

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2015. március 31.

Danada-Rimán Edina
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2015. (III.31.) önkormányzati rendelete*
a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a 13. § (1) bekezdésében, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § A Rendelet 4. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt utcai építmény magasság-váltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.”

2.§ A Rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetékeit is. A kerület közterületein a nem használt közművezetéseket átépítésük esetén el kell távolítani.”

3.§ A Rendelet 10. § (3) bekezdés a)-b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Vendéglátó terasz elhelyezése...]

„a) Vendéglátó terasz közterületen, közterületre nyíló magánterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen csak abban az esetben létesíthető, ha:

1. a gyalogos sáv (LG) szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 1,5 m,
2. a gyalogos-sáv szélessége (LG) az árkád alatt is legalább 1,5 méter,
3. a legalább 3 méter széles, vagy ennél nagyobb méretű terasz esetében legalább 1,5 méter széles felületen a körüljárhatóság biztosítható.

□ [RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 66/2007.\(XII.12.\) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.](#)
Hatályos 2015. április 3-tól.

b) Terasz oldalai 1,0 méternél magasabb nem ideiglenes-jellegű anyagokkal és szerkezettel nem határolhatók le.”

4. § A Rendelet 11. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófödém felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani. A (6) bekezdés d) esetében a zárófödemen az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.”

5. § A Rendelet 13. §-a a következő új (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A meglévő, zártosú beépítésben közterületről nyíló rendeltetési egység lakássá nem minősíthető.”

6. § (1) A Rendelet 14. § (2) bekezdés b)-d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Épületköz...]

„b) Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, akkor abból egy-egy teleken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani.

c) Az épületeket ilyen esetben az épületközre néző oldalukon a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett, nem tűzfal jellegű homlokzattal kell kialakítani.

d) Ahol a beépítendő telekkel szomszédos építési telken lévő kötelező építési vonal nem érinti a telekhatárt, ott az épületköz megengedett, de nyílászáró a vonatkozó szabályozási előírások betartása mellett legalább 5 méternél nagyobb épületköz esetén helyezhető el az oldalhatár felé.”

(2) A Rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(-rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.

7. § A Rendelet 15. §-a a következő új (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A beépítetlen telkek az 5 éves beépítési kötelezettség idejére átmeneti jelleggel hasznosíthatók.

a) Az üres telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető vendéglátó létesítmény, parkoló, helyi piac, közösségi kert, játszótér, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró rendeltetési egység, az övezeti előírásban megengedett funkciótól függetlenül.

b) Parkoló létesítése esetén a magasabb szintű jogszabályban előírt faültetési kötelezettséget dézsás/konténeres fák elhelyezésével kell biztosítani, melyek fenntartásáról gondoskodni kell.

c) A telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére zárható térelhatárolást kell létesíteni, az elhelyezett építmények magassága 4 métert nem haladhatja meg.”

8. § (1) A Rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épület utca építménymagasságának (UÉM) megengedett legnagyobb értékét a szabályozási terv állapítja meg.”

(2) A Rendelet 18. § (2) bekezdés a)-b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A szabályozási terven jelölt kialakult beépítésű területeken:]

„a) Az épület legnagyobb utca építménymagasságát a legkisebb építménymagasságnál magasabb épületek figyelembevételével kell megállapítani, a védett épületek és a beépítetlen telkek figyelmen kívül hagyásával.

b) Az épület legnagyobb utca építménymagassága nem lehet nagyobb a tömbben kialakult legnagyobb utcai építménymagasságnál és legfeljebb 3 méterrel lehet nagyobb a csatlakozó, az övezetre előírt legkisebb építmény magasságot elérő épületek építménymagasságának értékénél.”

9. § A Rendelet 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.”

10. § A Rendelet 22. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén...]

„c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.”

11. § (1) A Rendelet 24. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az **L2/A-VIII** jelű építési övezetek területén...]

„d) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.”

(2) A Rendelet 24. § (2) bekezdés 3. sz. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

3. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
területe		szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
m ²		m	%	m ² / m ²	%	%	m		
L2/A-VIII-1	Z	600	16	35 s45	1,20 sx 1,25	35 s45	55 s30	4,5	7,5 sx 10,5
L2/A-VIII-2	Z	600	16	40 s55	1,50 s1,75	60 s75	50 s30	7,5	12,5

s saroktelek esetén,

sx sarok telek esetén és a szomszédos beépítésekhez illeszkedve, illetve kialakult állapotnál alkalmazható

(3) A Rendelet 24. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a telek oldalhatára mentén vagy az egyik oldalon, legalább 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani”

12. § (1) A Rendelet 26. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[L7-VIII telepszerű lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai...]

„e) Az alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények kivételével kerítés nem létesíthető.”

(2) A Rendelet 26. § (1) bekezdése a következő új h) ponttal egészül ki:

„h) A legkisebb zöldfelületi mértéket a lakótelepi egységre vonatkozóan kell kialakítani. E rendelet hatálybalépése előtt már kialakult lakótelepeknél a lakótelepi egységre vonatkozóan a meglévő és a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány nem éri el a lakótelepi egység területének az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértéket, akkor a zöldfelület nagysága további beépítéssel vagy burkolt felület kialakításával nem csökkenthető.”

13.§ (1) A Rendelet 37.§ (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Z-FK-VIII fásított köztér területén...]

„c) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetőek, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatóak be. A területen elhelyezhetők a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok.”

(2) A Rendelet 37.§ (4) bekezdés a) pont 1. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Z-KK-VIII közkert területén

a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni...]

„1. A Z-KK-VIII övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítéssel keríthetők le.

(3) A Rendelet 37.§ (5) bekezdés a) pont 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Z-KP-VIII közpark területén

a) játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni...]

„2. Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetőek, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatóak be. A területen elhelyezhetők a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok.”

14. § A Rendelet 38.§ (3) bekezdése a következő új c) ponttal egészül ki:

„c) a más helyi rendeletben HVT-nek kijelölt területen az a) és b) szerinti beépítési kötelezettség 10 évvel meghosszabbítható.”

15.§ A Rendelet 1. melléklete a következő új fogalommal egészül ki:

„Az utcai építmény magasság („UÉM”): Megegyezik az épületmagassággal (F/L) a közterület felőli homlokzatra értelmezve.”

16.§ A JÓKÉSZ 3. sz. mellékletének szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek hatályba.

17. § (1) Ez a rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

(2) A szabályzatot a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

18. § Hatályát veszti a Rendelet

- a) a 10. § (2) bekezdés d) pontja,
- b) a 13. § (6) bekezdése,
- c) a 14. § (2) bekezdés a) pontja,
- d) a 17. § címéből a „belmagasságra” szövegrész,
- e) a 18. § (2) bekezdés c) pontja,
- f) 1. mellékletében a párkány magasság (utcai) definíció és magyarázó ábra,
- g) 2. sz. mellékletét képező 2., 3., 4. ábrák.

Budapest, 2015. március

Danada-Rimán Edina

jegyző

Dr. Kocsis Máté

polgármester

INDOKOLÁS

- 1.§** A rendeletben a párkánymagasság fogalom helyett az utcai épületmagasság került meghatározásra. Így a párkány magassághoz rendelt előírásokban a szóhasználat változik.
- 2.§** A földben maradó vezetékek a későbbi építkezéseknél problémát jelentenek.
- 3.§** A vendéglátó teraszok elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása szükséges.
- 4.§** A parkolóházak feletti zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok a helyi építési előírásban több helyen szerepelnek, ezek összhangját kell megteremteni.
- 5.§** A régi épületekben többször előforduló probléma, hogy a földszinten lévő és a közterületre nyíló, kihasználatlan üzletet lakássá szeretnék átminősíteni. Ezt a gyakorlatot kívánja a módosítás megszüntetni. A sűrűn beépített belvárosi szituációkban ezeket a lakásokat közbiztonsági szempontból nem lehet megengedni.
- 6.§** (1) Az épületközre vonatkozó előírások a jobb használhatóság miatt, valamint stilisztikai és jogi szempontok alapján változnak.
- (2) A nyílásokkal megnyitott oldalhomlokzatok között jelenleg 10 méteres távolságot kell tartani a szomszédos telken új beépítés elhelyezésénél. A kötelező távolság nagyságának módosítása a szűk telek struktúra miatt szükséges.
- 7.§** A kerületnek problémát jelent az üres telkek átmeneti hasznosításának szabályozása. Ezen a területen szükséges szabályozni,- átmeneti jelleggel, az 5 éves beépítési kötelezettség idejére,- a romkocsmák, ideiglenes parkolók, egyéb környezetet nem zavaró hasznosítás építési feltételeit. Ezzel az üres telkek közbiztonsági, köztisztasági problematikája is megoldódik.
- 8.§** Építménymagasságra vonatkozó előírások módosulnak:
- Az utcavonal mentén az épületek homlokzatának változatosabb kialakítása, s az utcák és tömbök egységesebb tömegalakítása érdekében a közterület felőli építmény magasság előírása került bevezetésre.
 - A mai kor építészeti tömegformálási gyakorlatában nem értelmezhetők a zárt sorú beépítéseknél a részletesen szabályozott párkány magasságra vonatkozó előírások, szükségessé vált ennek törlése.
- 9.§** A 11.§ (7) módosítása miatt szükséges ezen előírás pontosítása.
- 10.§** A kereskedelmi funkciók nagyságának optimalizálása miatt a földszinten megengedett alapterületek nagysága változik.
- 11.§** A Rendelet 24. § (1) bekezdés d) pontja szövegpontosítás miatt változik, a kiegészítő funkciójú épületek kifejezés törlésre kerül.
- L2/A övezetben (a Tisztviselő telepen az Elnök utca mentén) a megengedett építmény magasság jóval alacsonyabb a kialakult mértéknél, a mai épületek mellett az új beépítések nem tudnak illeszkedni a meglévőkhöz. A javasolt építmény magasság 7,5 méter. A többi építési előírást is a megengedőbb paraméterhez kell hangolni.
- A „Tisztviselőtelepen” a melléképületek elhelyezésének szabályai változnak.
- 12.§** Az önkormányzat szó kerül a szövegbe.
- A pavilonok, vendéglátóhelyek, kerékpártárolók elhelyezésére vonatkozó előírásokat és a területek fenntartására vonatkozókat a lakótelepi közhasználatú terekre is ki kell terjeszteni.

ni. Ezzel a közhasználatú magánterületek helyzete is egyértelmű lesz. A legkisebb zöldfelületi mérték magyarázata a lakótelepekre vonatkoztatva.

13.§ (1) A parkoknak minden részét közforgalom számára meg kell nyitni. A lekerített játszótereket, parkrészeket is csak éjszakára lehet lezárni.

(2) A zöldterületeken / a kerítés jelenleg 1,2 méter magas lehet, a módosítás alapján 1,8 méter magas kerítés is létesíthető lesz.

(3) A parkoknak minden részét közforgalom számára meg kell nyitni. A lekerített játszótereket, parkrészeket is csak éjszakára lehet lezárni.

14.§ A jelen gazdasági helyzetben a beépítési kötelezettség lazítása a realitás irányába ad kedvezményt, különös tekintettel a HVT területeken.

15.§ Az utcai épület magasság előírása kerül bevezetésre a tömbönként előírt párkány magassági érték helyett. Így (valószínűsíthetően) egyszerűsödnek az építészeti tömegformálás szabályai.

16.§ A Szabályozási Tervlap javításait tartalmazó tervlapok hatályba lépésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

17.§ Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

(1) A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján az elfogadást követő 15.napon hatályba lehet léptetni a módosító előírásokat.

(2) Az építési előírásoknál szokásos módon, a kihirdetést követően indított ügyekben kell alkalmazni a módosított előírásokat, mert nincs olyan indok, ami mást tenne szükségessé.

18.§ Hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz a következők szerint:

Az államigazgatási szervek beérkezett véleményei alapján kerül hatályon kívül helyezésre, tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabály ismétlése, BVKSZ.

Nem szükséges az előírások között építési hely határvonalait magyarázni, ezt a magasabb szintű jogszabály megteszi.

A JÓKÉSZ nem tartalmaz előírásokat a belmagasságra vonatkozóan.

A párkánymagasság helyett új fogalom – utcai építménymagasság – kerül bevezetésre.