



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

Csepel Helyi Építési Szabályzat készítésére

Készítette: **Majoros Ágnes**
mb. főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2016. június 16.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2016. évi ¹⁴²sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2016.06.23.

Testületi ülés időpontja:
2016. június 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az építési törvény előírja a települési önkormányzat számára, hogy az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítsa meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény szerint a településfejlesztés és településrendezés a helyi önkormányzat feladata. (Az előterjesztés jogszabályi hivatkozásait a 2. Melléklet tartalmazza).

Ezen feladatok ellátására Csepel közigazgatási területére érvényes településrendezési eszköz jelenleg a Budapest XXI. kerület-Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról (CSVÉSZ) szóló 6/2002. (III. 26.) Kt. rendelet.

2012-ben új építésügyi rendelkezések¹ léptek életbe, melyek tartalmi átvezetésének szükségessége miatt új helyi építési szabályzatot kell készíteni „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai szerint.

A Kormányrendelet alapján:

- **a CSVÉSZ és a mellékleteit képező összes szabályozási terv csak 2018. december 31-ig alkalmazható.** Új szabályzat elkészültéig a meglévő csak átmenetileg tartható hatályban. (Kormányrendelet 45. §).
- A CSVÉSZ néhány rendkívüli (a Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdésben felsorolt) esettől eltekintve **már nem módosítható** (a Kormányrendelet 46.§ (3) alapján).
- Az új kerületi építési szabályzatot az időközben megváltozott jogszabályi előírások szerint kell készíteni. (a Kormányrendelet 46.§ (4) alapján).
- A helyi építési szabályzatok 4 évenkénti felülvizsgálata szükséges (a Kormányrendelet 16.§ (1) alapján).

A CSVÉSZ mellékleteit képező szabályozási tervek, egyes esetekben több, mint 10 éve készültek, elavultak, eszerint nem tudják biztosítani Csepel 2015. évben elfogadott közép-és hosszú távú terveiben rögzített fejlesztési célokat. A CSVÉSZ hatályon kívül helyezésével annak mellékletei, a szabályozási tervek is elvesznek, ezért az egyes területekre vonatkozó részletszabályok újbóli kidolgozása szükséges a későbbiek során.

¹ Épített környezet alakításáról szóló törvény,

Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet,

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Kormányrendelet

Új helyi építési szabályzattal a településrendezés folytatólágossága 2018 után is biztosítható és lehetővé teszi, hogy:

- az Önkormányzat rendelettel szabályozza a területén folyó környezetalakítás és építés rendjét;
- a sajátos csepeli viszonyoknak való építészeti- településképi megfelelés vizsgálható és megkövetelhető legyen;
- az önkormányzat érvényesíteni tudja a 428/2015.(IX.24) és 429/2015.(IX.24) Kt. határozatokkal elfogadott közép-és hosszú távú terveiben rögzített fejlesztési céljait. (Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020, „Csepel a lehetőségek szigete” Településfejlesztési Konceptió 2014-2030);
- a magasabb szintű építési jogszabályok nyújtotta szabályozási és rendeletalkotási lehetőségével éljen;
- az új kerületi építési szabályzat az építési jogszabályok 2012-es év óta végbement változásaival harmonizáló tartalommal kerüljön kialakításra (fogalmak, előírások helyi szinten átvezetésre kerüljenek);
- A 2015-ben elfogadott, Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) és Rendezési Szabályzata (FRSZ) a korábbi fővárosi tervekhez mérten kevésbé kiterjedt körben szabályoz, ezért a jelenlegi fővárosi szabályokból hiányzó rendelkezéseket a helyi szinten lehet érvényesíteni.

Új szabályozás nélkül Csepel város történetileg kialakult szerkezete és képe helyi kontroll és a közérdek érvényesülése nélkül alakulna át, ezért a tervezett fejlesztések megvalósulása, a településképi alakítása, a helyi sajátosságok figyelembe vétele érdekében elengedhetetlen új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) kidolgozása. A Kormányrendeletben meghatározott eljárásrend szerint KÉSZ csak partnerségi egyeztetést és államigazgatási véleményezési eljárást követően fogadható el, ennek időigényessége minimálisan hozzávetőlegesen 10-12 hónap, ami miatt az eljárás mielőbbi megindítása szükséges.

A hatályos, Magyar Építész Kamara által ajánlott díjszabás szerint a KÉSZ elkészítésére vonatkozó településtervezési szolgáltatás díja Csepel közigazgatási területét alapul véve kb. 20 millió Forint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatokat támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2016. június „17”.


Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. egyeztető lap
2. Az előterjesztésben hivatkozott jogszabályok

1. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. kerület Csepel közigazgatási területére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet előírásai szerint – Kerületi Építési Szabályzatot készített.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Majoros Ágnes mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

2. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Budapest XXI. kerület Csepel területére készítendő Kerületi Építési Szabályzat elkészítéséhez szükséges 20 000 000.-Ft összegű fedezetet az Önkormányzat 2016. évi költségvetése Általános tartalékának terhére biztosítsa.

Határidő: 2016. december 30.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Némethné Révész Andrea ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: Némethné Révész Andrea
ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2016. június 15.

Némethné Révész Andrea sk.
ágazatvezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: Süle László ügyvezető igazgató
Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2016. június 15.

Süle László sk.
ügyvezető igazgató

3. Az előterjesztés egyeztetve: Reznicek Zoltán
várospolitikai tanácsadó

Budapest, 2016. június 16.

Reznicek Zoltán sk.
várospolitikai tanácsadó

Az előterjesztésben hivatkozott jogszabályok

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Építési törvény)

13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a **települési önkormányzatnak** az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket **helyi építési szabályzatban kell megállapítania**.

18. § (1) Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

(2) Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz - a 13. § (2) bekezdésében előírt, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól

13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

3. § (1) Koncepciót, stratégiát és **településrendezési eszközöket kell készíteni**, ha

a) **jogszabály előírja**, vagy

b) a települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

(9) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat alapján készül.

11. § (1) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:

a) a település teljes közigazgatási területére,

b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy

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

(2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

(3) A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.

(7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is - az 5. melléklet tartalmazza.

16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,

b) módosítja, vagy

c) újat készít.

28. § (1) A koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyeztetve a **partnerségi egyeztetés** szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.

(2) Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása **véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentét - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén.

32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített vagy
- c) tárgyalásos

eljárás.

(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt,

c) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, vagy

d) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.

45. § (1) A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott **településrendezési eszköz 2018. december 31-ig alkalmazható.**

46. § (1) A **fővárosi kerület esetében**, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának**, valamint a **Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével** - 2018. december 31-ig alkalmazható.

(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszköz

a) 2014. június 30-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével,

b) 2014. július 1-től 2015. december 31-ig történő módosítása - amennyiben az a főváros 2014. július 1-jén hatályos településszerkezeti tervének módosítását nem igényli - a VI. fejezet eljárási szabályai szerint

ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével, vagy

bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2016. december 31-ig módosítható, amennyiben

a) a településrendezési eszköz egyeztetése 2015. december 31-én folyamatban volt, és egyeztetése során legalább a véleményezési szakasz kezdeményezése megtörtént, vagy

b) a településrendezési eszköz módosítása a 32. § (6) bekezdése szerint indokolt.

(4) Amennyiben a kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti módosítása a (2) és (3) bekezdésben meghatározott határidőig nem lép hatályba, úgy annak elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására e rendelet előírásait kell alkalmazni.

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

14. § (1) A településrendezési tervezési tevékenység 1. melléklet szerinti dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött.

(2) A településtervező feladata az önkormányzat döntései, megbízása és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével az 1. melléklet szerinti dokumentáció - a feladat elvégzéséhez szükséges településtervezési szakági tervezők bevonásával történő - elkészítése.

1. melléklet a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelethez

A	B	C	D
Szakmagyakorlási terület megnevezése	Szakterület/ részszakterület megnevezése	Szakterület/ részszakterület jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
Településtervezési terület	Településtervezési szakterület	TT	Településrendezési eszköz (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és jóváhagyandó munkarészek), ...