



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

10

Előterjesztő: Pikó András, Rádai Dániel alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. május 29.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának (hibajavítás, jogharmonizáció) kezdeményezésére rövid eljárással

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: BELEZNAI TEODÓRA TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina
DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

-

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

-

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

Határozati javaslat: a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet, (továbbiakban: JÓKÉSZ) módosítása vált szükségessé a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. rendelet) 69. § (1) bekezdése szerinti rövid eljárásban két kérelmező beadványára válaszul, illetve több, önkormányzati kezdeményezésből történő rendeleti hiba javítása, magasabb szintű jogszabályokkal történő jogharmonizációja érdekében.

A JÓKÉSZ-t és a mellékletét képező szabályozási tervet tervezési szerződés alapján az URBANITAS Kft. (székhely: 1112 Budapest, Brassó út 63., cégjegyzékszám: 01-09-067788, adószám: 10368688-2-43, képviselő neve: Berényi Mária; a továbbiakban: URBANITAS Kft.) készítette, a szerződő fél a hibákat javítja.

A településterv módosítása rövid eljárásban folytatható le a Tr. Korm. rendelet 69. § (1) bekezdése szerint.

A Tr. Korm. Rendelet 69. §-a szerint:

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

Érkezett:	2025. MÁJ 21.	Szám:	02/173-10/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Dr. Bojsza Krisztina		

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;

A Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjának megfelelően a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét és az *1. számú mellékletben* található kerületi főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

KÉRELMEZŐK MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI

1. Az **INFORG Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Csalogány u. 23.; adószám: 10213492-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-041065; képviseli: Lindwurm György és Batori Zoltán; a továbbiakban: INFORG Zrt.) 2025. március 17-ei keltezésű, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) főépítésének címzett kérelmében (2. sz. melléklet) a Kerepesti út 13. szám (38829/3 hrsz.) alatti ingatlanán kérvényezett egy hibajavítást, mely az ingatlana és a szomszédos ingatlan (38830/3 hrsz.) között feltüntetett kötelező megszüntetőjel törlését irányozta elő. A kötelező megszüntetőjel egy szabályozástechnikai jelölés, mely a telekhatárok kötelező megszüntetését jelöli, amit ebben az esetben egy telekalakításnál vagy építkezés megkezdése előtt kötelezően el kell(ene) végezni. Kötelező megszüntetőjellel érintett telekre addig nem építkezhetnek, amíg a jelölés végrehajtása által létrejövő telekösszevonás meg nem valósul telekalakítási eljárás keretén belül. Éppen ezért ilyen jelölést magántelkek esetén csak akkor jelölhetünk, ha közterületszabályozásról van szó, ellenkező esetben csak "javasolt" megszüntetést lehet jelölni.

A telekre vonatkozó, korábban hatályban lévő kerületi szabályozás – a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: NKSZKÉSZ) – készítésének idején Budapest Főváros közigazgatási területén a hatályban lévő településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) az érintett területet **Vi-1** jelű, intézményi vegyes területfelhasználásba sorolta.

2021-ben új fővárosi szabályozás lépett hatályba, mely a telket már új területfelhasználásba, **Vi-2**-be sorolta a szomszédos MTK sportteleppel együtt.

Az NKSZKÉSZ szabályozási tervi melléklete ugyan nem tüntetett fel megszüntető jelet a két telek között, de egy övezetbe sorolta azokat, és az építési helyet pedig úgy határozta meg, hogy a telkek jövőbeni összevonása volt prognosztizálható.

2022-ben az INFORG Zrt. telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte az NKSZKÉSZ módosítását, melynek módosítási dokumentációja el is készült, a vonatkozó településrendezési szerződés aláírása hiányában azonban nem került elfogadásra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) által. A tanulmányterv és az ez alapján készült JÓKÉSZ módosítási dokumentáció már olyan szabályozási koncepciót javasolt, mely a 38829/3 és 38830/3 hrsz.-ú telkek között kötelező megszüntető jelet alkalmazott, mely ekkor a tulajdonos kérése volt a tervezett építési beruházás megvalósítása okán.

Az INFORG Zrt. által indított eseti JÓKÉSZ módosítás készítésével egyidőben (2022-2023) zajlott az akkor hatályos három JÓKÉSZ rendelet egységes szerkezetbe



foglalása és felülvizsgálata, mely már a TSZT 2021 alapján készült. Mivel az INFORG Zrt. és az Önkormányzat között ekkoriban a módosításhoz kapcsolódó Településrendezési szerződés (TRSZ) nem került aláírásra, az INFORG Zrt. által kért építési paraméterek nem kerülhettek átvezetésre az egységes JÓKÉSZ-be, viszont az új fővárosi rendezési környezet okán muszáj volt módosítani a telek övezeti besorolását olyan módon, hogy azok az eredeti, 2019-es építési paramétereket örökössék át. A megszüntetőjel ekkor maradt fent hibásan a terven.

Az INFORG Zrt. által most kért módosítás tehát a fenti előzmények miatt hibajavításnak, illetve a magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetésnek minősül, mivel kötelező megszüntetőjel magántelken csak abban az esetben létesíthető, ha a telket közterületalakítás érinti. Javítani szükséges emellett a 38829/3 és 38830/1 hrsz.-ok közötti övezethatár alatt hibásan fentmaradt megszüntető jelet is, mivel az egyik kötelező telekalakítást, a másik kötelező telekösszevonást jelöl, ilyen formán tehát a magasabb szintű jogszabállyal (az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet) ellentétes.

A kérelemhez ebben az esetben nem szükséges telepítési tanulmányterv, a módosítás egy rövid tervezői összefoglaló és a javított szabályozási tervlap állami főépítész részére történő benyújtásával kezelhető.

2. **A Semmelweis Egyetem** (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 26., adószám: 19308674-4-44, képviseli: Farkas Gábor, Létesítményfejlesztési és Üzemeltetési Igazgató, a továbbiakban: SOTE) Létesítményfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatósága alá tartozó mentőhelikopter-repülőtér vezetője hivatalos kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez (3. sz. melléklet), a SOTE külső klinikai tömbjében, a 36177/1 hrsz.-ú telken található helikopter-leszállóhely (heliport) környékén zajló építkezések kapcsán, mivel az ezekhez állított 30,0 méter magasságot meghaladó daruk telepítése előtt azok tulajdonosai a heliport üzemeltetőjének engedélyét az esetek többségében nem kéri ki, így azok a mentőhelikopterek leszállását akadályoz(hat)ják.

A kérelmező SOTE heliportjának üzemeltetőjének javaslata a JÓKÉSZ 23. §-ának kiegészítése, valamint a szabályozási terv módosítása olyan módon, hogy az a heliport üzembehelyezési engedélyében szereplő, a fel- és leszállási irányokat és az emelkedési gradienst az ICAO nemzetközi szabályoknak megfelelően tartalmazó térkép egyes részeit szabályozási elemként tartalmazza, megkönnyítve az építkezések engedélyezésénél eljáró építészhatal munkáját tekintetben, hogy az építési engedélyben a heliport védőtávolságára az építetű figyelmét már az engedélyben felhívassák nem csak építmény, de az esetleges daruállítás kapcsán is. A JÓKÉSZ a repülőtér kapcsán jelenleg az alábbi előírást tartalmazza (külön szabályozási tervi védőtávolság jelölése nélkül):

„23. § (1) Helikopter-leszállóhely kizárólag egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.

(2) A mentőhelikopter-repülőterektől mért 1 km sugarú körön belül a talajtól mért 30,0 méter magasságot elérő építmény létesítését a légiközlekedési hatóság és a repülőtér üzemeltetője részére jelezni szükséges.”

A heliport üzemeltetőjének kérésére, a nemzetközi polgári repülésről szóló, Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény Függelékei módosításának kihirdetéséről szóló 2009. évi LXXXVIII. törvény mellékletében szereplő hivatalos magyar nyelvű függeléknek megfelelően javaslom a JÓKÉSZ módosítását, a szövegrész az üzemeltetési engedélyben szereplő paramétereknek megfelelően módosulna, a le- és felszállás kapcsán szükséges védőzóna pedig vagy a



szabályozási terven létrehozandó külön jelöléssel, vagy egy külön térképi melléklettel is feltüntetésre kerül.

A módosításhoz szükséges tervdokumentáció elkészítésére az INFORG Zrt., a SOTE és az Önkormányzat négyoldalú tervezési szerződést fog kötni, amelyben a Megbízó Önkormányzat megbízza az URBANITAS Kft-t, a költségeket pedig az INFORG Zrt. és a SOTE viselik.

ÖNKORMÁNYZATI KEZDEMÉNYEZÉSRE TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSOK

A hatályos JÓKÉSZ autóbustárolásra vonatkozó szabályának módosítása vált szükségessé, mivel az jelenleg az alábbi kötelezettségeket rója a belvárosi, szállás jellegű ingatlant fejlesztőkre, mivel minden ilyen rendeltetéshez kötelező telken belüli buszhelyezést ír elő 50 vendégzsoba felett. A vonatkozó előírás az alábbi:

*„17. § (1) A lakóépületet kivéve, új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához **minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:***

- a) az 50 vendégzsobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél,*
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,*
- c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.*

(2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt terület vehető igénybe.

(3) Az autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető

- a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy*
- b) amennyiben az építési telken az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.”*

Az előírás a hatályos magasabb szintű építési jogszabályhoz (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a továbbiakban: OTÉK), valamint a július 1-től hatályos új építési jogszabályhoz (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, a továbbiakban: TÉKA) való igazítása során szükséges a kormányrendelet(ek) és a helyi szabályozás ellentéteinek feloldása, valamint a buszparkoló telken belüli indokolatlan elhelyezési kötelezettségének törlése a szálláshelyek esetén.

Az OTÉK vonatkozó, 42. § (4) előírása:

“(4) Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni – a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően –

- a) minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, **ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell;**”*

A JÓKÉSZ vonatkozó előírása ezzel ellentétben:

*“17. § (1) A lakóépületet kivéve, új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett **200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:***

- a) az **50 vendégzsobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél,***
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,*



c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.”

A kerületi szabály indokolatlan mértékben szigorítja az OTÉK előírását (melyet egy az egyben örökít majd tovább az új TÉKA), illetve a 200 férőhely, majd az ezt követő pontokban felsorolt férőhely és rendeltetési egység számok egymással nincsenek összhangban. Ezen felül az OTÉK nem jelöl meg kötelező telken belüli elhelyezést, *megfogalmazza azonban azt, hogy csak ott kell buszvárakozó helyet biztosítani, ahol ilyen jellegű igény ténylegesen felmerül*, ami egy belvárosi szálláshely esetében pl. nem áll fenn.

A hibajavítás során egyéb, pl. az alaptérkép változásából eredő módosítások is átvezetésre kerülhetnek tervezői javaslatra.

II. A döntés pénzügyi hatása

A JÓKÉSZ rövid eljárással történő eseti módosításához szükséges tervezési díjat a kérelmező INFORG Zrt. és a Semmelweis Orvostudományi Egyetem, mint Költségviselők külön négyoldalú tervezési szerződésben vállalják át, melyben a Megbízó az Önkormányzat, a tervező a hatályos JÓKÉSZ készítője és az URBANITAS Kft. A tervező az önkormányzati érdekű hibajavítást térítés nélkül vállalja.

A döntés **pénzügyi fedezetet** a fentiekre való tekintettel **nem igényel**.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A Tr. Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Tr. Korm. Rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjai alapján a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét és a 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Tr. Korm. Rendelet 60. § (3)-(4) bekezdése rendelkezik a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés szükségességének megállapítási folyamatáról.

A Tr. Korm. Rendelet 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát – a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.

A Tr. Korm. Rendelet 69. §-a szerint a kerületi építési szabályzat módosításának egyeztetése rövid eljárással történhet.

A Tr. Korm. Rendelet 15. § (1) bekezdés a) pontja szerint. A szabályozási tervben a szabályozási elem az alkalmazás tekintetében lehet kötelező, amely joghatás kiváltására alkalmas, módosítása a helyi építési szabályzat módosításával történhet;”

A Tr. Korm. Rendelet 6. mellékletében szereplő, a szabályozási tervben alkalmazható szabályozási elemekről szóló táblázat 8. sorában szereplőknek megfelelően a Megszüntető jel K (kötelező) és J (javasolt) elemként szerepelhet a terven.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján „Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

Az OTÉK 42. § (4) bekezdése alapján „Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni – a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően – a) minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell;”

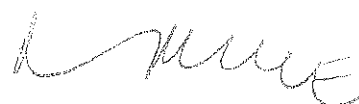
Az SKVr. 4. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat kikéri a felelős szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről. Az SKVr. 4. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.6. és 2.7. alpontja szerint a Képviselő-Testület által átruházott hatáskörben a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt

„2.6. a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények elfogadásáról és a környezeti értékelés vagy a környezeti vizsgálat szükségességéről;

2.7. településfejlesztési, településrendezési terv elkészítésének és módosításának indításához szükséges döntés meghozataláról, valamint az értékvizsgálat elkészítésére kötendő szerződés megkötéséről.”

Az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlását bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.



Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése szerint határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Mellékletek:

1. **számú melléklet:** Főépítési feljegyzés
2. **számú melléklet:** INFORG Zrt. megkereső levele a polgármester felé
3. **számú melléklet:** SOTE megkereső levele a polgármester felé



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (...) számú határozata

a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről hibajavítás és jogharmonizáció céljából

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságnak a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.7. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján magához vonja és megindítja a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárás keretében;
2. elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező főépítési feljegyzést.
3. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján kezdeményezze a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatását az E-TÉR rendszerben;

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében 2025. május 29., 3. pont esetében

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2025. május ...24.



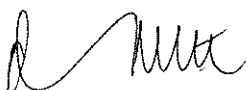
Pikó András

polgármester



Rádai Dániel
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna

jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján

„8. § (1) **Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása**

- a) **magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, vagy jogszabályi harmonizáció miatti rendelkezés hatályon kívül helyezése,**
- b) **elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy**
- c) **a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.**

(2) **Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:**

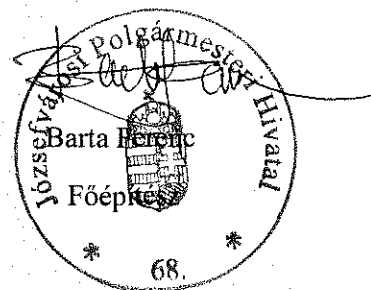
- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) **Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy (főépítész) feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.**

Jelen esetben a fenti feltételek együttesen teljesülnek, a hibajavítás a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés okán készül. A hatályos tervhez a 2023-ban készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész, ezek tartalma jelenleg is helytálló.

Fentiek alapján nem szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását **szakmai összefoglalóban indokolja**. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosítások összefoglalását, azok indokolását és a jogszabályi követelményeknek való megfelelését.

Budapest, 2025. május 12.



[Handwritten signature]
9

Budapest Főváros XV. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat

Bartha Ferenc főépítész úr részére

foepitesz@jozsefvaros.hu

1082 Budapest

Baross utca 63-67.

Tárgy: A hatályos KÉSZ módosítási kérelme

Tisztelt Főépítész Úr!

Az INFORG Zrt. (székhely: 1027 Budapest, Csalogány u. 23., cégjegyzékszám.: 01-10-041065, adószám: 10213492-2-41, képviseli: Lindwurm György operatív igazgató és Batori Zoltán ingatlangazdálkodási igazgató, a továbbiakban: Társaság) képviseletében az alábbiakkal fordulunk Önökhöz.

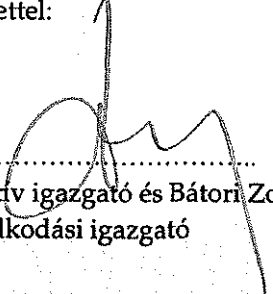
A Budapest XIII. kerület Kerepesi út 13. szám alatti, 38829/3 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Társaságunk tulajdonát képezi. Az Önkormányzat 45/2023.(XII.14.) számú rendeletében módosította az Ingatlanunkra vonatkozó szabályozást is. Ebben úgy rendelkezett, hogy az Ingatlanunk és a 38830/3 hrsz-ú ingatlan közötti telekhatár kötelezően megszüntetendő. Ez korlátozza az Ingatlanunk fejlesztési lehetőségeit, azaz csökkenti annak piaci értékét. A szabályozást készítő Urbanitás Kft-vel előzetesen egyeztetve ennek elvi lehetőségét, kérjük, hogy töröljék a fent hivatkozott kötelezően megszüntetendő telekhatár jelzést a 419/2021.(VII. 15.) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet 69.§ (1) b) pontja alapján alkalmazandó rövid eljárás keretében.

A fentiekhez kapcsolódóan várjuk szíves tájékoztatását mind a folyamatot illetően, mind a teendőnket ezzel kapcsolatosan.

Megköszönve szíves közreműködését

Budapest, 2025. március 17.

Tisztelettel:



 Lindwurm György operatív igazgató és Batori Zoltán
 ingatlangazdálkodási igazgató



SEMMELWEIS EGYETEM

Létesítményfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság

Igazgató

FARKAS GÁBOR



SE11453458

Iktatószám: 67628/LFÜI/2025

Tárgy: Kérelem – heliport védőtávolság
és szabályozási terv módosítása

Tisztelt Főépítési Iroda,

Mint a Semmelweis Egyetem Klinika heliport (mentőhelikopter leszállóhely) üzemben tartója kérelmezzük a JÓKÉSZ 23. §-ának, kiegészítését, valamint a szabályozási terv módosítását olyan módon, hogy az a heliport üzemeltetési engedélyében szereplő, a fel- és leszállási irányokat és az emelkedési gradienst, továbbá az ICAO nemzetközi szabályoknak megfelelő körkörös emelkedési gradienst tartalmazó térkép egyes részeit szabályozási elemként tartalmazza, megkönnyítve az építkezések engedélyezésénél eljáró építéshatóság munkáját tekintetben, hogy az építési engedélyben a heliport védőtávolságára az építető figyelmét már az engedélyben felhívassák nem csak építmény, de az esetleges daruállítás kapcsán is.

Budapest, 2025. 05. 21.

Tisztelettel:

