



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a településkép védelméről szóló rendelet rendelkezésének hatályon kívül helyezésére

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2018. október 9.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A településképi arculati kézikönyv elkészítését és a településképi rendelet megalkotását a településképi védelmének érdekében a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tktv.) írja elő. A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) határozza meg:

Településképi arculati kézikönyv

A Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban: kézikönyv) olyan dokumentum, amelyben - a településképi követelmények megalapozása érdekében - meg kell határozni a településkaraktert meghatározó településképi jellemzőket; a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket, azok arculati jellemzőit és értékeit; továbbá tartalma kiterjed a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokra, és a településképhez illeszkedő építészeti elemekre is. A települések esztétikus lakókörnyezetének kialakítása, illetve védelme érdekében a kézikönyv hiánypótló módon teremt lehetőséget a jellegzetes települési karakterjegyek meghatározására és társadalmasítására. A kézikönyv nem kizárólag szakembereknek készül. Elsősorban a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány. Célja, hogy a jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegretörően, és mindenki számára érthető módon mutassa be egy közösség környezetalkalítással kapcsolatos elvárásait. Tekintettel arra, hogy az arculati kézikönyv egy ezidáig nem létező, újonnan bevezetett szabályozási műfaj, a rendelet-alkotást megelőzően a Miniszterelnökséghez tartozó szakemberek útmutatókkal, mintakiadványokkal, segédletekkel, a Lechner Tudásközpont ábragyűjteményekkel látták el a településeket.

Településképi rendelet

A településképi rendelet a kézikönyv alapján készül. Biztosítja a településképi védelmét a településképi követelmények meghatározásával, önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer kialakításával, illetve településképi-érvényesítési eszközök alkalmazásával. A településképi rendeletben kell meghatározni a helyi (kerületi) védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályait, a védettséggel összefüggő korlátozásokat, kötelezettségeket, a védelem alatt álló területekre, illetve a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelményeket (melyek lehetnek anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzatkialakításra, zöldfelületek kialakítására, vonatkozó követelmények), a sajátos építmények, reklámok és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó szabályokat, valamint az egyes eljárásokra (településképi-védelmi tájékoztató és szakmai konzultáció, településképi véleményezési, településképi bejelentési, településképi kötelezési) vonatkozó szabályokat. A településképi rendeletet kidolgozása és elfogadása a Tktv. szabályaival és a végrehajtására kiadott kormányrendelettel összhangban történhet.

A településképi rendelet a „**Hogyan lehet építeni?**” kérdésre, a helyi építési szabályzat a „**Hová, mit és mekkorát lehet építeni?**” kérdésre ad egyértelmű és egyszerű válaszokat. A településképi rendelet és a helyi építési szabályzat mellérendelt viszonyban áll egymással. A két rendelet célja, szerkezete és tartalmi felépítése is eltérő, a településképi rendelet mégis keretezi a helyi építési szabályzatot, hiszen egyes tartalmi elemek tekintetében a településképi rendelet „ököltszabályokat” fogalmaz meg a helyi építési szabályzat számára. A helyi építési szabályzatnak ezért összhangban kell állnia a településképi rendelettel.

A Tktv. a településképi rendelet megalkotásának határidejét 2017. december 31. napján határozta meg. A jogszabályi kötelezettségének eleget téve a Képviselő-testület 523/2017.(XII.05.) határozatával jóváhagyta Soroksár településképi arculati kézikönyvét, valamint 35/2017.(XII.15.) számú rendeletével elfogadta Soroksár településképi rendeletét (továbbiakban: TKR).

A jogszabályban rögzített „sürgető” határidő sajnos már a jóváhagyás pillanatában előrevetítette azt, hogy a szabályok továbbfinomítására, pontosítására, további részletszabályok megalkotására rövid időn belül szükség lesz. Már az anyagok elfogadásakor tájékoztattuk a tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy az állami főépítész – határidőn túl érkezett – véleményében több koncepcionálisan átgondolandó észrevételt is tett a rendelet-tervezettel kapcsolatban, melyeket az elfogadásra meghatározott közeli határidő miatt nem lehetett a tervezetbe beépíteni. Mindezek mellett az új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) egyes ütemeinek kidolgozásával párhuzamosan is, folyamatosan merülnek fel a hatályos előírásokkal kapcsolatban módosítási igények, melyeket célszerű a KÉSZ tervezési folyamatának legvégén, az utolsó ütemmel egyidejűleg megvizsgálni és szükségesség esetén a szabályokat megváltoztatni. Fontos hangsúlyozni, hogy a szabályok megváltoztatása (pontosítása, átfogalmazása) kizárólag véleményezési eljárás lefolytatását követően lehetséges. Egyes rendelkezések hatályon kívül helyezését viszont lehetővé teszi a kormányrendelet 28. § (4) bekezdése.

A tárgyi előterjesztés elkészítését az indokolta, hogy az elfogadott előírások közé belekerült egy olyan szabály, ami indokolatlanul megnehezíti egyes épületek megvalósítását, ezen túlmenően jelentős többletköltséget is jelent a beruházók számára. A TKR 31. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ipari, gazdasági területeken a 2000 m² bruttó alapterületű, vagy ennél nagyobb építmények 16°-nál alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületének a 2000 m² bruttó alapterületet meghaladó részének minimum 50%-át zöldtetőként kell kialakítani. Ilyen szabály korábban nem vonatkozott az összes ipari, gazdasági területekre, hanem csak a 18/2014.(VI.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott, volt Ócsa-Soroksár TSZ központ üzemi területére készített szabályozási terv előírásai között szerepelt, azonban a rendelet hatályba sem lépett, mert hatályba lépése településrendezési szerződés aláírásához, illetve annak hatályba lépéséhez van kötve, de erre sajnos a mai napig nem került sor. Az előírás egyébként az érintett területen azért került rögzítésre, mert ott azon a településrészen a csapadékvízvezetés nem megoldott, továbbá a befogadó Gyáli patakba vezetés előtt záportározó sem áll rendelkezésre, ami a helyzetet orvosolhatná. Településképi szempontból ilyen előírás alkalmazása amúgy olyan területeken nem is indokolt, ahol már kialakult egy meghatározó beépítés.

Bár nem ez volt a szándék, mégis a hivatkozott előírás kétségtelenül hátrányosan érinti a Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (továbbiakban: BILK) területén tervezett új csarnoképületek építését, mivel a BILK területén záportározó közbeiktatásával csapadékvízvezetési problémák nem léphetnek fel, továbbá a meglévő épületek egyike esetén sem kellett zöldtetőt létesíteni, így településképi megjelenés tekintetében inkább az lenne negatív értelemben kitűnő, ha a meglévő épületállomány közé egy ilyen eltérő megjelenésű épület kerülne kialakításra. Tekintettel arra, hogy a szakmai szempontok alapján sem kellőképpen megalapozott előírás településképi vonatkozásban sem indokolt, javasoljuk a hivatkozott bekezdés hatályon kívül helyezését. Az állami főépítésszel történt előzetes konzultáció alapján jogharmonizációra való hivatkozással az említett bekezdés hatályon kívül helyezése véleményezési eljárás lefolytatása nélkül is lehetséges. A TKR teljes körű felülvizsgálatát, a hatályos előírások pontosítását, kiegészítését, módosítását, valamint új részletszabályok megalkotását a KÉSZ utolsó ütemével egyidejűleg javasoljuk.

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a alapján elvégeztük a TKR módosításától várható következmények felmérését.

A rendelet-tervezet elfogadása esetén a TKR módosításának hatálybalépésétől az alábbi hatások várhatóak:

1. Társadalmi hatások: A módosított Rendeletnek társadalmi hatása várhatóan nem lesz.
2. Gazdasági, költségvetési hatások: A módosított Rendelet következtében megszűnik az a korlátozó tényező, ami az előírás következtében az építési beruházásokat esetenként visszafogta.
3. Környezeti következmények: A módosított Rendelet következtében a beépítésekkel megszűnő zöldfelület részbeni visszapótlására kötelező előírás már nem lesz érvényben, azonban településképi szempontból egy új beépítés jobban tud majd igazodni a környező, meglévő beépítésekhez.
4. Egészségügyi következmények: A módosított Rendelet következtében egészségügyi következmények nem várhatóak.
5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A módosított Rendelettől semmilyen többlet-adminisztratív teher nem keletkezik.
6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A Rendelet módosítását követően megszüntethető a korábbi állapothoz képest fennálló hátrányos megkülönböztetése egyes területeknek.
7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A Rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Fentiek figyelembevételével kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezet elfogadásával az érintett előírás hatályon kívül helyezéséről dönteni szíveskedjenek.

A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja, a rendelet-tervezet elfogadása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

Budapest, 2018. szeptember 25.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - rendelet-tervezet