



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. november 7-i rendkívüli ülésére
a Kerületi Építési Szabályzat módosítási eljárásának megindításáról**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest I. kerület Budavár Önkormányzatának Képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Étv. 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatai ellátása érdekében – a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Budavár Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ 2023. január 19-től hatályos, elfogadása óta nem került módosításra.

A Budapest I. kerület, 14261 hrsz. szám alatti, természetben a Donáti utca 35-45. valamint az Iskola utca 10. és 16. szám alatti, 5351 m² nagyságú ingatlan 100% önkormányzati tulajdonban van. A tárgyi ingatlanon jelenleg három, önálló főépület található: a Donáti utcában az Alkotmánybíróság szabadonálló épülettömege, míg az Iskola utcában – a Iskola utcai zárt sorú épületsorba illeszkedő – két irodaház, melyek közül a 16. szám alatti épület jelenleg a GAMESZ székházaként szolgál, míg a 10. szám alatt található irodaház emeleti és tetőtéri szintjeit az Önkormányzat bérbe adja 2020. augusztus 8-tól (határozott idejű szerződéssel 5 évre), a földszint jelenleg üres.

A fentebbi épületek ingatlannyilvántartási szétválasztása már korábban is igényként merült fel az Önkormányzat részéről, amelyről az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező 2006-ban készült változási vázrajz is tanúskodik, azonban végül a telekalakítási folyamat nem fejeződött be. A vázrajz készítése idején még a többszörösen módosított 16/2000. (VIII.15.) Kt. sz. rendelettel megállapított Kerületi Építési Szabályzat volt hatályban, amely a telekalakítás végrehajtását nem tette lehetővé.

2023. január 19-én hatályba lépett az új KÉSZ, amely alapvetően a korábbi építési szabályzatban megállapított építési jogokat figyelembe véve határozta meg az új építési jogokat, a tárgyi ingatlan esetében ezeket a jogokat változtatás nélkül, jogfolytonosan átvezette (a KÉSZ készítése idején az ingatlant érintő telekalakítási szándék nem volt ismert).

Az Ln-2/1/02 építési övezetbe sorolt 14261 hrsz. ingatlan tervezett telekalakítása a 2006-ban keletkezett változási vázrajz alapján több ponton sem felel meg a jelenleg hatályos KÉSZ előírásainak:

- a Donáti lépcsőt érintő telekalakítás sem az északi (14261 hrsz.), sem pedig a déli oldal mentén (14259 hrsz. ingatlant érintően) nem engedélyezhető (erre korábban sem volt lehetőség), ugyanis a szabályozási terv az északi oldal mentén nem tartalmaz szabályozási vonalat (köz és magánterület határa), míg a déli oldal mentén a telekalakítási vázrajzon jelölt telekhatártól eltérő kötelező telekalakítást (szabályozási vonal) jelöl;
- az ingatlan telekalakítási paramétere „K” kialakult, amely paraméter alkalmazása esetén telket alakítani – a telekhatár rendezés kivételével – kizárólag a szabályozási terven „javasolt telekhatár” elemmel jelölt esetben és annak megfelelően engedett (hivatkozás: KÉSZ 26.§ (2) bekezdés), telekmegosztás így kizárólag a szabályozási terven jelölt Iskola utca 10. szám alatti ingatlant érintően lehetséges (vázrajzon 14231/1 hrsz.-ként tervezett ingatlan);
- a Donáti utca menti telekalakítás a kerítésvonal mentén végrehajtható.

Az előbbiek alapján a tervezett telekalakítás végrehajtása, vagyis az Alkotmánybíróság épületének, a GAMESZ székházának és a bérrodaháznak önálló ingatlanba rendezése egyértelműen indokolt, de ez kizárólag a hatályos KÉSZ eseti módosításával lehetséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 68.§ (1) b) pont bb) alpontja értelmében a településrendezési terv módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

A módosítással érintett ingatlan természetben a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területén helyezkedik el.

A Korm. rend. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete legalább egy teljes telektömb, amely a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16.§ 122. pontja értelmében valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül. Előbbiek okán a KÉSZ módosításának hatálya tekintetében leghatárolható legkisebb tervezési területi egység az utcákkal lehatárolt tömb teljes területe (az előterjesztés 2. számú melléklete).

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ készítésének idején a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) tartalmi követelményei voltak az irányadóak, így a KÉSZ módosítása az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.

A Vhr.-ben meghatározott megalapozó vizsgálatok és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatok 2022-ben elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a kerületi önkormányzat főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti (döntés javaslat 1. sz. melléklete).

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a KÉSZ módosítása tervezetetének költsége bruttó 2,3 millió Ft, melynek fedezete Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelete 4/b. mellékletének „szakmai tevékenységet segítő szolgáltatások (K336)” során rendelkezésre áll.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, és az Mötv. 50. §-ából levezethető főszabály alapján a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet jelen előterjesztés megtárgyalására!

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2024 (XI. 7.) önkormányzati határozata
a Kerületi Építési Szabályzat módosítási eljárásának megindításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Kerület hosszú távú településfejlesztési elhatározásaival összhangban támogatja a 14261 hrsz. ingatlan előterjesztés szerinti telekrendezését.
2. Az 1. ponttal összefüggésben elkészített Budapest I. kerület Budavár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) eseti módosítását a Budapest I. kerület, Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozóan.
3. Egyben elfogadja a határozat második pontját illetően a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti, a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzésben foglaltakat.
4. Felkéri a polgármestert a KÉSZ módosítása terveztetésének megindítására és előkészítésére, a tervezési szerződés előkészítésére, megkötésére, valamint a KÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására és lefolytatására.
5. Felkéri továbbá a polgármestert arra, hogy a KÉSZ módosítását követően a 14261 hrsz. alatti ingatlan jelen előterjesztés szerinti – három, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanra történő – megosztására, valamint a Donáti lépcső menti telekhatár-rendezésre irányuló telekalakítási eljárást lefolytassa, a telekalakítási vázrajzot és a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Önkormányzat képviselőjében aláírja.

Határidő: azonnal

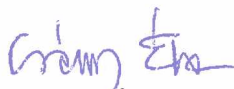
Felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

- Főépítési feljegyzés (a határozat melléklete)
- Az előterjesztés 1. sz. melléklete (változási vázrajz)
- Az előterjesztés 2. sz. melléklete (tervezési terület lehatárolása)

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:



Csány Éva
irodavezető

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési kihatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
mb. gazdasági vezető

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2024. november „4.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2024. november „4.”

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest I. kerület Budavár Kerületi Építési Szabályzatának (KÉSZ) a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területére vonatkozó módosító dokumentációjához

a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása

(hivatkozás: 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés)

A módosítás a Budapest I. kerület Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területén elhelyezkedő Ln-2/I/02 építési övezetbe sorolt 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztásának lehetővé tételére irányul. A módosítás eredményeként az ingatlanon álló három, városszerkezetileg is jól különválasztható épület telekjogilag önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanná tudna válni.

A KÉSZ módosítása kizárólagosan a 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztását, valamint a Donáti lépcső menti telekhatár rendezést lehetővé tevő építésjogi környezet megteremtésére irányul, a tömb területén található egyéb ingatlanok hatályos építési jogait nem érinti.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 68.§ (1) b) bb) pontja értelmében a településrendezési terv módosítása **egyszerűsített eljárásban** történhet.*

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ készítése idején *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) tartalmi követelményei voltak érvényben, így a KÉSZ módosítása az **OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II.** fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.

Megállapítható, hogy a tárgyi feladathoz kapcsolódóan a Vhr. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatok a KÉSZ készítésekor elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók (hivatkozás: Korm. rend. 7.§ (5) bekezdés). Tekintettel arra, hogy a város jelenleg érvényben lévő településrendezési tervei frissen léptek hatályba, és kizárólag az érintett ingatlan telekrendezését érintő pontosítás történne a beépítési határértékek változtatása nélkül, így újabb, további alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek elkészítése nem indokolt. Az alátámasztó munkarész előbbieik okán kizárólag a módosítással érintett terület lehatárolását, a módosítás rövid indoklását és a módosító javaslatot kell, hogy tartalmazza.

A tárgyi feladat tartalmát tekintve nem terjed ki a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítésére, valamint a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÖVr.) szerinti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére.

Előbbieket figyelembe véve a módosításhoz szükséges tervdokumentációt **az alábbi tartalommal javasolt elkészíteni:**

1. ELŐZEMÉNYEK

- **Előzmények rövid ismertetése, a tervekészítés célja, a módosítás hatálya**

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- **A módosítással érintett terület rövid bemutatása**
- **A módosítással érintett terület összefoglaló településrendezési vizsgálata:**
 - o Területhasználat
 - o Hatályos településrendezési tervek (TSZT/FRSZ és KÉSZ) rendezéssel érintett területre vonatkozó megállapításai

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- **Településrendezési javaslatok** (a módosítás rövid ismertetése)

A vizsgálati és javaslati munkarészek **összevonhatók, átcsoportosíthatók.**

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által **feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.**

Budapest, 2024. október 29.




Csány Éva
kerületi főépítész

Változási Vázrajz

T-73025

a 14259 és 14261 helyrajzi számú földrészletek
szabályozása és megosztása
Budapest, I. kerület
EOV vetület

Szelvényszám: 224
Építési évszám:
Tömbszám: 180, 181
Méretarány: M=1:1000
Szabályozási jvk. sz.:
Rendezési terv:
Előzmények:

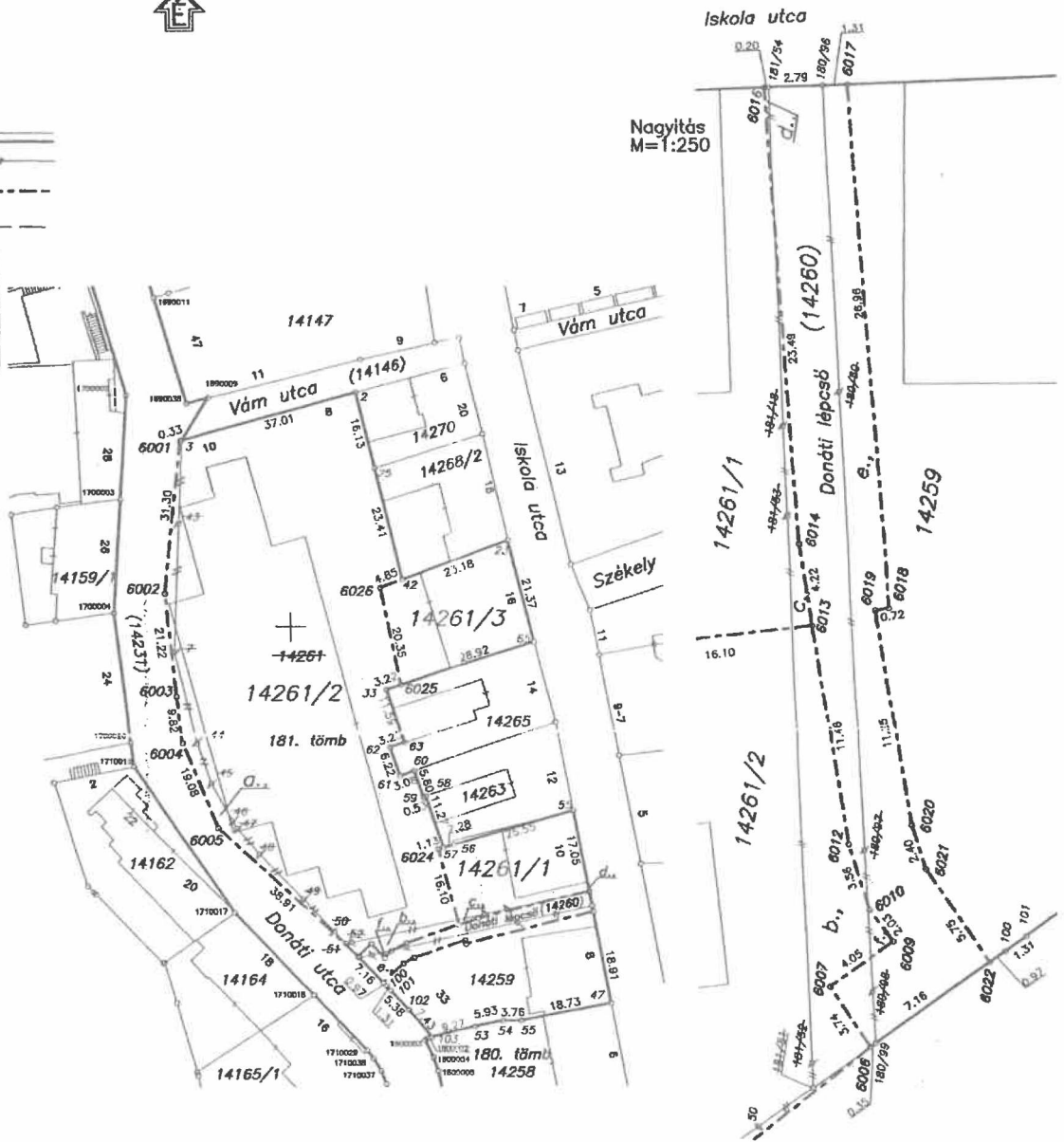


Jelmagyarázat:

- megmaradó régi telekhatár: ————
- megszűnt telekhatár: - - - - -
- új telekhatár: ————
- szabályozási vonal: ————
- meglévő (bemért) épület: [Symbol]
- tervezett beépítési mód: [Symbol]
- bontandó épület: [Symbol]
- kiszájtott terület: [Symbol]

A telekrendezéshez egyetérték:
(tulajdonosok aláírása)

[Handwritten signatures and stamps of property owners]



Nagyítás
M=1:250

Földhivatali záradék
A helyrajzi számok és a területszámítás helyes. (Ez a záradék a katasztrális számított 1 évig érvényes: későbbi felhasználás előtt újból érvényesíteni kell.)
2006 APR 28.
Budapest

A záradék az újzáradékolás keltezésétől számított 1 évig érvényes.
2007 MÁJ 2 9.
[Signature]

Kerületi jóváhagyás
T-73025
[Signature]

Feljegyzések:
E vázrajz telektervezési sorrendben megjelölt a tisz. vázrajz átvételén.
Ezen tervrajz érvényteleníti a T-62947 tisz. vázrajzot.
A vázrajz a területkiszájtással együtt érvényes!
Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontosági előírásainak.
HATÁRKÖ
Földmérési, Tervező, Szakértő, és Szolgáltató Közkereseti Társaság
1161 Budapest, Batthyány u. 91. 1.

[Circular stamp: Földhivatali záradék, Budapest, 2006 APR 28.]

A záradék az újzáradékolás keltezésétől számított 1 évig érvényes.
DEC 17.
[Signature]

A Műszaki Nyilvántartás Záradéka
A nyilvántartásban a megfelelő szelvény-
lapokon a iktatószám
alatti érkezett
telekhatárvételezés alapján átvezették.
Budapest, 200.....

Iktatószám:
Munkaszám:
Készítette: **Határkö KKT**
1161 Bp. Batthyány u. 91.
Tel: 402-4071
Somló Zsolt
[Signature]

