

6/251/35/2009.

Budapest, 2009 ÁPR. 16

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály**

Tárgy: Javaslat a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata közötti, a „kisebb területegységekre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítéséről” szóló Megállapodás kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 53/2009. (III. 31.) számú határozata alapján a tárgy szerinti javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

1997-ben került megalkotásra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. Törvény (Étv.), amely számos új rendelkezése között a 13.§ (3) és (4) bekezdésében előírta, hogy „a helyi építési szabályzat a település teljes közigazgatási területére készül”, illetve „a fővárosi kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania”.

A Törvény meghatározott időt hagyott a településeknek és a kerületeknek a teljes közigazgatási területükre vonatkozó helyi építési szabályzatuk rendeletként történő megalkotására. Az eltelt időszakban néhány kivételtől eltekintve valamennyi kerület elfogadta helyi építési szabályzatát.

A Budapest, X. kerület Kőbányai Önkormányzat területére az Étv. hatályba lépését követően igen sok egy, vagy néhány tömbre kiterjedő szabályzat és szabályozási terv készült, amelyek törvény szerinti egységbe foglalása jelentős pénzügyi, jogi, nehézséget jelent.

A törvényalkotó – érzékelve a települések nehéz helyzetét – az Étv. módosításáról szóló 2006. évi L. Törvényben újabb lehetőséget adott a jogszerű működés feltételeinek megteremtésére. A módosított törvény egyértelművé tette, hogy egy településnek, kerületnek egy helyi építési szabályzata lehet, viszont az készülhet területrészenként is, oly módon, hogy a „területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik”. (13.§ (4) bekezdés)

A fővárosban a helyi építési szabályzatra és a településrendezési tervekre vonatkozó rendelkezéseket az Étv. 14.§-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Eszerint „a fővárosi kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. A fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása esetén kisebb területegységre is megállapítható kerületi építési szabályzat”. (14.§ (3) bekezdés)

Az Étv. módosítását követően Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 331/2006.(VI.15.) számú határozatában döntött arról, hogy megállapodást kíván kötni, amely alapján kisebb területegységre készülhet kerületi építési szabályzat.

A Képviselő-testület határozatát a Hivatal megküldte a Fővárosi Főépítész részére, aki válaszában – a IX. kerületi Önkormányzattal megkötött megállapodást mintának tekintve – kérte a területegységek lehatárolásának javaslatát.

Az előkészített megállapodás tervezetet és a 17 területegységet lehatároló rajzi mellékletet a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta, és 189/2008.(XI.4.) sz. határozatában Képviselő-testületi elfogadásra javasolta.

Ugyanakkor a lehetséges gyakorlati alkalmazás tekintetében több olyan kérdés merült fel, amelyek tisztázása a fővárosnak egyeztetésre megküldendő Megállapodás-tervezet előkészítése során lényeges, illetve eredményeként jelen előterjesztésben szereplő tervezet javaslata elkészült. E kérdések, felvetések a következők voltak:

- Az előző Megállapodás-tervezet mellékletében korábban kijelölt területegységek jelentős, nagyságrendileg 100-200 hektár területűek, amelyeken belül több, korábban csak az egyes tömbökre készült kerületi szabályozási terv hatályos, eltérő időpontban hatályosulva. Ez megnehezíti a Étv. szerinti kártalanítási szabályok kedvező alkalmazását, mely szerint az építési jogok keletkezésétől számított 7 év elteltével nem jár kártalanítás.
- Jelenleg a kerület szabályozási tervekkel nagyrészt lefedett. Bár a cél a hatályos tervek időben minél tovább történő alkalmazása, azok módosításának igénye folyamatos a változó gazdasági, társadalmi helyzet, az önkormányzat településfejlesztési elképzelései, döntései, a fejlesztési, tulajdonosi igények átalakulásai, és nem utolsósorban a jogszabályi környezet változásai miatt. Azonban az, hogy mely területegységen belül jelentkezik először a módosítás igénye, vagy szükségessége esetleges, és előre nem meghatározható. Több területegységen belüli, egyidejű módosításnak pedig a pénzügyi lehetőségek szabnak korlátot.
- A Megállapodás-tervezet előző változatában rögzített lehatárolású területegységeken belül spontán felmerülő módosítási igény nagyságrendje nincs összefüggésben a területegység méretével és tervezési költségével, így előfordulhat, hogy akár egy lakótelken felmerülő szabályozási feladat a kapcsolódó területegységre egészére vonatkozó, jelentős területű és költségű terv készítését kívánja meg, lekötve így a rendelkezésre álló éves pénzügyi keret nagy részét, míg lényeges, nagy léptékű városrendezési, rehabilitációs és szabályozási problémák megoldása emiatt időben eltolódhat.
- Bizonyos szétszórt, elsősorban a vasút melletti, főleg munkahelyi területekre, valamint egyes kertvárosi lakóterületekre nem készült kerületi szabályozás terv, ezek tervi egységbe foglalása, lehatárolása és építési engedélyezése jelenleg nehezen megoldható.
- A tömbökre készülő kerületi szabályozási tervek nem teszik lehetővé a városrendezési, közlekedési összefüggések komplex kezelését, csak részfeladatok megoldásával tudnak foglalkozni, sokszor az átfogó problémák kikerülésével, és a szomszéd területekre való áttolásával. Ez további tömbökre teszi szükségessé részletes rendezési tervek készítését, mely gyakorlat a kerület egészét tekintve kevésbé hatékony, és többlet költséggel jár a tervezési díj tekintetében.
- Az elmúlt években számos, a településrendezéshez kötődő jogszabály jelentősen változott, amelyek követése önkormányzati feladat. Az Étv. kerületi szabályozási tervekhez kapcsolódó véleményezési eljárása során az Állami Főépítész és a Fővárosi Főépítész véleményében rendszeresen jelzi, a Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal és az Állami Számvevőszék ellenőrzései alkalmával többször kifogásolta a jelenlegi tervezetési mechanizmust, és kéri a megállapodás megkötését, vagy a teljes kerületre vonatkozó szabályzat elkészítését.

Áttekintve a felmerülő kérdéseket, az előzetes egyeztetések alapján a következő optimális, időben és térben rugalmas és költségtakarékos javaslat tehető.

A területrészenként készülő helyi építési szabályzatról szóló Megállapodásban csak az első területrész területi meghatározása szerepeljen, amely a majdani, végleges Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) struktúrája szerint készülhet már el.

Első területrészként javasolható a Hungária krt. – Kerepesi út – Pongrácz út – Horog utca – Kőbányai út által határolt terület. Indoka, hogy jelenleg két részére is folyamatban van KSZT készítése és felülvizsgálata, egy részére, a MÁV lakótelepre hatályos terv van, előkészítés

alatt áll a Kis Pongrác lakótelep szociális városrehabilitációja, várható a MÁV járműjavító átalakulása, tehát lényegében minimális szabályozási feladattal és a meglévő, illetve folyamatban lévő tervek azonos struktúra szerinti összedolgozásával létrejöhet a Kerületi Építési Szabályzat magja. A jelenleg szabályozatlan, kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre elegendő lenne a KÉSZ mellékleteként ún. övezeti terv készítése az Étv. 13.§ (7) bekezdése értelmében (amennyiben a helyi építési szabályzat mellékleteként nem készül szabályozási terv is, az egyes építési övezetek, övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell).

Mivel a további területrészek sorrendje és lehatárolása előre nem határozható meg az előzőekben részletezett okok miatt, ezért a Megállapodásban nem célszerű ezek konkrét lehatárolása és ütemezése, hanem a felmerülő igények alapján dönthető el aktuálisan az adott következő területrész. Az Étv. rendelkezik a további jogszerűséget biztosító előírásokról, azok Megállapodásba foglalása ezért indifferens. Ezen előírások egyrészt rögzítik, hogy a területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik, illetve, hogy a szabályozást legalább a településszerkezeti tervben lehatárolt területegységre kell elkészíteni.

Ily módon a lehető legoptimálisabb, időben és térben rugalmas, a hatályos terveket időben minél tovább megtartó, költségtakarékos, egyúttal jogszerű megoldás kínálkozik az Önkormányzat számára településrendezési feladatai ellátására és a Városfejlesztési Koncepcióban foglalt fejlesztési elképzelései megvalósítására, melynek egyeztetése megkezdhető a Fővárosi Önkormányzattal.

A Fővárosi Önkormányzattal lefolytatandó egyeztetést követően kerülhet a Megállapodás-tervezet a Képviselő-testület elé megtárgyalásra, illetve kerületi elfogadását követően dönthet a Fővárosi Közgyűlés.

Határozati javaslat:


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata közötti, a „kisebb területegységekre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítéséről” szóló Megállapodás kezdeményezéséről” tárgyú előterjesztést, és egyetért a Megállapodásnak az Étv. 14.§ (3) bekezdése szerinti előkészítésével, egyúttal javasolja a Fővárosi Önkormányzattal történő egyeztetés kezdeményezését.

Határidő: 2009. április 30.
 Felelős: Verbai Lajos polgármester
 Előkészítésért felelős: dr. Neszteli István jegyző
 Végrehajtás előkészítéséért felelős: Mozsár Ágnes főépítész

Budapest, 2009. április 3.


 Mozsár Ágnes

Törvényességi szempontból látta:


 dr. Neszteli István
 jegyző 14.