

Martfű Város Önkormányzata

5435 Martfű, Szent István tér 1.

Dr. Papp Antal Polgármester r.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

tárgy: településrendezési terv módosítása

Alulírott **dr. Balla Péter** (sz: Szolnok, 1971.10.24., an: dr. Nagy Margit Etelka, lakik: 5435 Martfű, Gesztenye sor 6. fsz. 1.) az alábbi **kérelemmel** fordulok Önökhöz:

Előzmény:

A Martfű belterület 804/6/A/6 hrsz-ú társasházi lakás ingatlant érintően fennmaradási és tovább építési engedély iránti kérelmet nyújtottam be az JNSZ Vármegyei Kormányhivatalhoz (továbbiakban: Kormányhivatal). Az Martfű Város Polgármestere által kiadott Településképi Vélemény (M-1811-3/2024) a hozzájárulást a fennmaradási engedélyhez benyújtásához megadta.

A Kormányhivatal a túlépítés tényét megállapítva elutasította a kérelmet (ÉTDR azonosító: 202400035122).

Az építkezés a lakásnak a bejárati ajtó előtti rész beépítésével létrejött szelfogó létrehozását jelenti, hasonlóan az övezetben meglévő társasházak esetében korábban megvalósult beépítésekhez.

A Kormányhivatal a határozat indokolásában kifejtette, hogy építtető kérelme ellentétes az Önk.Rend. 17.§. d.) pontjában foglalt beépítési előírásaival. Megállapította, hogy az érintett épület a Szabályzat (Önk.Rend 1.sz. melléklet) általi övezeti besorolás szerint kisvárosias lakóövezet (LK-1), mely övezetben az Önk.Rend 17.§. d.) pontja maximális 50%-os beépítettséget rendel. Megállapította, hogy a szóban forgó épület a beépítéssel 64.36%-os beépítettséget eredményez, mely meghaladja az Önk.Rend szerint előírt maximális beépíthetőség korlátját.

Az övezetben a jelen ügyben érintett társasházzal teljesen azonos épületek esetében jellemzően 60% feletti beépíttség valósult meg a rendelet hatályba lépése előtt, ahogy a jelen ügyben szereplő társasház esetében is (63.31%). Ezek az épületek az 1940-es években épültek, a rendszerváltásig a Tisza Cipőgyár kezelésében, Magyar Állam tulajdonában álltak, majd 1990-ben társasházzá alakultak. A beépíttség jelenlegi mértéke (63.31%) a társasház kialakításával jött létre.

A fentiekből következik, hogy bármilyen fokú beépítés szükségszerűen meghaladja az 50%-os korlátot, így az érintett övezetben ténylegesen megvalósult valamennyi hasonló beépítések (bejárati ajtó előtti, vagy a terasz ajtó előtti tér) esetében is.

Az Önk.Rend-ben foglalt építési előírásoknak meg kell felelnie az Étv és az OTÉK fent hivatkozott előírásainak, mint magasabb rendű (más) jogforrásnak. Az Önk.Rend.-nek a tényleges, valós helyzetből kell kiindulnia. Az Önk.Rend. ezzel szemben olyan övezeti besorolást (kisvárosi lakóövezet) állapított meg az ügyben érintett területre *(a rendelet 1. sz. melléklete: Martfű Város Szabályozási Terve, melyben az adott társasház vonatkozásában az Lk1 övezetbe sorolás került meghatározásra)*, ahol a meglévő beépíttség a rendelet megalkotása és hatályba lépése előtt már meghaladta az OTÉK szerint megengedett legmagasabb értéket (kisvárosi lakóövezet max. 60%, (OTÉK 2sz. melléklet))

A fentiekben ismertetett probléma megoldása érdekében az önkormányzati hivatallal előzetesen egyeztetve megbízást adtam Gutman József főépítész úr részére. Gutman József úr tájékoztatót, van

jogi lehetőség olyan, ezen övezetet érintő településrendezési eljárás lefolytatására, melynek célja a beépítettségre vonatkozó előírás módosítása. Ennek megfelelően elkészítette a megbízási szerződést, melyben a megrendelő fél Martfű Város Önkormányzata, a költségviselő fél én vagyok. A megbízási szerződés 1. sz. mellékletében került meghatározásra a módosítás tartalma, elkészítésének módja, adatok, illetve dokumentációk szolgáltatása.

Az eljárásban településtervezőként Farkas Renáta Judit építész vesz részt, az ezzel kapcsolatban felmerülő költséget (megbízási díj) szintén magam viselem.

A rendezési cél a martfűi, 804/6 helyrajzi számú földrészletet is magába foglaló telektömbre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása úgy, hogy a 804/6 helyrajzi számú földrészlet beépíthetősége a jelenlegi 50 %-ról 70 %-ra növekedjen.

Kérelem:

Kérem Polgármester urat, hogy szíveskedjenek jóváhagyás céljából a képviselő-testület elé terjeszteni az eljárás lefolytatásnak megkezdéséhez szükséges indítványt (felhatalmazás a megbízási szerződések aláírására, a rendezési eljárás lefolytatásának elrendelése).

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat fogadja el, járuljon hozzá a hivatkozott rendezési eljárás megindításához.

Indokolás:

A Kormányhivatal elrendelte ügyemben az építésrendészeti eljárás lefolytatását, és kilátásba helyezték a túlépítés következményként a lebontás elrendelését. A helyszíni szemle során megállapították, hogy az építkezésemhez hasonló beépítések nagy része esetében nem került sor fennmaradási/ építési engedély kiadására. Ez tájékoztatásuk szerint azzal a következménnyel jár, hogy amennyiben az ügyemben nem sikerül orvosolni a fentiekben vázolt problémát, úgy kénytelenek lesznek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján valamennyi az övezetben megvalósult építések lebontását elrendelni. A kormányhivatal jelezte, hogy jelen ügyben felfüggeszti az eljárást (a lebontást elrendelésről addig nem hoz döntést), és a helyi építési szabályok módosításáig nem hoz határozatot (felfüggeszti az eljárást), amennyiben a képviselő testület a kérelmem szerint jóváhagyja az előterjesztést, azaz a hivatkozott megbízási szerződésben vázolt településrendezési eljárás megindítását.

Az építkezések idején hatályos építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 67.§. (3b). pontja alapján, figyelemmel az Étv. 48/A.§. (2). bek. b. pontjára (beépítési korlát megszegése) a hatóságnak el kell rendelnie az építmény lebontását.

Az eljárás lefolytatása eredményeként rendezhető a jelenleg hatályos jogszabályba ütközően megvalósult valamennyi beépítés jogi sorsa, elhárul annak a veszélye, hogy a Kormányhivatal a jelenleg hatályos Önk. Rendelet alapján elrendelje az építésrendészeti eljárásokat, mely esetben a lebontás jogkövetkezményével kell számolni. Az eljárás lefolytatásával másrészt orvosolható a hivatkozott jogszabálynak, mint jogi normának a hipotézisével (tényállás rögzítés) kapcsolatban felmerült probléma, miszerint az Önk.Rend nem vette figyelembe a beépítési korlát meghatározásakor (50%), a tényleges állapotot (60% feletti beépítettség valamennyi övezetben szereplő társasház esetében azok alapításakor).

Martfű, 2024.11.18

Tisztelettel:



dr. Balla Péter