

T-141/2025.

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata
Polgármester

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés alapján)

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Döntés a kerületi építési szabályzat felülvizsgálatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló törvény (a továbbiakban: törvény) értelmében minden településnek 2027 év közepéig új településtervet kell készítenie. A törvény végrehajtási rendeletének 2025 nyarán történő hatályba lépése és a kereskedelemről szóló törvény közelmúltban történt módosítása okán a kerületi építési szabályzat felülvizsgálata indokolttá vált. Egy átfogó vizsgálat és elemzés készítését követően a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat módosítására kerülne sor, a vizsgálati eredmények a későbbiekben az új településtervbe is integrálódnak. A módosítás során készülő dokumentáció a mellékelt főépítési feljegyzésben részletezett későbbi településterv előrehozott tanulmányaként értelmezhető, és az elemzések értékelését követően a javaslatok beépülhetnek a hatályos szabályozásba.

A kerületi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek felülvizsgálata mellett az Önkormányzathoz - építési beruházáshoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv alapján - a kerületi építési szabályzatot érintő módosítás kezdeményezése tárgyában érkezett kérelem.

A kerületi építési szabályzat - mint településtervként értelmezendő településrendezési eszköz - készítésének és módosításának eljárási rendjét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet)* határozza meg. A *Kormányrendelet* szerinti eljárásrendre vonatkozó szabályok összességének figyelembevételével a településterv módosítása egyszerűsített eljárásban történik. A teljes kerületet érintő, átfogó és az eseti módosítás egyidőben lefolytatható.

A településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, valamint a települési önkormányzati főépítész képviselő-testületnek címzett feljegyzésének elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. Jelen előterjesztés a kerületi építési szabályzat módosítási eljárásának elindítására irányul.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság, valamint a Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság* részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslatok:

Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság határozati javaslata

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága* **javasolja a Képviselő-testületnek Belváros-Lipótváros kerületi építési szabályzatának felülvizsgálatára vonatkozó főépítész feljegyzés elfogadását és a módosítás egyszerűsített eljárási rendben történő elindítását.**

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozati javaslata

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága* **javasolja a Képviselő-testületnek Belváros-Lipótváros kerületi építési szabályzatának felülvizsgálatára vonatkozó főépítész feljegyzés elfogadását és a módosítás egyszerűsített eljárási rendben történő elindítását.**

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Képviselő-testületi határozati javaslat

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete **elfogadja Belváros-Lipótváros kerületi építési szabályzatának felülvizsgálatára vonatkozó főépítész feljegyzést és elindítja az egyszerűsített eljárási rendben történő módosítást, továbbá felkéri a Polgármestert az eljárás E-TÉR rendszerben történő kezdeményezésére és lefolytatására.**


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest, 2025. 09.03.

Egyetért:



dr. Balla Valéria
alpolgármester



Szentgyörgyvölgyi Péter
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



dr. Tusor Gabriella
jegyző

A fedezet rendelkezésre áll:



Morvai Éva

Pénzügyi Osztály, osztályvezető



Melléklet:

- Főépítész feljegyzés – B-LKÉSZ 3.0. módosítás – tervi tartalmat meghatározó feljegyzés



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Belváros-Lipótváros Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

Tárgy: B-LKÉSZ 3.0. módosítás – tervi tartalmat meghatározó feljegyzés

1. ELŐZMÉNYEK:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020 januárjában megalkotta Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét. A rendelet 2021-ben általános felülvizsgálatra, 2025-ben pedig egyes telkeket érintő telepítési tanulmánytervek alapján módosításra került. *Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: B-LKÉSZ)* jelenlegi formájában a magasabb rendű jogszabályok átmeneti rendelkezései szerint 2027. június 30-ig maradhat hatályban. Az új településterv megalkotása során a Képviselő-testület számos felmérésre, vizsgálatra, megalapozó és alátámasztó munkarészre támaszkodik, ezek összessége alapozza meg a településfejlesztési és rendezési dokumentum előkészítését és elfogadását. Egy átfogó vizsgálat és elemzés keretében a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat felülvizsgálata és módosítása vált szükségessé.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 2025 júliusától alapvetően meghatározza a kerületi építési szabályzat jogszabályi környezetét, továbbá a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény közelmúltban történt módosítása általános feltételekhez köti a kereskedelmi tevékenységek folytatását.

A jogszabályi változások lehetőséget teremtenek a hatályos kerületi építési szabályzat felülvizsgálatára és módosítására. A B-LKÉSZ módosításának elsődleges célja a rendeltetésre vonatkozó előírások felülvizsgálata és a létesítéshez kapcsolódó feltételrendszer kidolgozása a TÉKA 14. § (4) bekezdés b) pontja szerinti felhatalmazás alapján.

A B-LKÉSZ jelen módosítása során készülő dokumentáció az új településterv előrehozott tanulmányaként értelmezhető, és az elemzések értékelését követően javasolt rendelkezései beépülhetnek a hatályos szabályozásba.

A módosítás célja továbbá Budapest V. kerület Önkormányzatához érkezett B-LKÉSZ eseti módosítását érintő kérelem és ahhoz kapcsolódóan benyújtott telepítési tanulmányterv alapján tervezett beruházás megvalósításához szükséges, a Báthory utca – Szemere utca – Kálmán Imre utca – Hold utca által határolt tömb szabályozásának, a vonatkozó szabályozási tervnek, illetve egyes mellékleteinek a felülvizsgálata.

A B-LKÉSZ módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített eljárás keretében történik.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:

- a) rendeltetésekre vonatkozó előírások felülvizsgálata, a kialakításhoz szükséges feltételrendszer kidolgozása,
- b) telepítési tanulmányterv alapján a B-LKÉSZ rendelkezéseinek felülvizsgálata,
- c) a B-LKÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása, módosítása,
- d) szabályozási terven pontosítások / módosítások átvezetése.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

Az elvárt tervi tartalmat a 314/2012. (XI.8.) Kr. 3/A. §, a 3/C. §-a és a 11. § (6) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján kell meghatározni, a következők figyelembevételével:

I. Az Önkormányzat 2020. januárjában fogadta el a B-LKÉSZ -t, ezért az eltelt időre tekintettel a településrendezési feladatok vonatkozásában **a megalapozó vizsgálatot csak a rendeltetésekre vonatkozó vizsgálatok tekintetében szükséges aktualizálni, kiegészíteni a megalapozó vizsgálat további részei a jelen tervezés során felhasználhatók**, mindezek mellett a TSZT vagy FRSZ módosítás sem érinti a kerület területét,

II. a Képviselő-testület által elfogadott **telepítési tanulmányterv** a B-LKÉSZ módosítás során **felhasználható**, a szabályozási módosítás céljának megfelelően,

III. a településrendezési feladat: **a B-LKÉSZ és mellékletei egyes részeinek, mellékleteinek pontosítása.**

A fentiek alapján:

- a módosítás kidolgozása szakági tervezést (közlekedés, táj-és zöldfelület, közmű, hírközlés, környezetvédelem, stb.) nem igényel,
- részletesebb szabályozási igény esetén az adott területre értékelhető telepítési tanulmányterv/javaslat rendelkezésre áll.

A Tervező az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervdokumentációban. Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- a. a módosító rendelettervezet
- b. a módosított szabályozási tervlap
- c. szükség esetén egyéb térképi melléklet, jegyzék, lista módosítás

2. **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT:** a 2020 januárjában elfogadott megalapozó vizsgálat és friss önkormányzati adatszolgáltatások felhasználásával kizárólag a rendeltetésekre vonatkozóan készül.

3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT:** kidolgozása a feladat jellegének megfelelően minimális tartalommal történik a változások általános - vagy ahol szükséges - részletes bemutatásával, szakági munkarészek nélkül.

4. **A NORMASZÖVEG:** módosítási igényét a normaszöveg egybeszerkesztett korrektúrák változata mutatja be.

5. **FRSZ IGAZOLÁS VAGY OTÉK/TÉKA ELTÉRÉS:** az alátámasztó javaslat dokumentációjának keretében készül szükség szerint.

Budapest, 2025. augusztus 19.

