

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

4.1.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 22-i ülésére

Tárgy: Javaslat a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Iványi Gyöngyvér főépítész, Városépítészeti Iroda vezetője

Készítette: Tekeres Réka ügyintéző, Városépítészeti Iroda

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet: Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának módosításának indoklása
2. sz. melléklet: Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.)
önkormányzati rendelet módosításának tervezete


Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: JÓKÉSZ) az elfogadása óta többször módosításra került, továbbá a jogszabályi környezet is jelentősen megváltozott az elmúlt években. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Kormányrendelet) a 2016. és a 2017. évben is több alkalommal módosult. Fentiekén túl az Országgyűlés megalkotta a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

A kerületben zajló fejlesztések is igénylik az egyértelmű, világos jogszabályi környezetet, tekintettel erre a hatályos építési szabályzat módosítása vált szükségessé. A 2013. év óta kiadott építési engedélyek száma évente meghaladta a 40 építéshatósági eljárást. 2017. első negyedévében március 27-ig 10 építési engedélyt állított ki az Építésügyi Iroda. Tekintettel a fenti számokra, szükséges volt áttekinteni a JÓKÉSZ-t az ellentmondó rendelkezések kiküszöbölése és a beruházások megvalósításának elősegítése érdekében.

Fentiekén kívül, Geiszt László, mint a Kerepesi út 11. szám alatti (38830/3 helyrajzi számú) telek fejlesztője, azzal az észrevétellel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a telekre vonatkozóan ellentmondás van a 2011. évi Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: KSZT) és a jelenleg hatályos között. Jelenleg a JÓKÉSZ mellékletét képező hatályos KSZT csak a telek keleti részén egy körülbelül öt méter széles sávban tartalmaz építési helyet, mely gyakorlatilag ellehetetleníti a 38830/3 helyrajzi számú telek beépíthetőségét. A 2011. évben hatályos Kerületi Szabályozási Terven azonban még éppen ennek ellenkezője szerepelt, egy 5 m-es oldalkert mellett, széles beépítési hely ábrázolásával. Az építési hely a KSZT 2011. évi állapotán még látható, majd valószínűleg egy

1


adminisztrációs hiba következtében csökkenhetett le erre az öt méteres sávra. A JÓKÉSZ módosítással az ingatlan beépíthetősége kedvezőbb lesz, a szomszédos telkek beépítését pedig a változás nem érinti hátrányosan.

A megnövekedett építési beruházások célja a foghíjtelkek beépítése. Tekintettel a kerület nagyvárosias jellegére, a beépítés jellemzően zárt sorú, ami azt jelenti, hogy a szomszédos telkeken az épületek tűzfalal csatlakoznak egymáshoz. A hosszú tűzfalakat légudvarok és légaknák szakítják meg, melyek az ide nyíló lakások mellékhelyiségeinek természetes szellőzését hivatottak biztosítani. Az évek során azonban sok esetben alakították át a lakásokat úgy, hogy ma már lakószoba ablaka is nyílik ezekre. Ugyanez a megoldás a légaknák esetében teljesen szabálytalan az OTÉK 70. § (6) bekezdés a) pontja alapján, azonban ha a társasházak alapításakor az alapító okirat mellékletét képező alaprajzon a helyiség szobaként került feltüntetésre, úgy nem tekinthető szabálytalannak az ablak ilyen módon történő kialakítása. A jelenleg hatályos JÓKÉSZ 14. § (3) bekezdése alapján: *„Oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.”* Ezen szabály alapján a keskeny telkek beépíthetősége annyira lecsökken, hogy a befektetőknek nem éri meg a fejlesztés, tekintettel arra, hogy a JÓKÉSZ egyéb előírásaiban biztosított beépítési paramétereket nem lehet kihasználni. Javasolt ezért, hogy a JÓKÉSZ 14. § (3) bekezdése kiegészüljön egy, a légaknákra vonatkozó rendelkezéssel, miszerint: *„amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő épület(rész)ek tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az a) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.”* Ezen módosítás megfelel az OTÉK 71. § előírásainak, amely a légudvarban nem tiltja a különböző funkciójú helyiségek egybe szellőzését (1. és 2. melléklet). A módosításhoz szükséges dokumentációt a Városépítészeti Iroda munkatársai készítették el, tekintettel arra, hogy nincsen olyan szakági alátámasztó munkarész készítési kötelezettség, amely tervező bevonását tenné szükségessé. A JÓKÉSZ módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítész eljárás keretei között folytatható le.

A Képviselő-testület a 95/2017. (IV.13.) számú határozatában úgy döntött, hogy megindítja a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet és melléklete a Józsefvárosi Kerületi Szabályozási Terv módosítását a 38830/3 helyrajzi számú telek építési helyére és a JÓKÉSZ 14. § (3) bekezdés előírásainak fentiek szerinti kiegészítésére vonatkozóan.

A Kormányrendelet 29/A. § (2) bekezdés c) pontja szerinti módon, az önkormányzati honlapon keresztül a JÓKÉSZ módosítása véleményeztetésre került. A JÓKÉSZ módosítása 2017. május 5-én 9:17 órakor jelent meg a www.jozsefvaros.hu honlapon. A Kormányrendelet 29/A. § (4) bekezdése alapján a közzétételtől számított 8 napon belül a partnerek észrevételeket, javaslatokat tehetnek meg. 2017. május 13. napjáig 24:00-ig nem érkezett be vélemény.

II. A betervezés indoka

A beérkezett véleményeket a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság fogadja el és zárja le a véleményezési eljárást. Ezt követően a Kormányrendelet 42/A. § (2)-(3) bekezdése alapján a polgármesternek meg kell kérnie az illetékes állami főépítész záró szakmai véleményét.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a JÓKÉSZ módosítási eljárás véleményezési szakaszának lezárása, valamint az állami főépítész záró szakmai véleményének megkérése.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Bizottság döntése a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdésén alapul.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 42/A.§ (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel”.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendeletnek (JÓKÉSZ) a 38830/3 helyrajzi számú telek építési helyére és a 14. § (3) bekezdés előírásainak kiegészítésére vonatkozó módosítási eljárásának véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszát lezárja.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. május 22.

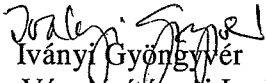
2. felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az állami főépítésznél a záró szakmai vélemények kialakítását.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. május 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: honlapon

Budapest, 2017. május 16.

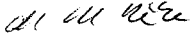

Iványi Gyöngyvér
főépítész, Városépítészeti Iroda vezetője



KÉSZÍTETTE: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA 

LEÍRTA: TEKERES RÉKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST VIII. KERÜLET

JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS KERETÉBEN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JW'.

A handwritten mark or symbol, possibly a checkmark or a stylized '5'.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

1. JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A módosítás célja a JÓKÉSZ összhangjának megteremtése a magasabb szintű jogszabályokkal, valamint, a 38830/3 helyrajzi számú telek esetében adminisztrációs hiba javítása.

2. JELENLEG HATÁLYOS VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A területre a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) van hatályban.

3. ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A JÓKÉSZ az elfogadása óta eltelt több mint 9 év során többször módosításra került, továbbá a jogszabályi környezet is jelentősen megváltozott az elmúlt évben. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) a 2016. évben hét alkalommal változott, a 2017. évben is már két esetben módosult. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) a 2016. évben ötször került módosításra, míg a 2017. évben is már egy esetben módosították. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletet (továbbiakban: Kormányrendelet) a tavalyi évben háromszor módosították, míg a 2017. évben már négy alkalommal. Fentiekben túlmenően Magyarország Országgyűlése megalkotta a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

4. A MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÁSA

A kerületben zajló fejlesztések is igénylik az egyértelmű, világos jogszabályi környezetet, melyet a hatályos építési szabályzat nem tud teljes mértékben kielégíteni. A 2013. év óta kiadott építési engedélyek száma évente meghaladta a 40 építéshatósági eljárást. 2017. első negyedévében március 27-ig 10 építési engedélyt állított ki az Építésügyi Iroda. Tekintettel a fenti számokra, szükséges volt áttekinteni a JÓKÉSZ-t, hogy ne legyenek olyan előírások, amelyek az ellentmondások miatt ellehetetlenítenének beruházásokat.

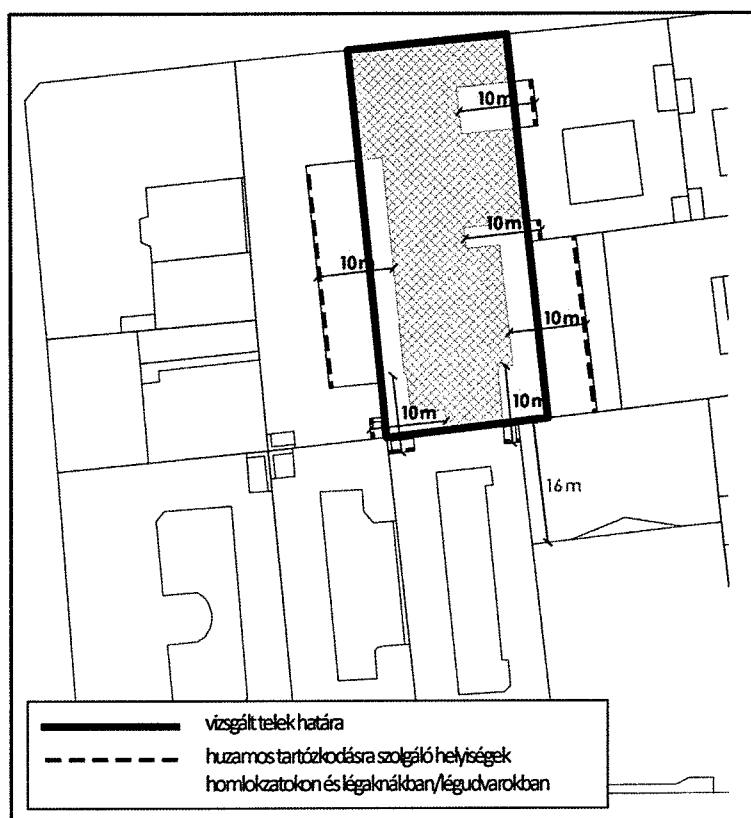
A megnövekedett építési beruházások nagy része foghíjtelkek beépítését jelenti. Tekintettel a kerület nagyvárosias jellegére, a beépítés jellemzően zárt sorú, ami azt jelenti, hogy a szomszédos telkeken az épületek tűzfalal csatlakoznak egymáshoz. A hosszú tűzfalakat légudvarok és **légaknák** szakítják meg, melyek az ide nyíló lakások mellékhelyiségeinek természetes szellőzését hivatottak biztosítani. Az évek során azonban sok esetben alakították át a lakásokat úgy, hogy ma már lakoszoba ablaka is nyílik ezekre. Ugyan ez a megoldás a légaknák esetében teljesen szabálytalan az OTÉK 70.§ (6) bekezdés a) pontja alapján, de ha a társasházak alapításakor az alapító okirat mellékletét képező alaprajzon szobaként került feltüntetésre, akkor szerzett joga a tulajdonosnak a szobához tartozó ablak is. A jelenleg hatályos JÓKÉSZ 14.§ (3) bekezdése alapján „*oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.*” Ez alapján a keskeny telkek beépíthetősége annyira lecsökken, hogy a befektetőknek nem éri meg a fejlesztés, tekintettel arra, hogy a JÓKÉSZ egyéb előírásaiban biztosított beépítési



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

paramétereket nem lehet megközelítőleg sem kihasználni. Javaslom, hogy a fenti JÓKÉSZ előírás egészüljön ki még egy, a légaknákra vonatkozó bekezdéssel, miszerint „amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő épület(rész)ek tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az a) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.” Ezzel a módosítással a kialakuló szituáció megfelel az OTÉK 71.§ előírásainak, amely a légudvarban nem tiltja a különböző funkciójú helyiségek egybe szellőzését.

Jelenlegi előírások (JÓKÉSZ 14. § (3) bekezdése) alapján kihasználható építési hely.



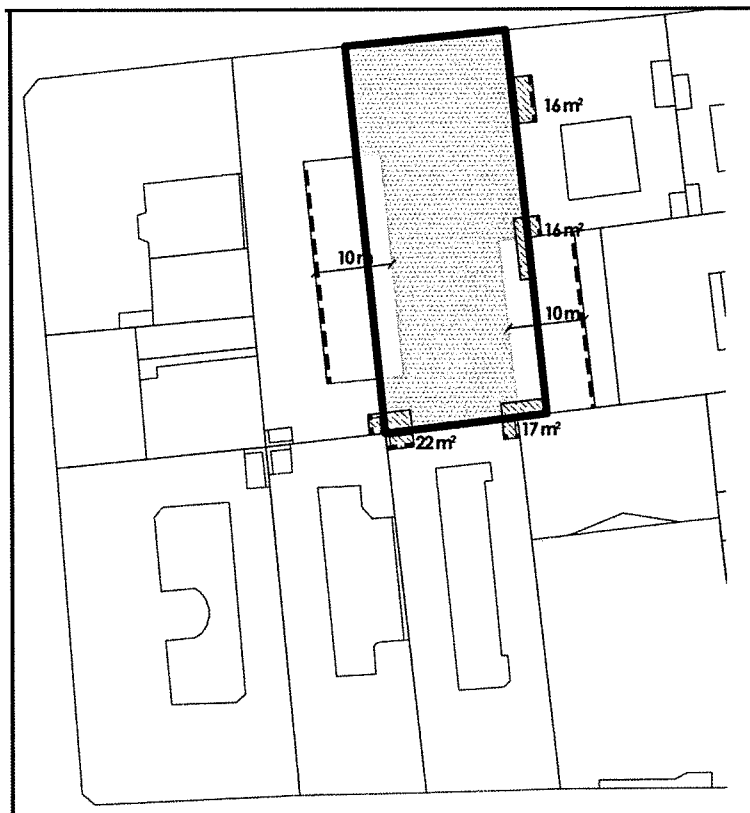
a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke	kihasználható építési hely mérete
793 m ²	762 m ²

31 m²-rel kevesebb, mint a megengedett legnagyobb



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

A módosított jogszabályi környezet alapján kihasználható építési hely mérete.



a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke	kihasználható építési hely mérete
793 m ²	857 m ²

63 m²-rel több, mint a megengedett legnagyobb

A **Kerepesi út 11.** szám alatti (38830/3 helyrajzi számú) telek fejlesztője, azzal az észrevétellel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a telekre vonatkozóan ellentmondás van a 2011. évi Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSZT) és a jelenleg hatályos között. Jelenleg a JÓKÉSZ mellékletét képező, hatályos KSZT csak a telek keleti részén egy körülbelül öt méter széles sávban tartalmaz építési helyet, mely gyakorlatilag ellehetetleníti a 38830/3 hrsz. telek beépíthetőségét. A 2011. évben hatályos változaton azonban még éppen ennek ellenkezője szerepelt, egy 5 m-es oldalkert mellett, széles beépítési hely ábrázolásával. Az építési hely a KSZT 2011. évi állapotán még látható, ez alapján kaphatott a tulajdonos építési engedélyt a telekre a 2012. év folyamán. Majd valószínűleg egy adminisztrációs hiba következtében (az ezt követő KSZT módosítása adott adatszolgáltatás során) csökkenhetett

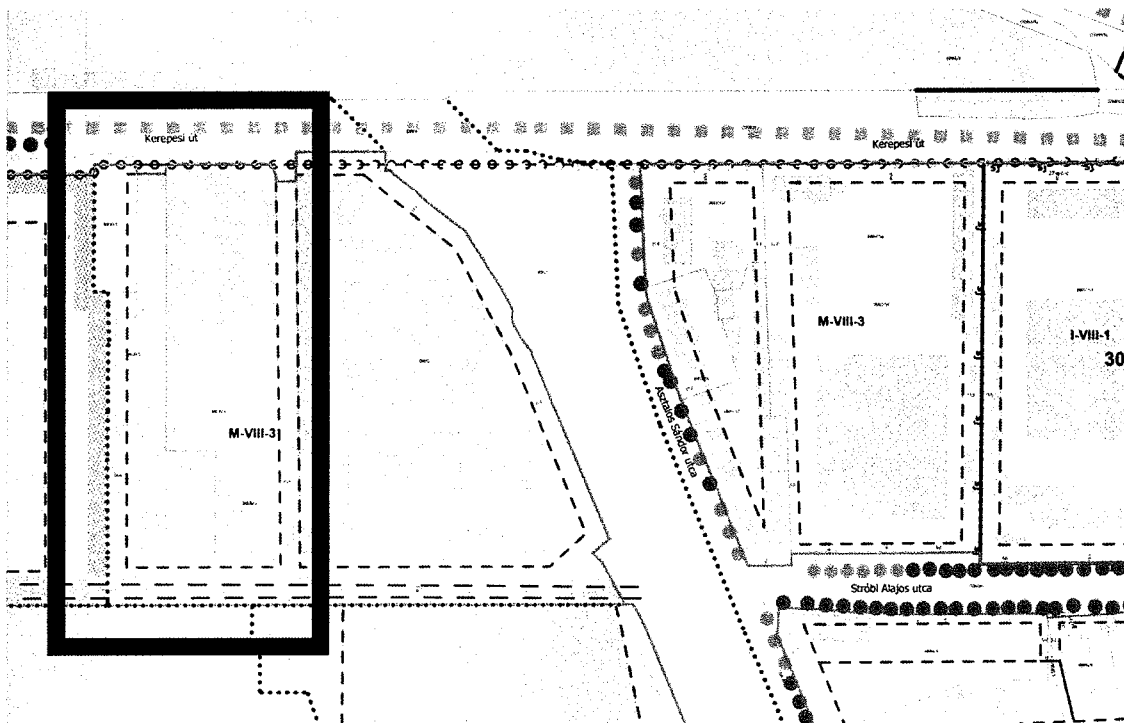


BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

le erre az öt méteres sávra. A módosítással az ingatlan beépíthetősége kedvezőbb lesz, a szomszédos telkek beépítését pedig a változás nem érinti hátrányosan.



Műholdfelvétel a területről (forrás: <https://www.google.hu/maps>)



A 38830/3 helyrajzi számú telekre vonatkozó KSZT kivágot a JÓKÉSZ 9. mellékletéből



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST VIII. KERÜLET

JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
66/2007.(XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁNAK
TERVEZETE

JW

10



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017.(...) 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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az Étv. 6. § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A JÓKÉSZ 14. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) a) Oldalsó és hátsó telekhatár felé, valamint egy telken belül elhelyezkedő épület(rész)ek egymással szemközti homlokzatai között legalább 10 méter távolság biztosítása kötelező, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.

„b) Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő épület(rész)ek tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az a) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.”

2. § A JÓKÉSZ 9. mellékletének a 38830/3 helyrajzi számú telek területére vonatkozó szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek hatályba.

3. § Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2017. június ...

Danada-Rimán Edina
jegyző

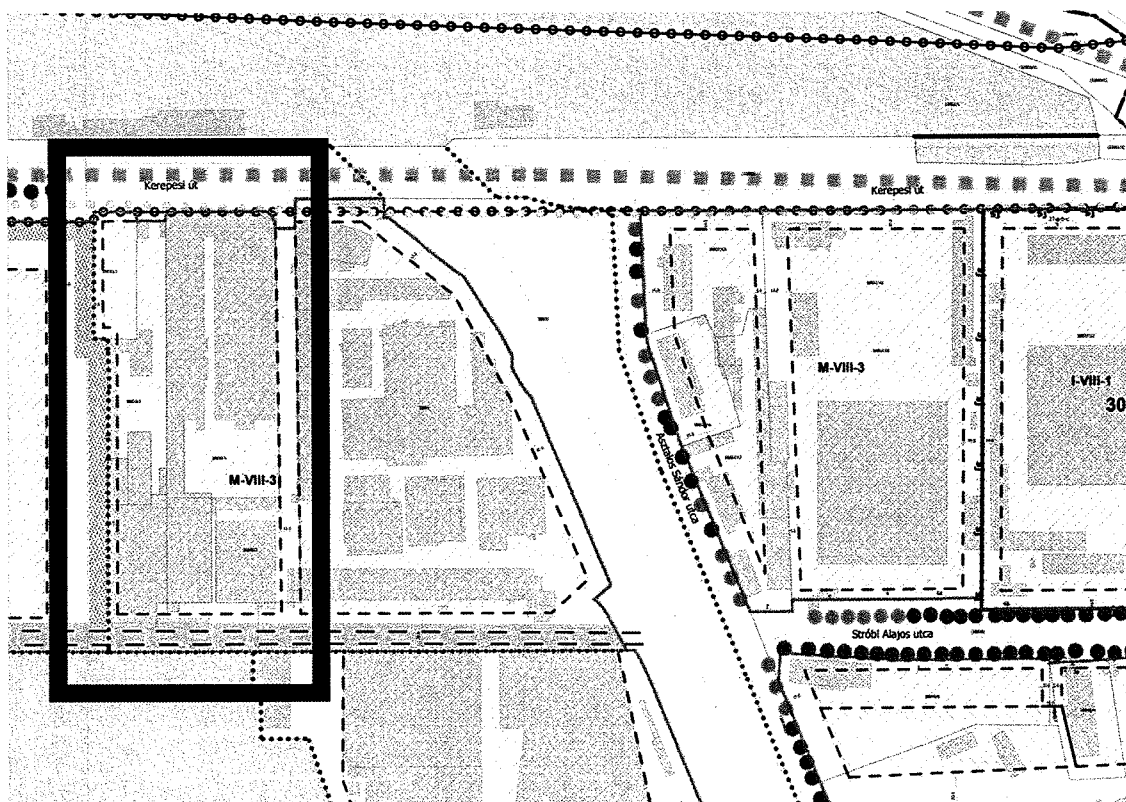
dr. Kocsis Máté
polgármester

11



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

1. sz. melléklet



Handwritten signature and initials