



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

ELŐTERJESZTÉS a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzatok módosításának kezdeményezése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés célja öt, kisebb területegységre vonatkozóan a jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzatok módosításának kezdeményezése.

Az öt érintett terület térképét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza, ezek a következők:

1. Zugligeti út - Kuruclesi út - Budakeszi út által határolt terület;
2. Normafa út - Őzike út – Fülemile út – Eötvös út - Kopp Mária sétány által határolt terület;
3. Magyar Jakobinusok tere – Alkotás utca – Kiss János altábornagy utca – Ugocsa utca – Királyhágó tér – Németvölgyi út – Kék Golyó utca által határolt terület,
4. Istenhegyi út – Zsibói utca- Zsolna utca által határolt terület,
5. Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt terület

Az első és második területre Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) van hatályban. Az Észak-Hegyvidék KÉSZ 1-2. területegységeire vonatkozó módosítását az alábbiakban ismertetett szempontok szerint kívánjuk elvégezni:

1. A 10945 hrsz. ingatlan tulajdonosa Telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Hegyvidéki Tervtanácshoz. A tervezett építési tevékenység a településrendezési eszközökben meghatározott paraméterek kisebb mértékű módosítását igényli. A beadott tervet a Tervtanács 2023. november 8-án konzultációs jelleggel megtárgyalta, és annak koncepcióját támogatta.
2. Folyamatban van az érintett területen belül önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítésre történő kijelölése, mely az előírások felülvizsgálatát teszi szükségessé. A tömbben javasoljuk az építési övezetek egységesítését oly módon, hogy a korábbi alapintézményi övezet a környező lakóterületek előírásaihoz illeszkedően kerüljön meghatározásra.

A harmadik érintett terület az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 18/2021. (V.28) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Alkotás KÉSZ) területi hatálya alá esik. Az Alkotás KÉSZ módosítását az alábbiakban ismertetett szempontok miatt kívánjuk elvégezni:



3. Az Alkotás KÉSZ esetében a módosítás célja egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében az előírások felülvizsgálata, pontosítása, valamint a rendelet elfogadása óta eltelt időben a jogszabályi változások követése, ezzel a különböző időben elfogadott KÉSZ-ek közötti jogszabályi összhang megteremtése.

A negyedik területre a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Kissvábhegy KÉSZ) van hatályban, melynek módosítását az alábbiakban ismertetett szempontok szerint kívánjuk elvégezni:

4. A területen az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részének felülvizsgálata javasolt az övezetben található paraméterek figyelembe vételével.

Az ötödik területre 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) van hatályban, melynek módosítását az alábbiakban ismertetett szempontok szerint kívánjuk elvégezni:

5. A tömböt jelenleg a környező területek telekméreteitől jelentősen eltérő méretű ingatlanok alkotják. A területen vizsgáljuk magánút létesítésének lehetővé tételét, mely által a tömböt feltáró út területével csökken a beépíthetőség 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 az előterjesztés mellékletét képezi.

A Korm. rend. 59. § (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.§-ban, valamint 68.§-ban rögzített egyszerűsített 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 területté nyilvánítást és a települési önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntés meghozatalát a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságra ruházta át.



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

Határozati javaslatok:

1. 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 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 rendeletének módosítását, valamint elfogadja az 2. 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)

2. 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 eljárva úgy dönt, hogy megkezdi az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2021. (V.28) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének módosítását, valamint elfogadja a 3. 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)

3. 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 eljárva úgy dönt, hogy megkezdi a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének módosítását, valamint elfogadja a 4. 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)



4. 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 eljárva úgy dönt, hogy megkezdi a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének módosítását, valamint elfogadja a 5. 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.

Budapest Hegyvidék, 2023. november „17”

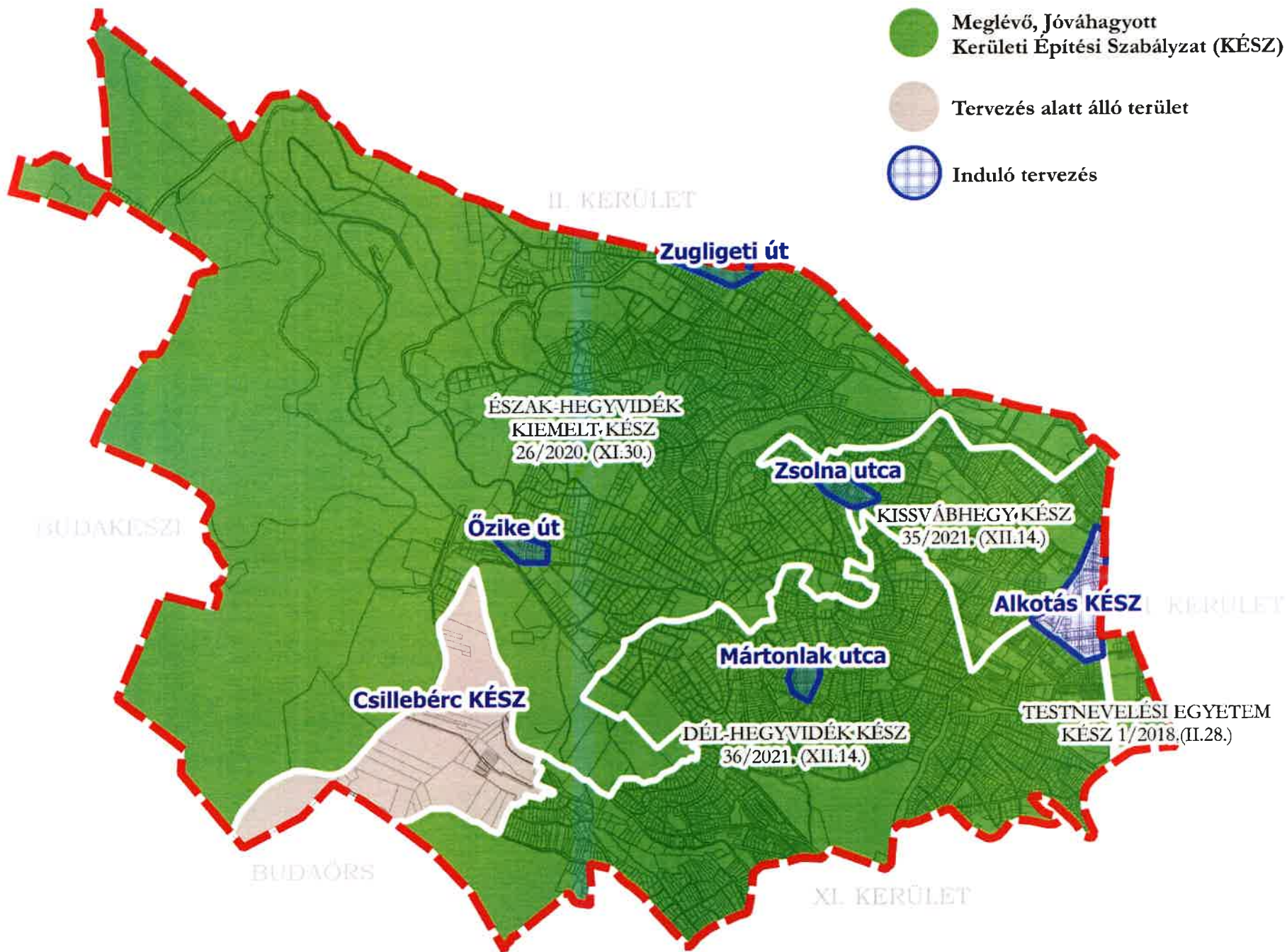
Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Melléklet:

1. melléklet Érintett területek térképe
2. melléklet Főépítési feljegyzés – Észak-Hegyvidék KÉSZ
3. melléklet: Főépítési feljegyzés – Alkotás KÉSZ
4. melléklet: Főépítési feljegyzés – Kissvábhegy KÉSZ
5. melléklet: Főépítési feljegyzés – Dél-Hegyvidék KÉSZ





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, 2023. november 9.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész



Tárgy: Alkotás 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 Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (V.28) Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Alkotás 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. 8. § (2) pontjára tekintettel megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt, mert a településterv módosításánál a jogszabályban meghatározott feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A településterv módosítására vonatkozóan szakmai összefoglaló készül, mely tartalmazza a tervezett módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését.

Budapest Hegyvidék, 2023. november 9.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész



Tárgy: Kissvábhegy 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 a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének 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. 8. § (2) pontjára tekintettel megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt, mert a településterv módosításánál a jogszabályban meghatározott feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A településterv módosítására vonatkozóan szakmai összefoglaló készül, mely tartalmazza a tervezett módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését.

Budapest Hegyvidék, 2023. november 9.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész



Tárgy: Dél-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 a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének 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. 8. § (2) pontjára tekintettel megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt, mert a településtervezési módosításánál a jogszabályban meghatározott feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A településtervezési módosítására vonatkozóan szakmai összefoglaló készül, mely tartalmazza a tervezett módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

Budapest Hegyvidék, 2023. november 9.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész