



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

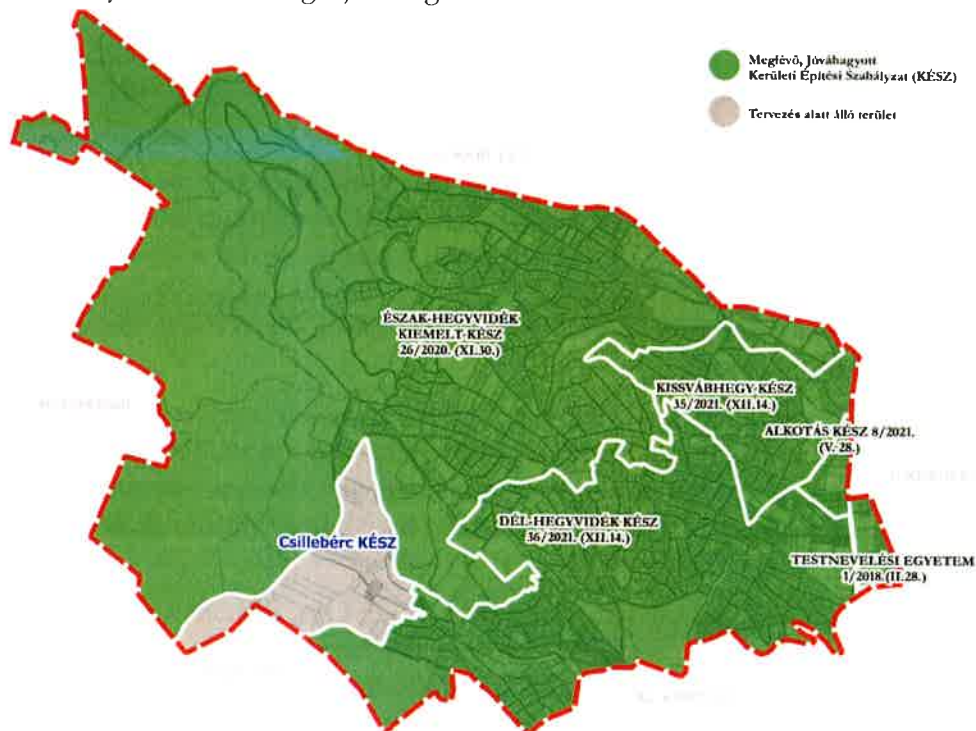
## ELŐTERJESZTÉS a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzat készítésének kezdeményezése

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 2020-as évben megkezdte a kerület egészére vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát. A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért az ütemezetten valósult meg:

- 2020. december 1. napjától hatályos a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének új, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete, amely hét korábban hatályos kerületi építési szabályzat területét foglalja magába.
- 2021-ben elfogadásra került az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2021. (V. 28.) önkormányzati rendelet.
- 2022. január 13. napjától hatályos a Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, amelyek további tizenegy korábban hatályos kerületi építési szabályzat területét foglalják magukba.





A kerület fennmaradó, csillebérci részére továbbra is a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete (továbbiakban: KVSZ) van hatályban.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (8) bekezdése úgy rendelkezik, hogy „azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük.”

Tekintettel arra, hogy a KVSZ 2005-ben került elfogadásra, az még nem a korábbi R. tartalmi követelményei alapján készült, így 2024. január 1-ig új építési szabályzat megalkotása szükséges. Ezzel a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglalt átvezetése is sor kerül. Fentiekben túl az új KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközökben foglalt előírások egységesítése, az elfogadása óta beérkezett javaslatok, módosítási szándékok felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével. A tervezési terület magában foglalja a csillebérci üdülőterületet is, ahol az új szabályozás lehet a jövőbeni rendezés kiindulási alapja, ezért az egyeztetési eljárás során kiemelt hangsúlyt fogunk fordítani az érintettek bevonására, véleményük megismerésére. Az új rendelet elfogadásával hatályon kívül kerül a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 2/2022. (II. 21.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete is.

### Egyeztetési eljárás

Az új településterv készítésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) vonatkozik.

A Korm.rend. 7. § (1) bekezdése értelmében a településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A 7 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 főépítésze feljegyzésben határozza meg, amely a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A Korm. rend. 9. § (2) 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. Az elkészült tervezet egyeztetési eljárása a Korm. rend. 62.§, valamint 66-67.§-ban rögzített általános eljárási szabályok szerint történik.

A Képviselő-testület 2023. május 25-ei ülésén 65/2023. (V.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatában a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását megelőzően a készítés vagy módosítás tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területtelé nyilvánítást és a települési önkormányzati főépítészi feljegyzés elfogadását tartalmazó döntés meghozatalát a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságra ruházta át.

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



### Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelete 4. mellékletének 6.56. pontjában biztosított átruházott hatáskörében úgy dönt, hogy megkezdi a Csillebérc Kerületi Építési Szabályzat készítését, valamint elfogadja az 1. melléklet szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó Főépítési feljegyzést. Ezzel egyidejűleg felkéri a Polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon a tervezési folyamat megindításáról.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2023. június „15”

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Melléklet:

Főépítési feljegyzés





**Tárgy:** Csillebérc Kerületi Építési Szabályzat megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek meghatározása

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Polgármesteri Hivatal  
Városrendezési és Építészeti Iroda

## 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 Csillebérc Kerületi Építési Szabályzatának készítésére irányuló eljárást.

A kerületi építési szabályzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 62.§ valamint 66-67. § szerinti általános eljárásban történik.

A Korm. rendelet 7. § (5) pontjára tekintettel a 2016-ban a teljes kerületre elkészült (2020-ban aktualizált) megalapozó vizsgálat munkarészeit elfogadom, továbbá 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. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat,
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
6. Közlekedési javaslat
7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
8. A módosítással érintett területek bemutatása
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
10. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Budapest Hegyvidék, 2023. június 13.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter  
főépítész

