



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának tervezetere beérkezett vélemények

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: KVSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSZT) módosításával kapcsolatos egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárása. 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: Korm. r.) 39.§-a alapján a véleményezési szakasz lezárásához a Képviselő-testületnek dönteni kell a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

KVSZ, KSZT módosítása

Az elmúlt évek bizonyították, hogy a 2005-ben elfogadott szabályzat és szabályozási terv jól szolgálja az Önkormányzat mindennapi jogalkalmazó gyakorlatát. A terv metodikájával, alapelveivel kapcsolatosan jelentősebb problémák, kifogások nem merültek fel, ezért az eredeti rendszer megtartása indokolt. A településrendezési eszközök azonban bármennyire is körültekintően készülnek, az időközönkénti módosításuk szükségzerű és indokolt a bekövetkező változások követése, a beérkezett változtatási szándékok, a jogszabályok változása, vagy éppen az Önkormányzat által tervezett fejlesztés figyelembevétele érdekében.

A KVSZ és KSZT átfogó módosítására legutóbb 2011. év decemberében került sor. Ezt követően a Képviselő-testület a 34/2013. (II.28.) számú határozatával döntött a rendelet újabb felülvizsgálatáról.

Jelen módosítást az alábbiak tették szükségessé:

- a szabályozási terv alaptérképének aktualizálása (egyrészt új földhivatali alaptérkép, másrészt a 2013-ban elkészített ortofotó, légifotó sorozat felhasználásával);
- a partnerek (lakosság, egyházak, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek) és az Önkormányzat részéről a jóváhagyást követő időszakban beérkezett észrevételek, változtatási szándékok;
- a jogszabályi környezet változása (pl.: az Étv. 60. § (10) bekezdése szerint eljárás alkalmazása).

A szabályozási terv felülvizsgálatának egyik fontos eleme a terv legutóbbi módosítását követő időszakban született észrevételek, vélemények szakmai értékelése. A változtatási szándékok tematikus csoportosítása az alábbi elemek szerint történt:

- a közterületek szabályozásának felülvizsgálata;
- építési övezeti, övezeti besorolás módosítása;
- telekalakítás övezethatár pontosítással, illetve módosítással;
- építési hely jelölése, illetve módosítása;
- magánút létesíthetősége;
- ajánlott telekhatár módosítása;
- épületre, építményekre, ingatlanokra vonatkozó jelölések felülvizsgálata;



- zöldfelületi szabályozási elem módosítása;
- földhivatali alaptérkép aktualizálásából adódó szabályozást érintő változások, ill. korrekció, hibajavítás.

Mint azt a fentiekben is jeleztük a rendelet eredeti rendszere és annak alapelvei nem változnak, így a módosítás csupán helyi, lokális korrekciókat tartalmaz, melynek hatására a terület terhelése érdemben nem növekszik.

Egyeztetési eljárás

Az egyeztetési eljárás a Korm. r.-ben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2013. (II.4.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) meghatározottak szerint történik. A KVSZ tervezetének egyeztetése során a Korm. r. 36.§ szerinti teljes eljárást folytatjuk le.

Előzetes tájékoztatási szakasz

Korm. r. 37.§ (2) bekezdés b) pontja és az Ör.-nek megfelelően a településrendezési eszköz kidolgozása előtt, előzetesen tájékoztattuk az érintett államigazgatási szerveket, a szomszédos önkormányzatokat és a Fővárosi Önkormányzatot.

Korm. r. 37.§ (2) bekezdés a) pontja és az Ör.-nek megfelelően a KVSZ, KSZT felülvizsgálatáról tájékoztattuk a partnereket is, így az erről szóló felhívást 2013. március 29-én elhelyeztük a Hegyvidéki Önkormányzat honlapján és egyben felkértük a kerületi lakosokat, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezeteket, hogy tegyék meg módosítási javaslatukat, észrevételeiket. Az előzetes tájékoztatót külön megküldtük a Farkasvölgyi Baráti körnek, a Levegő Munkacsoportnak, a Városmajori Parkbarátoknak és a Védegyletnek.

A véleményezőknél 30 napjuk volt arra, hogy megtegyék észrevételeiket, elküldjék javaslatukat.

Véleményezési szakasz

Ezt követően Korm. r. 38.§ (2) bekezdés a) pontjának és az Ör.-nek megfelelően a KVSZ, KSZT módosításának tervezetét véleményezés céljából 2014. május 16-án elhelyeztük a Hegyvidéki Önkormányzat honlapján, egyben felkértük a kerületi lakosokat, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezeteket, hogy tegyék meg írásos észrevételeiket a módosítással kapcsolatban. A módosítás tervezetét külön megküldtük a Levegő Munkacsoportnak, a Szindikátus - Összefogás a Városért Közhasznú Egyesületnek, a Városmajori Parkbarátoknak, a Védegyletnek és a Hegyvidéki Városfejlesztési Nonprofit kft.-nek is.

Korm. r. 38.§ (2) bekezdés b) pontjának megfelelően a KVSZ, KSZT módosításának tervezetét véleményezésre elküldtük az érintett államigazgatási szerveknek, a szomszédos önkormányzatoknak, valamint a Fővárosi önkormányzatnak is.

A véleményezőknél 30 napjuk volt arra, hogy megtegyék észrevételeiket, elküldjék javaslatukat. A beérkezett vélemények alapján a Korm. r. 39.§ (1) bekezdése szerinti további egyeztetésre nincs szükség.

Véleményezési szakasz lezárása

A Korm. r. 39.§ (2)-(3) bekezdése kimondja, hogy a beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a testület dönt. A vélemény vagy észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A véleményezési szakasz lezárul a Képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.

A KVSZ módosítási tervezetének véleményezésre kiküldött dokumentációja, amely az előterjesztés 3. számú melléklete, nagy terjedelme miatt a Képviselő-testület tagjai papír alapon a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodáján, elektronikus formában a Hegyvidéki Önkormányzat honlapján tekinthetik meg.



A beérkezett véleményekkel kapcsolatos képviselő-testületi döntés meghozatala érdekében az előterjesztés 1. mellékletében kerültek felsorolásra azok a vélemények, észrevételek melyek elfogadását javasoljuk, míg a 2. melléklet az elfogadásra nem javasolt észrevételeket és az azok indokolását tartalmazza. A véleményező szervek nem mindegyike küldte meg észrevételeit, javaslatait a módosítással kapcsolatban, ezért az előterjesztés 1. és 2. mellékletét a későbbiekben fogom a Képviselő-testület tagjai részére megküldeni. Egyébként a vélemények eredeti példánya a Városrendezési és Főépítészeti Irodán tekinthető meg.

FSZKT módosítás helyett Étv. 60.§

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (10) bekezdése szerint a kerületi önkormányzatok 2014. június 30-ig a fővárosi szabályozási kerettervben (továbbiakban: FSZKT) meghatározott keretövezet helyett a fővárosi településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) területfelhasználásának megfelelő egyéb alkalmazható keretövezetnek megfelelő építési övezetet, övezetet állapíthatnak meg az FSZKT módosítása nélkül, a fővárosi önkormányzat hozzájárulásával.

A 2013. január 1-jén hatályba lépett rendelkezés lényege, hogy amennyiben a fővárosi szerkezeti tervnek megfelel a kerületi módosítási szándék, akkor nem kell lefolytatni a hosszadalmas FSZKT módosítás véleményezési eljárását.

Ennek megfelelően elkészítettük a fővárosi önkormányzat hozzájárulásához szükséges dokumentációt azon ingatlanok esetében, ahol a keretövezet módosítása az említett jogszabály alapján történne. A dokumentációt 2014. április 29-én megküldtük a fővárosi önkormányzatnak. A fővárosi közgyűlés közben arról rendelkezett, hogy a főpolgármester dönthet az említett hozzájárulásokról.

A hozzájárulás az előterjesztés időpontjáig még nem érkezett meg Hivatalunkba, így Főpolgármester úr döntéséről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény előírásainak értelmében a KVSZ módosítása során az önkormányzatnak ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A jogszabályoknak megfelelően kikértük az Állami Főépítész, a Budapesti Bányakapitányság, a Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, az Erdészeti Igazgatóság, a Földhivatal, az Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, valamint a Növény és Talajvédelmi Igazgatóság véleményét.

A közigazgatási szervek közül egyedül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága jelezte, hogy számos egészségügyi, intézményi, valamint jelentős zöldfelületű intézményi besorolású terület határos természetvédelmi területekkel, ezért a tervezett módosításoknak jelentős környezeti hatásuk lehet. Az említett indokra, továbbá arra figyelemmel, hogy a felülvizsgálat a XII. kerület teljes közigazgatási területére készül, az Igazgatóság szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Véleményünk szerint az Igazgatóság félreértette a megküldött anyagot, hiszen a felülvizsgálat tervezési területe ugyan a kerület teljes közigazgatási területére kiterjed, azonban a javasolt módosítások csupán lokális jellegűek és koncepcionális változást nem tartalmaznak. A nagyobb zöldfelületet igénylő intézményi és egészségügyi ingatlanok esetében, ahol módosítási szándék lépett fel, ott a meglévő állapot rendezése a cél és ezen ingatlanok nem határosak természetvédelmi területekkel. Ebből következően nem várható jelentős környezeti hatás sem.

Az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztetést tartottunk a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal, ahol bemutatásra kerültek a módosítandó területek. Az Igazgatóság az egyeztetés eredményeként már nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.



Településrendezési szerződés

A Budapest Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. megkereste önkormányzatunkat, miszerint megvizsgálták a tulajdonukban lévő Városmajor utca 12-14. szám alatti ingatlan jelenlegi beépítettségét és távlati fejlesztési céljaikat. A vizsgálat eredményeképpen kezdeményezték a kerületi építési szabályzat módosítását, melynek értelmében a jelenlegi irodaház funkciót megtartva további irodai blokkal és parkoló szintekkel bővítenék az épületet.

Az Étv. 30/A. § értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről. A szerződés tárgya lehet:

- a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszköz kidolgozásának finanszírozása vagy,
- azon egyéb költségek vagy egyéb ráfordítások a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné (pl.: a szükséges infrastruktúra-fejlesztések).

A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

A Korm. r. 15.§-a szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés előkészítéséhez vagy építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni. A telepítési tanulmány és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a Korm. r. 7. melléklete tartalmazza.

A fentiekre figyelemmel a tulajdonos megbízásából a Város-Teampannon Kft. elkészítette az ingatlant érintő telepítési tanulmánytervet. A tanulmánytervet a tervtanács június 4-i ülésén tárgyalta konzultációs jelleggel. A tervtanács a tervet támogatta, azonban kisebb módosításokra adott javaslatot. Az ott elhangzott véleményeknek megfelelően a terv átdolgozásra kerül, ezért az előterjesztéshez a későbbiekben kerül csatolásra. A dokumentáció megfelel a jogszabályi követelményeknek és összhangban áll a KVSZ, KSZT előterjesztésben javasolt módosításaival is.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előzőekben kifejtett indokok alapján az előterjesztés határozati javaslatait fogadják el.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak.

A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának véleményezési eljárása során beérkezett észrevételek, vélemények közül:

- a) elfogadja az előterjesztés 1. mellékletében ismertetett véleményeket;
- b) az előterjesztés 2. mellékletében felsorolt véleményeket, a mellékletben ismertetett indokok alapján, nem fogadja el.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)



2. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban nincs szükség a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatra.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Képviselő-testület

- a) elfogadja az előterjesztéshez 4. szám alatt mellékelt, a Városmajor utca 12-14. szám alatti ingatlan fejlesztéséről szóló telepítési tanulmánytervet, továbbá
- b) felhatalmazza a Polgármestert az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési szerződés előkészítésére és aláírására.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2014. június „18”

Kovács Lajos
alpolgármester

Láttam:

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

- Melléklet:
1. melléklet – a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának véleményezési eljárása során beérkezett elfogadott észrevételek, vélemények.
 2. melléklet – a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának véleményezési eljárása során beérkezett nem elfogadott észrevételek, vélemények.
 3. melléklet – a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításának dokumentációja (papír alapon a Városrendezési és Főépítési Irodán tekinthető meg, elektronikus formában a Hegyvidéki Önkormányzat honlapján érhető el).
 4. melléklet – Városmajor utca 12-14. szám alatti ingatlan fejlesztéséről szóló telepítési tanulmányterv

A 1.-2. és 4.melléletek a későbbiekben kerülnek kiosztásra!

