



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/2

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. április 13.

.....sz. napirend


Tárgy: Javaslat a JÓKÉSZ módosítására

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA 

KÉSZÍTETTE: IVÁNYI GYÖNGYVÉR, TEKERES RÉKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) az elfogadása óta eltelt több mint 9 év során többször módosításra került, továbbá a jogszabályi környezet is jelentősen megváltozott az elmúlt 0,5-1 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 településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

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 szá-

2017. APR 05. 190664 1



mokra, szükséges volt áttekinteni a JÓKÉSZ-t, hogy ne legyenek olyan előírások, amelyek az ellentmondások miatt ellehetetlenítenének beruházásokat.

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 (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. (1. sz. melléklet). A 2011. évben hatályos változaton azonban még éppen ennek ellenkezője szerepelt, egy 5m-es oldalkert mellett, széles beépítési hely ábrázolásával. (2. sz. melléklet) Az építési hely a KSZT 2011. évi állapotán még látható, majd valószínűleg egy adminisztrációs hiba következtében (az ezt követő KSZT módosítása adott adatszolgáltatás során) csökkenhetett le erre az öt méteres sávra. A módosítással az ingatlan beépíthetősége kedvezőbb lesz, a szomszédos telkek beépítését pedig a változás nem érinti hátrányosan.

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 lakószoba 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 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. (3. sz. melléklet)

A módosításhoz szükséges dokumentációt a Városépítészeti Iroda munkatársai készítik 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 főépítészeti eljárás keretei között folytatható le.

II. A betérjesztés indoka

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: MötV) 23. § (5) bekezdés 5. pontja szerint a helyi önkormányzatok feladata különösen a településfejlesztés, településrendezés. Az Étv. 6. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

Az Étv. 16/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.

A Kormányrendelet 20. § (3) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatot (így annak módosításait is) a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg. A településrendezési eszköz módosításának eljárását a polgármester folytatja le, melyhez szükséges a Képviselő-testület felhatalmazása.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése az Möt. 23. § (5) bekezdés 5. pontján, az Étv. 16/A. § (1) bekezdésén és a Kormányrendelet 20. § (3) bekezdésén alapul.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felkéri a polgármestert, folytassa le a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges állami főépítési eljárást a 38830/3 helyrajzi számú telek építési helyére és a 14.§ (3) bekezdés előírásainak kiegészítésére vonatkozóan.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2017. április 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2017. március 28.

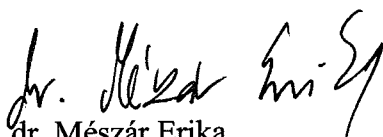

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából


Dr. Mészár Erika
aljegyző

2017 MÁRC 28.