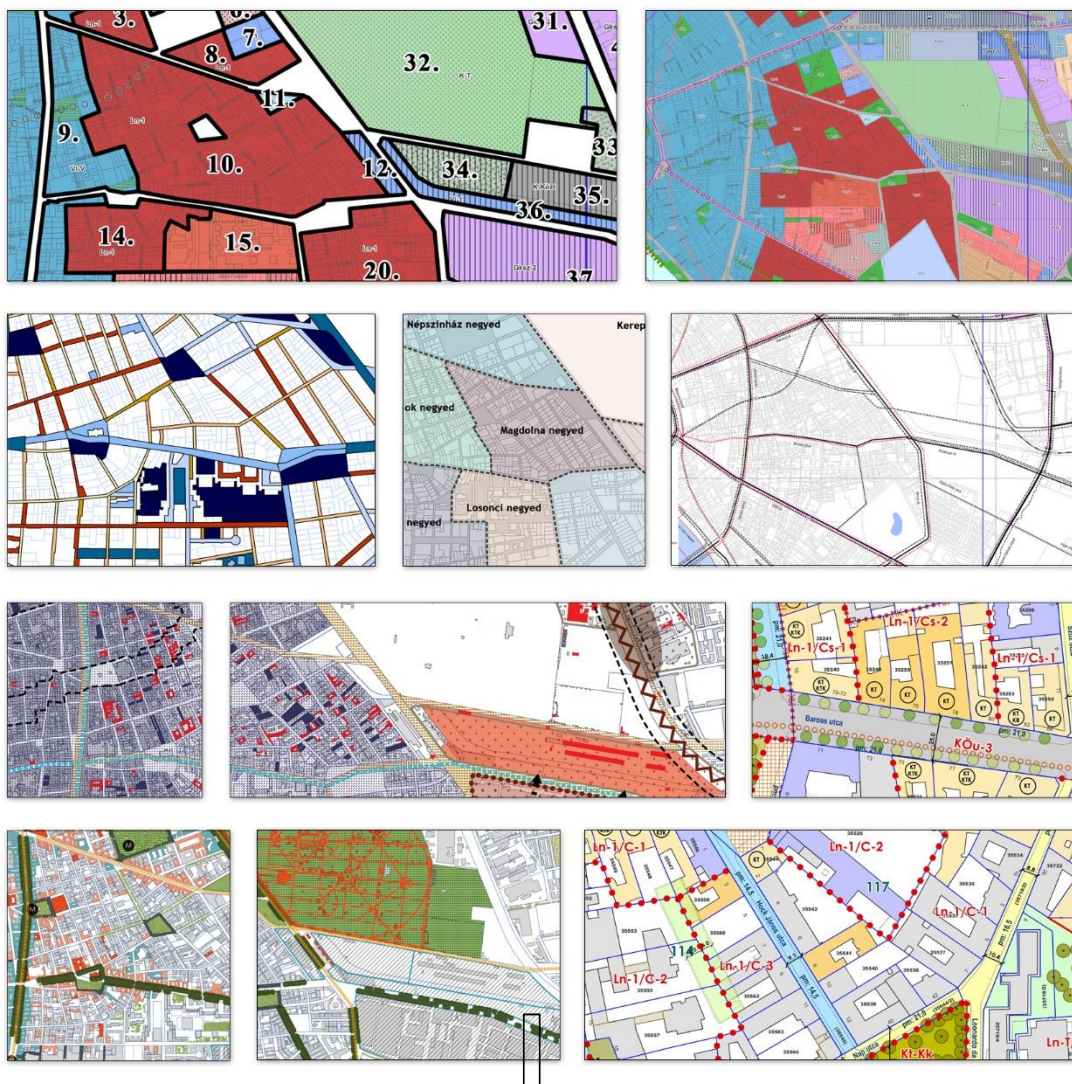




Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

a József körút – Népsház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)
Kerületi Építési Szabályzatáról (KÉSZ)
szóló 17/2022. (V.26.) önkormányzati rendelete módosítása

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

A módosítás tervezetének előkészítésében közreműködött:

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



URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ Kft.
Vezető tervező: Berényi Mária TT/1É 01-0654

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2022.(V.26.) önkormányzati rendeletével megalkotta a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban: KÉSZ).

A rendelet alkalmazása során

- a rendelet szövegezésében néhány jogszabály-szerkesztési hiba javításának, illetve a rendelet szövegének pontosítási igénye, valamint
- a KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervén történő néhány hiányzó szabályozási elem pótlásának vagy pontosításának igénye merült fel.

Fentiekre való tekintettel a KÉSZ módosításának kezdeményezéséről döntött Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 264/2022.(X.20.) határozatával. (mellékelve)

A hivatkozott Képviselő-testületi határozat szerint a tervezett KÉSZ módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419./2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban új Trk.) 69.§-a szerinti **rövid eljárásban** történhet, mivel valamennyi eleme megfelel a Trk. vonatkozó előírásának:

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.

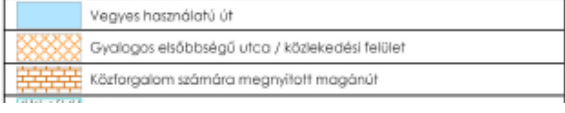
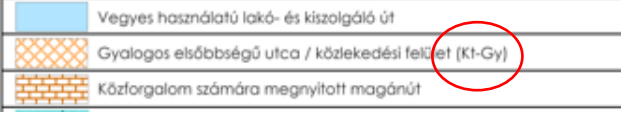
Az egyeztetési eljárás lefolytatásához szükséges dokumentációt a Városépítészeti Iroda készítette elő az URBANITAS Kft. közreműködésével.

A javasolt módosítás ismertetése:

A KÉSZ 1. MELLÉKLETE SZERINTI SZABÁLYOZÁSI TERV (TOVÁBBIAKBAN: SZT) TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

1. módosítás: A Szabályozási terv Átnézeti ábra, jelmagyarázat tervlapjának módosítása

Az egyeztetési eljárás során merült fel, hogy a jelmagyarázat „Gyalogos elsőbbségű utca/ közlekedési terület” elemét egyértelműbbé kellene tenni, a jogalkalmazás egyértelművé tétele érdekében. Ez az elfogadás előtti szakaszban megtörtént, azonban tévedés folytán a jóváhagyásra a korábbi Tervlap került. Jelen módosítás során az „Átnézeti ábra /jelmagyarázat” tervlap cserére történik, amely az alábbi módosítást tartalmazza:

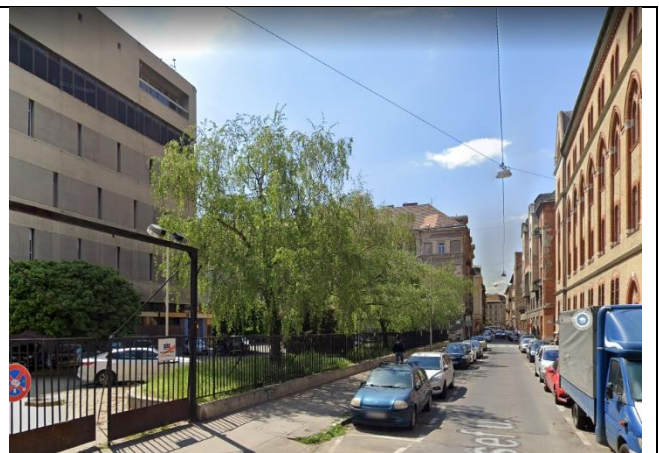
	
A hatályos „Átnézeti ábra /jelmagyarázat” tervlap vonatkozó része	Tervezett módosítás

2. módosítás: A Szabályozási terv 2 jelű tervlapjának módosítása a József utca 244 jelű tömb melletti szakaszán

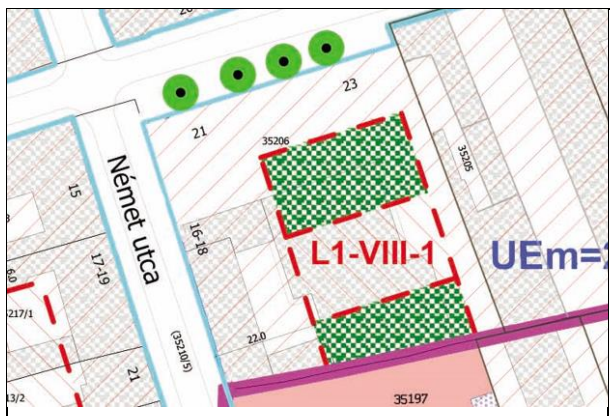
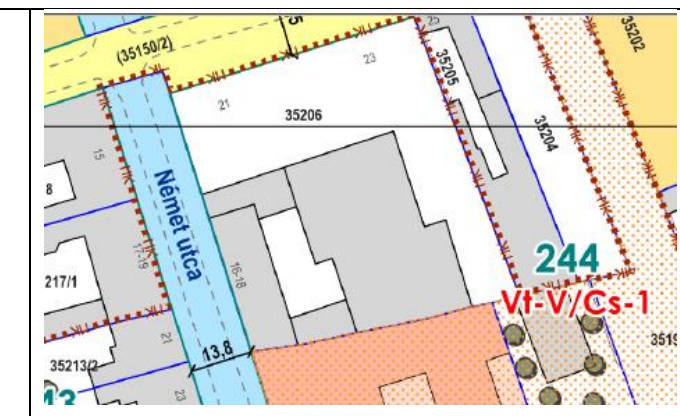
A területre korábban hatályos Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) Szabályozási tervének vonatkozó tervlapja a József utca és Német utca keresztezésénél lévő József utca 21-23. alatti 35206 hrsz-ú telek előtti közterületen, amely jelenleg hozzávan kerítve a telekhez, 4 db Megtartandó értékes fasort jelölt. Ennek jelölése az új KÉSZ-en lemaradt és a kerületi döntés alapján ez újra feltüntetésre kerül.



Az érintett Német utca – József utca sarkán lévő telek légifotón

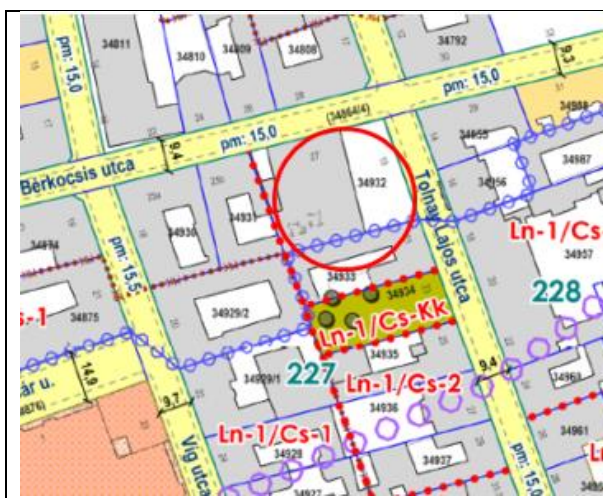
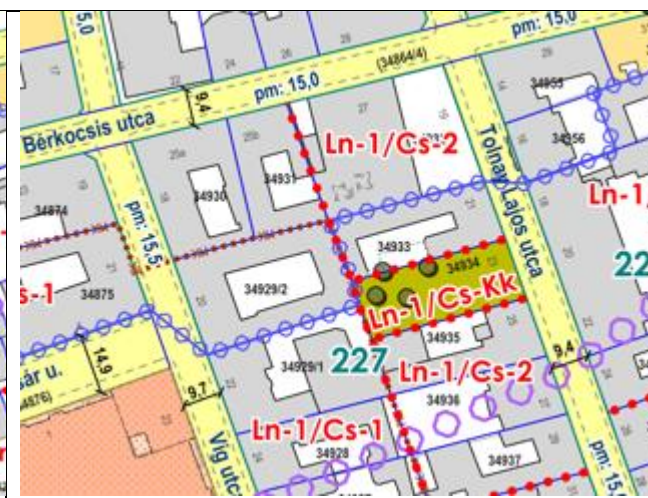


A József utca érintett fasora lekítve a hatros telekhez

	
A korábban hatályos JÓKÉSZ Szabályozási tervének vonatkozó részlete	A hatályos KÉSZ vonatkozó részlete

3. módosítás: A Szabályozási terv 2 jelű szelvényén a 227 jelű tömbben

A Szabályozási terv 2 jelű szelvényén a 227 jelű tömbben hiányzik a tervlapon egy építési övezeti jel, amelynek hiánya a térinformatikai feldolgozás során merült fel. Ennek pótlása jelen módosítás keretében történik:

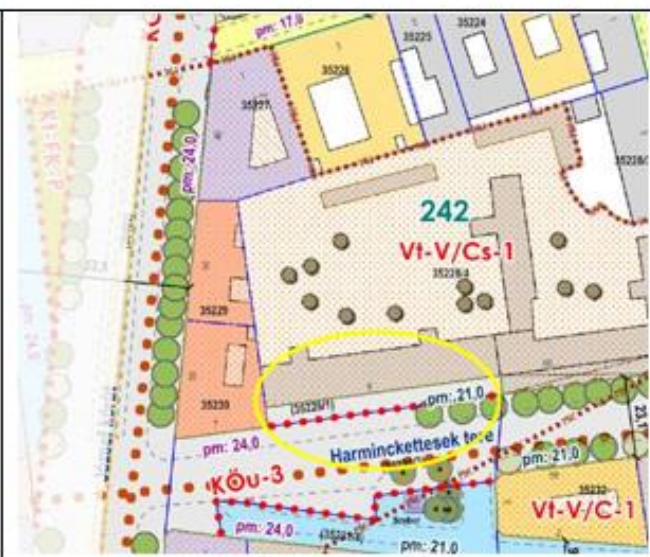
	
A hatályos SZT 2. jelű szelvényének érintett része	A módosítás során előírányzott kiegészítés az Ln-1/Cs-2 építési övezeti jellel

4. módosítás: A Szabályozási terv 4 jelű tervlapjának módosítása a 242 jelű tömbben

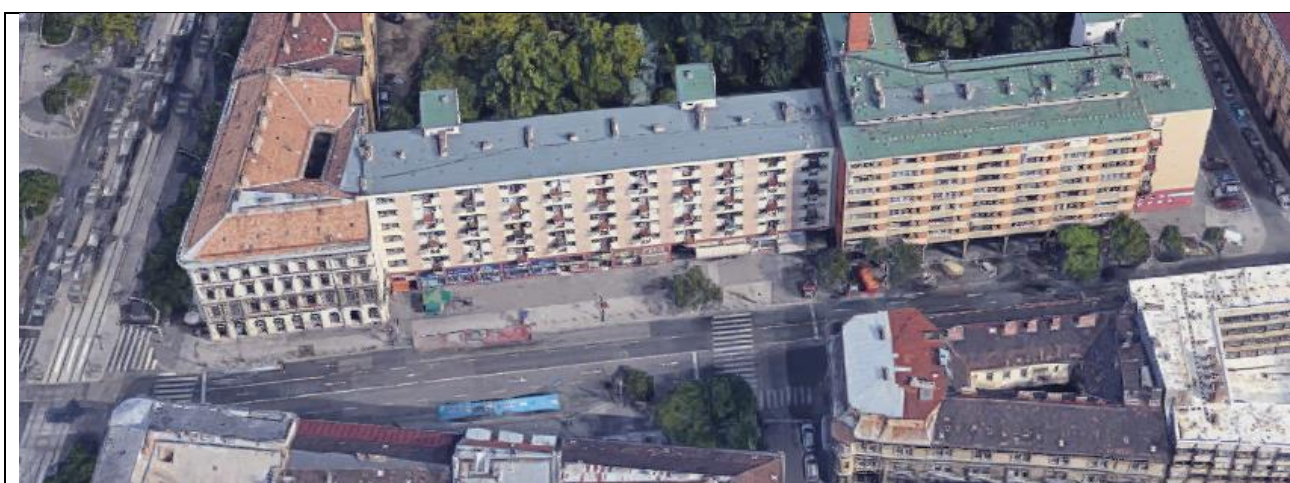
A Harminckettesek tere Köu-3 övezete mellett a hatályos KÉSZ övezeti határt ábrázol, de az ezzel elválasztott (35228/1) hrsz-ú közterületet nem sorolta övezetbe. A Harminckettesek tere a Főváros Önkormányzat tulajdona, a mellette lévő 35228/1 hrsz. kerületi önkormányzati tulajdon. jelenlegi rendeltetése gyalogos felület. A besorolás hiánya a térinformatikai feldolgozás során derült ki.



FRSZ részlet



KÉSZ részlet

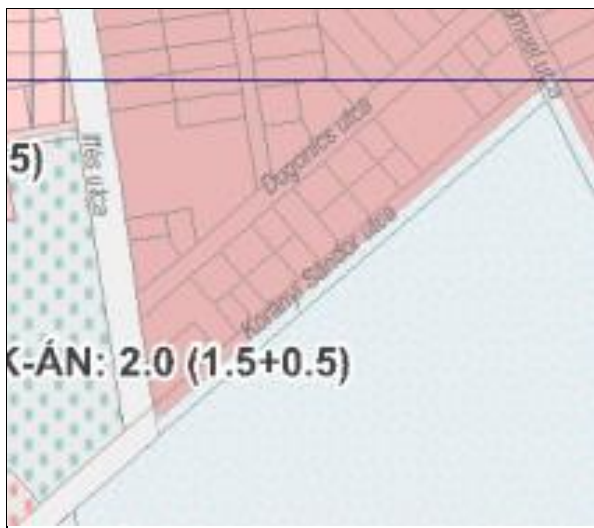


A Harminckettesek terének érintett szakasza

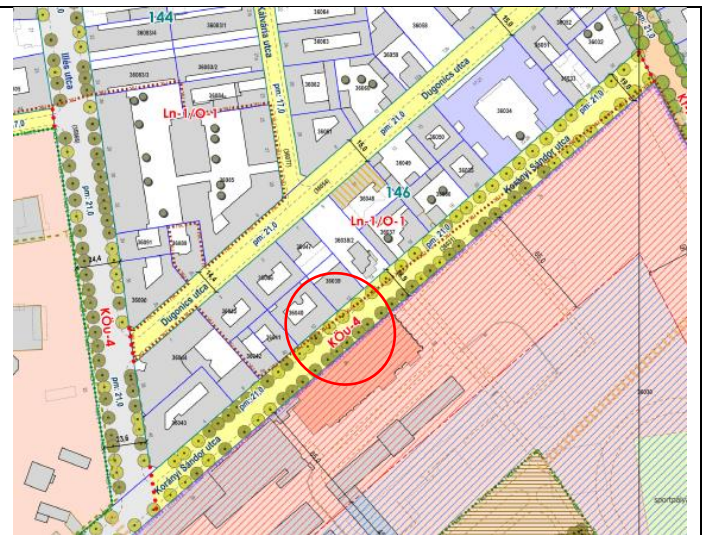
A módosítással a (35228/1) hrsz-ú közterületet a Szabályozási terven „gyalogos elsőbbségű utca / közterület (Kt-Gy)” megnevezésű szabályozási jellel kerül feltüntetésre a Szabályozási terv 4 jelű szelvényén.

5. módosítás: A Szabályozási terv 8 jelű tervlapjának módosítása a Korányi Sándor utcát érintően

A térinformatikai feldolgozás során merült fel az ellentmondás a Korányi Sándor utca felületi jelölése és övezeti jele között. A sárga felületi jelölés „Lakó- és kiszolgáló út” a jelmagyarázat alapján, de az utcán még egy Köu-4 övezeti jel is szerepel, ami a „Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület” övezeti jele.



A hatályos FRSZ vonatkozó részlete



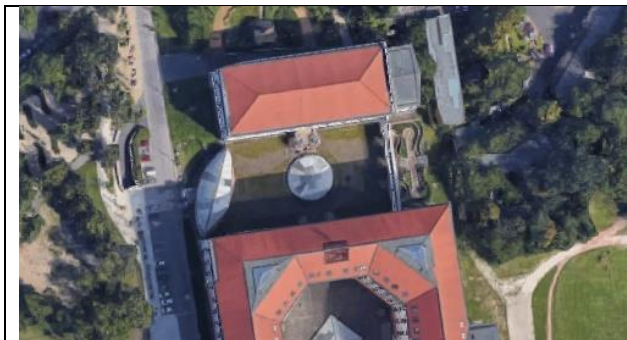
A hatályos SZT vonatkozó részlete

Az övezeti jel hibásan van feltüntetve a Korányi Sándor utca területén, mert az FRSZ nem jelöli fővárosi jelentőségű útként, ezért ez törlésre kerül a módosítás során.

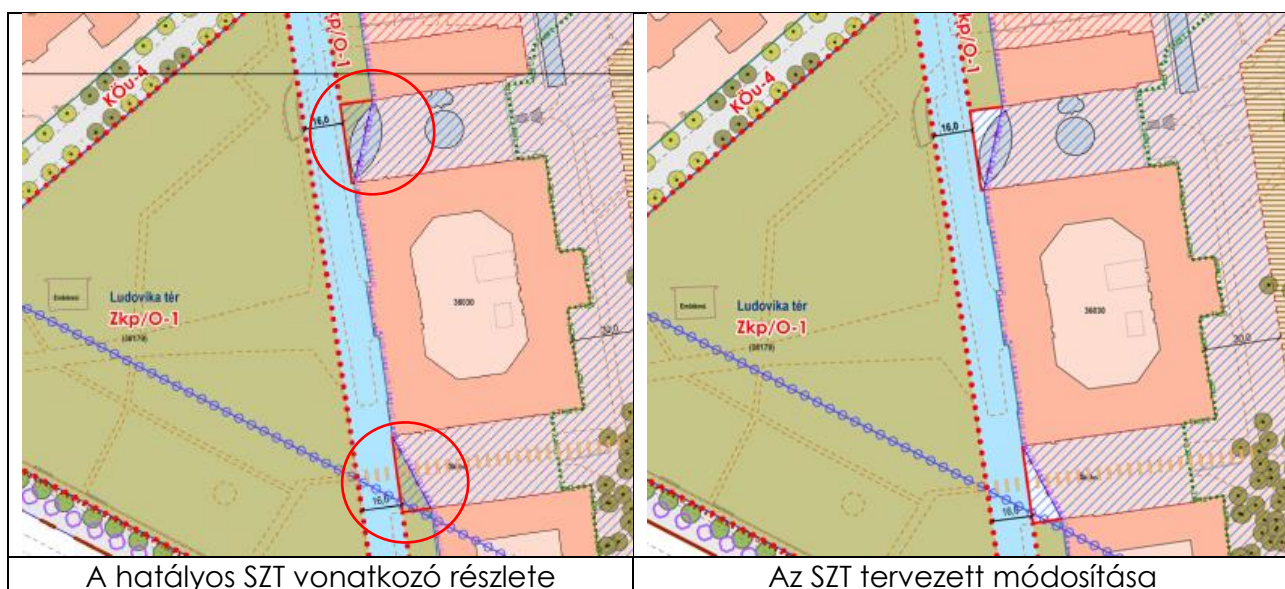
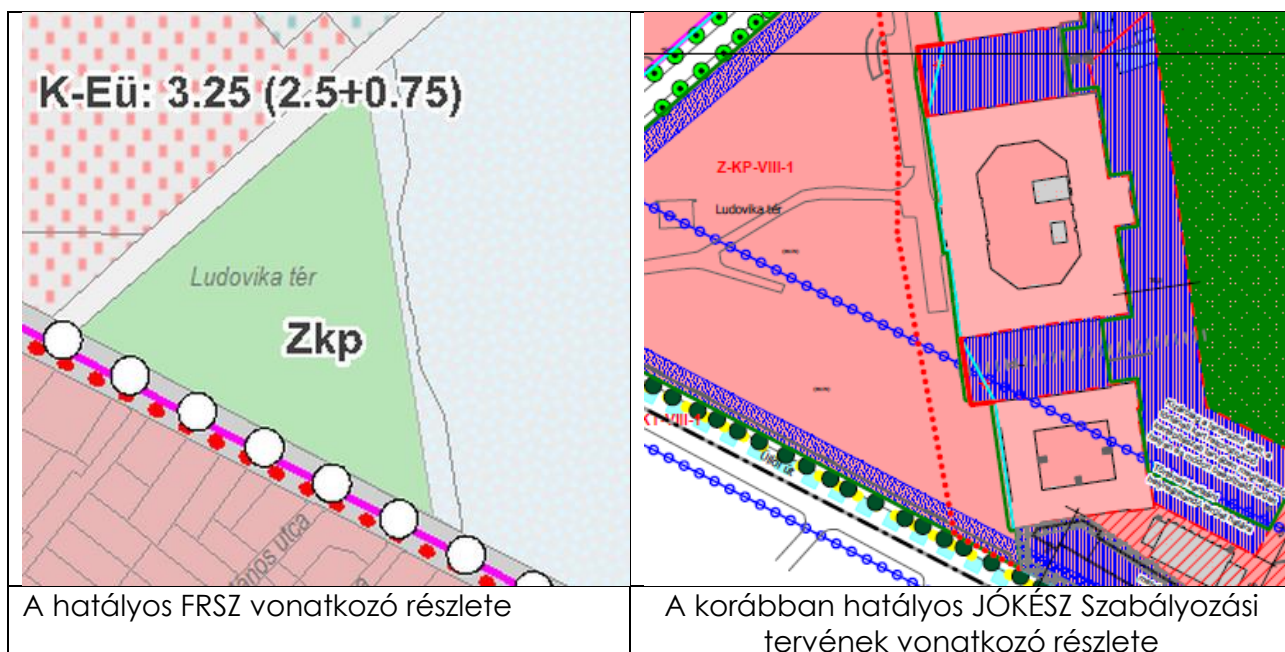
6. módosítás: A Szabályozási terv 10 jelű tervlapjának módosítása a 154 jelű tömböt érintően

Az SZT 10. jelű tervlapján a Ludovika tér és a Nemzeti Közszerződési Egyetem határán ellentmondás van a szabályozási vonal és közpark felületi zöld színezése között, amely a térinformatikai feldolgozás során merült fel.

A bemutatott légifotó és tervelőzmények alapján a tervezett szabályozási vonal jelölés a jó, és a tévesen zölddel jelzett közparkterületeket a különleges oktatási intézményi telekhez kell csatolni, mivel épületet nem vághat ketté telekhatár és a korábban hatályos JÓKÉSZ is már ezt tartalmazta. Az FRSZ 1. melléklete is korábbi tervre tekintettel határolta le a közpark (Zkp) területet.



Az érintett rész légifotója a Magyar Természettudományi Múzeum bejárati épületével



7. módosítások a 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet szövegében

7a. Az előírások pontosítása

1. A gyakorlati alkalmazás során a KÉSZ Különleges egészségügyi területre (K-EÜ) vonatkozó 41.§ (3) bekezdésének pontosítási, kiegészítési igénye merült fel az eredeti szabályozási célokkal összhangban az alábbiak szerint:

„Egészségügyi A-területen belüli épületek közötti fedett és/vagy zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosókat, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsőket, rámpákat, lifteket a beépítettség és a szintterületi mutató számításánál nem kell figyelembe venni.”

2. A térinformatikai feldolgozás során merült fel, hogy a KÉSZ. 2. mellékletének a „A közúti közlekedési terület”-re vonatkozó A. táblázata hibásan tartalmazza a Köu-2 jelű

övezetet, amely nincsen a tervezési területen és a „III. rendű főút” megnevezést. Ennek hibajavítását irányozza elő a módosítás:

A. II., ~~III.~~ III. rendű főutak (KÖu-2, KÖu-3) és Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4) övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület-magasság	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.	KÖu-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
67.	KÖu-4	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

Fenti korrekciók miatt a táblázat helyett a rendelet 2. mellékletében új, javított táblázat lesz.

- A Déri Miksa utcában a szakorvosi rendelő előtt új közkert kialakítását vette tervbe az Önkormányzat, amellyel összefüggésben módosult a KÉSZ-ben közterület és a szakorvosi rendelő telkének határa. Így ennek telekmérete a korábbi 5000 m²-t meghaladó értékről lecsökkent 5000 m² alá, ami a telekalakítást megghiúsította, így ez módosítást igényel az SZT-vel összhangban. A KÉSZ 2. mellékletében az Ln-1/Cs-3 jelű építési övezetben „Az építési telek legkisebb területe” érték 5000 m²-ről 1000 m²-re módosult.

1.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legfeljebb	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
7.	Ln-1/Cs-3	Z	1000 5000	50	60	50	15	3,5	1,0	1. melléklet szerint		

7b. Jogszabály-szerkesztéssel összefüggő javítások

Az önkormányzati jóváhagyást megelőző jogi kontroll ellenére két jogszabály-szerkesztési hiba maradt bent a rendelettervezetben, amely akadályozza a jóváhagyott rendelet feltöltését a Nemzeti jogtárba. Ezek javítását célozza a módosítás az érdemi szövegezés módosítása nélkül.

- A R. 2. §-ában egyetlen bekezdés van, így ennek „(1)” számozása nem csak felesleges, de ellentétes is a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelettel, így törlése szükséges.
- A R. X. fejezetében egyetlen alcím szerepel – 31. Városmagterület (Vt-V) -, ami szintén ellentétes a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelettel, mivel egy fejezetben belül legalább két alcímnek kell lenni. Ezért a hibajavítás során a meglévő egyetlen alcím helyett két rövidebb alcím lesz, tartalmi változtatás nélkül.

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

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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. §

(1) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2022. (V.26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) 2. §-a helyébe az alábbi lép:

„2. § E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

1. melléklet: Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) M=1:2000,
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei,
3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása,
4. melléklet: Az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása,
5. melléklet: Magyarázó ábrák,
6. melléklet: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok.”

(2) A R. X. fejezete kiegészül az alábbi alcímmel:

„31/A. A városközpont területének egyéb előírásai

- (1) Zártudvaros beépítés esetén - eltérő építési övezeti előírás kivételével - az épület
- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
 - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása,
 - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése;
 - b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26. § előírásainak figyelembevételével.

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

(3) Kialakult állapot esetén - az épületek átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése,
- c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
- d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-rel,
- e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

(4) Új építés esetén

- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
- b) a hátsókert mélysége - az SZT egyéb előírásának hiányában - legalább
 - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
 - bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
 - bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.”

(3) A R. 41.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi lép:

„(3) **Egészségügyi** épületek közötti fedett és/vagy zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosókat, **továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsőket, rámpákat, lifteket** a beépítettség **és a szintterületi mutató** számításánál nem kell figyelembe venni.”

2. §

(1) A R. 2. melléklet „A közúti közlekedési terület”-re vonatkozó „A.” jelű táblázata helyébe az alábbi lép:

A. II. rendű főutak (KÖu-3) és Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4) övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület-magasság		
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános			
3.					felett	alatt		parkolási célú			
4.			m ²	m	%	%	%	szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
5.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
6.	KÖu-4	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

(2) A R. 2. melléklet „1. Csarnok negyed (Cs)” városrészre vonatkozó, „1.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)” megnevezésű táblázatának az Ln-1/Cs-3 jelű építési övezetre vonatkozó - „Az építési telek legkisebb területé”-t előíró – 7. sor és C oszlop által meghatározott „5000” szövegrésze helyébe a „1000” szövegrész lép.

3. §

(1) A R. 1. melléklet „Átnézeti ábra, jelmagyarázat”, „2”, „4”, „8” és „10” jelű szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti „Átnézeti ábra, jelmagyarázat 1.sz. módosítás”, „2/m1”, „4/m1”, „8/m1” és „10/m1” jelű szelvényei lépnek.

(2) Hatályát veszti a R. 37.§ (4), (5), (6) és (7) bekezdése.

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

dr. Sajtos Csilla
jegyző

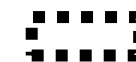
Pikó András
polgármester

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

JELMAGYARÁZAT

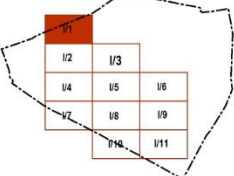
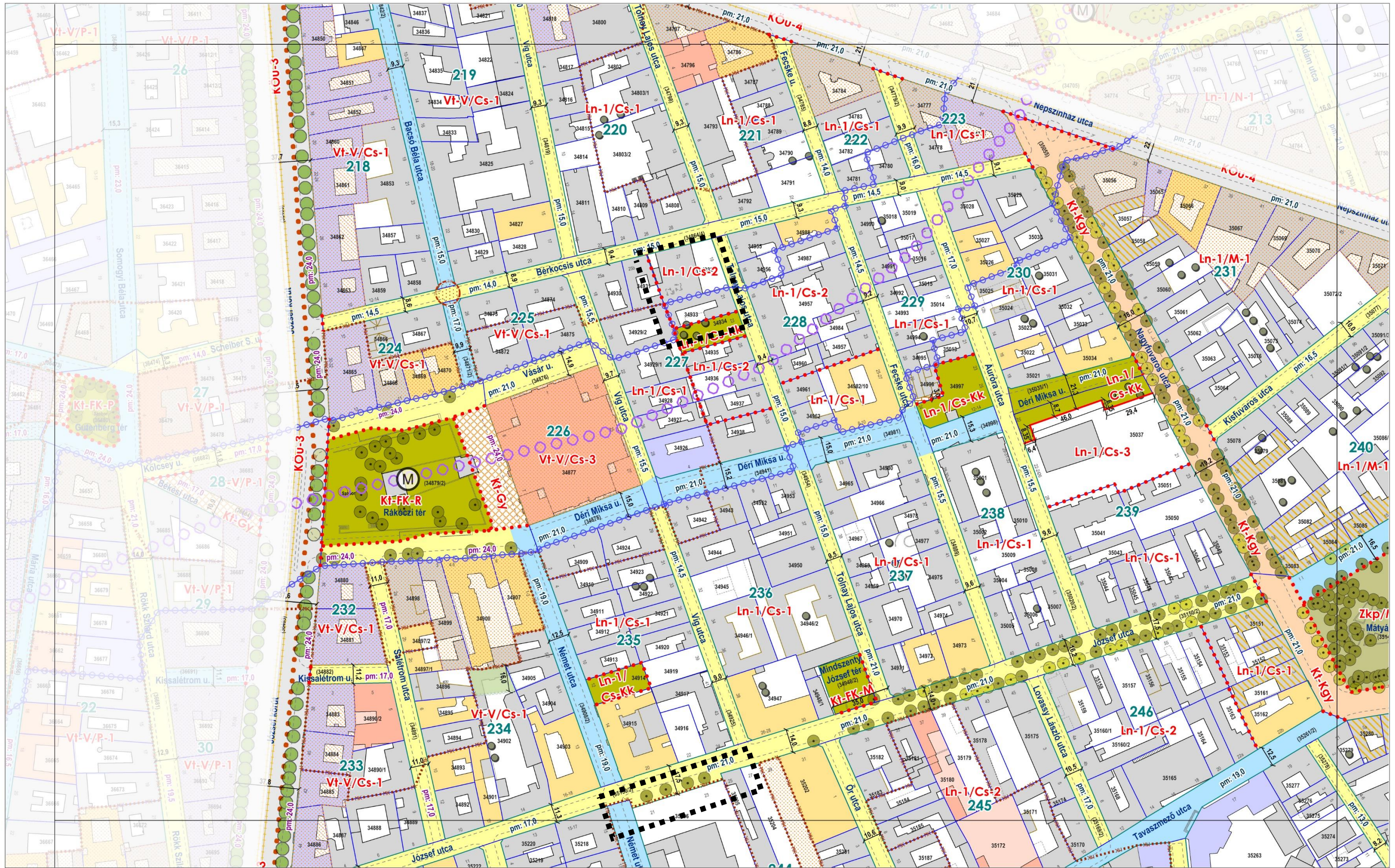
Kötelező szabályozási elemek	
	12,0 Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
	Építési övezet / övezet határa
	KÖU-2 Építési övezet / övezet jele
	Kötelező megszüntetés
	Építési vonal
	Általános előírásoktól eltérő építési hely
	Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Ált. előírásoktól eltérő építési hely úrszelvény felett beépíthető része
	Különszintű átvezetés magántelken (hídépítmény)
	Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
	Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
	Pm: 17,0 Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m) → I. pm kategória II. pm kategória III. pm kategória
	Közterületi építési hely terepszint felett
	Közterületi építési hely terepszint alatt
	Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
	Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő telepítendő
	Értékes fasor, facsoport - meglévő telepítendő
	Megtartandó értékes fa, facsoport telken belül (nem bemért)
	Telek Orczy park zöldfelületként fenntartandó része
	Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖU-2, KÖU-3, KÖU-4)
	Kerületi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kgy)
	Lakó- és kiszolgáló út
	Vegyes használatú lakó- és kiszolgáló út
	Gyalogos elsőbbségű utca / közlekedési felület (Kt-Gy)
	Közforgalom számára megnyitott magánút
	Út céljára fenntartott terület
	Közpark, közkert övezete (Zkp)
	Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Fk)
	Lakótelepi közterület övezete
Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek	
	Műemlék épület és telke
	Műemléki védetség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei úti Sírkert területén
	Fővárosi rendeletben védett épület / épületegyüttes telke
	Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek
	Kerületi területi (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet területe
	Történelmi emlékhely
	Történelmi kert területe
	Nemzeti emlékhely
	Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
	Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Villamos vágánytengely, meglévő tervezett (TSZT)
	Gyorsvasút (Metró) vonal térszín alatti szakasz, meglévő tervezett
	Gyorsvasút (Metró) megállóhely
	Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő tervezett
	Vasút védőtávolsága (TSZT)
	Kármentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
	Küszöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna védőtávolsággal
Javasolt szabályozási elemek	
	Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
	Kerületi védelemre javasolt épületek
	Írányadó telekhatár
Alaptérképi és tájékoztató elemek	
	Jogi telekhatár
	38235 Helyrajzi szám
	Meglévő épület Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület
	Árkád, átjáró
	Nyilvántartott, már elbontott épület
	11,2 Közterület átlagos szélessége (tömböknként)
	109 Tömb határa, száma
	Burkolatszegély, meglévő tervezett (Orczy kert úthálózata)
	Vasúti vágány tengelye
	Töltőállomás
	Parkoló - felszín feletti
	(P) (Kk) Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló Közkert
	—ej— Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

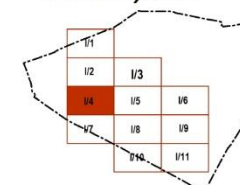
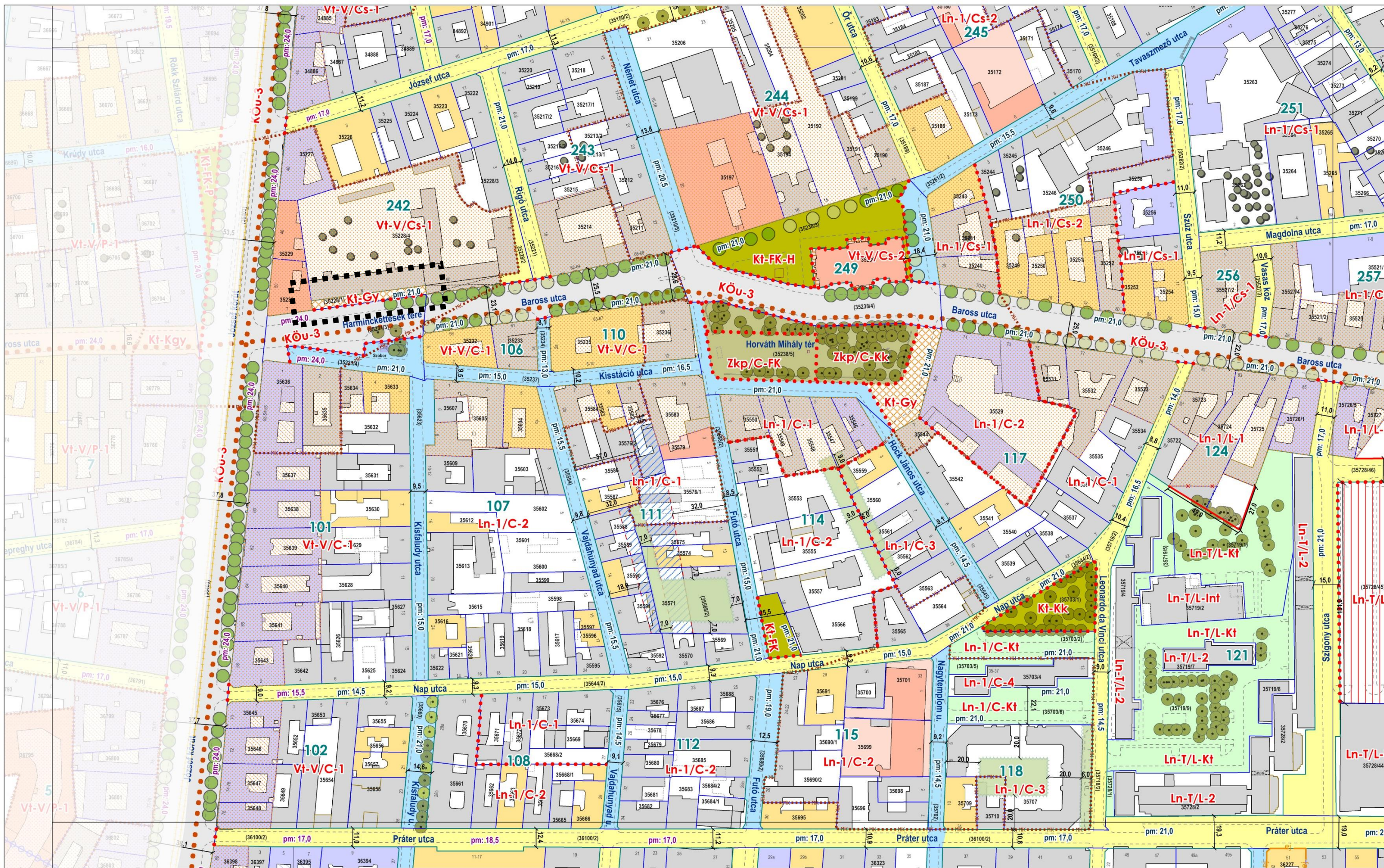
SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA

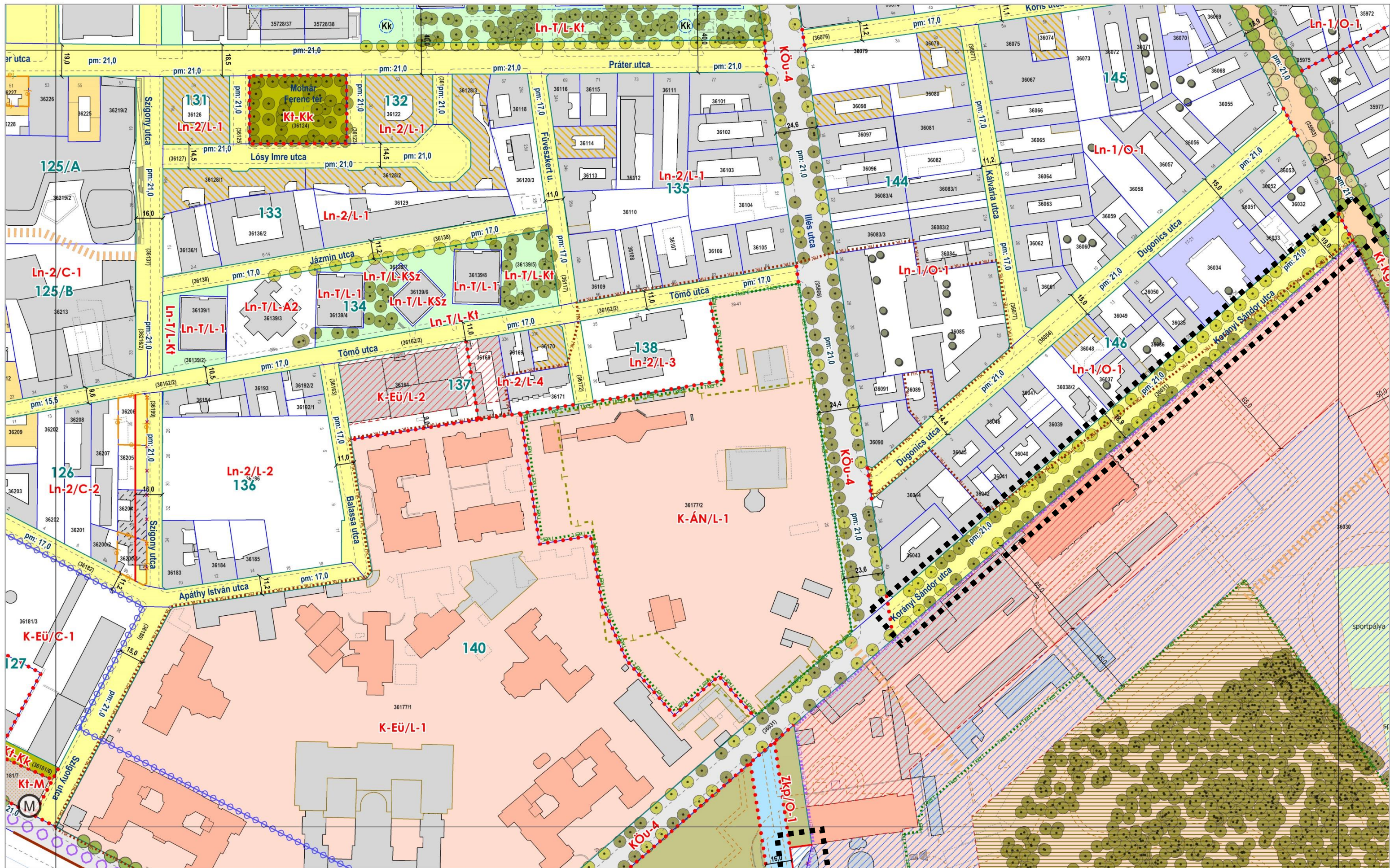


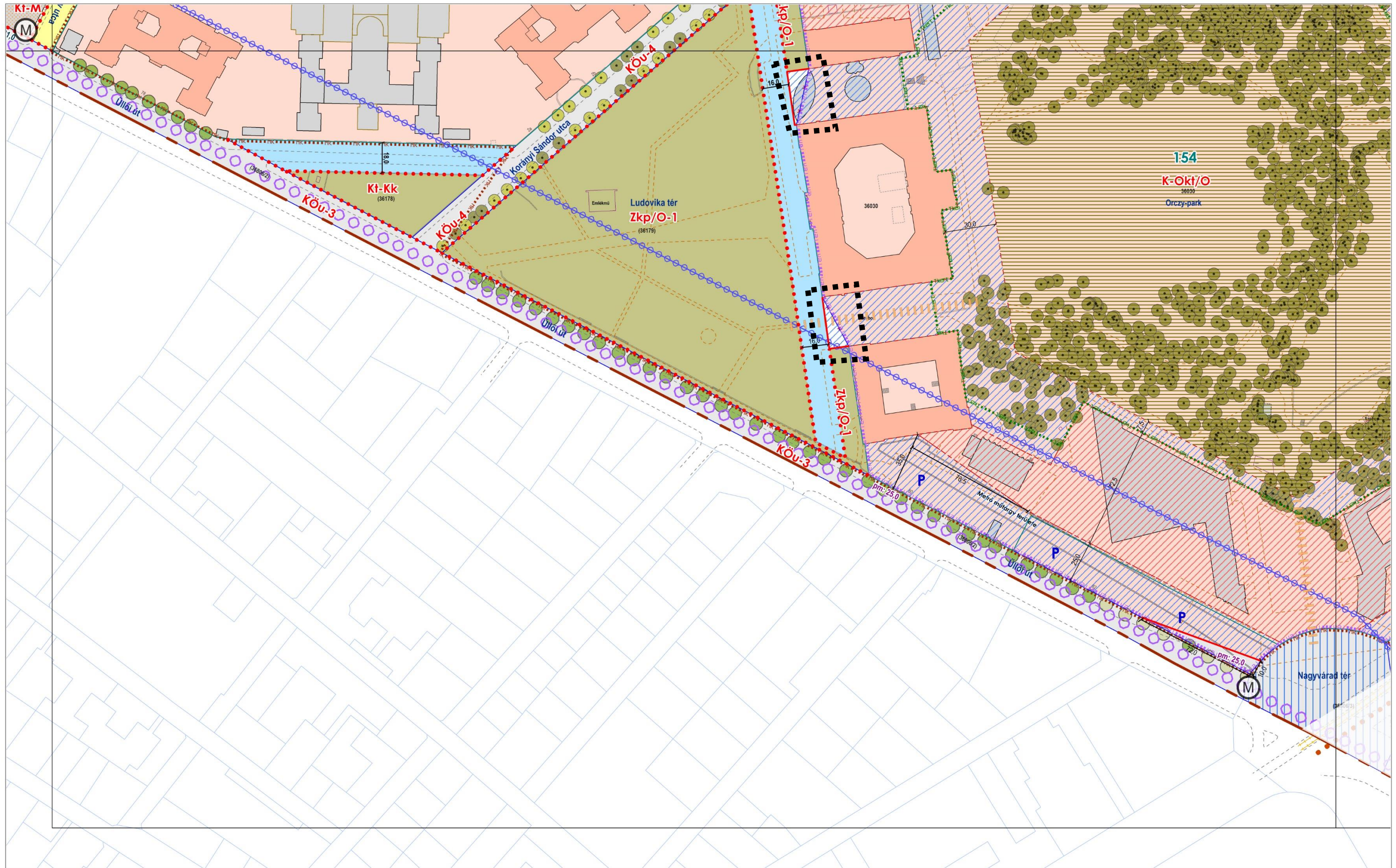
A módosítással érintett terület határa

 Tervező és Tanácsadó Kft. Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel.: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő:	Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata	Szelvénytípus:	átnézetes ábra
	Munka megnevezése:	Budapest VIII. kerület Józsefváros Palotanegyed Építési Szabályzata	Szerződésszám:	
	Rajz megnevezése:	Szabályozási Terv	Lépték:	1:2000
	Tervező:	Berényi Mária TT/1EQ1-0654	Ügyvezető:	Berényi Mária TT/1EQ1-0654
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!				









INDOKLÁS

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet módosításához**

Általános indoklás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendeletével megalkotta a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési Szabályzatát. A rendelet módosítása az alkalmazása során merült fel néhány kisebb pontosítási vagy módosítási igény kielégítését szolgálja:

- részben a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelettel összefüggésben történő jogtechnikai módosítás, amely a rendelet tartalmát nem érinti,
- részben a térinformatikai feldolgozás során felmerült, a Szabályozási terv néhány kisebb pontosítását igénylő hiba, vagy hiányosság módosítására vonatkozik, valamint
- két, a hatályos előírásokat pontosítására irányuló módosítást tartalmaz.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz

(1) és (2) bekezdés: jogtechnikai módosítás, a R. tartalmát nem érinti.

(3) bekezdés: KÉSZ Különleges egészségügyi területre (K-Eü) vonatkozó 41.§ (3) bekezdésének pontosítási, kiegészítési igénye merült fel az eredeti szabályozási célokkal összhangban.

A 2. §-hoz

(1) A KÉSZ térinformatikai feldolgozása során felmerült pontosítás és hibajavítás.

(2) bekezdés: A KÉSZ 2. mellékletében az Ln-1/Cs-3 jelű építési övezetben „Az építési telek legkisebb területe” érték 5000 m²-ről 1000 m²-re módosul a szakorvosi rendelő előtt, a Déri Miksában tervezett közkert kialakításával összefüggő telekalakítás miatt.

A 3. §-hoz

(1) bekezdés: A KÉSZ Szabályozási tervének a térinformatikai feldolgozása során felmerült pontosítását, hibajavítását célozza az érintett szelvények cseréjével.

(2) bekezdés: A jogtechnikai módosítással összefüggő hatályon kívül helyezés.

(3) bekezdés: Hatályba léptető rendelkezés.