



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek., 60.§)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, illetve el nem fogadása

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekben túl a KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfelelően a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk a mostani körben 5 különálló területre készítette el az új KÉSZ-ek tervezetét.

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. rend.) szerint a helyi (kerületi) építési szabályzat a településképi rendelettel összhangban készül, annak elfogadása a településképi rendelet elfogadását követően történhet. A településképi rendeletet a Képviselő-testület 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg, ezért az 5 darab KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfelelően, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadásuk a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni őket.

#### A véleményezett tervezetek

A KÉSZ tervezet az alábbi I., II., III., IV., V. megjelölésű, kisebb területre készült el:

- I. **Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata**
- II. **Istenhegy Kerületi Építési Szabályzata**
- III. **Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata**
- VI. **Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata**
- V. **Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata**



A rendelet-tervezetek az Önkormányzat honlapján megtekinthetők, terjedelmükre való tekintettel az előterjesztéshez nem kerülnek csatolásra. (<https://www.hegyvidek.hu/hivatal/rendezesi-terv-hirei/rendezes>)

Az egyes területekhez tartozó fejlesztési célokat, módosítási szándékokat is tartalmazó, megalapozó munkarészek a Városrendezési és Főépítési Irodán elérhetők.

## Változtatási szándékok

### **I. Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata**

A kiemelt területekre elfogadott, jelenleg hatályos (MOME KÉSZ, Fogaskerekű KÉSZ, Normafa KÉSZ) külön Kerületi Építési Szabályzatok különböző időszakokban készültek. Az új KÉSZ célja, hogy az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a négy, összeérő tervet összevonja. A szabályozási terveket egységes jelmagyarázattal, a rendeletet egységes fogalomhasználattal egységesíti. A négy tervben használt övezeti, építési övezeti jelek egységes, folyamatos számozást kapnak, az azonos előírással rendelkezők összevonódnak.

A tervezési terület, amely a négy terv tervezési területe kiegészül az eredeti rendezési tervek összeérésénél kirajzolódó, eddig lefedetlen kisebb területekkel, és erdőterületekkel, valamint a TSZT 2015 terület felhasználási egységeinek határaihoz igazodik.

Tartalmilag a korábbi négy tervben szereplő elképzelések, lehetőségek átvételre kerültek, minimális változtatás történik csak, a Lauder Javne iskola intézményi fejlesztés miatt a paraméterek módosultak. Az erdő minimális területe változik, összehangolásra kerül magasabb rendű jogszabályi változásokkal.

### **II. Istenhegy Kerületi Építési Szabályzata**

Célja a hatályos előírások megfeleltetése az új jogszabályi környezetnek, a TSZT/FRSZ-nek megfelelő metodika alkalmazása, hatályos tervi elemek, építési övezeti előírások, paraméterek átvétele. Szépkilátás KÉSZ beolvasztásra kerül.

Új elemek: irányadó intézményterületen VI-AK jelű intézményi építési övezetek kijelölése, lehetőséget ad műemlékek, értékes épületek felújításának támogatása (Diana utca, Adonisz utca), korábban környezetétől eltérő keretövezetbe (IZ) tartozó terület lakóterületbe (LKE-3) sorolása, intézmények rekonstrukciójának, bővítésének támogatása (Mártonhegyi úti bölcsőde), megtartandó fás növényállomány felülvizsgálata, és egyedi megtartandó fák jelölése.

A meredek lejtésviszonyoknak megfelelően az LKE-3/XII-1 (korábbi L6/A-XII/SZ1) építési övezetben lehetőséget ad korlátozottabb beépítési magasság (6,5 m helyett 5,0 m) esetén a beépíthető alapterület növelésére (10% helyett 15%).

### **III. Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata**

Célja a hatályos előírások megfeleltetése az új jogszabályi környezetnek, a TSZT/FRSZ-nek megfelelő metodika alkalmazása, hatályos tervi elemek, építési övezeti előírások, paraméterek átvétele.

Minimális változtatás történik: Városmajori Szabadidő - Sportközpont (Városmajor u. 29., hrsz.: 9650) telkén a meglévő két medence mellé további hasonló két medence építésére kerül sor, emiatt a beépítési mérték növekedik, a hátsókert csökken.

### **IV. Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata**



Célja a hatályos előírások megfeleltetése az új jogszabályi környezetnek, a TSZT/FRSZ-nek megfelelő metodika alkalmazása, hatályos tervi elemek, építési övezeti előírások, paraméterek átvétele.

Minimális változtatás történik, az alkalmazás során felmerült ellentmondások feloldására összhangba kerülnek a fizikailag elhelyezhető és az előírt paraméterek adta lehetőségek, ez szintterület csökkenést jelent.

#### **V. Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke terület felhasználási egysége által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata**

Célja a hatályos előírások megfeleltetése az új jogszabályi környezetnek, a TSZT/FRSZ-nek megfelelő metodika alkalmazása, hatályos tervi elemek, építési övezeti előírások, paraméterek átvétele.

Minimális változtatás történik a Magyar Igazságügyi Akadémia (Budapest, XII. kerület, Tóth Lőrinc utca 6., hrsz.: 10019) telkén tervezett fejlesztés miatt, mely belső átalakítást jelent, az oktatási funkció növekszik az uszoda átalakításával, emiatt növekszik a szintterület.

#### Egyeztetési eljárás

A kerület teljes területére készülő KÉSZ egyeztetése a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárásban került megindításra.

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 41. §-a (2) bekezdése szerinti véleményezési szakasz első körben a II., III., IV., és V. számú, kisebb területre kidolgozott KÉSZ tervezetre vonatkozóan került lefolytatásra.

A tárgyalásos eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 42. §. (1) bekezdése szerint az I. számú területre (Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata) kidolgozott KÉSZ tervezet véleményeztetése a partnerekkel a tárgyalásos eljárás rendje szerint lezajlott. A beérkezett véleményeket, észrevételeket és az azokra adott válaszokat az előterjesztés 1., 2. és 3. melléklete tartalmazza.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. §. (1) bekezdésében, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt. Az elfogadásra javasolt véleményeket az 1. melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indoklást a 2. melléklet tartalmazza. A 3. mellékletben a döntést nem igénylő észrevételek kerültek felsorolásra.

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletben meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2017. november 22-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ-ek tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2017. december 7-ig Önkormányzatunknak. 2017. november 30-án a településrendezési tervek egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént. A fórumon elhangzott, valamint a beérkezett véleményeket, észrevételeket és az azokra adott válaszokat szintén az 1., 2. és 3. melléklet tartalmazza. A bejelentkezett partnerek az eljárásba bevonásra kerülnek.

Kérem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy a testületi előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.



## Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontja alapján

- 1.1. Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata
- 1.2. Istenhegy Kerületi Építési Szabályzata
- 1.3. Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata
- 1.4. Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata
- 1.5. Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke terület felhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

*(döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontja alapján

- 1.1. Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata
- 1.2. Istenhegy Kerületi Építési Szabályzata
- 1.3. Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata
- 1.4. Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata
- 1.5. Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke terület felhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül a 2. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.

*(döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2018. január „26”

**Dr. Váci János**  
alpolgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**

jegyző

**Pokorni Zoltán**

polgármester

### Mellékletek:

1. melléklet – elfogadásra javasolt vélemények
2. melléklet – elfogadásra nem javasolt vélemények, szakmai indoklás
3. melléklet – döntést nem igénylő vélemények, észrevételek