



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉS

Iktatószám: X/6043-4/2014

Tervszám: 5/2014.

Ügyintéző: Hollainé Fekete Anna

Hivatkozási szám: -

Tárgy: Tervtanácsi vélemény
Városházai „8” tömb

TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

Az ülés helye: Budapest XXI. Csepel Önkormányzata Polgármesteri Hivatal,

Nagytanácssterem, 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ideje: 2014. január 30.

Tárgy: Budapest XXI. Városházai 8. tömb

Telepítési tanulmányterv

Tervező: Korényi és Társa Építészroda Kft. (É/1 01-2590) 1113 Budapest, Edömer u. 4.

Jelenlévők: Dr. Polinszky Tibor mb. főépítész (elnök), Halmos György, Zombor József, Várkonyi András (tervtanácsi tagok), Baksa Lajos irodavezető (Városházai iroda, építéshatóság), Hollainé Fekete Anna, Putoczki Zsuzsanna (Főépítési iroda munkatársai), Korényi András tervező (városrendezési szakág), Rhorer Ádám tervező (közlekedési szakág)

A tervtanácsi vélemény a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) kormányrendelet 16. §-a, és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 13/2013. (V.2.) Kt. rendelet szerint, a tervtanácsi ülésen elhangzottak alapján készült.

Előzmények, eljárási rend:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata megbízásából eljáró Csepeli Városgazda Zrt. pályázati kiírást tett közzé a Városházai 8-as hrsz-ú ingatlan értékesítésére. A pályázat nyertese a Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft. a területen olyan beruházást kíván megvalósítani, ami a területre hatályos Szabályozási Terv módosítását teszi szükségessé. A KSZT módosításának megindítása Képviselő-testületi döntés alapján lehetséges.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: településrendezési kódex) 20.§ (6) értelmében kerületi szabályozási terv módosítása csak együtt tervezendő területekre készülhet, ezért a módosítás területi hatálya az érintett ingatlan magába foglaló II. Rákóczi Ferenc út- Károli Gáspár út – Teller Ede út – Karácsony Sándor utca által határolt ún. 8-as tömb.

Az építési törvény (Étv.) 30/A § (2) pontja szerint az Önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A településrendezési kódex szerint telepítési tanulmánytervet, és ennek részeként beépítési tervet kell készíteni a településrendezési szerződés előkészítéséhez, építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez a településrendezési kódex 7. mellékletének követelményeit tartalmazóan.

A helyi tervtanácsi rendelet értelmében a telepítési tanulmánytervet a Csepeli Tervtanácsi véleményezi.

A Tervtanácsi ülésen Tervező ismertetette a terület adottságait, a tervezési koncepciót, a beépítési tervet, és közlekedési kapcsolatokat. A Szent Imre térre néző Károli Gáspár utca felőli oldalon az iskola, illetve a Hivatal épületéhez magasságban igazodó irodaépület zárja le a tömböt, mögötte szellősebb beépítéssel, alacsonyabb kereskedelmi épület (esetleg ALDI üzlet) kerülne kialakításra. A meglévő zálogház épülete bontásra kerülne.

Tervtanács a tervet megvitatta, Elnök az elhangzottakat összefoglalva az alábbi véleményt alakította ki:

A típus diszkontárház adott területre történő adaptálása Csepel Városközpont történelmileg kialakított városszerkezetétől, arculatától idegen, azonban Tervtanács elfogadhatónak tartja, hogy a 2008. óta tartó válság miatt megváltozott gazdasági környezetben a terv egy alacsonyabb beépítés feltételeit teremti meg.

A Tervtanács a városközponthoz illeszkedőbbnek látta volna, ha a zálogház zártosrú beépítéséhez hasonló architektúra jelent volna meg, azonban a Károli Gáspár utca felőli magasabb irodaépület megvalósulása esetén elfogadható kompromisszumnak látja a javasolt beépítést.

Szakmailag indokolt a beépítési terv szerinti épületek egyidejű megvalósulása, erre garanciát adhat az a befektetői szándék, miszerint a bontandó zálogház funkciója az új irodaépületben kap helyet.

Tervtanács tagjai az összegzést egyhangúlag elfogadták.

A tervtanács a külön jogszabályokban meghatározott hatáskörében foglal állást, az építési engedélyezési eljárás során az egyéb jogszabályokban előírtak teljesülését vizsgálni szükséges.

A tervtanács az alábbi jogszabályokban előírt szempontok szerint alakította ki véleményét:

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 50.§ (2);
2. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 5. § (5);
3. a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) kormányrendelet 15.§ (2).

Budapest, 2014. február. 14.



Függelék

Az előterjesztéshez kapcsolódó fontosabb jogszabályok

**1997. évi LXXVIII. törvény
az épített környezet alakításáról és védelméről**

Településrendezési szerződés

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés *a)* pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés *b)* pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) A szerződést - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - frásban kell megkötni.

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

**a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a
településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos
jogintézményekről**

10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

a) a beépítés javaslatát,

b) a telkeken belüli és a határoló közterületek

ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,

bb) közlekedési és parkolási rendjét, és

bc) közműveinek felszíni építményeit.

16. § (5) Helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat - készítése vagy módosítása esetén a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot - amennyiben korábban készült - az időközben bekövetkező változásokra tekintettel kell aktualizálni. Abban az esetben, ha nem készült korábban e rendelet szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, azt el kell készíteni.

(6) Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

15. A kerületi építési szabályzat

20. § (1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönteni.

(2) A fővárosi önkormányzat törvényben meghatározott feladatellátásához szükséges kerületi szabályozást - a fővárosi önkormányzat kezdeményezésére - az érintett kerületi és a fővárosi önkormányzat együttműködésével kell elkészíteni.

(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.

(5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatók.

(6) A kerületi építési szabályzat, a 19/A. §-ban foglaltak kivételével:

a) a kerület teljes közigazgatási területére,

b) az együtt tervezendő területekre - amelyek összességében a kerület teljes közigazgatási területét lefedik -,

c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli kerületi közigazgatási területre, vagy

d) külön a (7) bekezdésben meghatározott telektömbre, és külön a telektömbön kívüli kerületi közigazgatási területre készül.

(7) Kerületi építési szabályzat telektömbre csak kivételesen készíthető, és akkor is csak 1:1000 méretarányú szabályozási tervvel, az alábbi feltételek egyidejű fennállása esetében:

a) a szomszédos telektömb beépítése már kialakult, változtatást nem igényel,

b) az adott telektömb meglévő területfelhasználása eltér a környezetre jellemző, kialakult beépítéstől, vagy a környező lakosságot szolgáló intézmény,

c) a telektömb tervezett felhasználása a környezeti elemek állapotát nem befolyásolja kedvezőtlenül, valamint

d) nem együtt tervezendő településszerkezeti egység területén helyezkedik el.

(8) A szabályozási terven - tájékoztató jelleggel - legalább egy telek mélységben be kell mutatni a szomszédos környezet jellemzőit is.

(9) A fővárosi önkormányzat kezdeményezésére kerületi építési szabályzat készülhet a Róbert Károly körút-Hungária körút-Könyves Kálmán körút-Rákóczi híd-Hamzsabégi út-Karolina út-Villányi út-Budaörsi út-Alkotás út-Krisztina körút-Széll Kálmán tér-Margit körút-Török utca-Frankel Leó utca-Bécsi út-Vörösvári út-Árpád híd által határolt területen belüli egymáshoz csatlakozó együtt tervezendő területekre.

13/2013. (V. 2.) önkormányzati rendelet a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról

2. A Tervtanács által véleményezett építészeti-műszaki tervek

4. §

(1) A Tervtanács véleményezi mindazokat az építészeti-műszaki terveket, amelyek jogszabály alapján építési, módosított építési, összevont engedélyezési, fennmaradási engedélyhez kötött építési munkákra vonatkoznak, és nem tartoznak jogszabály által más tervtanács hatáskörébe az alábbi esetekben:

a) az Önkormányzat külön rendeletében meghatározott településképi véleményezési eljárásra kijelölt építmények építészeti-műszaki terveit,

b) helyi építészeti értékvédelemmel érintett építészeti-műszaki terveket.

(2) A Tervtanács véleményezi az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerinti telepítési tanulmányterveket