

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2012. november 23.

Rimán Edina  
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
63/2012. (XI.23.) önkormányzati rendelete\***

**a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró lakosság, szervezetek, érdekképviselői szervek, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. § (1) bekezdés a) pont 11. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[az alábbi fő rendeltetésű ...]*

„11. az IZ-VIII-3 építési övezet kivételével 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület”

- (2) A Rendelet 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az **IZ-VIII-3** jelű építési övezet területén

a) a szabályozási tervlapon lehatárolt építési helyen belül:

1. oktatási épületek,
2. kulturális épületek (művelődési ház, múzeum, színház, bemutató terem, kiállítás stb.),
3. a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei
4. sportépítmény (beleértve a terepszint alatti lőteret is),
5. egyéb közösségi szórakoztató épületek,
6. vendéglátó épületek,

---

\* RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 66/2007.(XII.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE

7. szolgáltatási célú épületek
8. igazgatási épületek,
9. közintézmények épületei
10. irodaépületek
11. egyházi épületek,
12. egészségügyi épületek,
13. szociális épületek
14. diákotthon, kollégium épületek,
15. tudományos és oktatási létesítmények vendégháza,
16. terepszint- és épület alatti garázsok,
17. épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épületek,
18. lovarda,
19. lóistállók,
20. az 1-19. pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézmény-területekre vonatkozó külön jogszabályban előírt határértékeket

helyezhető el.

b) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókon kívül, önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátás célú,
2. épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú,
3. sportolási célú,
4. igazgatási célú,
5. kulturális célú,
6. művelődési célú,
7. oktatási célú,
8. iroda célú

funkciók is elhelyezhetők.

c) az építési övezet „történeti kert”-ként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:

1. pavilon, esővédő tető,
2. egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vendéglátó építmények a kert látogatói részére,
3. a park fenntartásához szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
4. erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
5. öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános WC,
6. ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
7. a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.

d) az építési övezet területén nem helyezhető el:

1. nem a fő rendeltetést, funkciót szolgáló raktár,
2. gépjárműtelep.

e) kerítés az alábbiak szerint létesíthető:

1. a terület határán új kerítés csak áttört kivitelben létesíthető,
2. a meglévő tömör kerítés a Korányi Sándor utca és a Diószeghy Sámuel utca mentén a lovas funkciók lehatárolásaként megtartható, a funkcionálisan szükséges, a környezeti kapcsolatokat biztosító kapuk kialakíthatók,
3. a területen belül a különböző funkciók, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.

f) az Orczy-kert „kötelező zöldfelület”-ként jelölt területén

1. időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
2. a zárhatóság, megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell.

g) az övezet „kötelező zöldfelület”-ként jelölt területének legfeljebb 3%-án elhelyezhető c) pont alatti építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.

h) az építési övezet területén a „kötelező zöldfelület”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a „történeti kert” rekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el. Az építési engedély iránti kérelem kötelező mellékletként benyújtandó kertépítészeti tervnek az épület

legnagyobb külső (terepszint alatti, terepszinti, terepszint feletti) vetületi méretét határoló vonaltól számított legalább 5 méter széles sávra kell kiterjednie.

Az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” a terepszint alatti építmény megközelítését, kiszolgálását szolgáló terepszint feletti építmény, építményrész, továbbá önálló épület a terület legfeljebb 5%-án helyezhető el.

i) a szabályozási tervben „közterületi építési hely terepszint alatt”, „közterületi építési hely terepszint felett” jelű területen belül, a közúti úrszelvény megtartásával, egy-egy, legfeljebb 12 méter széles épület, épületrész elhelyezhető.

j) a metró terepszint alatti műtárgya számára – annak külső határvonalát követő, a műszakilag szükséges területmérettel – új telek kialakítható. A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen – az önkormányzattal kötött megállapodásban rögzített feltételekkel, közhasználat céljára átadott terület (időbeli korlátozással vagy anélkül) kialakítható.

k) a külön jogszabályokban előírt számú parkoló

1. legfeljebb 50%-a, de legfeljebb 30 parkolóhely a BVKSZ 6.§ (2) és (3) bekezdése és 16. melléklete alapján közterületen, a szabályozási tervben meghatározott helyen is elhelyezhető,

2. az előírt számú parkoló legfeljebb 500 méteren belül, azonos tulajdonban lévő más telken is elhelyezhető.”

2. § A Rendelet 29. § 8. táblázat IZ-VIII-3 építési övezetének sora helyébe a következő rendelkezés lép:

8. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett		
IZ	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélesség	beépítés	szintterület	terepszint	zöld- felületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	i mértéke	i mutatója	alatti beépítési mértéke			
IZ-VIII-3	SZ	min.10.000/-	-	16	0,65	20	65	3,5	19,0

3. § (1) A Rendelet 35. § (2) bekezdés 13. táblázata a következő új sorral egészül ki:

„Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett		
KL-KÉ	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélesség	beépítés	szintterület	terepszint	zöld- felületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	i mértéke	i mutatója	alatti beépítési mértéke			
KL-KÉ-VIII-2	SZ	-	-	5	0,65	100	-	-	4,5

(2) A Rendelet 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Orczy-kert

a) a metró műtárgya számára új telek kialakítható;

b) az a) pont szerinti területen személygépkocsi várakozóhelyek létesíthetők;

c) az a) pont szerinti terület – az Üllői úti fasor kihelyezésére, megfelelő telepítési szélesség figyelembevételével – a térszín alatt beépíthető.

d) az a) pont szerinti területen – az önkormányzattal kötött megállapodásban rögzített feltételekkel, közhasználat céljára átadott terület (időbeli korlátozással vagy anélkül) kialakítható.”

4.§ (1) Ez a rendelet 2012. november 23. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépésével Józsefváros Kerületi Szabályozási Tervének azonos lehatárolású részei helyébe e rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek.

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

5. § A Rendelet 37. § (8) bekezdésén „Orczy-kert:” szövegrész helyébe „Ludovika tér” szöveg lép.

6. § Hatályát veszti a Rendelet 11. § (9) bekezdése, a 19. § (7) bekezdése, a 29. § (3) bekezdése.

Rimán Edina  
jegyző

dr. Kocsis Máté  
polgármester

## INDOKOLÁS

A JÓKÉSZ és a JKSZT módosítása során javasolt változtatásokra az alábbi indokok alapján került sor (a módosító rendelet szakaszainak és bekezdéseinek sorrendjében).

### Indokolás a JÓKÉSZ módosításához

- ad 1.§ (1) Az IZ-VIII-4 jelű építési övezet megszűnik, ezért az arra vonatkozó hivatkozást törölni kell, módosul az előírás.
- ad 1.§ (2) Az IZ-VIII-3 jelű építési övezet előírásai módosulnak a Nemzeti Közigazgatási Egyetem területére előírt építésjogi követelmények meghatározásával.
- ad 2.§ Az IZ-VIII-3 jelű építési övezet előírásai módosulnak a Nemzeti Közigazgatási Egyetem területére előírt építésjogi követelmények meghatározásával, ezért az övezeti jellemzők is módosulnak.
- ad 3.§ (1)(2) A metró műtárgy részére önálló telek alakítási lehetőségének biztosítása. A területen parkoló elhelyezhető, fenntartható, de P+R parkoló működtetése és a kialakult méret bővítése nem indokolt.
- ad 5. § A terület megnevezése pontosításra kerül.
- ad 6.§ Az Orczy kert kialakításának és a kert területén a parkolás követelményeit az övezeti előírások rögzítik, az IZ-VIII-4 építési övezet megszűnik, ezért előírásait törölni kell.

## **A JKSZT tervlapjain végrehajtott változtatások az alábbiak:**

### **146. tömb: Korányi Sándor utca 14. (Dugonics utca 9.)**

A Kálvária utca „áttörésének” biztosítása érdekében a gyalogos átjárásra alkalmas átjáró kialakítását rögzíti a szabályozási terv.

### **154. tömb: Orczy-kert**

A korábban a JKSZT-ben a védett területeken alkalmazott gyakorlatnak megfelelően terület szabályozásait a rendelet szöveges előírásokban rögzítette. A JKSZT módosítása során új építésjogi követelmények kerültek meghatározásra, melyek rajzi elemeit a rendelet melléklete rögzíti (lásd: szabályozási tervlap).

A módosítás célja, hogy:

1. az Orczy-kert történeti kert rekonstrukciója a park gazdag történelmi múltjának megfelelő minőségű kialakításával magas színvonalú környezet alakuljon ki,
2. a változások az építési helyek differenciált rendszerével biztosítsa az Orczy-kert közhasználatához, az egyetemi célú használat és a kapcsolódó egyéb funkciókkal összefüggő környezetalakítás építésjogi követelményeit, a minőségi környezet megvalósításához szükséges szabályozási feltételeket.

### **151. tömb: Diószeghy utca 22-30. és Sárkány utca 2-4.**

A területen a környezet minőségének javítását szolgáló, funkcióváltáson alapuló rekonstrukció feltételei teremthetnek meg a kötelező zöldfelület helyének törlésével. A Diószeghy Sámuel utca 12-20. alatti épületek ugyancsak bevonhatók a funkcióváltásba.

### **152. tömb: Diószeghy utca 38-42.**

A telkek összevonásával, illetve az épületköz megszüntetésével kedvezőbben biztosítható az épületek környezetbe illesztése, építészeti kialakítása. Az épületek hátsókerti építési vonala illeszkedik az adottságokhoz és a környezethez, ugyanakkor az Orczy úti beépítéstől az épületek közötti legkisebb távolság biztosított.