

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: kerületi építési szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében

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 Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban együtt: KÉSZ-ek) módosítása.

Változtatási szándék

Védett építészeti értékek megóvása

A KÉSZ-ek módosításának elsődleges célja a védett építészeti értékek megsemmisülésének megelőzése településrendezési eszközök alkalmazásával. A módosítás során a rendeletek védett épületek helyreállítását elősegítő előírásai kiegészülnének azzal, hogy a védett érték elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlanra vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek.

A védett építészeti értékek megóvására irányuló módosítások tervezetét az 1., 5. és 9. mellékletek tartalmazzák.

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 a 13., 17. és 21. mellékletek tartalmazzák.

A rajzi munkarészek nem változnak. Az alátámasztó munkarészeket a 27. 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 véleményezőik 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 tárgyaláson az állami főépítész a KÉSZ-ek módosításának tervezetével kapcsolatosan észrevételeket tett. A rendelettervezetek kiegészítését kérte az indoklásokkal és a preambulumban a védett értékek megóvására való utalással, valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleménye alapján kérte a rendelettervezetek pontosítását annak érdekében, hogy egyértelmű legyen: a szigorított paraméterek semmilyen kedvezménnyel nem növelhetők. A tárgyalás jegyzőkönyvét a 25. melléklet tartalmazza. A tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően pontosított, kiegészített tervanyagot az Önkormányzat megküldte az állami főépítész részére, aki a dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem tett. Az állami főépítész záró szakmai véleményét a 26. melléklet tartalmazza.

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., 12., 16., 20. és 24. melléklete, a rendelettervezetek indokolását a 2., 6., 10., 14., 18. és 22. melléklet tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak. Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi döntések meghozatalára.

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)

4. A Képviselő-testület az előterjesztés 13. 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)

5. A Képviselő-testület az előterjesztés 17. 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)

6. A Képviselő-testület az előterjesztés 21. melléklete szerint megalkotja a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzataról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. május 21.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a védett építészeti értékek megóvására irányuló 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 védett építészeti értékek megóvására irányuló 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 védett építészeti értékek megóvására irányuló 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: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a tömegalakításra vonatkozó szabályok pontosítására irányuló módosító rendelet tervezete
14. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
15. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
16. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
17. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a tömegalakításra vonatkozó szabályok pontosítására irányuló módosító rendelet tervezete
18. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
19. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
20. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
21. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – a tömegalakításra vonatkozó szabályok pontosítására irányuló módosító rendelet tervezete
22. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
23. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
24. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
25. melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
26. melléklet: Záró szakmai vélemény
27. melléklet: A módosítást alátámasztó munkarész