



Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ) szóló 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete módosítása a 13. jelű tömbben

419/2022.(VII.15.) Korm. rendelet 69. § szerinti eljárás

A módosítás tervezetének készítésében közreműködött:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala Városépítészeti Iroda
Barta Ferenc főépítész és Csutor Ágnes irodavezető-helyettes



Bevezető

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendeletével megalkotta a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatát (PALOTAKÉSZ). A rendelet és a mellékletét képező Szabályozási terv koncepcionális eleme a Palotanegyed területén meglévő kevés zöldfelület megőrzése. Ennek érdekében a Szabályozási terv kötelező szabályozási elemei: a „Telek zöldfelületként fenntartandó része”, a „Településképi jelentőségű fasor – meglévő/tervezett”, az „Értékes fasor, facsoport – meglévő/tervezett” és a „Megtartandó fa, facsoport telken belül (nem bemért)”.

A Puskin utca – Trefort utca – Szentkirályi utca – Rákóczi út által határolt tömbben (továbbiakban 13. tömb) a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” okafogyottá vált az elmúlt időszak ingatlanfejlesztései kapcsán. A fenti korlátozással öt ingatlan érintett, melyből négy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással is érintett:

- A **Szentkirályi u. 7., 36540 hrsz., és a Szentkirályi utca 9., 36539 hrsz.** (Trefort u. 6-8.) alatti ingatlanokon a ELTE Trefort Ágoston Gyakorló Gimnázium felújítása és bővítése van folyamatban,
- A **Puskin utca 6. (36549 hrsz.)** alatti ingatlannal kapcsolatban a Kormány *a budapesti felsőoktatási intézmények egyes gyakorló intézményei infrastruktúrájának felújítása, korszerűsítése és bővítése beruházás előkészítésének támogatásáról* szóló 1408/2019. (VII. 8.) Korm. határozatban döntött az ingatlan megvásárlásáról az Eötvös Loránd Tudományegyetem érdekében történő hasznosítás céljára, hogy itt a Trefort utca ELTE Trefort Ágoston Gyakorló Gimnázium részére – a meglévő épület felújítása mellett – kétszintes sportcsarnok létesüljön.
- Az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021.(II.23.) Korm. rendelet 7.§-a a hatályos PALOTAKÉSZ előírásaitól eltérő építési szabályokat rögzített a **Puskin utca 4. (36548 hrsz.) ingatlanra** vonatkozóan azzal a céllal, hogy ott a Kommentár Alapítvány **„Tranzit Ház Közösségi Tér és Képzési Központ”** megnevezésű létesítménye elhelyezhető legyen. Az Alapítvány közösségi tereinek és képzési központjának elhelyezése azonban nem oldható meg teljesen a meglévő műemléki épületben, a telek további beépítésére is szükséges. Ezt a 2021. évben lezajlott építészeti tervpályázat is visszaigazolta.

A Rákóczi út 15. esetében, az előírással érintett teleknyulványon megmaradó kötelező zöldfelület fenntartása az eredeti célt már nem szolgálja.

Fentiekre való tekintettel a PALOTAKÉSZ módosításának kezdeményezéséről döntött Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 193/2022.(VII.23.) határozatával. (mellékelve)

A módosítás célja, hogy a 13. tömbre vonatkozóan **törölve legyen a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem.** Ezzel valószínűsíthető, hogy a hatályos építési övezeti határértékek és a kiemelő kormányrendeletek keretei között megvalósíthatók a telkeken tervezett beruházások is.

A hivatkozott Képviselő-testületi határozat szerint a tervezett módosítás egyeztetési eljárása állami főépítész eljárás keretében történhet *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/ 2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

(továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (6a) bekezdés cb) pontja alapján, de 2022. július 1. napjától a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419./2021.(VII.15.) Kormányrendelet 69.§-a szerinti **rövid eljárásban** történhet a KÉSZ módosítása, amely gyakorlatilag a korábbi főépítési eljárásnak felel meg:

69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) **építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;**

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben meghatározott fejlesztési céladatokra terjed ki.

Jelen esetben a tervezett módosítás az építési hely, illetve az építési határvonal módosítására irányul, mivel a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” a telken lévő építési helyet indirekt módon határozta meg.

Az egyeztetési eljárás lefolytatásához szükséges dokumentációt a Városépítészeti Iroda készíti elő az URBANITAS Kft. közreműködésével.

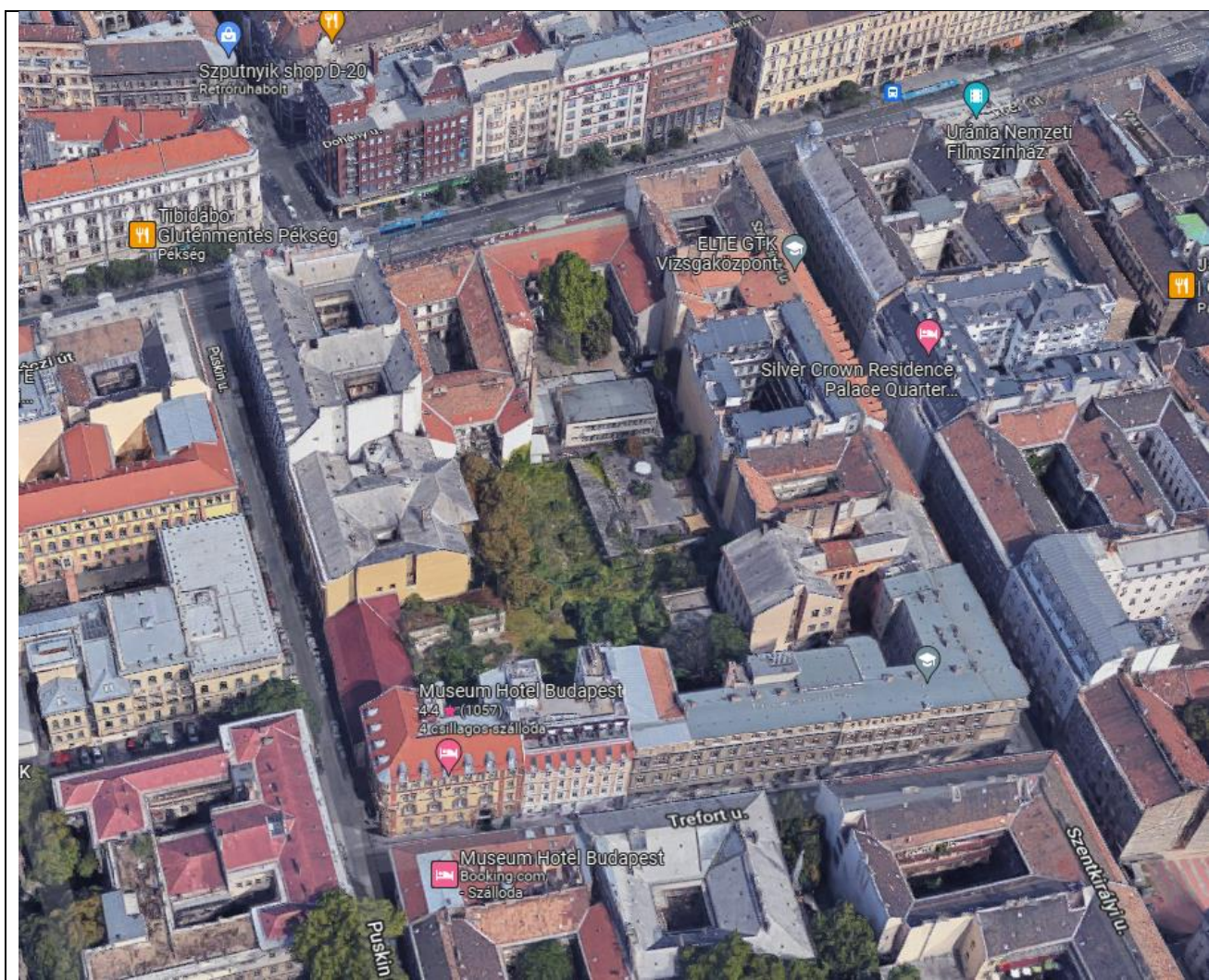
A javasolt módosítás ismertetése:

A PALOTAKÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási terv (továbbiakban: PSZT) tervezett módosítása

II/A-2 szelvény - 13. számú tömb: Puskin utca – Trefort utca – Szentkirályi utca – Rákóczi út által határolt terület

A tömb meglévő zöldfelületeit a légifotó mutatja be. A hatályos PALOTAKÉSZ célja a tömbbelsőkhöz még meglévő kevés zöldfelület megőrzése volt a korábbi munkaközi egyeztetések alapján. Jelen esetben ezek a telken belüli, magán zöldfelületek műemléki védelem és fővárosi helyi védelem alatt álló épületek telkeit érintik, így remélhető volt, hogy ezek meghagyását a műemlékvédelmi hatóság is támogatja.

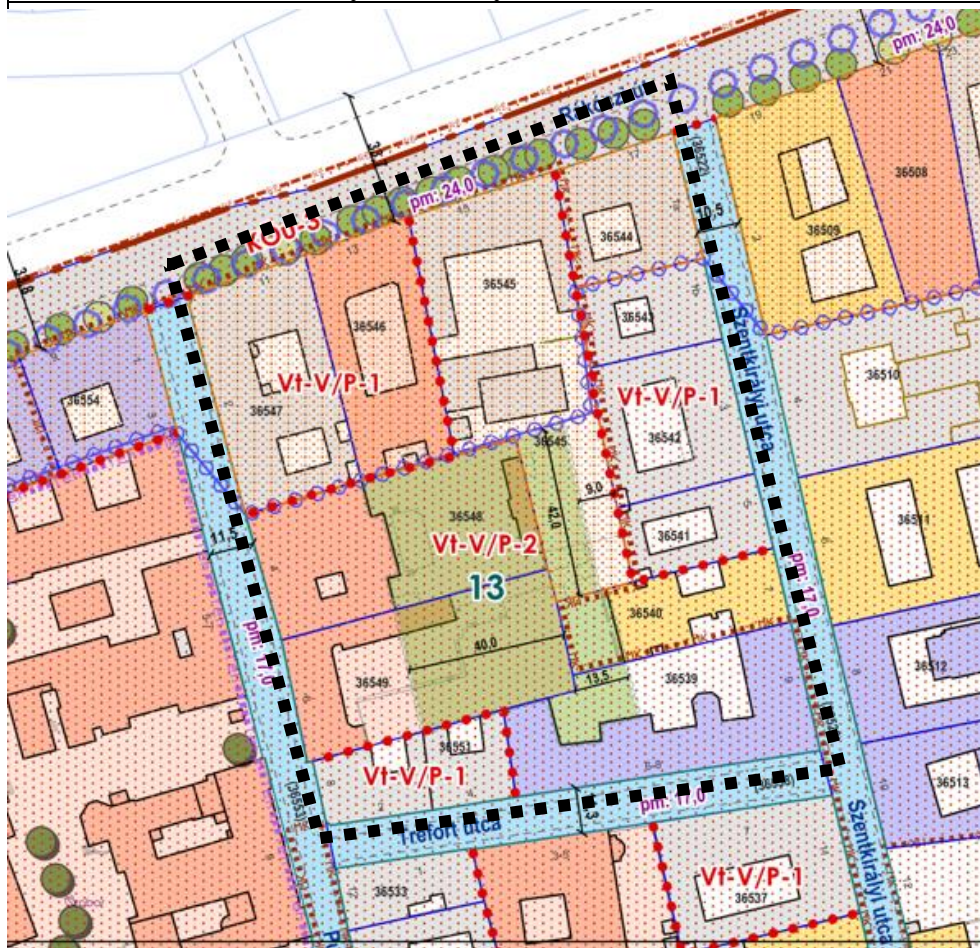
Kétségtelen tény azonban, hogy a két műemléki védettség alatt álló Puskin utca 4. és 6. alatti ingatlanon a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem nagyobb zöldfelület meghagyását tette szükségessé az építési határtértékekben meghatározott 15%-nál, és ezzel az építési lehetőséget is korlátozta.



A 13. jelű tömb zöldfelületei légifotón (Forrás: maps.google.hu)

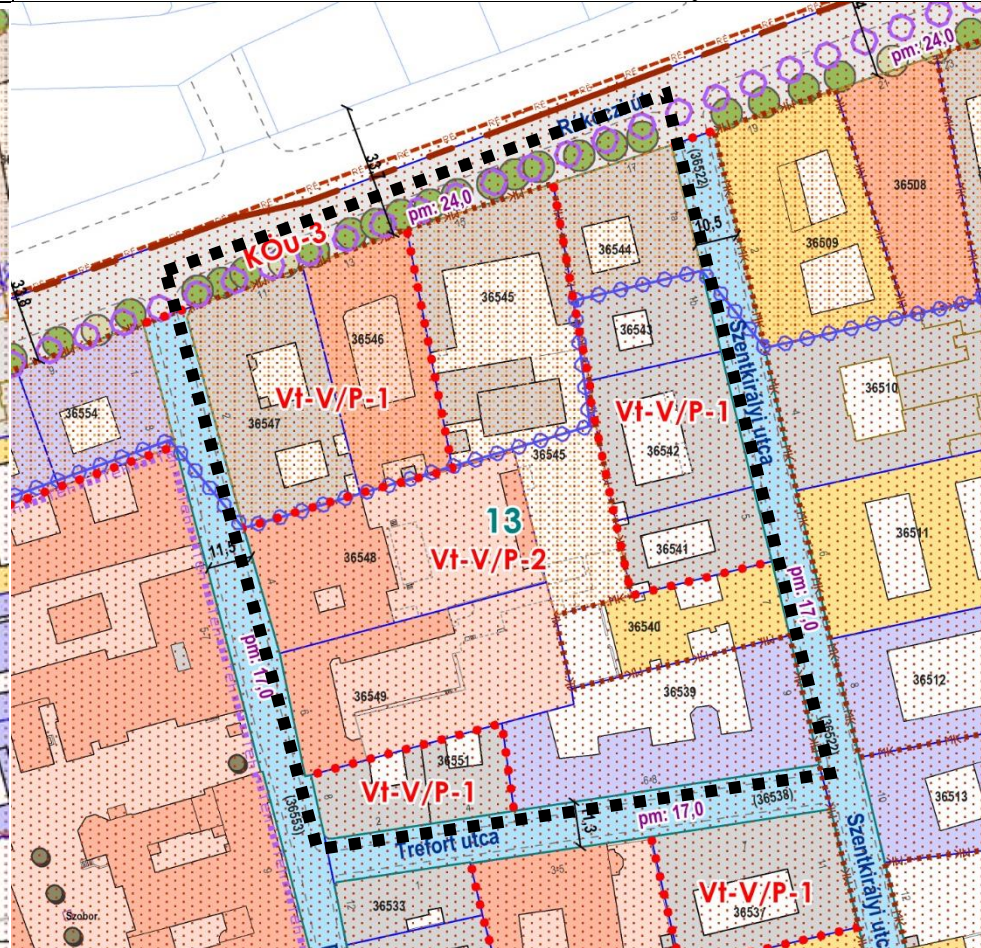
A szabályozási elem törlésével az érintett telkek jobban beépíthetővé válnak és jobban érvényesül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7.§ (2) bekezdése, amelynek alapján „Az építési övezeteket... a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”.

A PALOTAKÉSZ hatályos Szabályozási tervének részlete:



A 13. tömb a „telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elemmel

A PALOTAKÉSZ tervezett módosítása a Szabályozási terv részletén:



A 13. tömb tervezett szabályozása

Jóváhagyásra kerülő munkarész:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (.....) önkormányzati rendelete

a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról (PALOTAKÉSZ)

A 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 69.§ szerinti véleményezési eljárás lefolytatása után a következő döntést hozza:

1. §

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: PALOTAKÉSZ) 1. melléklete szerinti Szabályozási terv II/A-2 jelű „2/m1” szelvényszámú melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

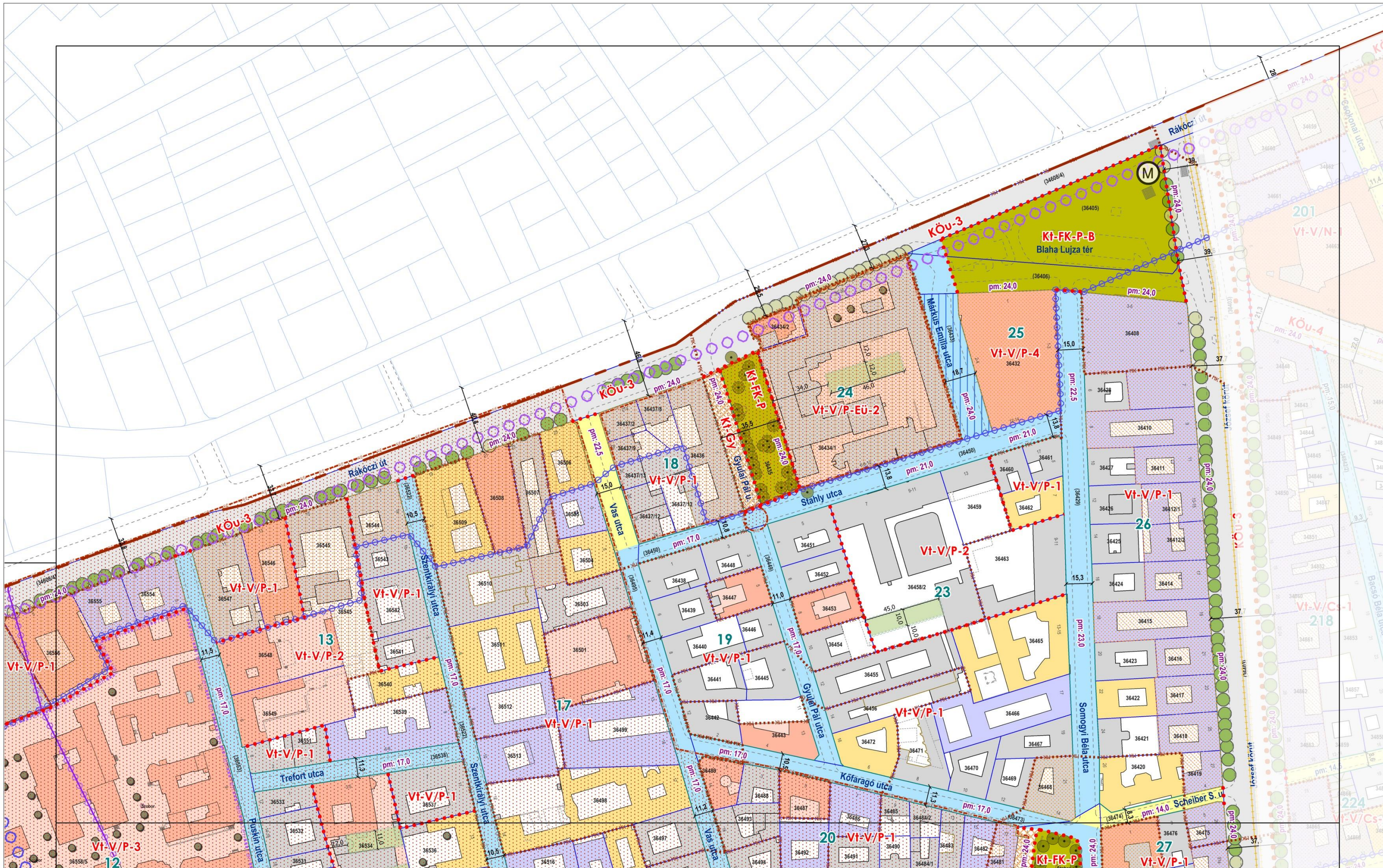
E rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszíti.

Budapest, 2022.

dr. Sajtó Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

1. melléklet a .../2022.(.....) rendelethez



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
PALOTANEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2022.-től

34/2019.(VIII.22.) önk. rendelet

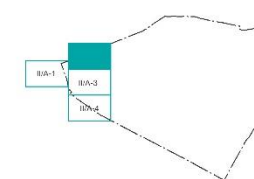
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

szelvény száma:



INDOKLÁS

a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet (PALOTAKÉSZ) módosításához

Általános indoklás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendeletével megalkotta a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatát (PALOTAKÉSZ). A rendelet és a mellékletét képező Szabályozási terv koncepcionális eleme a Palotanegyed területén meglévő kevés zöldfelület megőrzése. Ennek érdekében a Szabályozási terv kötelező szabályozási elemei: a „Telek zöldfelületként fenntartandó része”, a „Településképi jelentőségű fasor – meglévő/tervezett”, az „Értékes fasor, facsoport – meglévő/tervezett” és a „Megtartandó fa, facsoport telken belül (nem bemért)”.

A Puskin utca – Trefort utca – Szentkirályi utca – Rákóczi út által határolt tömbben (továbbiakban 13. tömb) a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem okafogyottá vált az elmúlt időszak ingatlanfejlesztései kapcsán. A fenti korlátozással öt ingatlan érintett, melyből négy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett és az építés lehetőségeit a vonatkozó kormányrendeletek határozzák meg. A fennmaradó ötödik ingatlan teleknyúlványán pedig nem indokolható a szabályozási elem fenntartása.

Mivel a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem az építési helyet, illetve az építési határvonalat érinti, a PALOTAKÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 69.§ szerinti rövid véleményezési eljárással volt lefolytatható, ahol először a módosítás partnerségi egyeztetésére került sor, majd meg lett küldve végső szakmai véleményezésre a Fővárosi Kormányhivatal állami főépítészének.

A módosítás a PALOTAKÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási terv II/A-2 jelű „2/m1” szelvényét érinti, illetve ezen belül a 13. jelű tömböt, ahol a törlésre került a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” kötelező szabályozási elem.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. június 23-án (csütörtök) 9.00 órától

a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as tárgyalójában megtartott
7. rendes üléséről.

Napirend 14. pontja

Javaslat a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ) szóló 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítésével kapcsolatos döntés meghozatalára
(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

193/2022. (VI. 23.) számú határozata

a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ) szóló 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló állami főépítészti eljárás kezdeményezéséről

(15 igen, 1 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. megindítja a településrendezési eszköz módosítási eljárását és azt a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásáról szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-a szerinti állami főépítészti eljárás keretében folytatja le;
2. felkéri a polgármestert, hogy az 1. határozati pontra tekintettel a 13. tömbre vonatkozóan kezdeményezze a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (PALOTAKÉSZ) szóló 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítéséhez szükséges állami főépítészti eljárást.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

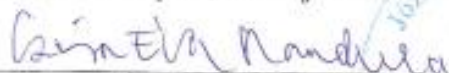
K.m.f.

dr. Sajtos Csilla s. k.
jegyző

Pikó András s. k.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:

Kiadva: Budapest, 2022. június 24.



Csira Éva Mandula

Jogi és Szervezési Ügyosztály
Szervezési Iroda
irodavezető

