

**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

Jóváhagyott előterjesztés

2018 FEBR 09.

Átvette: \_\_\_\_\_

Hiv. szám.: 3-54-5/2018

Ikt.sz.: 2196-24 /2018.

Kt. szám: 2195-3 /2018.

Az ülés időpontja: 2018. február 14.

Sürgősséggel az SzMSz. 38.§ (1) bekezdés alapján

## ELŐTERJESZTÉS

**az új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) véleményezési eljárásra való kiküldéséről  
és egyes településtervezési eszközökről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

### **Kerületi Építési Szabályzat**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében - a jogszabályok adta keretek között - településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

A településfejlesztés és a településrendezés - ugyancsak az Étv-ben rögzített - általános célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. A településrendezési tervek kidolgozása során figyelembe veendő, minden szakágra kiterjedő szempontrendszer az Étv., valamint a végrehajtását szabályozó kormányrendelet részletesen szabályozza.

Budapest sajátos kétszintű településrendezési tervrendszerét külön kezeli a törvény. Ennek értelmében a kerületi önkormányzat Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatával (FRSZ) összhangban készítheti el a kerület területére megállapítandó kerületi építési szabályzatát (KÉSZ). Az új FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében jelentősen eltér az eddig hatályos fővárosi tervek (BVKSZ, FSZKT) metodikájától: meghatározza többek között a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a területek beépítési magasságát, de nem tartalmaz telekalakítási, vagy egyéb építésjogi szabályozási elemet.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) értelmében a jelenleg még hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 2018. dec. 31-ig alkalmazható.*

A KÉSZ készítése 2015-ben kezdődött meg a Kormányrendelet 37. §-a szerint előzetes tájékoztatási szakasszal, mely során megkeresésre kerültek az államigazgatási szervek és partnerek. 2016 nyarán elkészült a megalapozó vizsgálat, a helyzetértékelés, a városrendezési



program, valamint a szabályozási koncepció, melyről 2016. júniusi testületi ülésen adtunk tájékoztatót. A teljesség kedvéért a megalapozó vizsgálatokat, valamint a Városrendezési programot is mellékeljük.

Annak érdekében, hogy az egyes építési övezetek, övezetek mai beépítési paramétereikhez hasonló, összehasonlítható értékek kerülhessenek megállapításra, igen alapos: telekszintű vizsgálatokat, elemzéseket kellett előkészíteni az új szabályzat kidolgoztatása során. A vizsgálat minden szakágra (városrendezés, közlekedés, közmű, környezetvédelem) kiterjedően részletesen feltárta a kerület adottságait. A helyzetelemzés munkarész elemezte a vizsgálati tényezőket, összevetve egymásra hatásukat. A problémák és értékek összegzésében felszínre kerültek a kerület településrendezési és fejlesztési problémái, amelyekre a terv a további munkarészekben próbált megoldást találni.

Az átfogó Városrendezési program a kerület legfontosabb területi vonzatú céljait összefoglaló, vizsgálatokra és összetett elemzésekre alapozó, a felsőbb szintű terveket figyelembevevő, a kerület egészére vonatkozó programszintű településtervezési javaslat. A program célja, hogy a szabályozás megalapozásául szolgáljon, feltárja és bemutatassa az egyes területek fejlesztési céljai közötti összefüggéseket.

2016. június 23-án került kihirdetésre a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről, mely 2016. július 23-án lépett hatályba. A törvény több rendelkezése a KÉSZ kidolgozását alapvetően érintette, mivel egyes, azelőtt megszokottan a helyi építési szabályzatokban kezelt településképi elvárásokat, követelményt a helyi településképi rendelet hatáskörébe helyezte. A törvény végrehajtási rendelete – mely meghatározta, hogy pontosan mely követelményeket és milyen mélységben szabályozhat a KÉSZ és a településképi rendelet – csak 2016. december végén jelent meg. A településkép védelméről szóló törvény előírta, hogy az önkormányzatoknak el kell készíteniük a Településképi Arculati Kézikönyvüket (TAK) és azzal összhangban meg kell alkotniuk a helyi településkép védelméről (TKR) szóló rendeletüket 2017. szeptember végéig. Az előírt határidő után a korábbi településképet meghatározó helyi rendelet - többek között a helyi értékvédelmi rendelet, településkép véleményezési eljárásról szóló rendelet - a törvény erejénél fogva nem lett volna alkalmazható. Ennek megfelelően önkormányzatunk elkezdte 2017. elején a TAK és a TKR anyagainak előkészítését és az elfogadásukhoz szükséges eljárások lefolytatását. A munkát nagyban nehezítette, hogy az új "tervműfajnak" semmilyen kialakult előzménye nem volt, a szükséges minisztériumi tájékoztatók, iránymutatók, minta-anyagok 2017. első félévében, és nagyon lassan jelentek meg. E nehézségek ellenére önkormányzatunk a törvényben eredetileg előírt határidőre mind a TAK-ot, mind pedig a TKR-t elfogadta. E településtervezési dokumentumok elfogadást követően tudtunk folytatni a KÉSZ rendelettervezet előkészítését.

A KÉSZ-hez előzetesen beérkezett partneri kérések, igények elfogadásáról és el nem fogadásáról 2017. december 19-én döntött a Képviselő-testület, melyek a döntésnek megfelelően a tervezetbe beépítésre kerültek.

A KÉSZ-ről általánosan meg kell jegyezni, hogy kevés olyan jogszabály létezik

- ami magasabb rendű jogszabályok mellett más, hasonló műfajú önkormányzati határozatnak, rendeletnek is meg kell, hogy feleljen,
- amely elfogadásának eljárási rendje meghatározott,
- amelyben a partnerségi egyeztetés más módon zajlik, mint általában egy általános rendelet megalkotásánál
- amelynek egyik meghatározó eleme a rajzi ábrázolás, egy, esetleg több térképi mellékleten (szabályozási tervlap és egyéb mellékletek).



Mindez azt is jelzi, hogy a KÉSZ kidolgozása nem szokványos „jogalkotási” folyamat, a rendelet nem csak a mindennapi életet szabályozza egy településrész, egy kerület életében, hanem fejlesztések lehetőségeire éppúgy kihat.

Mindezek mellett az új építési szabályozást a korábbtól eltérő jogszabályi környezetben kellett megalkotni, nemcsak országos jogszabályok, de a főváros ide vonatkozó jogszabályai is keretet szabnak, ugyanakkor a korábbihoz képest nagyobb lehetőséget is nyújtanak.

A fentiek figyelembevételével a KÉSZ tartalmát és elvrendszerét meghatározta, hogy a ma hatályos városrendezési szabályzat telkeket érintő építési jogai tovább legyenek vezetve, megfeleltetve az új jogszabályi környezetnek, továbbá jobban megfeleljenek és igazodjanak a kialakult beépítésekhez.

A tervekészítés folyamán ügyelni kellett az esetleges használatváltoztatásokból eredő kártalanítások megfelelő kezelésére. Az Építési törvény idevonatkozó 30.§-a alapján hét éven belül járhat kártalanítás, ezért a várható hatálybalépést megelőző 7 évben készült szabályozási tervek (13db) előírásait alaposabban vizsgálta a terv, ennek alapján az esetlegesen szükséges kártalanítások minimalizálására törekedtünk.

A rendelettervezet készítése során felmerült problémák közül kiemelendő a fővárosi településrendezési tervekben régóta szereplő Körvasút menti körút kezelése. Az összárosi érdeket szolgáló távlati közlekedési elem szükségességét szakmailag elfogadjuk, de területi határozatokban többször kértük a Fővárosi önkormányzatot, hogy készítsessen olyan alternatívát, mely kevésbé veszi igénybe a ma családi házakkal beépített Rákospalotai körvasút menti telkeket. A BKK legutolsó tájékoztatása szerint a tervezetést leghamarább 2023-ban kezdenék meg, de a TSZT és az FRSZ értelmében a KÉSZ-ben kötelezően szerepeltetnünk kell ezek helybiztosítását. A keletkező kártalanítási igények egyértelmű kezelése érdekében a rendelettervezetben rögzítésre kerül egy új rajzi elem, melyből kitűnik, hogy ez fővárosi szabályozási kötelezettség. Továbbá lehetőséget adnánk a beépítésre nem szánt övezetbe kerülő meglévő lakótelkek további, maival megegyező használatára, jókarbantartási és mérsékelt bővítési lehetőségére, figyelembe véve, hogy a tervezett fővárosi útfejlesztés reálisan az elkövetkező 10-15 évben nem várható.

A KÉSZ rendelet előkészítése során törekedtünk arra, hogy az terjedelmes volta ellenére lehetőség szerint könnyen áttekinthető, használható legyen, az egyes telkek beépítését meghatározó szükséges információk viszonylag gyorsan megtalálhatók legyenek.

A Kormányrendelet 38. §-a szerint az elkészült tervezetet véleményezni szükséges az államigazgatási szervekkel, a szomszédos kerületek és települések önkormányzataival és az eljárásba bejelentkezett partnerekkel. A rendelettervezetet az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

A véleményezési eljárás során beérkező véleményekről és azok befogadásáról külön előterjesztés fog készülni.

### **TSZT módosítás**

A TSZT módosítási igényekről a Képviselő-testület a 2018.02.05-i ülésén már elfogadott egy módosítási javaslatot. A KÉSZ rendelettervezet véglegesítése során további pontosítási igények merültek fel, amelyek a fővárosi településrendezési eszközök - TSZT, FRSZ-módosítását is igénylik.

A TSZT és az FRSZ a kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek esetében tartalmazza a kerületben bizonyos területeken a meglévő beépítés védelme érdekében a beépítési magasság korlátozását, amelytől csak a közhasználatú építmények esetében enged eltérni. Egyrészt meglévő épületek mai meglévő magassága miatt és a peremterületek, csomópontok eltérő jellege miatt van szükség a TSZT 3. b) és az FRSZ 3. számú mellékletének módosítására a mellékletben szereplő területek esetében. Ezen igényeket tartalmazza az előterjesztés 5. számú melléklete.



## Településképi Arculati Kézikönyv, településképi rendelet módosítása

A településképi rendelet (TKR) és a helyi építési szabályzat tartalmilag egymáshoz kapcsolódó rendeletek. A településképi rendelet a „hogyan és milyen lehet építeni?“, a helyi építési szabályzat a „hová, mit és mekkorát lehet építeni?“ kérdésekre ad válaszokat. A két rendelet mellérendelt viszonyban áll egymással, de tartalmuk szorosan összefügg, ezért kölcsönösen hatnak egymás tartalmára. Az összhang biztosítása érdekében, valamint a TKR 2017. októberi hatálybalépését követően, a használat során szerzett tapasztalatok átvezetése miatt szükséges a településképi rendelet, azzal összefüggésben pedig a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) módosítása.

A Kormányrendelet 43/B. § (4) bekezdése alapján a Településképi Arculati Kézikönyvhöz és a településképi rendelethez érkezett lakossági és egyéb véleményeket évente egy alkalommal az önkormányzati főépítész kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel. A módosítással egyidőben ez a kötelezettség is teljesül.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet támogató döntését KÉSZ rendelettervezetének kiküldésével kapcsolatban, a Fővárosi Településszerkezeti Terv és Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítására, valamint a TAK és a településképi rendelet módosításának megindítására vonatkozóan.

Budapest, 2018. február „09”

  
**Hajdu László**  
polgármester

1) Témafelelős: Főépítési Iroda

2) Bizottságok: PTB KÉB VKB KKB ESzB JÜB

3) Jegyzői láttamozás: 2018. 02.09. Aláírás:.....

4) Mellékletek:

- 1.számú melléklet: Megalapozó vizsgálat szöveg
- 2.számú melléklet: Megalapozó vizsgálat rajzok
- 3. számú melléklet: Városrendezési program
- 4.számú melléklet: Kerületi Építési Szabályzat (Rendelettervezet, Szabályozási terv, Övezeti terv)
- 5. számú melléklet: TSZT és FRSZ módosítási javaslatok

### Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

(1) egyetért a Budapest XV. kerület Kerületi Építési Szabályzata ..... ikt. számú előterjesztés 4. mellékletét képező rendelettervezetével és felkéri a polgármestert a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§-a szerinti véleményezési eljáráshoz szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. február 21.

(2) kezdeményezi a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Tervnek és ezzel összhangban a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak a ..... ikt. számú előterjesztés 5. mellékletében szereplő javaslatok szerinti módosítását.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. február 21.

(3) felkéri a polgármestert, hogy a Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet Kerületi Építési Szabályzattal összefüggő módosításához szükséges, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott eljárást kezdje meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. február 21.

**A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

Hivatkozott jogszabály: *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 20. §(1); 33. §. 38.§.*

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2018. FEBR. 09.  
Átvette:.....

.....össégi  
felülvizsgálatra érkezett.....

.....hó .....-n  
2018. FEBR. 09.  
K. K. K. K.