

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Jegyzője**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 2019. júniusi ülésén fogadta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Tkr.).

A Tkr. az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjáról rendelkezik, településképi szempontból meghatározó területeket jelöl ki, valamint részletes településképi szabályokat határoz meg. Előírásokat fogalmaz meg a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére, valamint a reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására és tilalmára vonatkozóan. A településképi követelmények alkalmazását önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök segítik elő.

Jelen előterjesztés a Tkr. módosítására tesz javaslatot.

A Tkr. 1. mellékletében 64. nyilvántartási számon védett egyedi értéként szerepel a Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú ingatlan, amely eredetileg a sertéshizlaló társaság központi épülete volt. Az ingatlan tulajdonosa, a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) 2019-ben kezdeményezte az ingatlan kerületi helyi védettségének megszüntetését arra hivatkozva, hogy az épület rendkívül leromlott műszaki állapota miatt közvetlen életveszélyes állapot áll fenn.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségének megszüntetése iránti kezdeményezésről szóló 5/2020. (II. 18.) KKB határozatával úgy döntött, hogy a védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárást elindítja.

Elkészült a védett érték értékvizsgálata, amely szerint az épület valószínűsíthetően felújítható lenne, bár igen jelentős költséggel, és a jelenlegi lakófunkció helyett valamilyen intézményi, irodai rendeltetésre lenne alkalmas. Az épület részben már elvesztette a védelem alapját képező értékeit, helyreállítása csak jelentős költséggel valósítható meg, a funkcióváltás indokolt.

A bizottsági döntésben meghatározott korábbi szándék szerint a Tkr. módosításával a védettség a teljes épület helyett a továbbiakban csak az utcai homlokzatra terjedt volna ki, így az épület részleges védelme valósult volna meg. A tulajdonos nevében eljáró MNV Zrt. álláspontja szerint azonban a súlyos állagromlás miatt az épület egésze nem állítható helyre, az utcai homlokzat helyreállítását, megtartását pedig nem tartják reálisan megvalósítható alternatívának. Az épület helytörténeti gazdasági jelentőségét más formában javasolják bemutatni. Tekintettel arra, hogy az elvégzett értékvizsgálat ellenére az épület további

hasznosítására, teljeskörű felújítására vagy az utcai homlokzat megtartásával járó átépítésére a tulajdonos nem lát reális lehetőséget, a helyi védettség megszüntetése indokolt.

A védettség megszüntetésével kapcsolatos javaslat közhírré tételét követően beérkezett észrevételek alapján került sor a Tkr. módosítása tervezetének elkészítésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rend.) 43/A. §-a szerint.

A Tkr. módosításának tervezete nem terjed ki a Tkr. teljeskörű felülvizsgálatára, a fentiekben túl azonban tartalmaz néhány olyan pontosítást és kiegészítést, amelyeket a magasabb szintű jogszabályváltozások és a Tkr. alkalmazása során felmerült kérdések feltétlenül indokoltá tettek.

A védett egyedi érték védelme ezentúl kétféle lehet: teljes védelem vagy részleges védelem. Ez a rendelkezés megteremti annak a lehetőségét, hogy a Tkr. későbbi teljeskörű felülvizsgálata során indokolt esetben egyes védett értékekre a jelenlegi rendeletmódosításban definiált „védett egyedi érték részleges védelme” kerüljön meghatározásra. Ehhez kapcsolódóan meghatározásra kerülnek a vonatkozó előírások, és módosul az 1. melléklet szerkezete. A védett értékeket tartalmazó 1. mellékletből a fentiekben részletezett eljárás eredményeként a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertéshizlaló társaság központi épülete törlésre került, a védettsége megszűnik. Ezen túl a műemléki védettségű Kőbánya-alsó vasútállomás, a fővárosi helyi védettségű Kada utca 27-29. szám alatti iskola és óvoda épülete, a Kőrösi Csoma Sándor út 43-51. szám alatti lakóépület, valamint a Hungária krt. 9-11. szám alatti Nemzeti Közszolgálati Egyetem épületegyüttese kerületi helyi védettsége megszűnik, mivel ezek az értékek már műemléki vagy fővárosi védelmet élveznek.

A magasabb szintű jogszabályok módosítása miatt változnak a rendeltetismód-változtatásra vonatkozó eljárási szabályok, továbbá pontosításra kerül a létesítmény megközelítését segítő információs vagy más célú berendezés elhelyezésének szabályozása. Pontosításra kerül a hulladékgyűjtő edények elhelyezéséről szóló rendelkezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2021. július 1-jétől hatályos módosítása következtében a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos hatásköri szabályozás megváltozik, a törvényben korábban a polgármesterre telepített hatáskörök címzettje a képviselő-testület lesz. A hatékony feladatellátás érdekében – különös tekintettel a döntéshozatalra nyitva álló rövid határidőkre, valamint arra, hogy a határidőben történt döntéshozatal hiányában a településképi véleményt és a bejelentés tudomásulvételét megadottnak kell tekinteni – ezen döntéseket javasolt továbbra is a polgármester hatáskörében tartani, illetve részére átruházni.

Módosul a Tkr. 2. melléklete is, egyrészt az 1. mellékletből törlésre kerülő védett értékek a térképen is törlésre kerülnek, másrészt két, tévesen erdőterületként jelölt tömb jelölése a tényleges használat szerinti kategóriára változik.

A Tkr. módosításának tervezete széleskörű társadalmi bevonással készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete alapján. Ennek során az érintett lakosság, valamint a bejelentkező érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, illetve környezetvédelmi egyesületek a Tkr. módosításának indításakor és elkészítésekor tájékoztatást kérhettek, javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthattak.

A Tkr. módosításának tervezete egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában érkezett vélemények elbírálásáról szóló polgármesteri döntés szerint az államigazgatási szervek részére a véleményezési eljárás során adott észrevételeik megválaszolásra kerültek.

## **II. Hatásvizsgálat**

A Szállás utca 7. szám alatti ingatlan helyi védettségének megszüntetése következtében lehetővé válik az épület lebontása és az ingatlan hasznosítása.

Az új fogalomként bevezetett, a védett egyedi érték teljes védelme és a védett egyedi érték részleges védelme megteremti annak lehetőségét, hogy a Tkr. későbbi teljeskörű felülvizsgálata során – indokolt esetben – egyes védett egyedi értékeknél részleges védelem kerüljön meghatározásra. Habár ezen fogalmak és szabályozásuk a Tkr. jelenlegi módosításának eredeti koncepciójához kerültek kidolgozásra, amely a Szállás utca 7. szám alatti épület vonatkozásában végül nem kerül alkalmazásra, érdemes a jogintézményeket megtartani és a későbbiekben felhasználni.

Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközökre vonatkozó rendelkezések pontosításával az eddigiéknél jobban ellenőrizhetők az építési tevékenységek és rendeltetésmód-változtatások.

## **III. A végrehajtás felételei**

A Tkr. módosítása június 1-jén lép hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester megküldi vagy elérhetővé teszi a rendeletet a Korm. Rend. 43/B. § (1) bekezdése szerinti államigazgatási szervek részére.

## **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A védett egyedi értékeket, a védelem terjedelmét és a védett területi értékeket az 1. melléklet határozza meg.”

(2) A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A védett egyedi érték védelme teljes vagy részleges lehet.”

(3) A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A védett egyedi érték részleges védelme kiterjed az épület, építmény azon alkotórészére, amelyre a védett értékek nyilvántartása meghatároz.”

**2. §**

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A nyilvántartás tartalmazza a védett értéket:)*

„a) megnevezését, részleges védelem esetén a védett épület, építmény azon alkotórészének megnevezését, amelyre a védelem kiterjed,”

**3. §**

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A hulladékgyűjtő edényt a történeti kisvárosias lakóterületen

a) telken belül vagy

b) – amennyiben más módon nem megvalósítható – tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban

kell elhelyezni.”

#### 4. §

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 44. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Védett egyedi érték részleges védelme esetén az (1) bekezdést az épület, építmény védett alkotórészére kell alkalmazni.”

#### 5. §

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Védett egyedi érték részleges védelme esetén az (1)-(5) bekezdést az épület, építmény védett alkotórészére kell alkalmazni.”

#### 6. §

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelet 52. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A cég, üzlet, illetve létesítmény megközelítését segítő információs vagy más célú berendezés kizárólag közterületen helyezhető el. Egy információs vagy más célú berendezés mérete legfeljebb 1 m<sup>2</sup> lehet. Több berendezés elhelyezése esetén a berendezések együttes mérete összesen legfeljebb 4 m<sup>2</sup> lehet.”

#### 7. §

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 70. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A bejelentés mellékletét képező dokumentációnak - a bejelentés tárgyának megfelelően - a következő munkarészeket kell tartalmaznia:)*

„c) rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozása (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén

ca) műszaki leírást, amely ismerteti a rendeltetésváltozásnak megfelelő használat technológiai jellemzőit,

cb) a rendeltetésváltozás következtében a környező ingatlanokat érintő hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,

cc) helyszínrajzot a rendeltetésváltozással érintett, valamint az azzal szomszédos ingatlanon meglévő építmények és terepviszonyok feltüntetésével,

cd) a megértéséhez szükséges alaprajzot és metszetet, valamint

ce) a megértéshez szükséges homlokzati tervet vagy a közterületről látható felületek változását bemutató látványtervet vagy fotómontázst,”

#### 8. §

(1) A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

## 9. §

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet

- a) 4. § (2) bekezdésében az „érték” szövegrész helyébe az „érték teljes” szöveg,
- b) 61. § nyitó szövegrészében a „polgármester” szövegrész helyébe a „polgármester átruházott hatáskörben” szöveg,
- c) 69. § (1) bekezdésében az „eljárás lefolytatása” szövegrész helyébe az „eljárásban első fokon átruházott hatáskörben a polgármester dönt. A településképi bejelentési eljárás” szöveg,
- d) 69. § (4) bekezdésében az „egy” szövegrész helyébe a „két” szöveg,
- e) 72. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében a „polgármester” szövegrész helyébe a „polgármester első fokon átruházott hatáskörben dönt” szöveg és az „eljárásban” szövegrész helyébe az „eljárásban, amely során” szöveg lép.

## 10. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelet

- a) 66. § (3) bekezdése,
- b) 67. §-a,
- c) 72. § (2) bekezdése,

## 11. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2021. június 1-jén lép hatályba.

(2) A 9. § b), c) és e) pontja 2021. július 1-jén lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző