

44/2005. (IX.22.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet*

A Józsefváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló **35/2004. (VII. 15.)** ök. számú rendelet módosítása a Corvin – Szigony Projekt Kerületi Szabályozási Terve módosítása érdekében

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése c) pontjának, illetve 14.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

A Corvin-Szigony Projekt Kerületi Szabályozási Terve módosítása érdekében szükséges rendeletmódosítás

1. §

- (1) A "Józsefváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről" szóló 35/2004. (VII.15.) ök. számú rendelet (a továbbiakban: R.) **4.§ (1)** bekezdése megszűnik.

Indoklás: Az Étv. 29.§ (2) bek. szerint, amennyiben előírja az Önkormányzat a beépítési kötelezettséget és a tulajdonos nem tudja teljesíteni, az ingatlant a tulajdonos kérésére ki kell sajátítani.

- (2) A R. **5.§ (2)** bekezdése az alábbiakra módosul:

"Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül a meglévő védett vagy helyi védelemre tervezett épületre vonatkozó építési engedélyezési dokumentációhoz értékvédelmi munkarészt is csatolni kell".

- (3) A R. **5.§-a (5)** bekezdése az alábbiakra módosul:

"Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül a 20. § szerinti önálló rekláamberendezések közterületi elhelyezéséhez az engedélyezési dokumentációhoz csatolni kell a környezetet 1:500-as léptékben bemutató helyszínrajzot, illetőleg a jelenlegi és az elhelyezés utáni állapotot bemutató fotómontázst."

- (4) A R. **6.§ (2)** bekezdés megszűnik.

- (5) A R. **6.§-a** kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

„(3) A KSZT a szabályozási vonallal kijelöli az új közterületek és telektömbök határát, az érintett telkek rendezésére az Étv 17.§-a vonatkozik.”

- (6) A R. **9.§ (2)** bekezdése megszűnik.

- (7) A R. **9.§ (4)** bekezdése az alábbiakra módosul :

* Rendelkezései beépítve a 35/2004. (VII.15.) ök. sz. rendeletbe.

"Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül lapostetők alkalmazása magastetős környezetben csak visszahúzott legfelső szint és tetőterasz létesítése esetén lehetséges, a szomszédos párkány és gerincmagasságtól ez esetben a visszahúzott legfelső szint magassága legfeljebb ± 1,0 m-rel térhet el."

(8) A R. 9.§ (7) bekezdése az alábbiakra módosul:

„(7) Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül új épület létesítése esetén a pinceszint udvari zárófödéme tetőkertként alakítandó ki, melynek felső síkja - a tetőkert földtakarásával együtt mérten – az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 0,5 m-rel lehet magasabb.”

(9) A R. 10.§-a kiegészül a következő (11), (12) bekezdésekkel:

„(11)A terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlási útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében valamennyi telek esetében gondoskodni kell.

(12)A közműfejlesztés, közműpótlás, felújítás megvalósulásával egyidőben kommunikációs kábelt befogadó csatorna elhelyezéséről is gondoskodni kell.”

(10) A R. 12.§-a (1) és (6) bekezdés megszűnik.

(11) A R. 15.§ (1) helyébe az alábbiak lépnek:

„(1) A VK, L és I övezetekben az utcáról látható módon fűtő- és hűtőberendezés és tartozékaik nem helyezhetők el.”

(12) A R. 15.§ (3), (4) bekezdés megszűnik.

(13) A R. 16.§-a címe az alábbiakra módosul:

„Építményeken elhelyezhető reklámhordozókra vonatkozó általános rendelkezések.”

(14) A R. 16.§-a (1) bekezdése kiegészül az alábbiakra:

„(1) Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül a közterületről látható homlokzaton elhelyezhetők:

a) a mozik, színházak, múzeumok és galériák, továbbá a kulturális intézmények, oktatási intézmények épületein, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezéseken a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok és hirdetőtáblák, illetve

b) a választási kampánnyal kapcsolatos - egyéb jogszabályok szerinti – hirdetmények. Egyéb hirdetési- és reklámcélú szerkezet - a 17.§ szerinti *cégér, cégtábla* kivételével - a homlokzaton (beleértve a tűzfalat is) nem létesíthető.”

(15) A R. 16.§ (7) bekezdése megszűnik.

(16) A R. 17.§ (2) bekezdésének utolsó mondata elhagyásra kerül, így a (2) bekezdés szövege az alábbiakra módosul:

„A cégereket, cégtáblákat, illetőleg cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival.”

(17) A R. 17. § (4) bekezdése kiegészül az alábbiakra:

„(4) *Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül* kiemelt útvonalon, védett és védelemre javasolt épületen:

- a) nem helyezhető el *céger, cégtábla, cégfelirat, hirdetés, reklám* az emeleti szintek nyílászáróira szerelten sem kívülről, sem belülről;
 - b) védett épületen a *cégek* színét és/vagy megvilágításának módját az építési hatóság az építési engedélyben meghatározhatja;
- új épület létesítése esetén az építési engedélyben a falsíkon, vagy konzolosan kialakítható *cégek* helyét és azok darabszámát, méreteit rögzíteni kell.”

(18) A R. 18.§ (3) bekezdése módosul, az alábbiak szerint:

„(3) *Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül: az épületek tűzfalain hirdetés, reklám, plakát nem helyezhető el.*”

(19) A R. 20.§ (1) bekezdése kiegészül az alábbiakkal:

„(1) *Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül* a kerület közigazgatási területén a köztárgyak közül önálló építményként reklámhordozókat elhelyezni – a kerület területén hagyományos kör alaprajzú hirdető-berendezések kivételével – nem lehet. Meglévő hirdetőoszlop – a (2) **bekezdés** betartásával – lecserélhető.”

(20) : A R. 20.§ (4) bekezdése kiegészül az alábbiakkal

„(4) *Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül* nem létesíthető a közterületek felett átfeszített *reklám, céghirdetmény, az időszakos kulturális rendezvények hirdetésének* kivételével.”

(21) A R. 21. §-a kiegészül a következő (5) bekezdéssel:

„(5) *A 'ks' jelű övezetbe nem sorolt közterületen kialakítható vegyesforgalmú közlekedés, melyben a gyalogos forgalom mellett elhelyezhető célforgalmú gépkocsi közlekedési terület, rámpa, zöldfelület, valamint teljes keresztmetszetű szint alatti útátvezetés.*”

(22) A R. 22. § (2) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

„(2) *Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül* a kerületben a következő utcákban, illetőleg utcaszakaszokon alakítható ki új gyalogosutca, illetve gyalogos utca engedélyhez kötött célforgalommal: Krúdy Gyula utca, Kisstáció utca, Pollack Mihály tér, Márkus Emília utca, Tavaszmező utca.”

(23) A R. 22. § kiegészül az alábbi (2/A) bekezdéssel

„(2/A) közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani a KSZT-ben gyalogútként jelölt, a Kisfaludy és a Vajdahunyad utcák között a szabályozási tervlapon ekként jelölt zónák legalább 20 %-át és legalább 8 m szélességben, valamint a Bókay János utca és a Szigony utca között legalább 6m szélességben.”

(24) A R. 22. § (3) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

„(3) Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül a kerületben a következő utcákban, illetőleg utcaszakaszokon alakítható ki új gyalogosutca, illetve gyalogos utca engedélyhez kötött célforgalommal: Krúdy Gyula utca, Kistáció utca, Pollack Mihály tér, Márkus Emília utca, Tavaszmező utca, valamint a KSZT-ben „Ks” jelű közterületekkel (sétányokkal) határos útszakaszokon, illetve a szabályozási tervlapon ekként jelölt utcák szélesítésével létrejövő területeken.”

(25) A R. 23. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Új közterületi pavilon létesítése, meglévők cseréje, virág- és újságárusítás, valamint kulturális rendezvények céljából (pl. zenepavilon) is engedélyezhető.”

(26) A R. 23. § (2) bekezdése megszűnik.

(27) A R. 23.§ (5) bek. az alábbiak szerint módosul:

„(5) Gyalogos utcában pavilon és vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület az érintett közterület vagy közhasználat célját szolgáló terület szélességének legalább 1/2 –e. Passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a visszamaradó szélességi méret legalább 1,5 m.”

(28) A R. 23.§ (6) bek. az alábbiak szerint módosul:

„(6) A vendéglátó terasz homlokzattal párhuzamos hosszmérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének értékét a kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatportáljainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése figyelembevételével.

Kivételesen szomszédos, vagy más épület elé vendéglátó terasz csak akkor telepíthető, ha az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.”

(29) A 24.§ címe az alábbiakra változik:

„Rendelkezések a közterületek és az azokon elhelyezhető építmények és köztárgyak kialakításáról.”

(30) A R. 24. § kiegészül az alábbi (11) és (12) bekezdéssel

„(11)A szabályozási tervlapon terepszinti alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel kapcsolatos műtárgyak helyezhetők el.

(12)A szabályozási tervlapon terepszint feletti építési helyként jelölt terület legfeljebb 10 %-án, a közterület (Fsz) felett gyalogos híd, ipar-és képzőművészeti alkotás illetve reklámhordozó szerkezet építhető. Közterületen való letámasztást igénylő építményt az OTÉK szerinti közúti úrszelvény figyelembevételével kell kialakítani, egyenként legfeljebb 0,5 m²-es felületű letámasztással . A támasztószerkezet a közúti illetve a gyalogosforgalmat nem zavarhatja, amelyet kertészeti tervvel illetve közlekedési hatástanulmánnyal kell igazolni.”

(31) A R. 27.§ (2) bek. alábbiakra módosul:

„(2)Az utcai burkolatok átépítése során az egyéb jogszabályokban előírt kötelezettségek megtartásán túl, a műszaki adottságok figyelembevételével növényzetet kell telepíteni.”

(32) A R. 27.§ (3) bek. kiegészül az, alábbiak szerint:

„(3)Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül önálló zöldsáv hiányában, a burkolt járdafelületeken és sétálóutcákban a már meglévő fákat faveremráccsal kell ellátni a járda felújítása során. Új fák csak faveremráccsal telepíthetők, melyek átmérője legalább 1,0 m legyen.

(33) A R. 27.§-a kiegészül a következő (8) bekezdéssel:

„(8) A szabályozási tervlapon a 'ks' jelű, övezetbe nem sorolt közterületek területén, a kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell, a gyökérvédelem egyidejű megoldásával összhangban. „

(34) A R. 28.§ kiegészül a (14) bekezdéssel, alábbiak szerint:

„(14) A szabályozási tervlapon „Ks” (sétány) jellel jelölt közterületének 30%-át zöldfelületként, fásított közterületként kell kialakítani.”

(35) A R.III/A fejezete 30-38.§-a megszűnik.

Indoklás: Az Étv. 18.§ (2) bekezdés előírja, hogy ha egy adott területen „nincs építési szabályzat vagy szabályozási terv, építési munkát végezni ... akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez.” Építési szabályzat a kerület közigazgatási területére hatályban van, a szabályozási tervek egy kis részen elkészültek, de teljeskörű szabályozás még nem készült el. A szabályzat normatívan a fontos paramétereket meghatározza, de a környezetbe való illeszkedésre csak a szabályozási terv adna megfelelő támpontot, ezért ennek hiányában az elvi engedély tisztázhatja a beépítési körülményeket. Ezért, ahol nincs KSZT, ott az illeszkedést az elvi engedély hivatott a törvény szerint megállapítani, mivel minden ingatlanhelyzet más-más lehetőségeket és megoldásokat igényel. A gyakorlat megmutatta, hogy gátló tényező, ha a szabályzat általánosan próbálja a konkrét helyi viszonyok rendezését pótolni.

(36) A R. **30.§-a** helyébe a következő lép:

„30.§. A beépítés feltételeit KSZT tartalmazza, annak hiányában elvi engedélyben kell megállapítani.”

(37) A R. **40.§-a (2)** bekezdése az alábbiakra módosul:

„(2)A felszíni parkolóknál alkalmazott műanyag gyeprácsos parkoló 50%- ban, számítható bele a zöldfelületi mutató mértékébe. Gyeprács felület útfelületként nem alakítható ki.”

(38) A R. **42.§-a (5)** kiegészül az alábbiakkal:

„(5) Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül a földszinti területeken kialakítandó új passzázsok legkisebb szélességi mérete – a már meglévő passzázsok és kapualjak kivételével – 3,0 m, belmagassága legalább 4,5 m legyen. A passzázsokat díszburkolattal kell burkolni.”

(39) A R. **43.§** címe az alábbiakra változik

„Az építménymagasságra vonatkozó kiegészítő illeszkedési szabályok amennyiben hatályos KSZT nem szabályozza”

(40) A R. **46§-a (1)** bekezdése b) pontja megváltozik, valamint kiegészül az alábbi g) és h) pontokkal, és a bekezdés pontjai ennek értelmében átszámozódnak:

*„b) L1-VIII-2 zárt sorú, szabadonálló beépítésű nagyvárosias lakóterület
g) L1-VIII-6 zárt sorú, szabadonálló beépítésű nagyvárosias lakóterület,
h) L1-VIII-I-2 zárt sorú, szabadonálló beépítésű nagyvárosias intézményterület lakófunkcióval”*

(41) A R. **46.§-a (6)** bekezdése kiegészül az alábbi f), g) és h) pontokkal:

*„f) sportcélú,
g) egészségügyi
h) szociális építmény”*

(42) A R. **47.§-a (2)** bekezdése helyébe az alábbiak lépnek :

„(2) KSZT területén zárt sorú beépítésnél az épülethézagot az OTÉK vonatkozó szabályai szerint kell kialakítani.”

(43) A R. **47.§-a (4)** bekezdése az alábbiakra módosul:

„(4) Hatályos KSZT területi lehatárolásán kívül az övezetek legalább 30 m mélységű telkein a telek hátsó kert sávjában minimum 6,0 m-es hátsó kertet kell kialakítani, – függetlenül a terepszint alatti beépítés mértékétől -, melyben legalább 2 nagyméretű lombos fát kell ültetni. 25 m-nél kisebb telekmélység esetén, illetve ha KSZT azt külön lehetővé teszi – kizárólag mélygarázs létesítése céljából -, a terepszint alatti beépítés mértéke 100% lehet. Ez esetben a hátsó kert elhagyható.”

(44) A R. 47.§ (6) bekezdése kiegészül az alábbiakkal:

„...teremgarázs, intézményi vagy *kereskedelmi* funkció létesítése esetén...”

(45) A R. 47.§ (7) bekezdése az alábbiakra módosul:

„...melynek legnagyobb bruttó szintterülete legfeljebb 6000 m² lehet.”

(46) A R. 47.§ 1. sz. táblázata kiegészül az alábbiak szerint:

„1. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	sztintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-6	500/ 4000	-	65 s80	4,5 s 5,0	85	15	16	25 ***
L1-VIII-I-2	500	-	65 s 85	4,5 s 5,0	65 85	15	16	25 ***

(47) A R. 57.§ (1) bekezdése kiegészül az alábbi d) ponttal:

„d) VK-VIII-4 zárt sorú városközponti terület.”

(48) A R. 57.§ (10) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

„(10)A kereskedelmi célú rendeltetési egység kötöttpályás közlekedési eszköz megállójától 300 m-es körzetben, jogszabályban meghatározott hatástanulmányban igazoltan legfeljebb 20000 m² bruttó szintterülettel létesíthető.”

(49) A R. 58.§-a kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

„(11)A VK-VIII-4 övezet előírásai a területre, az Övezetmódosítási Hatástanulmány Fővárosi Közgyűlési jóváhagyását követően lépnek hatályba, ennek hatályba lépéséig a területre az L1-VIII-I-2 övezet előírásai vonatkoznak.”

(50) A R. 58.§ 7. sz. táblázata kiegészül az alábbiak szerint:

„7. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	sztintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-4	800/ 20000	-	100	5,5	100	10 0*	16	27 ***

”

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

2. §

(1) A Képviselő-testület megállapítja a jelen rendelet mellékletét képező kerületi szabályozási tervet, jelen rendelet alkalmazásában Corvin-Szigony Projekt KSZT, mely Budapest VIII. ker., József körút – Práter utca – Szigony utca – Tömő utca – Balassa utca – Apáthy István utca – Szigony utca – Üllői út által lehatárolt területre terjed ki. .

(2) A Corvin-Szigony Projekt KSZT területén lévő Práter u. – Vajdahunyad u. – Üllői út – Kisfaludy u. által határolt tömbre vonatkozó V_k övezet és annak előírásai az erre vonatkozó övezetmódosítási hatástanulmány Budapest Főváros Közgyűlése által jóváhagyott rendelete kihirdetése napján lép hatályba. A kihirdetésig a területen építési tevékenységet folytatni jelen rendelet egyéb, általános előírásainak betartása mellett, az L1-VIII-I-2 jelű övezet előírásainak megfelelően lehet.

(3) A R. 2. számú melléklete (Övezeti tervlap), a jelen rendelet mellékletet képező szabályozási tervlap hatályba lépő rajzi megállapításaival módosul.

(4) Jelen rendelet hatályba lépésével a 10/2002(III.22.) sz. Ök. rendelet hatályát veszti.

(5) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Mellékletek:

A Corvin–Szigony Projekt szabályozási tervlapja