



Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzatának FŐÉPÍTÉSZE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2019. december 19-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a főépítész településrendezéssel és településkép védelmével összefüggő feladatairól

Az előterjesztés tárgyalása a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja előírja, hogy az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól évente tájékoztatást ad a képviselő-testület részére.

Fentiek alapján az alábbi főépítési tájékoztatást adjuk a képviselő-testület részére:

1. Áttekintés

A településrendezési eszközöket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) pontja határozza meg.

A fővárosi kerületünk vonatkozásában a kétszintű fővárosi önkormányzati rendszer sajátosságából adódóan fővárosi és kerületi szintű településrendezési eszközök is hatályban vannak az alábbiak szerint:

Fővárosi szintű településrendezési eszközök:

- Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT)
- Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)
- Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal módosított 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat, Budapest Főváros Rendezési Szabályzata a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet.

A Budafok Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatát – mely a főmederrel közvetlenül határos telkek területére hatályos - a Fővárosi Közgyűlés a 39/2016. (XI. 3.) Főv. Kgy. rendelettel hagyta jóvá (DÉSZ – Budafok). A XXII. kerület Budatétény és Nagytétény Duna-parti területére vonatkozó, szintén a főmederrel közvetlenül határos telkek területére hatályos, Duna-parti építési szabályzatról szóló rendeletet a Fővárosi Közgyűlés a 35/2018. (X. 30.) számú rendeletével hagyta jóvá (DÉSZ – Tétény).

Kerületi szintű településrendezési eszközök:

- Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)
- Duna menti kerületi építési szabályzatok (DKÉSZ)

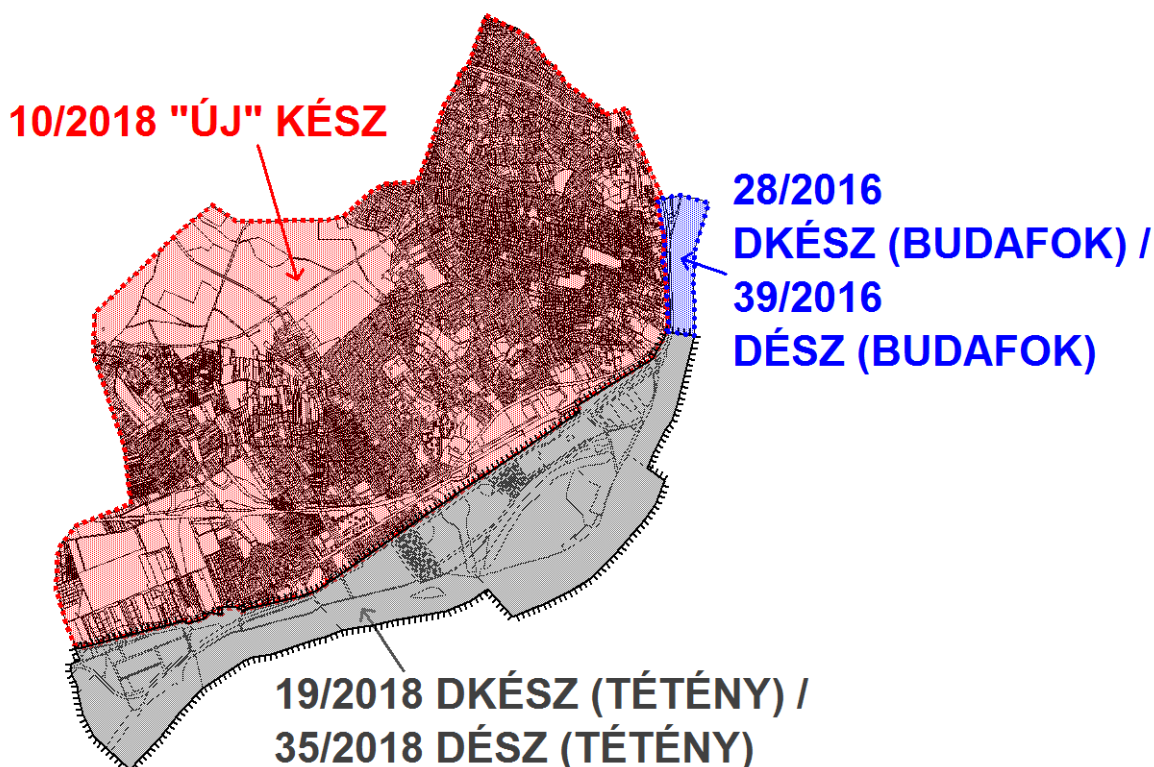
A képviselő-testület a 2018. évben - 10/2018 (V.03) önkormányzati rendeletével - megalkotta az

új kerületi építési szabályzatot (KÉSZ), mely a 30a vasútvonaltól északra eső területre vonatkozik. A rendelet a kihirdetését követő 30. napon, 2018. június 2-án lépett hatályba, majd a Campona bevásárlóközpont tömbjére vonatkozóan a 14/2018 (VI.21.) önkormányzati rendelettel módosította a képviselő-testület.

A **Budafok Duna menti területére** vonatkozó 28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Duna menti építési szabályzat (DKÉSZ - Budafok)** továbbra is *változatlan területi hatállyal hatályban maradt.*

A képviselő-testület a 19/2018. (X.15.) önkormányzati rendeletével megalkotta a **Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatot (DKÉSZ – Tétény)**

Fentiek alapján a kerület területén jelenleg hatályos településrendezési tervek területi hatályát az alábbi térképábrázolat szemlélteti:



2. A 2019. évben történt változások:

2019. évben az alábbi változások történtek a kerületi településrendezési eszközök tekintetében:

1. A 9/2019. (IV.29.) önkormányzati rendelettel a képviselő-testület egy hibajavítási csomagot fogadott el, melyek a KÉSZ alábbi területeinek pontosítását érintették:
 - a. a hatályos KÉSZ szabályozási tervének hibajavítása alaptérképi változások, a kerületi jelentőségű közutak rajzi jelölése és hibásan jelölt méretezések miatt,
 - b. a Klauzál Gábor utca – Park utca – Terv utca – Bícic utca által határolt területen Lke-2/BT/8 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása a szomszédos Lke-2/BT/2 alövezetbe,
 - c. Mátra utca és Arany János utca egy-egy szakaszán a közterületi szabályozás módosítása,
 - d. a KÉSZ egyes szöveges rendelkezéseinek hibajavítása az alábbiak tekintetében:
 - i. mezőgazdasági területeken az építési hely meghatározása,

- ii. konténerek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések összehangolása a településképi rendelet előírásaival,
 - iii. a kialakult állapottal (K) jelölt beépítési paraméterek meghatározásának leírása,
 - iv. ahol a kialakult állapotra való tekintettel a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítési feltételeire vonatkozó előírások pontosítása, egyértelműbbé tétele,
 - v. a környezetbarát technológiájú gépkocsimosó és a parkolási létesítmény fogalmának meghatározása.
2. A Képviselő-testület a 14/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelettel annak érdekében módosította az építési szabályzatot, hogy a köznevelési, gyermekjóléti, szociális, egészségügyi intézmények (pl. óvoda, bölcsőde, orvosi rendelő) lakóövezetben történő elhelyezése esetén ne legyen szükséges 50% lakófunkció elhelyezése az épületben.
 3. Idén novemberben a 22/2019. (XII.03.) önkormányzati rendelettel módosult a KÉSZ a Terv utca – Halk utca – Park utca – Rákóczi út – Gyula vezér út által határolt tömb vonatkozásában. Itt bölcsőde építésének lehetősége merült fel. Azért, hogy a vonatkozó létesítési előírásoknak és az optimális használat követelményeinek mindenben megfelelő, földszintes, pavilon jellegű intézmény tudjon a területen létesülni, az érintett telek a tervezett funkciónak megfelelően speciális AI jelű, alapintézményi építési övezetbe került átsorolásra. A korábbi beépítési paraméterek módosítása a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (20 → 30%) és a zöldfelület legkisebb mértéke (60 → 40%) tekintetében történt.
 4. Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete a védendő értékek, a települési identitás, a települési karakter megóvásának biztosítása érdekében úgy döntött, hogy a 11/2019. (IV.26.) önkormányzati rendelettel a Gyula vezér lépcső – Nagytétényi út – Park utca – Rákóczi út – Rózsakert utca – Tűzliliom utca - Gyula vezér lépcső vonalában kialakult gyalogút által határolt területre vonatkozóan változtatási tilalmat rendelt el, a területre vonatkozó KÉSZ módosítás hatályba lépésig.
 5. A Budafok Duna menti területére vonatkozó 28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Duna menti építési szabályzat (DKÉSZ) 16.§ (1) bekezdése a 23/2019. (XII.03.) önkormányzati rendelettel módosult annak érdekében, hogy a területre tervezett légtartásos sátorral lefedett műjégpálya ne csak ideiglenes jelleggel működhessen.

3. A településrendezési eszközök hatályosulása:

A településrendezési eszközök hatályosulásának egyik mérőszáma a szabályozási terven rögzített útszabályozások megvalósítása. Ezek végrehajtása ütemezetten, az útépitési igények figyelembevételével történik. Az építési szabályzatok mellékletét képező szabályozási tervek alapján 2019-ben, a közterületek rendezése érdekében mintegy 35 esetben indult a szabályozási vonalak végrehajtására irányuló eljárás.

Az építési szabályzat előírásait építési engedélyezés során a telekre vonatkozóan teljes mértékben, míg az egyszerű bejelentéssel történt építkezések esetén az építési törvényben meghatározott szabályozási elemekre vonatkozóan be kell tartani. A magasabb szintű jogszabályváltozások miatt az egyszerű bejelentéssel történő építkezések kerültek túlsúlyba. 2019 decemberéig 14 építési engedélyezés történt, 18 darab használatbavételi engedélyezés, valamint 20 darab bontást jelentettek be. Az egyszerű bejelentéssel történt építkezések száma 114 darab volt.

Egyszerű bejelentéssel történő építkezések során néhány esetben azt tapasztaltuk, hogy bejelentésekor nem a helyi településrendezési szabályoknak megfelelően kerülnek a tervek feltöltésre. Az ingatlanfejlesztők gyakran már az építkezés alatt úgy hirdetik ezeket a projekteket,

hogy a változatlan külső megjelenés mellett a helyi rendeletekben megengedettnél több lakást, vagy nagyobb alapterületű lakásokat kínálnak eladásra, ezzel félrevezetve a lakásvásárlókat. Önkormányzatunk ezeket a visszaéléseket folyamatosan jelzi az illetékes Budapesti Építész Kamara és Budapest Főváros Kormányhivatala felé.

A kötelező főépítész konzultációk és a településképi véleményezési eljárások a településképi rendeletben szabályozott előírások mellett a településrendezési eszközökben foglalt elvek érvényesítését is elősegítik. 2019 decemberéig 130 darab főépítész konzultáció történt, a kiadott településképi vélemények száma 26 darab volt.

Településrendezési szerződések megkötésére 2019-ben nem került sor. Önkormányzatunk 2007 óta eddig 24 db településrendezési szerződést kötött. Jellemzően önkormányzati vállalásként az szerepelt, hogy a településrendezési eszközök módosításának eljárását kerületünk megindítja, és a rendlettervezetet a képviselő-testület elé terjeszti. Kettő kivételével a szerződésekben előírányzott képviselő-testületi döntések megszülettek. Egy esetben a Fővárosi Önkormányzat utasította el az átsorolási kérelmet, egy esetben pedig a kerületi képviselő-testület.

A szerződések közül 14 lezárultnak tekinthető, ahol mindkét fél teljesítette a kötelezettségét. A közelmúltban megkötött szerződésekben a cél megvalósítói által vállalt kötelezettségek megvalósulása folyamatban van, az erre vállalt határidők nem teltek le. Két jelentősebb volumenű szerződés (Duna Spirit és az M0 hídfő melletti területek) esetében pedig nehézségekbe ütközött, elakadt a cél megvalósítói által vállalt kötelezettségek teljesítése, itt jelenleg is vizsgáljuk a továbblépési lehetőségeket.

A fent ismertetett, közelmúltban jóváhagyott új településrendezési eszközök hatályosulásáról kedvező tapasztalatok állnak rendelkezésünkre, az idén érkezett lakossági, hivatali visszajelzések túlnyomó része a KÉSZ módosításokkor nem ismert fejlesztési elképzelésekre vonatkozik. A Főépítészeti és Városrendezési Iroda továbbra is folyamatosan gyűjti, elemzi és rendszerezi a beérkezett észrevételeket. 2019 decemberéig 23 új észrevétel érkezett. Folyamatban van annak kidolgozása, hogy milyen formában lehetne egységes eljárásrendben lebonyolítani a lakosság által kezdeményezett, és a kezdeményező költségviselésével történő olyan KÉSZ módosításokat, ahol nem lenne célszerű megvárni a KÉSZ 5-7 évente történő teljeskörű felülvizsgálatát.

4. Az arculati kézikönyv és a településképi rendelet monitorozására szolgáló, önkormányzat honlapján működő nyilvános értékelő felület

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/B.§ (4) pontja előírja, hogy az önkormányzati főépítész évente egy alkalommal az arculati kézikönyv és a településképi rendelet monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján működő nyilvános értékelő felületre beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.

A Képviselő-testület a 232/2017. (XII.14.) számú határozatával jóváhagyta Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület településképi arculati kézikönyvét (TAK), továbbá megalkotta a településképi védelméről szóló 31/2017.(XII.18.) önkormányzati rendeletét (TKR).

A nyilvános értékelő felületet 2018 áprilisában hoztuk létre, mely egy ideig a Főépítészeti és Városrendezési Iroda oldalán kapott helyett, később pedig a főmenüből könnyebben elérhető „Településképi, szabályozási tervek” menüpontba került át, ahol jelenleg is megtalálható:

<http://budafokteteny.hu/onkormanyzat/telepuleskep-szabalyozasi-tervek>

2018 októberében a nyilvános értékelő felületről felhívás jelent meg a honlapon, valamint

újságcikk a Városházi Híradóban.

Jelen előterjesztés elkészítéséig 2019. évben nem érkezett be értékelés a felületre. Ezzel együtt, irodánkon tervben van a rendelet és a kézikönyv újragondolása, az idáig megszerzett tapasztalatok beépítésével.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására:

I. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul veszi a településrendezési eszközök 2019. évi hatályosulásáról szóló – előterjesztés szerinti – önkormányzati főépítési beszámolót.

*A támogató döntéshez az Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség** szükséges.
A határozathozatal az Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.*

II. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul veszi a településképi arculati kézikönyv és a településkép védelméről szóló rendelet nyilvános értékelő felületére érkezett véleményekről szóló – előterjesztés szerinti - önkormányzati főépítési beszámolót.

*A támogató döntéshez az Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség** szükséges.
A határozathozatal az Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.*

Budapest, 2019. december

Hurták Gabriella
főépítész

Az előterjesztést készítette:

Főépítési és Városrendezési Iroda: 2019.

Látta:

Építésügyi és Műszaki Iroda: 2019.

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Kabinet 2019.

dr. Szántó János, jegyző: 2019.