



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

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Új településképi rendelet megalkotása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés új településképi rendelet megalkotására, valamint ezzel összefüggésben a Településképi arculati kézikönyv módosítására, továbbá kapcsolódó döntések meghozatalára irányul.

A településképi védelméről szóló 42/2017. (XI. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 2017. november 18. óta van hatályban. A rendelet célja a településképi védelmére irányuló helyi szabályok meghatározása, a településképi megőrzésének és formálásának igényes alakítása, a kerület történelme szempontjából meghatározó építészeti, településképi és természeti értékek megővése.

Az eltelt időben sok tapasztalat gyűlt össze a gyakorlati alkalmazása során, illetve az országos szintű jogszabályok is többször módosultak. A jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében több alkalommal egyeztetést folytattunk le az Állami Főépítésszel.

A szükséges változtatások miatt olyan mértékben kellene átdolgozni a hatályos Tkr-t, hogy ehelyett új rendelet megalkotása vált célszerűvé.

A főbb változásokat az alábbiakban ismertetem.

#### Elővédelmi jegyzék

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) kimondja, hogy az önkormányzat a településképi rendeletben nyilváníthatja helyi védetté a kerületben található építészeti örökséget. A jelenleg hatályos Tkr. 274 db. ingatlant nyilvánít helyi védetté.

A védelem alatt nem álló (a Tkr. mellékletében nem szereplő), ugyanakkor előzetes vizsgálat vagy lakossági kezdeményezés alapján helyi védelemre javasolt építészeti örökség elemeit jelenleg (a 176/2017. (XI.9.) Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozattal elfogadott) Elővédelmi jegyzék tartalmazza, melyekre a hatályos Tkr. előírásokat tartalmaz. Az Állami Főépítésszel történt egyeztetések során megállapításra került, hogy az elővédelem alkalmazására a jövőben nincs lehetőség.

Az építészeti örökség elemeinek védetté nyilvánításához megalapozott szakmai döntés szükséges, amely időigényes folyamat, az Önkormányzat e döntés meghozataláig sem szeretné védelem nélkül hagyni a megszűnő Elővédelmi jegyzéken szereplő ingatlanokat.

Ennek érdekében közel negyven ingatlant, amelyek esetében már rendelkezésre áll a Tkr. hatálybalépése óta elkészült értékvizsgálat dokumentáció, az új rendelettel védetté nyilvánítani szándékozunk, a többi épület esetében pedig a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága indíthatja el az értékvizsgálati folyamatot. A 2021. év végig megindított eljárások 5, az ez után induló eljárások legfeljebb 3 évig tarthatnak. Ez idő alatt kell elkészíttetni az értékvizsgálati dokumentációkat és döntést hozni a védetté nyilvánításról. Az eljárás alatt álló ingatlanokra ugyanazok a településképi követelmények vonatkoznak, mint a védett épületekre.

A védetté nyilvánításról szóló döntést az önkormányzat a településképi rendelet módosításával, kiegészítésével teheti meg, ezért a jövőben a rendelet többszöri módosítására lesz szükség.



Mivel 8 db, jelenleg kerületi védettség alatt álló épület időközben fővárosi védelem alá került, ezek az új rendeletben már nem szerepelnek, az esetükben megszűnik a kerületi védelem.

### Területi védelem

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) a helyi építészeti örökség védelmén belül megkülönböztet egyedi és területi védelmet. A 419/2021. Korm. rendelet szerint az egyedi védelem többek között a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely építményre, építményrészletre, alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre, szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra terjed ki, míg a területi védelem a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés, az utcakép vagy utcakép részlet, továbbá a település- és tájkarakter elemekre.

A hatályos Tkr. helyi egyedi védelmet határozott meg. A műemléki szakértő által készített javaslat alapján az új rendelettel a kerület három részterületét területi védelem alá kívánjuk helyezni, amelyek egyidőben, egységes városfejlesztési elképzelés alapján épültek be, jellegzetes karakterüket máig is őrzik, és nem állnak országos vagy fővárosi védelem alatt. Ezek a Hollósy Simon utca, a Margaréta utca menti lakóépületek és a Tartsay Vilmos utca mentén álló sorházas terület.

A helyi területi védelem alatt álló épületeken végzett felújítások, átalakítások esetében elsősorban a környező beépítés, az utcakép léptékéhez kell igazodni. Az egyedi védelem alatt álló épületekre szigorúbb követelmények vonatkoznak.

### Településképi szempontból meghatározó területek

A településképi szempontból meghatározó, különböző karakterű területek közül a Lakótelep karaktert kiegészítettük a sorházas és csoportházas beépítésű területekkel, és új elnevezést kapott (Telepszerű, csoportos jellegű beépítés), annak érdekében, hogy az épületek felújításához olyan új követelményeket lehessen adni, melyik elősegítik az egységes terv alapján kivitelezett épületek jellegének megmaradását.

A korábban csak az arculati kézikönyvben szereplő karaktereket is beemeltük a rendelet-tervezetbe a meghatározó területek közé, amely biztosítja, hogy részletesebb követelményeket lehessen támasztani az épületek megjelenésével szemben.

### Településképi követelmények

Az elmúlt évek jogalkalmazási tapasztalatai alapján átdolgoztuk a településképi követelmények rendszerét.

### Településképi eljárások

Szintén az elmúlt évek tapasztalataira támaszkodva racionalizáltuk az egyes építési munkák esetében kötelezően lefolytatandó településképi eljárásokat, szem előtt tartva, hogy lehetőleg ne legyenek duplikált eljárások.

### Településképi Arculati Kézikönyv módosítás (területi védelem, új karakterek)

A Tvtv. szerint a Településképi arculati kézikönyv a településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében készül. A 419/2021. Korm. rendelet szerint a Településképi rendeletben a helyi területi védelem megállapítása és a településképi szempontból meghatározó területek kijelölése a Településképi arculati kézikönyv alapján történik. A fentebb ismertetett változások érdekében a Településképi arculati kézikönyv is módosításra kerül. A módosított kézikönyv tervezet, a nagy terjedelemre való tekintettel az alábbi linkről tölthető le: <https://www.hegyvidek.hu/telepuleskepi-arculati-2021> A tervezetben sárga színnel jelöltek a módosítással érintett részek.

Fentiek alapján a Tvtv. 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Polgármesteri Hivatal elkészítette az új településképi rendelet, valamint a Településképi arculati kézikönyv módosításának tervezetét.



A rendelet-tervezetet az előterjesztés 1. számú, a rendelet-tervezet indokolását az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A tervezetek egyeztetése a 419/2021. Korm. rendelet átmeneti rendelkezései alapján 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: 314/2014. Korm. rendelet) 43/A. §-ában, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően megtörtént. A beérkezett véleményekről a 314/2014. Korm. rendelet és a 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint a Képviselő-testület dönt.

A beérkezett, és szakmai javaslat alapján elfogadásra javasolt véleményeket az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza. A benyújtott rendelet-tervezet az elfogadott vélemények alapján került kidolgozásra. A szakmai javaslat alapján elfogadásra nem javasolt véleményeket az előterjesztés 5. számú melléklete tartalmazza.

A Településképi rendelet megalkotására irányuló előterjesztésben ismertetett szempontok összeállítása során figyelembe vettük a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 24.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Zöld Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi döntések meghozatalára.

#### **Határozati javaslatok:**

1. A Képviselő-testület az új településképi rendelet megalkotása, valamint a Településképi arculati kézikönyv módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 4. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.  
*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*
2. A Képviselő-testület az új településképi rendelet megalkotása, valamint a Településképi arculati kézikönyv módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 5. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.  
*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*
3. A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Településképi arculati kézikönyv módosítását elfogadja.  
*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*
4. A Képviselő-testület a településképi védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete hatályba lépésével egyidejűleg hatályon kívül helyezi a 176/2017. (XI.9.) Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozatát.  
*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

**Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(A döntéshozatal módja: minősített többség)*

Budapest Hegyvidék, 2021. szeptember „ „

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**

jegyző

Melléletek:

1. rendelet tervezet
2. rendelet indokolása
3. előzetes hatásvizsgálat
4. beérkezett, elfogadásra javasolt vélemények
5. beérkezett, elfogadásra nem javasolt vélemények
6. beérkezett, döntést nem igénylő vélemények
7. Településképi arculati kézikönyv hivatkozás