

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzatok módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet, a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet, valamint a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban együtt: KÉSZ-ek) módosítása.

Változtatási szándék

A KÉSZ-ek módosításának célja a tömegalakításra vonatkozó szabályok pontosítása. A megváltozott építéshatósági gyakorlathoz igazodva az eredeti jogalkotói szándékkal összhangban pontosításra kerülnek az egyes építési övezetekben meghatározott, az elhelyezhető épületek tömegalakítására vonatkozó előírások. Az egyes ingatlanok terepszint alatti és feletti beépítési paramétereit, az elhelyezhető (terezsint felett megjelenő) épületek és rendeltetési egységek számát, valamint felszín feletti kialakíthatóságuk módját a módosítás nem befolyásolja. A mélygarázsok megközelítésére szolgáló lehajtók, rámpák száma és hossza csökkenhet, amennyiben egy telken belül több egységre tagolt felszín felett megjelenő épülettömeg esetén nem csak különállóan, hanem egybefüggően is kialakítható a terepszint alatti beépítés.

A tömegalakításra vonatkozó szabályok pontosítására irányuló módosítások tervezetét az 1., 5. és 9. mellékletek tartalmazzák.

A rajzi munkarészek nem változnak. Az alátámasztó munkarészeket a 15. melléklet tartalmazza.

Előzmények

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 260/2025. (X. 16.) számú határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a KÉSZ-ek módosítását.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 4. melléklet 4.2.5. pontja alapján a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a helyi építési szabályzat elkészítése során a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérését követően dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skv. rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján a főépítész kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a módosítások várhatóan jelentős környezeti hatással járnak-e, valamint kérte, hogy szükségesség esetén tegyenek javaslatot a környezeti vizsgálat tartalmára.

A beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat készítését a véleményezők egyike sem tartotta szükségesnek.

A fentiekre tekintettel a Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4/2026. (I. 27.) számú határozatában úgy döntött, hogy a KÉSZ-eket módosító rendeletek megalkotásához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A KÉSZ-ek módosításának egyeztetését az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban indította meg.

Az Önkormányzat a kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2026. január 30-án honlapján ismertette a KÉSZ-ek módosításának tervezetét, valamint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) megindította a véleményezési eljárást. Az észrevételek, javaslatok benyújtásának határideje a Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2026. február 8. volt.

A megadott határidőn belül a partnerektől észrevétel, javaslat nem érkezett, így erre vonatkozóan döntéshozatalra nem volt szükség. A Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület 36/2026. (III. 4.) számú határozatával döntött.

A Korm. rendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalást az állami főépítész 2026. március 17-én megtartotta. A tárgyalás jegyzőkönyvét a 13. melléklet, az állami főépítész záró szakmai véleményét a 14. melléklet tartalmazza. A dokumentációval kapcsolatban az állami főépítész záró szakmai véleményében észrevételt nem tett.

A KÉSZ-módosítások tervezetének előkészítése során az Önkormányzat figyelembe vette az SZMSZ 24. § (5) bekezdésében foglaltakat is, mely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatokat az előterjesztés 4., 8. és 12. melléklete, a rendelettervezetek indokolását a 2., 6. és 10. melléklet tartalmazza.

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Jogi és Ügyrendi, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeletalkotási javaslatokat fogadja el.

Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja az Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület az előterjesztés 5. melléklete szerint megalkotja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

3. A Képviselő-testület az előterjesztés 9. melléklete szerint megalkotja a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. június 19.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet tervezete
2. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
3. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
4. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
5. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet tervezete
6. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
7. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
8. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
9. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – a módosító rendelet tervezete
10. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
11. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
12. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
13. melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
14. melléklet: Záró szakmai vélemény
15. melléklet: A módosítást alátámasztó munkarész
16. melléklet: Esettanulmányok