Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

5/2

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. szeptember 7.	.....sz. napirend
Tárgy: Javaslat a JÓKÉSZ módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZI IRODA

KÉSZÍTETTE: LŐRINCZYNÉ ZELINKA SZILVIA, IVÁNYI GYÖNGYVÉR

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 Képviselő-testület a 157/2017. (VI.08.) 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 az L4-VIII-1 építési övezetre és a 244. tömb (Horváth Mihály tér – Német utca – József utca – Őr utca által határolt terület) tekintetében a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézménnyel összefüggő rendelkezés hatályon kívül helyezésére és az útként nyilvántartott irányadó szabályozási elem törlésére vonatkozóan. (1. melléklet)

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. rendeletet (továbbiakban: Kormányrendelet) 42/A. §-a szerinti állami főépítészi eljárás keretei között volt lefolytatható.

A Kormányrendelet 29/A. § (2) bekezdés c) pontja szerinti módon, az önkormányzati honlapon keresztül a JÓKÉSZ módosítása véleményeztetésre került. A JÓKÉSZ módosítása 2017. július 26-án jelent meg a www.jozsefvaros.hu honlapon (http://jozsefvaros.hu/onkormanyzat/ugy/183). A Kormányrendelet 29/A. § (4) bekezdése alapján a közzétételtől számított 8 napon belül a partnerek

észrevételeket, javaslatokat tehetnek meg. 2017. augusztus 7. 24:00-óráig nem érkezett be vélemény. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 657/2017. (VIII.14.) számú határozatában a JÓKÉSZ módosítási eljárásának véleményezési szakaszát lezárta, valamint felkérte a polgármestert, hogy az állami főépítész záró szakmai véleményét kérje meg.

Az Állami Főépítész a Kormányrendelet 42/A.§ (4) bekezdése alapján a záró szakmai véleményét 2017. augusztus 29-én megadta (2. sz. melléklet). Ezen túl a véleményezésre megküldött rendelet-tervezetben kizárólag jogtechnikai észrevételek alapján történtek módosítások.

II. A beterjesztés indoka

A JÓKÉSZ 25. § kiegészítése, a 38.§ (2) bekezdés törlése és a 244. tömbre vonatkozó szabályozási elemek módosítása kapcsán folyamatban lévő JÓKÉSZ módosítás, a vonatkozó Kormányrendelet 42/A. §-ában szabályozott állami főépítészi eljárás keretei között lefolytatásra került. A Kormányrendelet 20. § (3) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatot (így annak módosításait is) a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg. Mindezek alapján a Képviselő-testület döntése szükséges a JÓKÉSZ módosítására vonatkozóan.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a MÁV-telepre (Salgótarjáni út – Hungária krt. – vasúti terület által határolt terület), valamint a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 helyrajzi számú telekre vonatkozóan a JÓKÉSZ módosítási eljárásának lezárása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontján, a 42. § 1. pontján, a településrendezési eszköz módosításának állami főépítészi eljárás keretei között történő lefolytatása pedig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20. § (3) bekezdésén, a 42/A. §-án és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdés előírásain alapul.

Fentiek alapján kérem a mellékelt rendelettervezet elfogadását (3. melléklet).

Budapest, 2017. augusztus 29.

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző

1sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST VIII. KERÜLET

JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS KERETÉBEN

1. JÓKÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A módosítás célja a MÁV-telep területén a fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési eljárás elősegítése, valamint, a 244. tömbben a megváltozott településrendezési szándékok okán, az értékesítés elősegítése.

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

1.

A Képviselő-testület az ún. MÁV-telepen (Salgótarjáni út – Hungária krt. – vasúti terület által határolt terület) található önkormányzati lakások elidegenítését és társasházakká történő alapítását a 217/2014. (XI.05.) sz. határozatában döntötte el. A döntés végrehajtásáért a Kisfalu Kft. jogutódja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a felelős. Az évek során a bérlők az eredeti vasúti típusházakat a használati igényeiknek megfelelően bővítették ki, nagyrészt építési, illetve fennmaradási engedéllyel. A társasházzá alapítást minden esetben meg kell, hogy előzze a meglévő állapot feltüntetése a földhivatali alaptérképen. Tekintettel arra, hogy ez csak a hatályos építési szabályzat előírásainak való megfelelés esetén lehetséges, a lakók viszont a bővítmények, toldaléképítmények visszabontásában a kis lakásméretek miatt nem érdekeltek, szükséges az építési övezet beépítési paramétereinek minimális módosítása.

2.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti 35204 helyrajzi számú telek értékesítése kapcsán a JÓKÉSZ 3. mellékletét képező kerületi szabályozási terv az alábbi irányadó szabályozási elemet tartalmazza a telekre vonatkozóan: önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye. Amennyiben ez a szabályozási elem irányadó marad a telekre, ellehetetlenül a telek értékesítése, mivel az előzőekhez kapcsolódóan a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdése szerint a 35204 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú telek is érintett. „Az alábbi telkek a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a Településrendezési szerződés rögzíti". Ez a szabály a beruházót szerződésre kötelezi a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal. Tekintettel arra, hogy szintén a tömbben lévő Horváth Mihály tér 15. szám alatti telek terveiben ez a magánút nem szerepel (erre vonatkozóan a Beruházó településrendezési szerződést kötött az Önkormányzattal a 72/2017. (III.09.) sz. képviselő-testületi határozat alapján), így okafogyottá vált a sajátos jogintézmény

fenntartása a József u. 27. szám alatti telken. A telkeket tartalmazó tömbben (244. tömb) öt telket érint a sajátos jogintézmény körülhatárolása, így ezek mindegyikéről ezt célszerű törölni, ami a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezését is jelentené.

4. A MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÁSA

1.

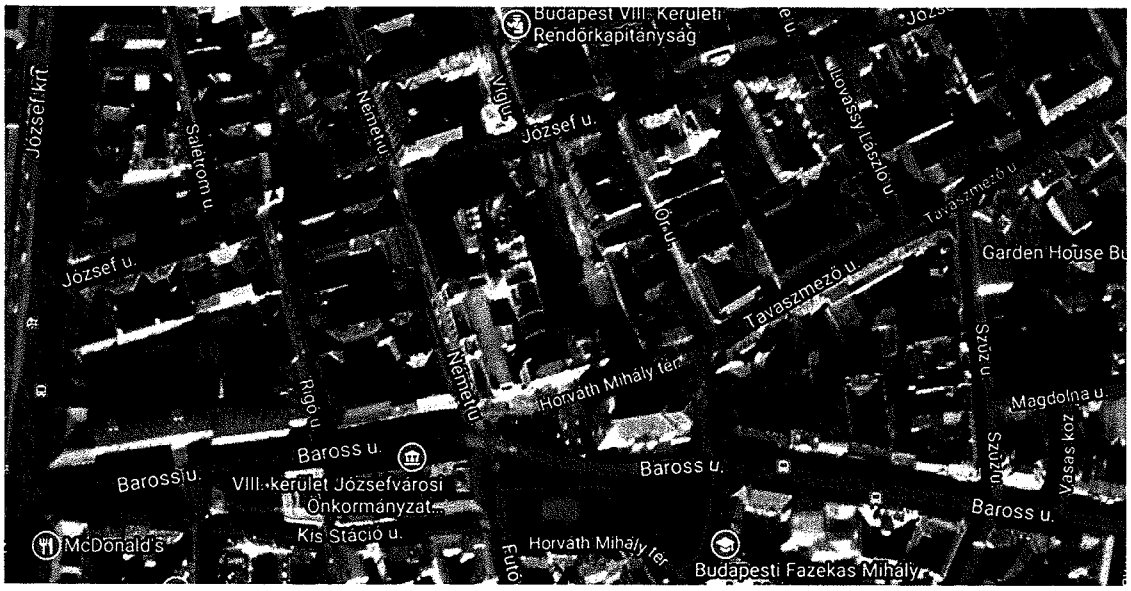
Az L4-VIII-1 övezetben kizárólag a beépítési mérték kérdéses, az összes többi paraméter betartható a területen. A 38818/10 helyrajzi számú telek jelenlegi beépítettségi mértéke a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció alapján 24,3 %-os, mely meghaladja a jelenleg hatályos legnagyobb megengedett beépítési mértéket (20 %). Ezen okokra hivatkozva Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala az ingatlanon a meglévő négylakásos lakóépület északnyugati lakásának bővítésére (szélfogó) vonatkozóan a fennmaradási és egyben használatbavételi engedélyét nem adta meg, mivel a beépítési mérték meghaladja a megengedett legnagyobbat.
Tekintettel a fentiekre szükségessé vált az L4-VIII-1 jelű építési övezet beépítési mértékének módosítása 20%-ról 25%-ra. A módosítás csak a már meglévő bővítményekre vonatkozóan javasolt, hogy további bővítésre ne legyen lehetőség, mert a jelenlegi épületek nagymértékben eltérnek az eredeti típusházaktól, ami viszont a terület egységes településképének nem tesz jót.

2.

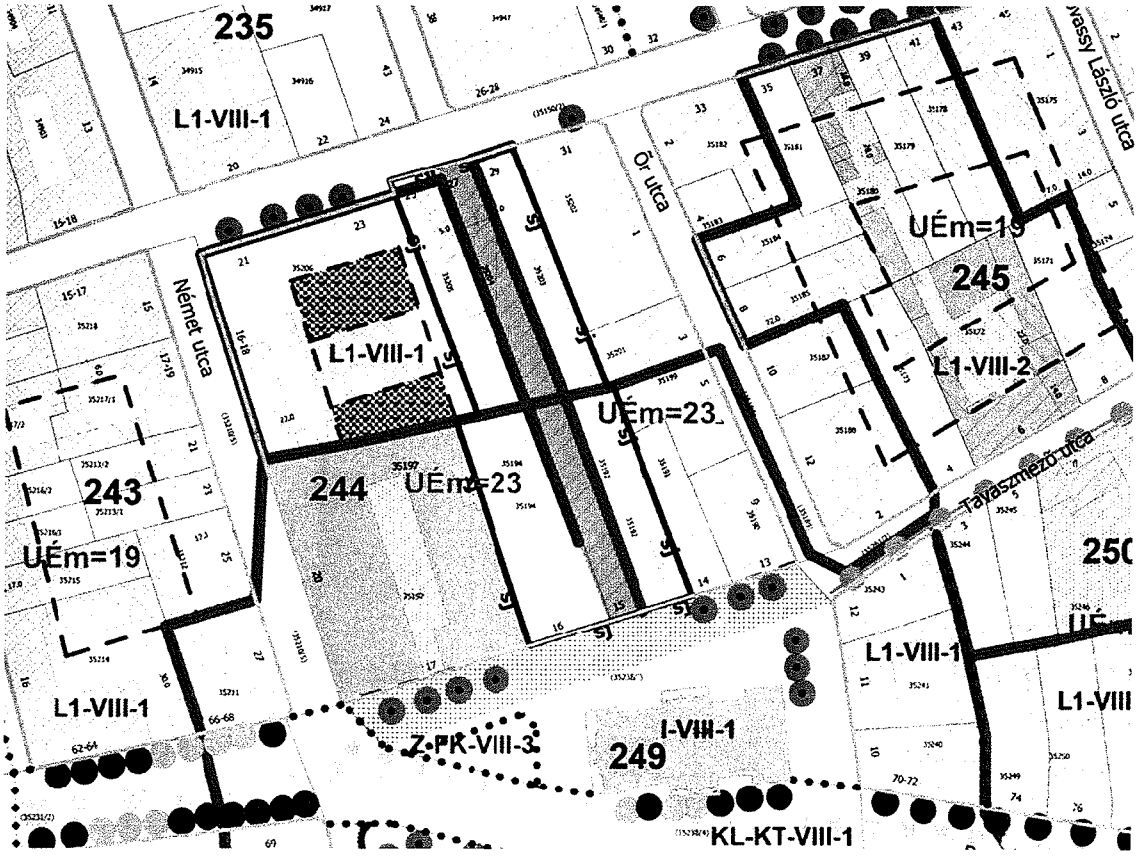
A kerületben zajló fejlesztések is igénylik az egyértelmű, világos jogszabályi környezetet, melyet a hatályos szabályozási terv nem tud teljes mértékben kielégíteni. Szükségessé vált tehát a JÓKÉSZ áttekintése, hogy ne legyenek olyan előírások, amelyek az ellentmondások miatt ellehetetlenítenének beruházásokat.

A módosítás célja tehát az ún. MÁV-telep (Salgótarjáni út – Hungária krt. – vasúti terület által határolt terület) esetében a fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési eljárás valamint, a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 helyrajzi számú telek esetében az értékesítés elősegítése.

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



A 244. tömbre vonatkozó KSZT kivágat a JÓKÉSZ 3. mellékletéből.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST VIII. KERÜLET

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

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 25. § kiegészül az (5) bekezdéssel:

(5) A MÁV – telep (Salgótarjáni út – Hungária körút – vasúti terület) területén:

(a) meglévő beépítés esetén, a beépítés mértéke maximum 25% lehet.

2.§ A JÓKÉSZ 38.§ (2) bekezdése törlésre kerül:

(2) Az alábbi telkek a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a Településrendezési szerződés rögzíti:[1]

Tömb sorszáma	*Az érintett telkek helyrajzi száma*
244. tömb	*35192* *35194* *35203* *35204* *35205*

3. § A JÓKÉSZ 3. mellékletének a 244. tömb területére vonatkozó szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek hatályba.

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

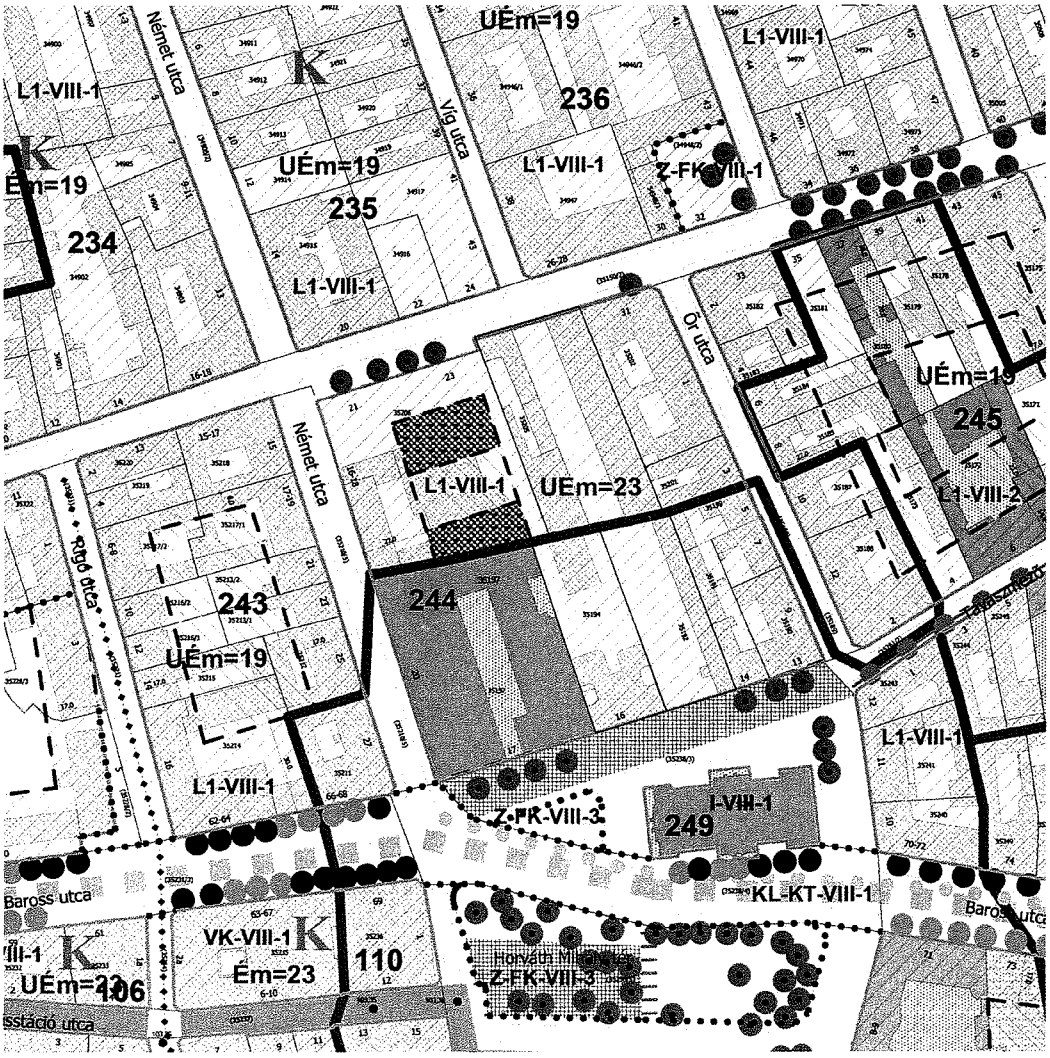
Budapest, 2017. július ...

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

1. sz. melléklet



2. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00192-2/2017**
Ügyintéző: Váncza Dominika Lívia

Telefon: 06-1/485 69 16
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu

Tárgy: állami főépítészi eljárás, záró szakmai vélemény
Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás
Melléklet: -
Hiv. szám: 26-622/2017

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Kocsis Máté Polgármester
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzata
1082 Budapest,
Baross utca 63-67.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Az állami főépítészi eljárásban a Trk. 42/A. § bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzatának 8/2017 (III. 10.) ÖK. rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott. Az egyeztetés során nem érkezett észrevétel.

A tervezettel kapcsolatos szakmai véleményem:

- Szakmai szempontból megfontolandónak tartom a MÁV-telep beépítésének növelését, mivel az bármely épületen lehetőséget ad további zavaró toldalékok építésére.
- Kérem a 2. §-ban a „törlés" helyett a „hatályon kívül helyezés" kifejezés használatát.

A tervezetekkel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

10

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, továbbá a Trk. 43. § (2) szerinti közzétételről illetve elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Dr. György István
Kormánymegbízott megbízásából

Tisztelettel:

Budapest Főváros Kormányhivatala

Dr. Sersliné Kóczi Margit
Állami Főépítész

26.

Erről értesül:

1.) Címzett
2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
3.) Irattár

11

3. sz. melléklet

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 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény.23. § (5) bekezdés 5. pontjában megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Budapest Fővárosi VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képvisel-testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 25. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki

(5) A MÁV – telep (Salgótarjáni út – Hungária körút – vasúti terület) területén:

(a) meglévő beépítés esetén, a beépítés mértéke maximum 25% lehet.

2. § Hatályát veszti a Rendelet 38. § (2) bekezdése.

3. § A Rendelet 3. mellékletének a 244. tömb területére vonatkozó szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek.

4. § Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építésügyi eljárásokban kell alkalmazni.

Budapest, 2017.

Danada-Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

12