



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok megalkotása 5 területre

Tisztelt Képviselő-testület!

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, megfeleltetve 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. rendelet) 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 megfeleltetve, 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 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 Főépítészeti 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. Szépíltetés KÉSZ beolvasztásra kerül.

Új elemek: irányadó intézményterületen VI-AK jelű intézményi építési övezetek kerülnek kijelölésre, a szabályozási terv lehetőséget ad műemlékek, értékes épületek felújításának támogatására (Diana utca, Adonisz utca), korábban környezetétől eltérő keretövezetbe (IZ) tartozó terület lakóterületbe (LKE-3) sorolására, intézmények rekonstrukciójának, bővítésének támogatására (Mártonhegyi úti bölcsőde). A megtartandó fás növényállomány felülvizsgálatra került, és egyedi megtartandó fák kerültek kijelölésre. 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. Bösörményi 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 egység 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

Az egyeztetési eljárás a teljes kerületre vonatkozóan a Korm. rendelet 36.§-a szerinti teljes eljárás alapján került lefolytatásra.

Az előzetes tájékoztató a teljes kerületre elkészíteni tervezett KÉSZ-ről 2015. decemberében megküldésre került a Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek és az érintett önkormányzatoknak. A megkeresettek válaszukban ismertették a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményeket és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásokat, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat, valamint nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni.

Az előzetes tájékoztató megküldésével párhuzamosan 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 2016. február 15-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2016. március 16-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig 4 db észrevétel érkezett, a Levegő Munkacsoport, a Városmajori Parkbarátok, a Szindikátus Egyesület és a Budapesti Német Iskola Alapítvány részéről.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban érkezett észrevételek, javaslatok a tervezet kidolgozása során figyelembevételre kerülnek.

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 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.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 4/2018. (I. 29.) és 5/2018. (I. 29.) számú határozataival döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról és a döntés indoklásáról.

A Bizottsági határozatnak megfelelően korrigálásra kerültek a tervdokumentációk.

A II., III., IV., és V. számú kisebb területek esetében a tervezeteket végső szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek, aki megadta a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményét. Az előterjesztés 12. számú melléklete tartalmazza az Állami Főépítész záró szakmai véleményét.

Az I. számú terület (Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata) ügyében, a végső szakmai véleményezési szakaszban az egyeztető tárgyalásra 2018. február 15-én került sor. Ezután az Állami Főépítész megküldte a tárgyalásról készült jegyzőkönyvet és megadta a Korm. rendelet 42. § (6) bekezdése szerinti záró szakmai véleményét. Az előterjesztés 12. számú melléklete tartalmazza az Állami Főépítész záró szakmai véleményét.

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Ennek megfelelően és a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában foglaltak alapján az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.

A véleményt adók (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítész; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Népegészségügyi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányafelügyelet; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság) nyilatkozatai alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A KÉSZ-ek alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 27. § (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé.

A hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A rendelet-tervezetek 1. mellékletei – szabályozási tervek – nagy terjedelmük miatt papír alapon a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítész Irodáján tekinthetők meg, elektronikusan a képviselői weblapra feltöltésre kerültek.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak. A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.



Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az

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

megalkotásáról szóló, az előterjesztéshez 1., 3., 5., 7., és 9. mellékletként csatolt rendeletek megalkotására.

Az előterjesztéshez 2., 4., 6., 8., és 10. mellékletként csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot és a rendeletalkotási javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján úgy dönt, hogy az

- Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról, valamint
- Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról

szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotásához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)



3. A Képviselő-testület a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

4. A Képviselő-testület a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)


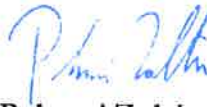
5. A Képviselő-testület a Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. február „16”

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Dr. Vácz János
alpolgármester

Pokorni Zoltán
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet – Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek KÉSZ rendelet és mellékletei
2. melléklet – Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek KÉSZ rendelet indoklása
3. melléklet – Istenhegy KÉSZ rendelet és mellékletei
4. melléklet – Istenhegy KÉSZ rendelet indoklása
5. melléklet – Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület KÉSZ rendelet és mellékletei
6. melléklet – Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület KÉSZ rendelet indoklása
7. melléklet – Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület KÉSZ rendelet és mellékletei
8. melléklet – Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület KÉSZ rendelet indoklása
9. melléklet – Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület KÉSZ rendelet és mellékletei
10. melléklet – Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület KÉSZ rendelet indoklása
11. melléklet – előzetes hatásvizsgálat
12. melléklet – Állami Főépítész záró szakmai véleményei