

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2016. március 24-i ülésére

Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

FM Kelet Magyarországi Agrár Szakképző Központ Mezőgazdasági Szakképző Iskola és Kollégium. (Jánoshalma, Béke tér 13, továbbiakban: Szakiskola.) beadvánnyal fordult a Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztályához, melyben előadták, hogy az intézményben jelenleg tanteremhiány van. Bővítési szándékukat – Vásárhelyi Dániel építész tervezővel egyeztetve – emeletráépítéssel tervezik megoldani.

Az emeletráépítés, a telekre vonatkozó jelenlegi építési szabályok alapján nem lehetséges: a maximális építménymagasság a Szakiskola telkén (145 hrsz.) 7,5 m. Az iskola főépületének jelenlegi építménymagassága megközelítőleg 7m. A Szakiskola kéri a maximális építménymagasságot 9m-re növelni a Helyi Építési Szabályzatban.

A megkeresésre Balogh Tünde településtervezőtől, árajánlatot kértünk: tárgyi munka tervezési díja: 215 000 Ft,-

Mivel a bővítés a jelenleg beépített alapterület növelésével, rendezési terv módosítás nélkül is megvalósítható lenne, (Szakiskola telkének maximális beépíthetősége 70%, mely nincs kihasználva.) ezért a jelenleg meghatározott építménymagasság véleményünk szerint nem tekinthető a rendezési terv hibájának. A Szakiskola vezetése, nyilatkozatuk alapján, a tervezési díjat így átvállalja.

A módosítás jogi lehetősége még adott: *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) átmeneti rendelkezéseiben szereplő határidőt, mely a meglévő, 2013 előtt készült rendezési tervek eseti módosítására vonatkozott egy évvel meghosszabbították.

Tehát jelen módosítást – pozitív döntés esetén – 2016. december 31-ig kell elfogadni.

Mivel a módosítás csak a Helyi Építési Szabályzatot érinti, ezért egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható (csak egy véleményezési kör van), így az említett határidő előtt teljes biztonsággal elfogadásra kerülhet.

A szakmai véleményezés során – és legalább munkaközi építész tervek ismertetében – szükséges meghatározni, azt az építménymagasság határt, ami feltétlenül szükséges a beruházás megvalósításához. Nem ismert például, hogy „teljes” emeletráépítésről van szó, vagy térdfal magasítással történő tetőtér beépítésről. 9 m-nél nagyobb építménymagasság meghatározása véleményünk szerint semmiképp sem indokolt, mert az már a térarányok kedvezőtlen

megváltozásával járna, az eredetileg kialakult, jellemzően alacsonyabb, de sűrű beépítésű kisvárosi központban.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a Gazdaságfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság valamint a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság által támogatott alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Jánoshalma Városi Önkormányzat megindítja a Helyi Építési Szabályzat módosítását, a 145. helyrajzi számú ingatlanra előírt maximális építménymagasság növelése érdekében, egyúttal a költségek viselése érdekében kezdeményezi, háromoldalú szerződés megkötését: az Önkormányzat, a Szakiskola (mint költségviselő) és Balogh Tünde településtervező között.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Czeller Zoltán polgármester

Malustyik Béla
Gazdaságfejlesztési és Városüzemeltetési
Bizottság elnöke

Madarász Attila
Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi
Bizottság elnöke