



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XII. kerület teljes közigazgatási területét lefedő egységes Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ), valamint Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) 2005. augusztus 20-án lépett hatályba, melyet azóta folyamatosan (1-2 évente) aktualizál az Önkormányzat, annak érdekében, hogy a kerület rendezési terve segítse a fejlesztési elképzelések és a társadalmi, környezeti folyamatok változásait. Ennek a tervnek az alapját a Főváros területére még 1998-ban elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT) és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzat (BVKSZ) adta.

A Főváros 2015-ben 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta új Településszerkezeti Tervét (TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletével megalkotta az új Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. Rendelet) 46.§ (1) bekezdése értelmében az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi rendezési terveket 2018. december 31-ig meg kell alkotni.

A Főváros új metodikával, tartalommal megalkotott szerkezeti tervének és rendezési szabályzatának megfelelő kerületi építési szabályzat megalkotása a jelenleg hatályos városrendezési szabályzat teljeskörű átdolgozását igényli, részletes, a kerület egészére elkészítendő vizsgálatokra alapozva.

Ez a tervezési munka 2015-ben megindult, a közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott tervezőirodák megkezdték munkájukat.

A vizsgálatok során feltárjuk azt is, hogy az aktualizált szabályozási terv elfogadásáig mely területek esetében indokolt változtatási tilalom elrendelése a jövőbeni településrendezési feladatok megvalósítása, városképi indokok, továbbá a természeti és környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében.

Az előterjesztésben a következő Budapest XII. kerületi területrészt esetében javaslom változtatási tilalom elrendelését:

Budapest XII. kerület Virányos út – Napos út – Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Sota Rusztavelli tér által határolt területre.



A megjelölt közterületek által határolt telektömb területén több ingatlanon használaton kívüli, egykori honvédségi épületek állnak. A területre a jelenlegi beépítési paraméterek módosulása várható a FRSZ-ben meghatározott előírások miatt, mely érinteni fogja a szintterületi mutató és az építménymagasság (épületmagasság) értékeit is. Felülvizsgálatra fog kerülni a lakások elhelyezésére vonatkozó jelenlegi előírás, mely nem tartalmaz korlátozást a lakásszámról vonatkozóan. A tervezett szabályozás a lakások számát a környező lakóterületek lakásszámához kívánja igazítani.

A terület városi szövetbe integrálása, további hasznosítása, a beépítési paraméterek és az optimális rendeltetési szám meghatározása idejére a változtatási tilalom elrendelése indokolt.

A tilalom célja, hogy a készülő rendezési terv felülvizsgálata idején – a terület környezetéhez szervesen idomuló, az infrastruktúrát indokolatlanul nem terhelő megvalósítás érdekében – ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható építési tevékenység.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21.§-a teszi lehetővé. Ennek értelmében a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Ez az előírás jelent garanciát arra, hogy a szabályozási tervek elfogadásáig az érintett területen visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,
- e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,
- f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Az előterjesztés előkészítése során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 27.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé.

Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására.



Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak.


A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület Virányos út – Napos út – Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Sota Rusztavei tér által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*

Budapest Hegyvidék, 2016. július „6”

  
**Dr. Váci János**  
alpolgármester

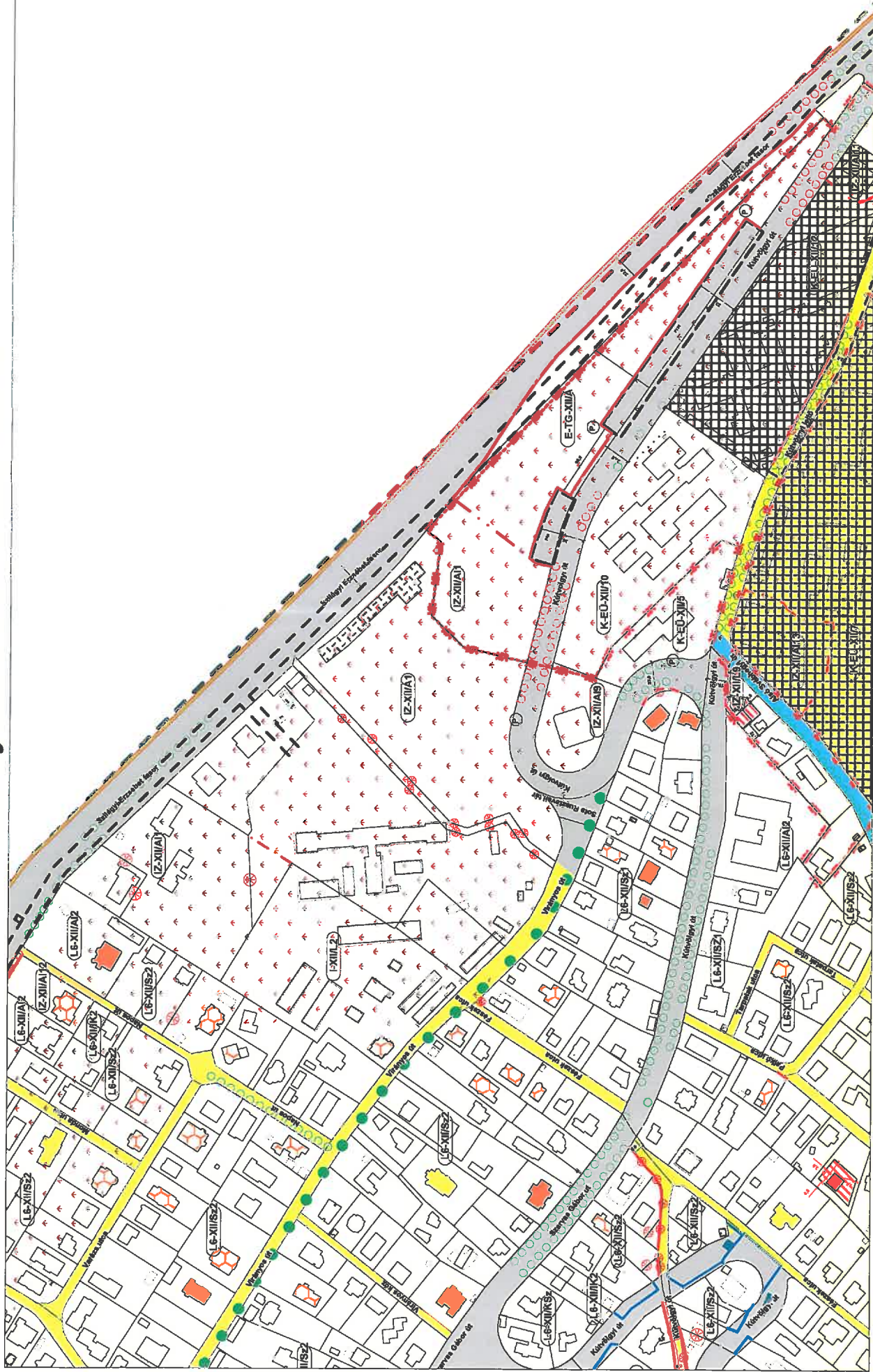
Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

  
**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző

Mellékletek: Hatályos KSZT kivonat  
Rendelet-tervezet

# Hatályos KSZT kivonat



SCALE 1 : 4 000



METERS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2016. ( ) önkormányzati rendelete  
Budapest XII. kerület Virányos út – Napos út – Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út –  
Sota Rusztavali tér által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 21.§-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

A rendelet hatálya kiterjed Budapest XII. kerület Virányos út – Napos út – Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Sota Rusztavali tér által határolt területére.

**2.§**

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az 1.§-ban meghatározott Budapest XII. kerületi területrésze – a területrésze vonatkozó kerületi építési szabályzat elkészítésének időszakára – változtatási tilalmat rendel el.

**3.§**

A változtatási tilalom a Budapest XII. kerületnek az 1.§-ban meghatározott területrésszére vonatkozó XII. kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével szűnik meg.

**4.§**

A változtatási tilalom alá eső területrész - az Étv. 20.§ (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad (Étv. 22.§ (1) bekezdés).

**5.§**

Ez a rendelet 2016. szeptember 1-én lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2016. július „ „

**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester