



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

#### Változtatási szándékok

A KÉSZ-ek módosításának célja a védett építészeti értékek megsemmisülésének megelőzése és a tömegalakítás szabályozása településrendezési eszközök alkalmazásával. A módosítás során a rendeletek védett épületek helyreállítását elősegítő előírásai kerülnek kiegészítésre, valamint pontosításra kerülnek az egyes építési övezetekben meghatározott, az elhelyezhető épületek számára vonatkozó előírások. A rajzi munkarészek nem változnak. A módosítások tervezetét az 1., 5. és 9. mellékletek, az alátámasztó munkarészeket a 15. melléklet tartalmazza.

#### Előzmények

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 260/2025. (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. 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 véleményezőök egyike sem tartotta szükségesnek.

A fentiekre tekintettel a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 4/2026. (I. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. 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.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. 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 13. melléklet tartalmazza. A tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően pontosított, kiegészített tervanyagot az Önkormányzat megküldte az állami főépítész részére. Az állami főépítész záró szakmai véleményét a 14. melléklet tartalmazza.

A KÉSZ-módosítók 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 véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

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)*

Budapest Hegyvidék, 2026. április 24.

**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