



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 8/2014.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2014. január 23-i ülésére

Tárgy: Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának véleményezése

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester nevében
Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB 2014. január 23.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Vabrik Györgyi s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

| | | |
|-----------|-------------------------------------|----------|
| Rendelet | <input type="checkbox"/> | |
| Határozat | <input type="checkbox"/> | normatív |
| | <input type="checkbox"/> | hatósági |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | egyéb |

A döntéshez egyszerű minősített többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.



Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2013. január elsejei hatállyal a főváros korábbi kétszintű szabályozási rendjét megváltoztatta. Az Étv. szerint **a főváros településrendezési eszközei:**

- a **Településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSZT), amelyet a **Fővárosi Közgyűlés határozattal** állapít meg a fővárosi teljes közigazgatási területére;
- a **Fővárosi rendezési szabályzat** (továbbiakban: FRSZ), amelyet a **Fővárosi Közgyűlés rendelettel** állapít meg a fővárosi teljes közigazgatási területére;
- a **Duna-parti építési szabályzat** (továbbiakban: DÉSZ), amelyet *a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a Fővárosi Közgyűlés rendelettel* állapít meg a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére;
- a **kerületi építési szabályzatok** (továbbiakban: KÉSZ), amelyeket *a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerületi önkormányzatok képviselőtestületei rendelettel fogadnak el* a saját kerületi közigazgatási területük - Duna-parti építési szabályzattal nem érintett - területére.

A Településszerkezeti terv (TSZT) feladata

Budapest településrendezési eszközeinek alapját a **Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra** épülő új **Településszerkezeti terv** képezi. A TSZT rendeltetése az Étv. szerint többek között, hogy a Budapest 2030 koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítsa. Ezért a terv egyik fontos szerepe, hogy a főváros kétszintű önkormányzati rendszerének keretei között ezen célokat közvetítse a részletesebb kerületi rendezési eszközök felé is.

Az Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) feladata

Az Étv. 2.§ 35. pontja szerint a **Fővárosi rendezési szabályzat feladata** az OTÉK és a TSZT figyelembevételével a fővárosban **a településrendezés és az építés összehangolt rendjének** biztosítása, aminek érdekében meg kell határozni

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- meghatározott területek beépítési magasságát és
- a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását

oly módon, hogy rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat. **Ez azt jelenti, hogy minden építésjogi követelmény a kerületi szabályozás szintjén kerül meghatározásra, a fővárosi településrendezési eszközökben meghatározottak betartásával. Továbbgondolva ez azt is jelenti, hogy az építésjog változásából következő esetleges kártérítési felelősség (a bírói gyakorlatot feltételezve) akár 100%-ban a kerületeknél lesz.**

Az építési szabályzatok feladata

Az **építési szabályzatok** feladata, hogy az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően állapítsák meg, és biztosítsák rendeleti szinten.

A főváros területén *két építési szabályzat* típus kerülhet elfogadásra:

- a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), amelyet a Fővárosi Közgyűlés alkot meg rendeleti formában, és
- a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ), amelyeket a kerületi önkormányzatok fogadnak el, szintén rendelettel.

A **kerületi építési szabályzatok** és a **Duna-parti építési szabályzat** meg kell, hogy feleljenek a **TSZT-ben foglaltaknak (szerkezeti terv leírása és szerkezeti tervlapok), valamint a Fővárosi rendezési szabályzatnak.** Emellett az építési szabályzatoknak természetesen az OTÉK előírásait is figyelembe kell venniük, kivéve, ha a TSZT vagy az FRSZ attól Budapest sajátosságaira tekintettel - egyes kérdésekben eltérési lehetőséggel - másként határoz, vagy rendelkezik.

Budapest sokszínűségének területi lebontása a TSZT és az FRSZ szintjén

Budapest városfejlődése rendkívül sokszínű területhasználatot és térbeli funkcionalitást eredményezett, ami a beépítési mód, a beépítési mérték, a magasság és egyéb megkülönböztető építészeti karakterbeli jegyeivel, valamint a be nem épített területrészeivel, zöldfelületeivel és zöldterületeivel együtt alapvetően meghatározza a város területfelhasználási tervét, a város térbeli fejlődésének kereteit.

A TSZT-ben az 1:10.000 léptékű tervlap-sorozaton ábrázolt területfelhasználási egységek – a mozaikosság elkerülése érdekében – jellegüktől függően a TSZT leírásában szereplő bizonyos nagyságrend feletti területeket jelölnek. A TSZT belső rugalmassága révén, ezeken a területfelhasználási egységeken belüli sokrétű funkcionalitással teszi lehetővé a kerületi szabályozás számára az építési övezetek és az övezetek rendszerének kialakítását.

A TSZT és a kerületi szabályozás között a rendezési eszköz sajátosságaiból és a tervi léptékéből adódó szükségszerű különbségek kezelését a TSZT az adott kérdéskör fővárosi szintű mélységének megfelelően tartalmazza. Ezeket a TSZT leírása rögzíti, illetve az FRSZ erre vonatkozó külön rendelkezése tartalmazza.

A két településrendezési eszközt (TSZT, FRSZ) együtt kell figyelembe venni mind a kerületi szabályozás, mind a Duna-parti építési szabályzat megalkotása során.

Az Étv. és a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció céljainak érvényesítése a kétszintű szabályozásban

A TSZT és az FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a Budapest 2030 koncepcióban lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni. Az Étv. 7. §-a szerint „*a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását, a jogos magánérdekekre tekintettel*”. A törvény tételesen is felsorolja azokat a célokat és feladatokat, amelyeket a településrendezés során figyelembe kell venni, és amelyek érvényesítését Budapest esetében a kerületi szabályozás szintjén, az övezetek kialakításakor is teljesíteni kell, többek között: a jó minőségű környezet kialakítását, az egészséges lakó és munkakörülmények biztosítását, a környezeti állapot legalább szinten tartását,

zöldfelület-kímélő fejlesztések lehetőségét, a településkép, kilátás/rálátás védelmét és a tájvédelmet.

Mindezek mellett az Étv. rögzíti, hogy a TSZT „*a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv*”.

Összefoglalva

A fővárosi településrendezési eszközök közül a véleményezésre megküldött TSZT a jogalkotó egyszerűsítési szándékának nem tesz eleget.

Tartalmába feleslegesen beemeli Budapest városfejlesztési koncepcióját, terjedelme túlzott ahhoz, hogy határozatként megállapítható legyen.

Indokolatlanul számos területfelhasználási egységei áttekinthetetlenül mozaikossá teszik a főváros szerkezeti tervlapját, nem tömbönként szabályoz.

Feleslegesen tovább élteti a korábbi jogszabályok korszerűtlen szellemét, mint a szankcionálhatatlan intézmény- és lakódomináns városközponti területek megkülönböztetését, mint a funkcióváltást megnehezítő különleges területbe sorolt oktatási központok, egészségügyi területek megkülönböztetését. Hatáskörelvonásnak minősül a területek beépítési módjára (Ln-1 jellemzően zárt sorú, zárt udvaros ill. Ln-2 jellemzően zárt sorú, keretes; Vi-1 jellemzően zárt sorú ill. Vi-2 jellemzően szabadonálló) való utalás hiszen az a legtöbb területfelhasználási egységnél eleve (pl. Vt) sem szerepel és a beépítés módját a KÉSZ határozza meg. Másrészről indokolatlanul megszűnt a rehabilitációs szabályozást igénylő terület jelölése. Hatáskörelvonás a szerkezeti lapon továbbá a magántelkeken közparkra vonatkozó minimumértékek meghatározása is. A tervlapon téves közterület elnevezések szerepelnek (helyesen Lónyay utca, Rákóczi híd, Albert Flórián út).

A közlekedési infrastruktúra lapon téves helyen szerepel metróállomás (Klinikák), a kerékpáros nyomvonal a fővárosi szándékkal szemben a Bálna előtt van vezetve és a Hajóállomás utcában is téves a nyomvonala.

Az épített környezet értékeinek védelméről szóló tervlapon nincs helye magassági szabályozásnak, az az FRSZ-be tartozik.

A környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területekről szóló tervlapon a Millenniumi Városközpont hullámtéri területként van ábrázolva, ideje az elmúlt évtizedekben mentett oldali városközponttá kiépült területet helytelen státusz törlésére vonatkozó lépéseket haladéktalanul megtenni.

A védelmi, korlátozási területekről szóló tervlapon törlendő a Duna-parti HÉV vonalhoz kapcsolódó térszín feletti védőtávolságot, hiszen ez a szakasz eleve törlésre került a területfelhasználási és a közlekedési infrastruktúra tervlapjáról.

A véleményezésre megküldött FRSZ az Étv. 2.§ 35. pontjaiban rögzített feladatain lényegesen túlmutat, és szükségtelen mértékben korlátozza a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) helyi elvárásokhoz való alakításának lehetőségét.

A megküldött FRSZ olyan jellegű kötelmeket jelent, amelyeknek való kötelező megfeleléség kerületi döntésen túlmutató, nem kívánatos kártérítési felelősséget róhat a kerületekre.

Az OTÉK-tól való eltérést a főváros sok esetben kihasználja megfosztva ezzel a kerületet a KÉSZ készítése során további eltérés lehetőségétől.

Indokolatlanul számos területfelhasználási egységhez tartozó még számosabb beépítési sűrűségi értékek áttekinthetetlenül mozaikossá teszik a főváros területfelhasználási egységek beépítési sűrűségére és az infrastruktúra elemekre vonatkozó tervlapját. A tervlapon téves közterület elnevezések szerepelnek (helyesen Lónyay utca, Rákóczi híd, Albert Flórián út). Téves helyen szerepel metróállomás (Klinikák), a kerékpáros nyomvonal a fővárosi

szándékkal szemben a Bálna előtt van vezetve és a Hajóállomás utcában is téves a nyomvonala.

A beépítési sűrűség általános és parkolási részre való megbontását csak Budapest belső zónájában tartjuk elfogadhatónak és ott is csak terepszint alatti parkolás esetén. A beépítési sűrűség módosítására nyíljon mód nem teljes (egyszerűsített) eljárás keretében is. A beépítési sűrűséghez szükséges rugalmassági (tolerancia) tényező biztosítása a KÉSZ készítése során tekintettel hogy a megadott értékek becslésen alapulnak.

Az egyes területek beépítési magasságáról szóló tervlapon a kijelölt területek nem területfelhasználási egységenként szabályoznak, értelmezhetetlenek. A tervlapon örökségvédelmi meghatározásoknak nincs helyük, az a TSZT-be tartozik.

Az utcai légtérarányokon alapuló szabályozás nem lehet a rendelet része, annak használatát a KÉSZ-ben lehet megfontolni. Hibás metodika teljes utca légtérarányát az utca legszűkebb keresztmetszete szerint megállapítani, továbbá kezelhetetlenekké válnak a saroktelkek.

A szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatóságáról szóló tervlapon a megengedett területek helyett a lényegesen szűkebb körű tiltott területeket javasolt jelölni.

Hatáskörelvonásnak minősül a kedvezményként feltüntetett gépjármű elhelyezésről szóló szabályzás.

A műszaki infrastruktúrára vonatkozó mintakeresztmetszelvények és a kiemelt jelentőségű gyalogos felületekre valamint a közcélra átadott magánterületekre vonatkozó szabályok csak fővárosi kezelésbe tartozó területekre vonatkozzanak.

Összegezve az FRSZ a kerületek szabadságfokát indokolatlan mértékben korlátozza, esetenként kerületi hatásköröket von el, KÉSZ-ben rögzítendő elemeket tartalmaz ezért kerületi akarat érvényre juttatásánál – rugalmatlansága folytán – állandó fővárosi szabályzatmódosítást kívánna, amely újratermelné a kétszintű önkormányzati rendszer nemkívánatos konfliktus helyzetét.

Budapest, 2014. január 17.

dr. Bácskai János
polgármester nevében

Szűcs Balázs s.k.
főépítész

HATÁROZATI JAVASLATOK

I.) számú határozat:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével kapcsolatban a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § szerint az alábbi véleményt adja:

1. A fővárosi településrendezési eszközök közül a véleményezésre megküldött TSZT a jogalkotó egyszerűsítési szándékának nem tesz eleget.
2. Tartalmába feleslegesen beemeli Budapest városfejlesztési koncepcióját, terjedelme túlzott ahhoz, hogy határozatként megállapítható legyen.
3. Indokolatlanul számos területfelhasználási egységei áttekinthetetlenül mozaikossá teszik a főváros szerkezeti tervlapját, nem tömbönként szabályoz.
4. Feleslegesen tovább élteni a korábbi jogszabályok korszerűtlen szellemét, mint a szankcionálhatatlan intézmény- és lakódomináns városközponti területek megkülönböztetését, mint a funkcióváltást megnehezítő különleges területbe sorolt oktatási központok, egészségügyi területek megkülönböztetését. Hatáskörelvonásnak minősül a területek beépítési módjára (Ln-1 jellemzően zártosorú, zártudvaros ill. Ln-2 jellemzően zártosorú, keretes; Vi-1 jellemzően zártosorú ill. Vi-2 jellemzően szabadonálló) való utalás hiszen az a legtöbb területfelhasználási egységénél eleve (pl. Vt) sem szerepel és a beépítés módját a KÉSZ határozza meg. Másrészt indokolatlanul megszűnt a rehabilitációs szabályozást igénylő terület jelölése. Hatáskörelvonás a szerkezeti lapon továbbá a magántelkeken közparkra vonatkozó minimumértékek meghatározása is. A tervlapon téves közterület elnevezések szerepelnek (helyesen Lónyay utca, Rákóczi híd, Albert Flórián út).
5. A közlekedési infrastruktúra lapon téves helyen szerepel metróállomás (Klinikák), a kerékpáros nyomvonal a fővárosi szándékkal szemben a Bálna előtt van vezetve és a Hajóállomás utcában is téves a nyomvonala.
6. Az épített környezet értékeinek védelméről szóló tervlapon nincs helye magassági szabályozásnak, az az FRSZ-be tartozik.
7. A környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területekről szóló tervlapon a Millenniumi Városközpont hullámtéri területként van ábrázolva, ideje az elmúlt évtizedekben mentett oldali városközponttá kiépült területet helytelen státusz törlésére vonatkozó lépéseket haladéktalanul megtenni.
8. A védelmi, korlátozási területekről szóló tervlapon törlendő a Duna-parti HÉV vonalhoz kapcsolódó térszín feletti védőtávolságot, hiszen ez a szakasz eleve törlésre került a területfelhasználási és a közlekedési infrastruktúra tervlapjáról.

Határidő: 2014. február 8.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

II.) számú határozat:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatával kapcsolatban a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § szerint az alábbi véleményt adja:

1. A véleményezésre megküldött FRSZ az Étv. 2.§ 35. pontjaiban rögzített feladatain lényegesen túlmutat, és szükségtelen mértékben korlátozza a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) helyi elvárásokhoz való alakításának lehetőségét.
2. A megküldött FRSZ olyan jellegű kötelmeket jelent, amelyeknek való kötelező megfeleléség kerületi döntéssel túlmutató, nem kívánatos kártérítési felelősséget róhat a kerületekre.
3. Az OTÉK-tól való eltérést a főváros sok esetben kihasználja megfosztva ezzel a kerületet a KÉSZ készítése során további eltérés lehetőségétől.
4. Indokolatlanul számos területfelhasználási egységhez tartozó még számosabb beépítési sűrűségi értékek áttekinthetetlenül mozaikossá teszik a főváros területfelhasználási egységek beépítési sűrűségére és az infrastruktúra elemekre vonatkozó tervlapját. A tervlapon téves közterület elnevezések szerepelnek (helyesen Lónyay utca, Rákóczi híd, Albert Flórián út). Téves helyen szerepel metróállomás (Klinikák), a kerékpáros nyomvonal a fővárosi szándékkal szemben a Bálna előtt van vezetve és a Hajóállomás utcában is téves a nyomvonala.
5. A beépítési sűrűség általános és parkolási részre való megbontását csak Budapest belső zónájában tartjuk elfogadhatónak és ott is csak terepszint alatti parkolás esetén. A beépítési sűrűség módosítására nyíljon mód nem teljes (egyszerűsített) eljárás keretében. A beépítési sűrűséghez szükséges rugalmassági (tolerancia) tényező biztosítása a KÉSZ készítése során tekintettel hogy a megadott értékek becslésen alapulnak.
6. Az egyes területek beépítési magasságáról szóló tervlapon a kijelölt területek nem területfelhasználási egységenként szabályoznak, értelmezhetetlenek. A tervlapon örökségvédelmi meghatározásoknak nincs helyük, az a TSZT-be tartozik.
7. Az utcai légtérarányokon alapuló szabályozás nem lehet a rendelet része, annak használatát a KÉSZ-ben lehet megfontolni. Hibás metodika teljes utca légtérarányát az utca legszűkebb keresztmetszete szerint megállapítani, továbbá kezelhetetlenné válnak a saroktelkek.
8. A szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatóságáról szóló tervlapon a megengedett területek helyett a lényegesen szűkebb körű tiltott területeket javasolt jelölni.
9. Hatáskörelvonásnak minősül a kedvezményként feltüntetett gépjármű elhelyezésről szóló szabályzás.
10. A műszaki infrastruktúrára vonatkozó mintakeresztszelvények és a kiemelt jelentőségű gyalogos felületekre valamint a közcélra átadott magánterületekre vonatkozó szabályok csak fővárosi kezelésbe tartozó területekre vonatkoznak.
11. Összegezve az FRSZ a kerületek szabadságfokát indokolatlan mértékben korlátozza, esetenként kerületi hatásköröket von el, KÉSZ-ben rögzítendő elemeket tartalmaz ezért kerületi akarat érvényre juttatásánál – rugalmatlansága folytán – állandó fővárosi szabályzatmódosítást kívánna, amely újratermelné a kétszintű önkormányzati rendszer nemkívánatos konfliktus helyzetét.

Határidő: 2014. február 8.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester