

## **Főépítész tájékoztatója a 2012-13. évben végzett tevékenységről és az új építésügyi jogszabályok, rendeletek tapasztalatairól**

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet az önkormányzati főépítész általános feladatai között, a 8. § b) pontjában az alábbiakat írja elő: „...**tapasztalatairól évente tájékoztatást ad, ... a képviselő-testület (közgyűlés) részére.**” A fentiekre, illetve 2013 februárjában és márciusában elfogadott a településképet, reklámokat érintő Önkormányzati rendeletek alkalmazására tekintettel, a 2012-13. évi tapasztalataimról, tevékenységünkről az új jogszabályok alkalmazásáról az alábbiakban tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

### **I. Tájékoztató a 2012-13. évben végzett tevékenységről**

- **Kerületi Városrendezési Szabályzat felülvizsgálata, valamint a kerületi fejlesztések:**

A 2012-ben elfogadott az építésügyet érintő jogszabályi változások, módosítások egyik fontos előírása, hogy a fővárosnak a Településszerkezeti Tervét (TSZT) és a főváros rendezési szabályzatát, 2014. június 30-ig el kell fogadnia. Jelenleg folynak a fővárossal a szakmai konzultációk a fenti feladatok célkitűzéseivel, szakmai véleményezésével kapcsolatban.

A Kerületi Városrendezési Szabályzat (KVSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) – a Hegyvidék gyakorlatában – szinte évente felülvizsgálatra kerülnek. A felülvizsgálat szükségességét 156 db KSZT módosítási igény (95 db lakossági, 44 db önkormányzati, és 17 db összetettebb kérelem, javaslat alapozta meg), illetve 55 darab KVSZ módosítási igény alapján, a tervezők megvizsgálják a szakmai, jogszabályi lehetőségeket, és kerületi érdekek alapján javaslatot tesznek az Önkormányzatnak a módosításokra, vagy azok megtagadására.

Az igen időigényes egyeztetési eljárást a törvényi előírásoknak megfelelően folytatjuk le. Az egyeztetési eljárásokat megkezdtük, mivel a kötelezően előírt partnerségi egyeztetés szabályaival kapcsolatban a Testület 2013 februárjában (3/2013) rendeletet hozott. A módosítási javaslataink között szerepeltetjük azokat a régóta (2007-től) megoldásra váró igényeket is, amelyek a főváros döntési kompetenciájába tartoznak, de a főváros ez idáig nem hozta meg a döntését, ugyanakkor a fővárosi szabályozási keretterveket sem érintik. Az új jogszabályok ugyanis a fővárosnak 60-napos válaszadási kötelezettséget írnak elő ilyen esetekben, amely jogvesztő határidő is egyben.

Jelenleg két esetben folytatunk „külön” egyszerűsített eljárást (Temes lépcső, és a „Lóitató” melletti területre). Nagyobb befektetők hiányában nem folyik olyan, külső igény bejelentés alapján kezdeményezett eljárás, amely finanszírozását is külső személyek vállalják.

A „Csillebérci üdülőterület” szabályozásának, a tulajdonosok számára is elfogadható változatai, hosszas egyeztetések eredményeképpen, a jelenleg folyó KSZT módosítással rendezhetőek. Azonban ennek végrehajtása további éveket fog igényelni.

#### **Kerületi fejlesztések:**

- 2012-ben a Kormány finanszírozásában, és a Főváros illetve a BKK szakmai irányításával, a kerület szakmai részvételével elkészültek a **„Fogas fejlesztést és rekonstrukciót”** meghatározó tanulmányterv változatok. Ennek eredménye a Széll Kálmán térről a Normafáig meghosszabbított vonalon közlekedő korszerű meghajtású, megfelelő menetidejű és sűrűségű hálózat kialakítása, ezáltal a közút hálózat terhelésének

csökkentése, valamint a rekreációs, sport, és turisztikai területek nagy kapacitású, korszerű, gyors megközelítése.

- 2012-től folyamatosan készültek a „**Normafa történelmi sportterület**” revitalizációjával, hasznosításával kapcsolatos tanulmányok, amelynek eredményeként várhatóan ennek az évnak a feladatai közé fog tartozni, a kormány által meghozott határozatokban, és rendeletben meghatározott „**Normafa park**” **kiemelt beruházással** kapcsolatos operatív városrendezési, szabályozási feladatok, a meghozandó „Normafa park” törvény nyújtotta keretek között. Ennek a projektnek a részévé nyilvánította a Kormány a fogas fejlesztést is.
- A Főváros által meghirdetett TÉR\_KÖZ pályázaton két („A”, „B”) projektet nyújtottunk be a Testület jóváhagyó határozata alapján. Ennek elbírálása jelenleg folyik.

#### ▪ **Tervtanács működtetése, településképi véleményezés**

A jogszabályi változások szükségessé tették olyan Önkormányzati rendeletek elfogadását, amelyek rögzítették annak az új, a településképpel összefüggő a polgármesterre ruházott jognak a részletes szabályozását, illetve a Tervtanács ehhez illesztett működtetését, amely a szakszerű feladat ellátást szolgálja. Ezért megszülettek az 1/2013 (II.4.) és a 2/2013 (II.4.) Önkormányzati rendeletek. Az átállást bonyolította, hogy a tervek benyújtása az új elektronikus tárhely az ÉTDR felületén keresztül történik. Ennek működése kisebb zökkenőkkel indult csak meg február végén.

Míg a 2012-évben tartott Tervtanácsi ülések havi rendszerességgel bíráltak el terveket, mely minősítéseket az építéshatóság csak figyelembe vehette, de nem volt kötelező, addig a polgármesternek biztosított új jogkör kapcsán, a 15 napos jogvesztő ügyintézési határidővel meghozott állásfoglalásokat, a hatóságnak kötelező figyelembe venni. A fentiekkel kompatibilis módon a Tervtanácsok ülését kéthetenkéntire kellett sűríttenünk.

A Hegyvidéki Tervtanácsi tagjainak négy éves megbízatása lejárt, ezért a jogszabályi előírások betartásával 10 régi tag megbízatását újítottuk meg és 2 új tag kinevezésére került sor. A tervtanácsi tagok magasan képzett, a kerületet jól ismerő építészekből áll. Ennek megfelelően az ülések magas színvonalú értékelések alapján, a tervezők és építetők meglegedésére zajlottak. A „társ” Tervtanácsokkal (Műemléki Tanácsadó Testülettel, a Fővárosi-, Országos Tervtanáccsal), a kialakult gyakorlat alapján az együttműködés zavartalan volt.

Az új jogszabályi környezetben a Tervtanácsra meghívott tagok létszámát csökkentettük, így működtetésének költsége, a gyakoribb ülésezések következtében sem növekedett. A korábbiaktól eltérően működő más, új tervtanácsokkal a kapcsolat rendszeres és kielégítő.

A tervek minőségének biztosítása érdekében, bár jelentős többletmunkával jár, fenntartottuk a Tervtanácsra benyújtható konzultációs terv fogalmát és gyakorlatát. A Tervtanácsi ügyrend módosítása a megszerzett tapasztalatok alapján most van véglegesítés alatt.

Talán itt kellene megemlíteni a Hegyvidéki Önkormányzat által alapított „Árkay-díj-at”, amelyet 2013-ban tizedszer ítélte oda a kerület, a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem diplomázó hallgatói közül azoknak, akiket a Tervtanácsi tagokból és kerületi vezetők közül álló Bírálóbizottság arra érdemesnek talált. Az elmúlt 10 év díjazott terveiből, képes bemutatót, kiállítás készülnék összeállítani, valamint javasoljuk az „Árkay-díj” rendeletet is módosítani.

A mellékelt kimutatás alapján látható, hogy a Hegyvidéki ingatlanokon az építési kedv, a gazdasági problémák ellenére, szinte zavartalan, az esetek nagy részében az építetők maguk igénylik a Tervtanács szakmai segítségét, a konzultációt.

**2012-ben a Tervtanács által tárgyalt tervek, és minősítésük statisztikája**

Időpont	Beérkezett Kérelem db	Visszavont kérelem db	Nem elbírálható kérelem db	Állásfoglalás db	„A” ajánló	„B” átdolgozás után ajánló	„C” nem ajánló	Konzultációs vélemény db	„A” támogató	„B” átdolgozás után támogató	„C” nem támogató
Január	23			16	12	3	1	7	2	3	2
Február	28	2		22	16	3	3	4	3	1	0
Március	28			24	15	6	3	4	3	0	1
Április	8			6	3	1	2	2	0	1	1
Május	23			14	10	1	3	9	4	3	2
Június	21	1	4	9	5	1	3	7	1	4	2
Július	23			19	14	4	1	4	2	1	1
Szeptember	28			14	9	2	3	4	3	1	0
Október	16	2	1	10	9	1	0	3	2	1	0
November	20			15	10	3	2	5	4	0	1
December	18			16	12	0	4	2	1	1	0
Január (2013)	5			3	2	1	0	2	1	0	1
<b>Összesen</b>	<b>231</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>168</b>	<b>117</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>53</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>11</b>
Százalék %	100%	2%	2%	73%				23%			
Százalék %				100%	70%	15%	15%	100%	49%	30%	21%

**2013-ban Településképi véleményezési és konzultációs eljárások**

Időpont	Beérkezett Kérelem db	Visszavont kérelem db	Nem elbírálható kérelem db	Településképi vélemény db	ajánló	feltétellel ajánló	nem ajánló	Konzultációs vélemény db	„A” támogató	„B” átdolgozás után támogató	„C” nem támogató
Február	10			8	0	4	4	2	0	1	1
Március	8			6	4	2	0	2	0	0	2
Április	11			6	2	2	2	5	0	2	3
Május	16			14	4	5	5	2	0	0	2
Június	15	1		13	6	5	2	1	0	1	0
Július	11			9	7	2	0	2	0	0	2
Augusztus	6			4	4	0	0	2	0	2	0
Főép TKV				10	6	4	1				
TT - TKV				50	21	16	12				
<b>Összesen</b>	<b>77 db</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>60 db</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>16 db</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
Százalék %	<b>100%</b>	0	0	<b>80 %</b>				<b>20%</b>			
Százalék %				100%	50%	30%	20%	100%	0%	40%	60%

- **Helyi értékvédelem kezelése**

Az elmúlt időszakban három alkalommal készítettünk elő a Testület számára védelmi javaslatot, egységes formában készített és tudományos igényvel megírt művészettörténeti, építészettörténeti tartalommal. (A meghozott rendeletekkel tizennégy épület védelmét és két ingatlan védelmének megszüntetését rendelte el a Testület.) Ezzel a kerületben az egyedi helyi védelemmel rendelkező épületek száma 249 darabra nőtt. (A műemléki védettséget élvező épületek száma 74 darab, a fővárosi védettségű épületek száma 49 darab, a védelemre javasolt épületek száma 377 darab.) Az összes, a védelem figyelme alá tartozó egyedi épület, ingatlan a Hegyvidéken 732 darab. (Ez a Hegyvidéki ingatlanok mintegy 12 %-a.)

A helyi védelem alá helyezés vizsgálata jelenleg is zajlik.

Sajnálatos módon az elmúlt két évben „Értékvédelmi Pályázat” keretében forrást biztosítani nem tudott az Önkormányzat, amely egyben azt is jelenti, hogy a tulajdonosokkal nehezebb az értékmegőrzést elfogadtatni, annak ellenére, hogy az érintett tulajdonosok részére az újonnan készített értékvédelmi tanulmányt levél kíséretében megküldtük.

Még mindig nagy, sőt egyre növekszik azoknak a védett, értékes épületeknek a száma, amelyeket a tulajdonosaik „magukra hagynak”, üresen, lakatlanul állnak és így pusztulnak.

Lehetőséget látnánk abban, ha az értékvédelmi rendelet szankcionálná ezt a magatartást, amely elsősorban spekulációs célzatú, és értékromboló.

Továbbá lehetőséget látnánk abban is, ha területi védelmet biztosítanánk a helyi védett épületegyüttesek esetében. Ezekben a területen az értékvédelmi szempontú korszerűsítést beépítési paraméter növelésével honorálnánk, érdekeltté téve ezzel a tulajdonosokat.

Szükségesnek, és lehetségesnek látnánk:

- Árkay Aladár építész 1911 és 1913 közötti kerületi tervezési tevékenységének 100. évfordulója alkalmából, annak méltó megünneplését. Árkay Aladár ezekben az években közel hatvan épületet tervezett a kerületben (kisebb részét munkatársaival, Kalina Mórral és Kalina Gézával, valamint fiával, Árkay Bertalannal), ezek zöme ma is, majdnem eredeti állapotában megtalálhatóak.

- Továbbra is javasolható lenne nagyobb, az értékek ismertetését, a lakosok és a tulajdonosok számára is bemutató publikáció, kiadvány szerkesztésére, készítésére, valamint

- a kerületi Értékvédelmi rendelet korszerűsítése is.

### **A főépítész szakmai közéletben való részvétele**

Az Országos-, és a Budapesti Állami Főépítéssel való szakmai kapcsolat kiépült. A Budapesti Állami Főépítész a kerületi főépítészek részére havi rendszerességgel szervez találkozókat, ahol a napi jogszabályi aktualitások megbeszélése mellett az egyes kerületekben folyó tevékenységről is információkat lehet szerezni.

A Budapesti Állami Főépítész felkért a Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanácsban (Területi Tervtanács) való részvételre, ahol a kerületet érintő tervek esetén a kerületi vélemény képviselőt kell ellátni, mellette a többi tárgyalt terv esetében a szakmai állásfoglalás kérdésében kell szavazni.

Több kerületi főépítész részére bemutatót tartottunk, ahol ennek keretében a kerületi főépítészek megismerkedtek a Hegyvidéknél működő térinformatikai és nyilvántartási, archiválási rendszerrel, illetve ennek fejlesztési lehetőségeivel, amely osztatlan elismerést aratott.

A kerület képviselőjében, a főépítész részt vett Makón, 2012. augusztusában rendezett három napos XVII. Országos Főépítészeti Konferencián. A Városrendezési és Főépítészeti Iroda 2012. júniusában három napos szakmai utat szervezett a kelet Szlovákiai, Felvidéki városok történeti, építészettörténeti emlékeinek megtekintésére. Az ott látottak kamatoztathatóak lesznek a Hegyvidék építészeti értékeinek megőrzésében folytatott tevékenység során is.

## **II. Beszámoló az új építési jogszabályokon alapuló Önkormányzati rendeletek tapasztalatairól**

- **a polgármester településképi véleményezési eljárásáról rendelkező 1/2013. (II.4.) önkormányzati rendelet**

A rendelet által meghatározott ügyintézés zökkenőmentesen sikerült megszerveznünk és megkezdenünk. A bevezetéssel kapcsolatosan megnövekedett többletfeladatok két okra voltak visszavezethetőek. Egyrésztől abból adódtak, hogy az építetők is és a tervezők is tájékozatlanok voltak az új keret jogszabályok, illetőleg a helyi rendeletek előírásai és alkalmazásuk tekintetében, másrésztől az elektronikus tárhely (ÉTDR) működése, fogadása csak zökkenőkkel indult be.

Tapasztalataink szerint a rendelet előírásai megfelelően lefedik a kerületben előforduló súlyponti feladatokat, a településképi megjelenésének kezelését. A rendelet szövegében előforduló kisebb pontosításokra, egyértelműbb megfogalmazásokra, október folyamán javaslatokat fogunk tenni, remélve, hogy ezzel időtállóbbá tudjuk tenni a jogszabályt.

- **az új településképi bejelentési eljárással és településképi kötelezéssel kapcsolatos (9/2013. (III.4.)), valamint a közterületi reklámokról alkotott 14/2013.(IV.30.) önkormányzati rendelet alkalmazásáról szerzett tapasztalatairól:**

Az új jogszabályi környezetben tetemesen megnövekedett az építési engedély nélkül végezhető tevékenységek köre, amely ugyanakkor nagymértékben befolyásolja a település arculatát, a településképet. Ezért a jogszabályok felhatalmazták a polgármestert ezek „tudomásulvételére” vagy „megtiltására”. A 8 napos, jogvesztő ügyintézési határidő, az Önkormányzati hivatali gyakorlatban példa nélküli rövid, különösen egy eddig nem alkalmazott, és ezért ki nem próbált jogintézmény esetében. Ez rendkívüli rugalmasságot, és igen sok a lakosság tájékoztatására fordított erőfeszítést, alapos érvelést, meggyőzést tett szükségessé már eddig is. (Naponta több tucat tájékoztatást kérő telefonhívásra válaszolunk, és több személyes konzultációt folytatunk le az érdeklődőkkel.

A jogszabályok alkalmazásának kezdetétől (március-, illetve május közepétől) eltelt pár hónap során **63** darab elbírált kérelem érkezett be. A tudomásul vett kérelmek száma **44** darab (70%). A formai okokból (17 db), illetve esztétikai, megjelenési okokból (2 db) kérelmet utasított el a polgármester. (Ezek száma tehát összességében **19** darab (azaz 30%).

A súlyosabb gondot a reklámokkal, cégfeliratokkal, cégekkel kapcsolatosan érezzük. Amely a lakossági, vállalkozói tevékenység régóta folyó szabálytalan gyakorlatának, és elégtelen szankcionálásának következménye. Ezért a kerület zárt sorú beépítésén a rendelet hatálybalépését megelőző állapotokról hiteles fotódokumentációt készítettünk, biztosítva ezzel az esetlegesen szükségessé váló fellépések jogalapját. Az anomáliák felszámolása az Önkormányzattól is, több terület, iroda együttműködését igényli. Ennek az együttműködésnek a kiépítése jelenleg folyamatban van.

Tizenkét hozzájáruló engedéllyel rendelkező bejelentés helyszíni ellenőrzésből, 6 db engedély szerint készült el, 4 db még nem kezdte el a tevékenységet, (ebből kettőnek az engedélye is lejárt), 2 esetben nem az engedélyezett módon valósította meg a tevékenységet.

Szintén új az a gyakorlat, amely a polgármester településképi kötelezésével kapcsolatos. Ennek az új jogintézménynek a keretei, a jogszabályok értelmezése, még a különböző kerületek gyakorlatában is eltérő. Jelenleg alakítjuk ki a kerületi alkalmazás szabályait, és jogi, formai hátterét. Ennek a feladatnak az ellátása is többlet szakmai kapacitást igényel.

Az településképi bejelentési eljárással kapcsolatos önkormányzati rendelet, illetve a reklám rendelet további apróbb módosításokkal jól működő keretet biztosíthat az építési engedély nélkül végezhető tevékenységek tudomásul vétele során, és előírásai eredményesen befolyásolhatják a településkép alakulását.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testülettől a beszámoló elfogadását.

Budapest Hegyvidék, 2013.szeptember 9.

**Dr. Somogyi Botond**  
főépítész