a KÉSZ szabályozza, csak arról rendelkezik, hogy mit és mekkorát lehet építeni. A védelmekkel a településképi rendelet foglalkozik. A Palotanegyed kapcsán volt már szó egy komplex védelem alá helyezéséről, ami már a Miniszterelnökségen is szóba került, de még nem tudni, hogy megvalósul-e.

Dallos Judit: Úgy látom, hogy kimaradt a szabályozásból a Csarnok negyed, miért?

Iványi Gyöngyvér: Nem maradt ki, az I. ütemben készült rá a szabályozás még tavaly, melynek a partnerségi egyeztetése már lezárult.

Dallos Judit: Lehetetlen átlátni és átolvasni, annyira rengeteg a véleményezési dokumentáció. Több részletben kellene tárgyalni és sokkal szemléletesebben bemutatni, mint a TFK esetében tették.

Iványi Gyöngyvér: Jogszabályi előírások kötelezik rá az Önkormányzatot, hogy az év végéig készítse el az új szabályozást, ezért nincs idő az egyes negyedekre, tervezési területekre külön egyeztetési eljárást lefolytatni. A könnyebb érthetőség kedvéért a legfontosabbak az új JÓKÉSZ-ben: 1. általánosságban egy emelettel kisebb épületek építhetők majd a kerületben, 2. a parkolást mindenképpen telken belül kell megoldani új épületek esetén, 3. vendéglátóhelyek és zöldterületek esetén parkolási engedélyek kerülnek bevezetésre, 4. kötelező telken belüli zöldfelületek kiszabályozása és a meglévő fák védelme.

Dallos Judit: A C8 Civilek Józsefvárosért szervezet további tagjai miért nem kapták meg a meghívót és miért nem kapták meg a TFK partnerségi egyeztetés során feltett kérdéseikre a válaszokat.

Iványi Gyöngyvér: a jogszabályi előírásoknak megfelelő nyilvánosság biztosítva lett. A TFK partnerségi egyeztetése során feltett kérdésekre a válaszok megtalálhatók az Önkormányzat honlapján. A legtöbb vélemény beépítésre is került a végleges dokumentumba.

Berényi Mária: A TFK más műfaj, irányokat, célokat határoz meg, a KÉSZ-szel jogszabályt alkotunk más, felsőbb jogszabályokkal összhangban.

Kátay-Barba Rafael Péter: A jelenlegi JÓKÉSZ is meghatároz párkánymagasságot, mégis épülnek magas házak, amik nem illenek a Palotanegyedbe. Miért nem tartják meg a régi homlokzatokat és építenek mögéjük modern épületeket, hogy így megtartsák a díszes homlokzatokat (mint pl. a Kálvin téri irodaháznál vagy az Europeumnál) és ne teljesen homogén modern házak épüljenek.

Iványi Gyöngyvér: Az épületdíszekre vonatkozóan az új JÓKÉSZ tartalmaz engedményeket, hogy az épületek homlokzatai plasztikusabban legyenek kialakíthatóak, tekintettel az OTÉK szigorú előírásaira (12m-nél keskenyebb utcában a homlokzatból semmi nem nyúlhat ki), ami a mostani „sima” homlokzatok oka. A régi homlokzatok megtartása egyedi eset, a Palotanegyedben lévő üres telkeken lévő házak azért kerültek lebontásra, mert nem képviselnek akkora értéket, vagy olyan leromlott állapotban voltak, hogy életveszélyesnek minősültek.

Reiner Gábor: Az a kérés, hogy a kialakult épületmagassági maximumnál ne lehessen magasabbat építeni a Tisztviselőtelepen. A sajnálatosan már megvalósítás alatt lévő Villám utca – Hungária krt. menti intézményi terület magas épületei nem illenek a településképhe. A Vajda Péter utca – Hungária krt. sarki telek még földszintes épületeknek ad helyet. Meg kellene akadályozni az új szabályozással, hogy esetleg ott is a mellette húzódó intézményi területhez hasonló magas épületek épülhessenek.

Berényi Mária: A belső utca (Villám utca) felőli fronton a szabályozás szerint nem építhetnek magasabbat 18 méteres maximális párkánymagasságnál. Kérjük, hogy írásos véleményként írja meg a Vajda Péter utca – Hungária krt. sarki telek esetét, hogy a megvizsgálhassuk a problémát.

██████████ Felhívnom a figyelmüket a lakáson belüli átalakításokra, melyeket nem figyel senki és azt csinálhatnak, amit akarnak. Kitérnek minden falat, áthelyezik a vizes helyiségeket és hasonlókat.

Iványi Gyöngyvér: Az említett átalakítások nem engedélykötelesek, így nem ellenőrizhetők a hatóság által. Azonban a belső átalakításokra is vannak jogszabályok, amiket be kellene tartani. Ezt az Önkormányzat csak akkor tudja ellenőrizni, ha rendeltetésváltás is történik, mert akkor már településképi eljárást kell lefolytatni és irodánkhoz kell benyújtani a kérelmet.

██████████ A Népszínház u. 17. tetőfelújításánál milyen anyag használható és miért kerülhetnek be műanyag nyílászárók. Ez egy védett ház?

Iványi Gyöngyvér: A 34/2017 településképi rendelet tartalmazza az összes védelemmel érintett épületet illetve területet. A nyílászárók cseréjéről és a tetőfelújításoknál alkalmazható anyagokról is az említett rendelet határoz meg előírásokat.

Iványi Gyöngyvér 19:00-kor, egyéb a szabályozást érintő kérdés hiányában lezárta a lakossági fórumot.

K. m. f.

Iványi Gyöngyvér sk.
főépítész

A Jegyzőkönyv az Mőtv.-ben foglalt rendelkezéseknek megfelel.

A Jegyzőkönyvet készítette: Csutor Ágnes - Városépítészeti Iroda ügyintézője



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁN

JELENLÉTI ÍV

Lakossági fórum Józsefváros új Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének kapcsán.

Időpont: 2019.07.02. 17:00

Helyszín: 1082 Budapest, Baross u. 63-67. III./300-as tárgyaló

	NÉV	(szervezet)	CÍM
1.	Adler Árpád	Társaskör	1082 P. Krúdy u. 16
2.	Szabóné Nemes Katalin	Társaskör	1082 P. Krúdy u. 16
3.	[REDACTED]	HÁRS	[REDACTED]
4.	[REDACTED]	LAKOS	[REDACTED]
5.	Kötény-Borbély Ágnes	Társaskör	[REDACTED]
6.	Zsoltos Zsuzsanna	Ujvárosi Önkormányzat	[REDACTED]
7.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8.	Reizer Gábor	TÖE, Tűzvédelmi önkéntes	[REDACTED]
9.	BRENYI TIBOR	URBÁNUSZ KÖZÖSSÉG	Közelem
10.	BRENYI TIBOR	[REDACTED]	[REDACTED]

17 MF

JÓZSEFVÁROS
ÚJJAÉPÜL

IDŐSBAL
ÖNKORMÁ



**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Lakossági fórum – 2019.07.02.

Tervező:



Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.

Vezető településrendezési tervező:

Berényi Mária

Településrendezési munkatárs:

Beleznai Teodóra

1111 Budapest, Szocsek utca 19. IV. em. 3.

Tel.: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu

www.urbanitas.hu

A megbízás előzménye

2013. január 1-től megváltozott a területfejlesztési és településrendezési jogszabályi környezet az alábbi jogszabályok hatályba lépésével:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása
- az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet módosítása
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet.

A jogszabályok alapján a 2012. december 31. napján hatályban lévő településrendezési terveket legkésőbb 2018. december 31. napjáig lehet alkalmazni, de ezt is csak abban az esetben, ha összhangban vannak Budapest Főváros településrendezési eszközeivel.

A fővárosi településrendezés eszközöket is felül kellett felülvizsgálni a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján, ezeket 2015. év elején fogadta el, majd 2017. év végén – a folyamatban lévő tervezés alatt - módosította a Fővárosi Önkormányzat.

Budapest Főváros új településrendezési eszközei:

- az 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. Határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)
- és az 48/2017 (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, és az 5/2015. (II.16) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Ezzel egyidejűleg hatályon kívül helyezték a 2005. évben elfogadott TSZT-t és az 1998. évben elfogadott Fővárosi Szabályozási Kerettervet (FSZKT) és Budapest Városrendezési és Építési Szabályzatát (BVKSZ).

A tervezés keretei

A hatályos 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott és azóta többször módosított Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) és mellékletei



Indoka: az építési jogok megváltoztatása korlátozási kártalanítást vonhat maga után az Étv. 30/A § alapján, amennyiben 7 éven belül változnak meg és ebből a tulajdonosnak bizonyítható kára származik. (7 év után nem jár kártalanítás csak a használatban való korlátozás esetén.)

Az Új JÓKÉSZ-nek figyelemmel kell lennie a közelmúltban elfogadott, a településkép védelméről szóló 34/2017.(IX.14.) önkormányzati rendeletre is.

A tervezési szerződés szerint a tervezés két ütemben történt:

II. ütemben:

JÓKÉSZ általános előírásai, valamint a területére vonatkozó szabályozás.

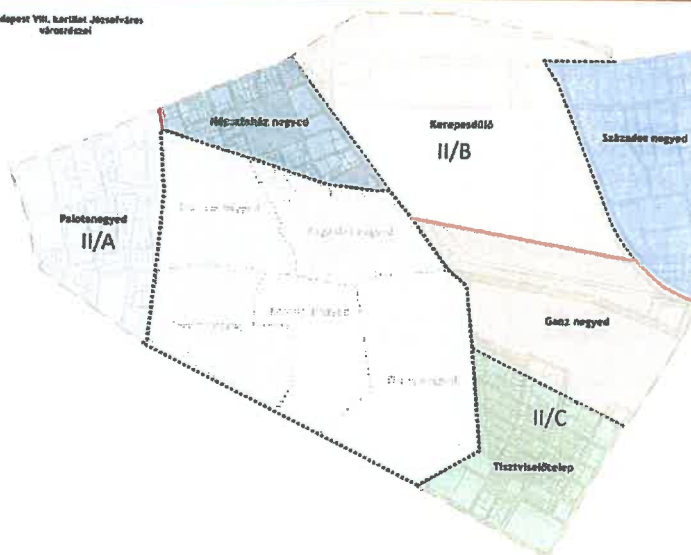
(I.ütemben: Corvin negyed, Losonci negyed, Csarnok negyed, Magdolna negyed és Orczy negyed építési szabályzata készült el, melynek államigazgatási egyeztetési eljárása a tavalyi év végére lezajlott)



Urbanita: Tervező és Tanácsadó Kft. - 1111 Budapest, Stoczek u. 19. - Tel.: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220 - E-mail: urbanitas@urbanitas.hu - www.urbanitas.hu

A tervezés keretei

Budapest VIII. kerület, Józsefvárosi városrész



Urbanita: Tervező és Tanácsadó Kft. - 1111 Budapest, Stoczek u. 19. - Tel.: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220 - E-mail: urbanitas@urbanitas.hu - www.urbanitas.hu

Handwritten signature and the number 343.

A tervezés keretei

A kerületi terveknek összhangban kell lenni a hatályos fővárosi településrendezési tervekkel (TSZT és FRSZ)



A TSZT az egyes területek területfelhasználási besorolását, az FRSZ a beépítési sűrűséget (a beépítés intenzitását) határozza meg az országos (OTÉK) jogszabályok szerint.

Urbanitix Tervező és Tanácsadó Kft. - 1111 Budapest, Széchenyi u. 19. - Tel: 06-1-466-2013; 06-1-466-4220 - E-mail: urbanitix@urbanitix.hu - www.urbanitix.hu

A tervezés célja

- Az országos jogszabályokkal és a fővárosi településrendezési eszközökkel összhangban lévő kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) és a mellékleteként egy egységes szabályozási terv kidolgozása az egész kerület közigazgatási területére.
- A tervezésnek nem célja a fentiek felül a kerületi településrendezési eszközök koncepcionális felülvizsgálata, inkább a meglévő építési jogok tiszteletben tartása a cél.
- A terv azokat a fejlesztési igényeket fogadja be, amelyek ma már ismertek, nem cél olyan építési jogok keletkeztetése, amely a későbbiekben hátrányos lehet az Önkormányzat számára. Új igények esetén a JÓKÉSZ módosítása kezdeményezhető majd, ahogy eddig is történt.
- Külön KÉSZ készül a korábbi Józsefvárosi Pályaudvar területét is magába foglaló tömbre, ez nem tartozik majd a JÓKÉSZ hatálya alá.

Urbanitix Tervező és Tanácsadó Kft. - 1111 Budapest, Széchenyi u. 19. - Tel: 06-1-466-2013; 06-1-466-4220 - E-mail: urbanitix@urbanitix.hu - www.urbanitix.hu

Handwritten signature

A tervezés ütemezése

- Az előzetes partnerségi és államigazgatási véleménykérés 2017. őszén történt
- Az új JÓKÉSZ I. ütemének partnerségi és államigazgatási egyeztetése 2018-ban lezajlott
- II. ütem véleményezési eljárása augusztus közepéig lezárul
- A partnerségi és államigazgatási egyeztetés során beérkezett véleményekről egy összefoglaló készül, amely bemutatja, hogy az egyes vélemények miként kerülnek a tervbe beépítésre, vagy indokolja, ha ez nem történik meg.
- A véleményezési eljárást az összefoglaló alapján a kerületi önkormányzat fogadja el, kétséges esetekben külön döntést hoz ezekről.

A teljes JÓKÉSZ jóváhagyása 2019. év végén várható és 2020. január 1-től lesz hatályos.

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft. - 1111 Budapest, Stoczeki u. 19. - Tel: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220 - E-mail: urbanitas@urbanitas.hu - www.urbanitas.hu

Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályának munkarészei

Megalapozó vizsgálat

(I. ütemmel együtt elkészült a kerület teljes területére)

▪ Helvzetfeltáró munkarész

Településfejlesztési- és rendezési környezet, épített- és természeti környezet jellemzői, környezetvédelem, közművek, közlekedés (altervezők közreműködésével) vizsgálata

▪ Helvzetelemző munkarész

Vizsgált tényezők elemzése, SWOT

▪ Helvzetértékelő munkarész

Eredmények értékelése, szintézis, problémák és értékek összefoglalása

Jóváhagyásra kerülő munkarészek

II/A ütem: PALOTANEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II/B ütem: NÉPSZÍNHÁZNEGYED, KEREPESDÜLŐ és SZÁZADOSNEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II/C ütem: GANZ NEGYED és TISZTVISELŐTELEP ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Alátámasztó munkarész

(I. és II. ütemre külön készült)

▪ Jogszabályi környezet változásainak bemutatása

▪ Szabályozási koncepció

▪ TSZT-nek és FRSZ-nek való megfelelés igazolása
Beépítési sűrűség és szintterületi mutató, zöldfelületi átlagérték, övezetbe sorolt zöldterület kiterjedése, utcai légtérarány, magassági szabályozás

▪ Shakági fejlesztési javaslatok

A zöldfelületi rendszer, a közlekedés, közműellátás fejlesztése, a környezeti állapot javítása

Örökségvédelmi hatástanulmány

(I. ütemmel együtt elkészült a kerület teljes területére)

▪ Örökségvédelmi vizsgálat

Történeti, leírás, értékek számbavétele

▪ Hatáselemzés

TSZT-ben változással érintett területek és védett értékek viszonya

▪ Értékvédelmi terv

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft. - 1111 Budapest, Stoczeki u. 19. - Tel: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220 - E-mail: urbanitas@urbanitas.hu - www.urbanitas.hu

45

