

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

## ELŐTERJESZTÉS a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzat módosításának, valamint helyi építési szabályzatokban szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálatának kezdeményezése

### **Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Az előterjesztés célja egy kisebb területegységre vonatkozóan az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) módosításának megindításáról szóló döntés meghozatala, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. § (2) bekezdésében foglalt felülvizsgálati kötelezettség teljesítése.

### **Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 11. § (5) bekezdése alapján „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” Ennek megfelelően a módosítással érintett terület lehatárolása: Költő utca – Csonka utca - Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca – Költő utca, amely jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. A tömb egyes telkei a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) hatálya alá tartoznak, így a módosítás ezen ingatlanokat nem érinti.

A módosítással érintett telektömbben a Mártonhegyi út 6/a szám alatt található, korábban állami tulajdonban lévő volt kórházi ingatlan régi épületei elbontásra kerültek. Az ingatlan hasznosítását tervező fejlesztő az egyéb beépítési paraméterekhez jobban illeszkedő szintterületi mutató érték biztosítását kérte. A fejlesztői elképzelés támogatása azzal a feltétellel javasolt, hogy az egész területen csökken a szintterület és növekszik a zöldfelület, valamint a lakó funkció a telek nagyobbik részén egyidejűleg kizárásra kerül. A tervezett módosítással a területen építhető összes szintterület 420 négyzetméterrel csökken, a telek fejlesztéssel érintett, nagyobb részén megszűnik a lakás építésének lehetősége, az előírt zöldfelületek mérete pedig 420 négyzetméterrel nő. A megvalósítani kívánt létesítmény környezetét nem zavaró, környezetbe illeszkedő, a területen jellemző lakó funkciót jól kiegészítő iroda.

Az Étv. 27. § (2) bekezdése szerint a kiszolgáló út megvalósítását biztosító, a helyi építési szabályzatban szabályozási vonalként szereplő szabályozási elemek esetében legalább hétévente felül kell vizsgálni, hogy még fennáll-e a közérdekű elrendelési indok. A módosítás során fentieknek megfelelően az érintett területen a szabályozási vonalak felülvizsgálatára is sor kerül.

Az elkészült tervezet egyeztetése a Korm. rend. 62. §-ában, valamint 68. §-ában rögzített egyszerűsített eljárási szabályok szerint történik.

### **Szabályozási vonalak felülvizsgálata**

Az Étv. 27. § (1) bekezdése alapján „ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a



továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.”

Az Étv. 27. § (2) bekezdése szerint a kiszolgáló út megvalósítását biztosító, a helyi építési szabályzatban szabályozási vonalként szereplő szabályozási elemek esetében legalább hétévente felül kell vizsgálni, hogy még fennáll-e a közérdekű elrendelési indok. Emellett a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálatának kötelezettségéről az Étv. 60.§ (15) bekezdése külön is rendelkezik.

A helyi építési szabályzatok monitorozása folyamatos, a településrendezési célok megvalósítása érdekében évente több alkalommal készülnek módosítások egyes részterületekre, a módosításokkal nem érintett területeken pedig a már megvalósult szabályozási vonalak hibajavítás keretében kerülnek törlésre. Ugyanakkor a módosításokkal nem érintett területekre vonatkozóan a fenntartandó szabályozási vonalak közérdekűségének fennállásáról külön döntés nem született.

A Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint a Dél-Hegyvidék KÉSZ 2021. december 14. napján került elfogadásra, így ezekre a területekre vonatkozóan jelenleg nincs felülvizsgálati kötelezettség.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság

- 239/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2021. (V. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításának kezdeményezéséről,
- 140/2023. (VI. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött a Csillebérc Kerületi Építési Szabályzat készítésének megkezdéséről,
- 238/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött az Észak-Hegyvidék KÉSZ jelen előterjesztés 2. mellékletében feltüntetett két részterülete módosításának kezdeményezéséről,

így ezen területekre vonatkozóan a szabályozási vonalak felülvizsgálata is folyamatban van.

Jelen előterjesztés részét képezi az Észak-Hegyvidék KÉSZ az előterjesztés 1. mellékletében lehatárolt területére vonatkozó módosítása, így a szabályozási vonalak felülvizsgálata ezen területre vonatkozóan is megkezdődik.

A fennmaradó területekre vonatkozóan

- a Testnevelési Egyetem és környékének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 2018. február 28-án,
- az Észak-Hegyvidék KÉSZ 2020. november 30-án

került elfogadásra. A hatályba lépés óta egyes részterületek módosításra kerültek, azonban a teljes területre vonatkozó átfogó felülvizsgálat 2021. július 1. óta nem készült, így – különös tekintettel a fent előadottakra – ezen területekre vonatkozóan indokolt a szabályozási vonalak közérdekből való szükségességét felülvizsgálni.

Az elkészült tervezet egyeztetése a Korm. rend. 62. §-ában, valamint 66. §-ában rögzített általános eljárási szabályok szerint történik.



## Egyeztetési eljárás

Az elfogadott településtervek módosításának szabályait a Korm. rend. tartalmazza, melynek 7. § (1) bekezdése értelmében a településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a Korm. rend. 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható a településterv készítésénél. A Korm. rend. 7. § (7) bekezdése értelmében a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát a települési önkormányzat főépítész feljegyzésben határozza meg, amely jelen előterjesztés 3. és 4. mellékletét képezi.

A Korm. rend. 59. § (2) bekezdése alapján a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, valamint a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A döntés meghozatalát követően kerülhet sor a tervezési folyamat megindítására és az egyeztetési eljárás lefolytatására az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) a Korm. rend. 61. §-a és 62. §-a alapján.

A Képviselő-testület 2023. május 25-ei ülésén meghozott 65/2023. (V. 25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozata nyomán a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt – többek között – a településterv és a településképi rendelet készítését és módosítását megelőzően a készítés vagy módosítás tényéről, valamint a települési önkormányzati főépítész feljegyzés elfogadásáról. A hatáskör átruházását a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 4. melléklet 6.56. pontja is tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### **Határozati javaslat:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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 4. mellékletének 6.56. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítását az 1. melléklet szerinti, Költő utca – Csonka utca – Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca által határolt területre vonatkozóan, valamint elfogadja a 3. melléklet szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó Főépítész feljegyzést. Ezzel egyidejűleg felkéri a Polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon a tervezési folyamat megindításáról.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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 4. mellékletének 6.56. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy kezdeményezi
  - a Testnevelési Egyetem és környékének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint



- az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

által elrendelt - az 1. és 2. melléklet szerinti folyamatban lévő és megindítandó módosítással érintett területekre nem vonatkozó - szabályozási vonalak felülvizsgálatát, valamint elfogadja a 4. melléklet szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó Főépítész feljegyzést. Ezzel egyidejűleg felkéri a Polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon a tervezési folyamat megindításáról.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. március „4.”,

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

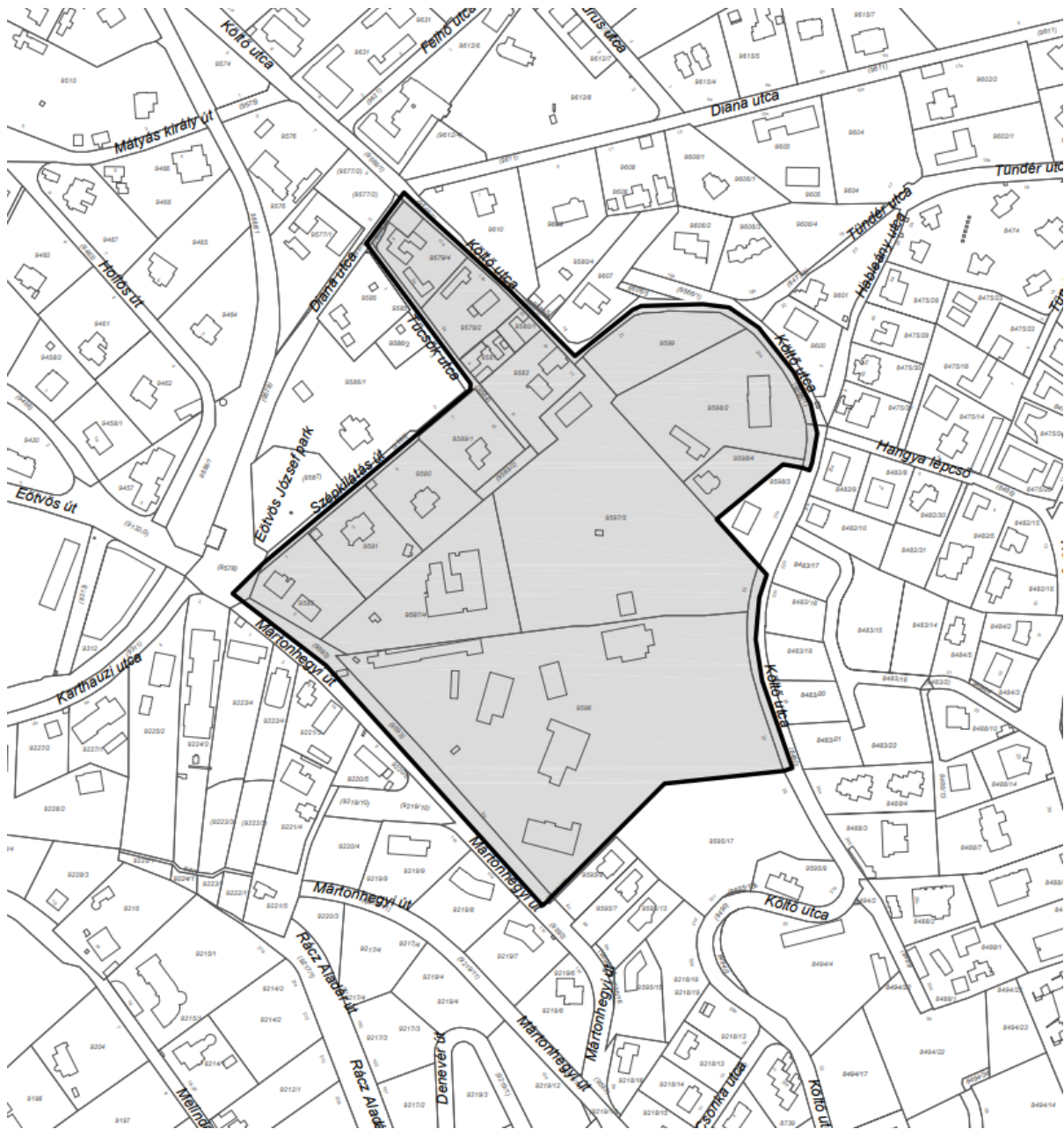
Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

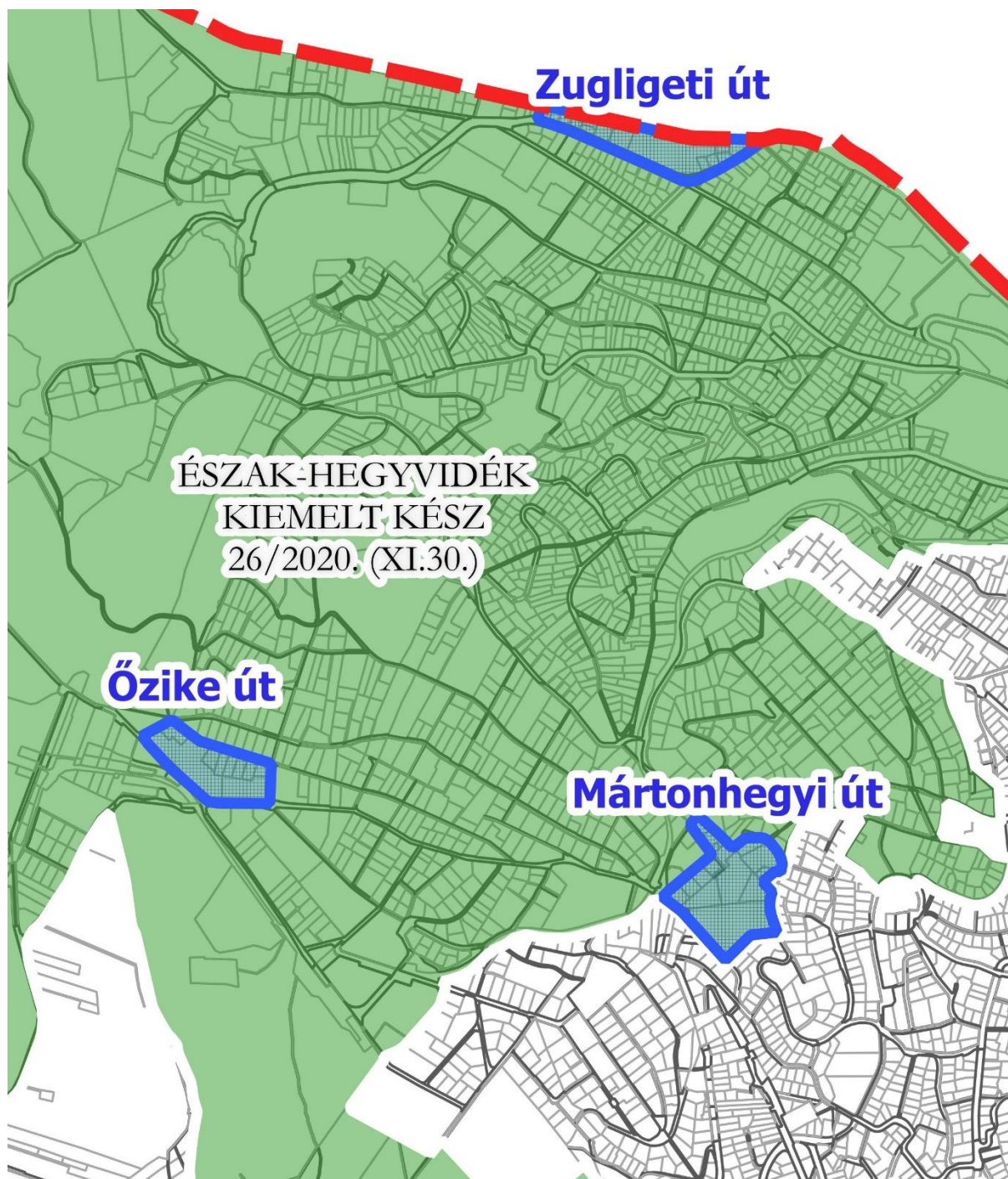
Melléklet:

1. melléklet: Területi lehatárolás
2. melléklet: Folyamatban lévő módosítással érintett területek
3. melléklet: Főépítész feljegyzés (Észak-Hegyvidék KÉSZ)
4. melléklet: Főépítész feljegyzés (szabályozási vonalak felülvizsgálata)

1. melléklet: Területi lehatárolás



2. melléklet: Folyamatban lévő módosítással érintett területek





**Tárgy:** Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása -  
megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat  
tartalmi elemeinek meghatározása

## F Ő É P Í T É S Z I F E L J E G Y Z É S

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága átruházott hatáskörben dönt arról, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) módosítására irányuló eljárást.

A kerületi építési szabályzat módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 62.§ valamint 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

A Korm. r. 7. § (5) pontjára tekintettel a 2016-ban a teljes kerületre elkészült (2020-ban aktualizált) megalapozó vizsgálat munkarészeit elfogadjuk. A Korm. r. 7. § (2) pontja szerint: „A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.” Ugyanezen bekezdés (3) pontja szerint a tartalmi követelmények a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

Fentiekre való tekintettel az alátámasztó munkarész tartalmi követelményeit az alábbiakban állapítom meg:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
5. A módosítással érintett területek bemutatása
6. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolás
7. Összefoglaló

Budapest Hegyvidék, 2024. február 20.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter  
főépítész



**Tárgy:** Kerületi Építési Szabályzatokban szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálata - megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek meghatározása

## F Ő É P Í T É S Z I F E L J E G Y Z É S

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága átruházott hatáskörben dönt arról, hogy megkezdi a helyi építési szabályzatokban szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálatára irányuló eljárást.

A kerületi építési szabályzatok felülvizsgálata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § valamint 66. § szerinti általános eljárásban történik.

A Korm. r. 7. § (5) pontjára tekintettel a 2016-ban a teljes kerületre elkészült (2020-ban aktualizált) megalapozó vizsgálat munkarészeit elfogadjuk. A Korm. r. 7. § (2) pontja szerint: „A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.” Ugyanezen bekezdés (3) pontja szerint a tartalmi követelmények a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

Fentiekre való tekintettel az alátámasztó munkarész tartalmi követelményeit az alábbiakban állapítom meg:

1. Településrendezési javaslat
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. Összefoglaló

Budapest Hegyvidék, 2024. február 20.

**Hapszné Tarcsafalvi Eszter**  
főépítész