



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

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Építési és változtatási tilalom elrendelése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Csillebérci üdülőterületre vonatkozó építési tilalom, továbbá a 1124 Budapest, Bűrök utca 77-87. szám alatti 8664/14 hrsz., és a 1121, Budapest Hunyad lejtő 8. szám alatti 10529/4, 10531 hrsz. ingatlanokra vonatkozó változtatási tilalom elrendelésére irányul.

I.

A Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete hatálybalépésével csaknem a Hegyvidék teljes területére elkészültek az új Kerületi Építési Szabályzatok (a továbbiakban: KÉSZ-ek). A KÉSZ-ek készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége.

A Csillebérci üdülőterületen továbbra is a korábbi, 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletével elfogadott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban KVSZ) van hatályban. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdése értelmében az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzatokat 2023. december 31-ig meg kell alkotni.

A tulajdoni viszonyok történeti kialakulása miatt Csillebérc üdülőterület használati viszonyai rendezetlenek, az ingatlan-nyilvántartásban rögzített tulajdoni hányadokkal nincsenek összhangban, a bejegyzett tulajdonosok egy része nem fellelhető, nem azonosítható. Tovább árnyalja a helyzetet, hogy a tulajdonrészek – a szokásjogilag velük összetapadt tényleges birtokrészekkel egybeértett – adásvétele jelenleg is zajlik, valamint a területen építkezések is zajlottak, melyekre az ingatlanviszonyok rendezetlensége miatt a hatóság rálátással nem bír. A tényleges tulajdoni és birtokviszonyokról közhiteles nyilvántartás jelenleg nem áll rendelkezésre. Mivel a tulajdonviszonyok rendezése a jelenlegi jogszabályi környezetben nem lehetséges, így erre vonatkozóan külön, törvényi szintű jogszabály megalkotása szükséges.

2019-ben annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható, sokszor engedély nélküli és túlzott léptékű építési tevékenység, a Csillebérc üdülőterület egészére és a csatlakozó erdőterületekre Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (III. 5.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletével változtatási tilalom került elrendelésre, mely 2019. március 6-án lépett hatályba. Az évtizedek alatt kialakult bonyolult tulajdonviszonyok és telekhasználatok feltárására a meglévő állapotról ez idő alatt felmérések készültek. Ezek szolgálnak a terület rendezését segítő szabályozás megalkotásának az alapjául.

**Az Étv. 21. § (1) bekezdése alapján a 2019-ben elrendelt változtatási tilalom külön rendelkezés nélkül 2022. március 5-én megszűnik.**



Tekintettel arra, hogy a tulajdonviszonyok rendezését segítő törvény még nem került elfogadásra, ezért továbbra is indokolt az új szabályozást ellehetetlenítő építési tevékenységek megakadályozása. Erre a területre vonatkozó építési tilalom elrendelésével van lehetőség.

A javasolt építési tilalommal érintett helyrajzi számok:

9062, 9061/5, 9061/4, 8892/7, 8897/9, 8897/7, 8896/2, 9094/1, 8903/13, 8900/6 hrsz – belterületi, üdülő övezeti ingatlanok,  
9095/1, 09095/3, 09095/2, 09094/2, 09094/3, 08897/1, 08897/8, 09067/3 hrsz – erdő besorolású ingatlanok.

Az építési tilalom elrendelését külön önkormányzati rendelettel az Étv. 20.§-a teszi lehetővé. Ennek értelmében az érintett területre telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében.

A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet szerint valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tartó tilalom rendelhető el többek között akkor, ha a terület rendeltetésszerű felhasználását veszélyeztető változás következhet be vagy ennek veszélye áll fenn.

Az Étv. 22. § (2) bekezdése szerint az építési tilalom alá eső területen építési munkát végezni nem szabad, mely alól csak az Étv. 20. § (7) bekezdésében, valamint a 22.§ (2) bekezdésében foglalt, alább részletezett esetek jelentenek kivételt. 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 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,
- a korábban gyakorolt használat folytatására,
- az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá
- az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,
- tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre, továbbá
- a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,
- a bontási munkák,
- az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
- a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása.

## II.

Jelen előterjesztés a fentiekben túlmenően a Budapest XII. kerület 8664/14 hrsz., természetben 1124 Budapest, Bürök utca 77-87. szám alatt található, 8034 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett műhely, gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan1) vonatkozó, valamint a Budapest XII. kerület 10529/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 772 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő 8. szám alatt található ingatlanra, és a 10531 helyrajzi számú, 3119 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben 1121 Budapest Hunyad lejtő alatt található ingatlanra (továbbiakban együtt: ingatlan2) vonatkozó változtatási tilalom elrendelésére irányul.



Az ingatlan1 -et gázátvezetési, vízvezetéki, csatorna átvezetési és egyéb szolgalmi jog terheli. Területén egy 1706 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény található, az Ingatlan és a felépítmény Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan1-re jelenleg a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) alapján Lk-2/D-AI2 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület övezetbe sorolt, az alábbi paraméterekkel:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-AI2	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,6	0,30	4,5	7,5

A Dél-Hegyvidék KÉSZ szerint az Lk-2/D-AI jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-2/D-AI12 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezetet - kizárólag

- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- irodai és
- sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

A Képviselő-testület a 62/2012. (IV. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával az ingatlant elidegenítésre jelölte ki. A képviselő-testületi felhatalmazás alapján jelenleg folyamatban van az ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános eljárás előkészítése, mely során felmerült a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosításának szükségessége.

Az ingatlan2 a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan2-re jelenleg az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) van hatályban.

Övezeti besorolását tekintve a 10529/4 hrsz. ingatlan az Lke-3/Ék-1 jelű, míg a 10531 hrsz. az Lke-3/Ék-1 és Lke-3/ÉK-AI3 jelű építési övezetbe tartozik, melyekre az alábbi paraméterek vonatkoznak:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-1	2000	24	-	SZ	10	70	20	0,25	0,15	4,0	6,5

72. § (1) az Lke-3/Ék-1, Lke-3/Ék-2, Lke-3/Ék-3, Lke-3/Ék-4, Lke-3/Ék-5, Lke-3/Ék-6, Lke-3/Ék-7, Lke-3/Ék-8, Lke-3/Ék-9, Lke-3/Ék-10, Lke-3/Ék-11, Lke-3/Ék-12, Lke-3/Ék-13 jelű építési



övezetekben

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-AI3	5000	30	50	SZ	15	70	20	0,45	0,20	3,5	6,5

72. § (2) Az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI5 és Lke-3/Ék-AI6 jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével, lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ alapján a 10529/4 hrsz. ingatlant kötelező és feltételhez kötött szabályozási elemek érintik. Az önkormányzat az ingatlanokból telekalakítás során kialakítható cca. 1790 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan elidegenítését tervezi, az előkészítés során felmerült az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításának szükségessége.

A változtatási tilalom elrendelését az Étv. 21.§-a teszi lehetővé. Ennek értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

A tilalom elrendelésének célja, hogy az értékesítést követően ne alakulhasson ki a városrendezési célokat ellehetetlenítő, környezetre negatívan kiható építési tevékenység.

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 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 tevékenységekre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,
- f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében a változtatási tilalom és az építési tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli. Az ingatlan-nyilvántartásba a változtatási tilalmat nem, azonban az építési tilalmat az Étv. 20.§ (3) és (6) bekezdése alapján be kell jegyezni, valamint arról az érintetteket tájékoztatni szükséges.

Az előterjesztés előkészítése során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 24.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatokat az előterjesztés 5. és 6. melléklete tartalmazza.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet a mellékelt rendeletek megalkotására. A rendelettervezetek rövid indokolását a 2. és 4. melléklet tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Zöld Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

### Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.  
(*döntéshozatal módja: minősített többség*)
2. A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.  
(*döntéshozatal módja: minősített többség*)

Budapest Hegyvidék, 2022. február „11”

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző



Mellékletek:

1. az építési tilalom elrendeléséről szóló rendelet
2. az építési tilalom elrendeléséről szóló rendelet indokolása
3. a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet
4. a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet indoklása
5. előzetes hatásvizsgálat az építési tilalom elrendeléséről szóló rendelethez
6. előzetes hatásvizsgálat a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelethez
7. térkép az építési tilalommal érintett területről
8. térkép a változtatási tilalommal érintett területről

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2022. ( ) önkormányzati rendelete  
a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó építési tilalom elrendeléséről**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20.§ (2a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet 1.§ (2) bekezdés a) pontjában és a 2.§ (3) bekezdésében meghatározottak szerint a következőket rendeli el:

**1.§**

A rendelet hatálya kiterjed Budapest XII. kerület 9062, 9061/5, 9061/4, 8892/7, 8897/9, 8897/7, 8896/2, 9094/1, 8903/13, 8900/6, 9095/1, 09095/3, 09095/2, 09094/2, 09094/3, 08897/1, 08897/8, 09067/3 helyrajzi számú ingatlanokra.

**2.§**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. §-ban meghatározott Budapest XII. kerületi területrésze – a területrésze vonatkozó kerületi építési szabályzat elkészítésének időszakára – a csillebérci üdülőterület településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében építési tilalmat rendel el.

**3.§**

Az építési tilalom alá eső területrészen - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében, valamint a 22.§ (2) bekezdésében foglalt esetek kivételével – építési munkát végezni nem szabad.

**4.§**

Ez a rendelet 2022. március 6. napján lép hatályba, és a Budapest XII. kerületnek az 1. §-ban meghatározott területrészeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján hatályát veszti.

Budapest Hegyvidék, 2022. február

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester





## INDOKOLÁS

### **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendeletéhez**

#### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pontjában és (2a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés, melynek megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény az építési tilalom elrendelése.

A rendelet-tervezet célja az új településrendezési eszköz elfogadásáig építési tilalom elrendelése a Csillebérci üdülőterület kerületrész területére vonatkozóan, ezzel biztosítva, hogy ne alakulhasson ki a rendezést ellehetetlenítő építési tevékenység.

#### RÉSZLETES INDOKOLÁS

##### **1. § - hoz**

Meghatározza a rendelet területi hatályát.

##### **2. § - hoz**

A rendelkezés megállapítja az építési tilalmat. A tilalom célja a csillebérci üdülőterület településrendezési feladatainak megvalósítása.

##### **3. § - hoz**

E szakasz rendelkezik az építési tilalom alá eső területeket érintő korlátozásokról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre hivatkozva.

##### **4. § - hoz**

E szakasz megállapítja az építési tilalom hatályba lépésének időpontját és időbeli hatályát.



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2022. ( ) önkormányzati rendelete  
a Budapest XII. kerület egyes területrészeire 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 a Budapest XII. kerület 8664/14, 10529/4, 10531 helyrajzi számú ingatlanokra.

**2.§**

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

**3.§**

A változtatási tilalom alá eső területrészen - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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.

**4.§**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és az 1. §-ban meghatározott területrészeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével hatályát veszti.

Budapest Hegyvidék, 2022. február

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



## INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről  
szóló önkormányzati rendeletéhez**

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 21. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés, melynek megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény a változtatási tilalom elrendelése.

A Étv. 21.§ (1) bekezdésének értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 60. § (8) bekezdése értelmében az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzatokat 2023. december 31-ig meg kell alkotni.

A rendelet-tervezet célja változtatási tilalom elrendelése a Budapest XII. kerület 8664/14, 10529/4, 10531 helyrajzi szám alatti ingatlanok területére vonatkozóan, ezzel biztosítva, hogy ne alakulhasson ki a városrendezési célokat ellehetetlenítő építési tevékenység.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### 1. § - hoz

Meghatározza a rendelet területi hatályát.

#### 2. § - hoz

Megállapítja a változtatási tilalmat.

#### 3. § - hoz

Rendelkezik a változtatási tilalom alá eső területeket érintő korlátozásokról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre hivatkozva.

#### 4. § - hoz

Megállapítja a hatályba lépés időpontját és a rendelet időbeli hatályát.





## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

az építési tilalom elrendeléséről szóló rendelethez

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdése értelmében az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzatokat 2023. december 31-ig meg kell alkotni. A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete hatálybalépésével csaknem a Hegyvidék teljes területére elkészültek az új Kerületi Építési Szabályzatok.

A Csillebérci üdülőterületen továbbra is a korábbi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat van hatályban (14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet). A csillebérci tulajdonviszonyok rendezése a jelenlegi jogszabályi környezetben nem lehetséges, így erre vonatkozóan külön, magasabb szintű jogszabály megalkotása szükséges.

2019-ben annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható, sokszor engedély nélküli és túlzott léptékű építési tevékenység, a Csillebérc üdülőterület egészére és a csatlakozó erdőterületekre változtatási tilalom került elrendelésre, mely 2019. március 6-án lépett hatályba. Az Étv. 21. § (1) bekezdése alapján a 2019-ben elrendelt változtatási tilalom külön rendelkezés nélkül 2022. március 5-én megszűnik.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonviszonyok rendezését segítő törvény még nem került elfogadásra, ezért továbbra is indokolt az új szabályozást ellehetetlenítő építési tevékenységek megakadályozása. Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható építési tevékenység, Csillebérc üdülőterület egészére építési tilalom elrendelése indokolt a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

### **A rendelet várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

Az építési tilomról szóló rendelet megalkotása előkészíti a csillebérci üdülőterület tulajdoni és telekhasználati viszonyainak rendezését. A területen az új településrendezési terv elfogadásáig, bizonyos kivételekkel, nem lehet építési munkát végezni. Az építési tilalom elrendelésével megállíthatók lesznek az illegális építkezések. A tilalom a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra korlátozódik.

#### Környezeti és egészségi következmények

Az építési tilomról szóló rendelet megalkotása jogi lehetőséget ad az illegális építkezések megállítására az üdülőterületen, amely hosszú távon a környezet megóvásához járul hozzá.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az Étv. alapján az építési tilalom elrendeléséről és ennek megszüntetéséről értesíteni kell az ingatlantulajdonosokat, és az építési tilalom tényét be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, ez minimális adminisztrációs terhet jelent. A Polgármesteri Hivatalban az adminisztrációhoz szükséges személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

### **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**

A rendeletek megalkotása a feltétele annak, hogy ne lehetetlenüljön el a területek rendezése visszafordíthatatlan állapotot eredményező építési tevékenység miatt.

### **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendeletek alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.



## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelethez

A Képviselő-testület a 62/2012. (IV. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával a Budapest XII. kerület 8664/14 hrsz-ú ingatlant elidegenítésre jelölte ki. A képviselő-testületi felhatalmazás alapján jelenleg folyamatban van az ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános eljárás előkészítése. Ezen felül az önkormányzat a Budapest XII. kerület 10529/4 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő 8. szám alatt található és a 10531 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest Hunyad lejtő alatti ingatlanokból kialakítható cca 1790 m<sup>2</sup>-es ingatlan elidegenítését tervezi. Az előkészítés során az érintett ingatlanok esetében felmerült a Kerületi Építési Szabályzat módosításának szükségessége.

Változtatási tilalom elrendelése indokolt abból a célból, hogy az értékesítést követően ne alakulhasson ki a városrendezési célokat ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható építési tevékenység.

### **A rendelet várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

Tekintettel arra, hogy a változtatási tilalom kis területet érint, ezért számottevő társadalmi, gazdasági hatás nem várható. Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli.

#### Környezeti és egészségi következmények

A területen az új településrendezési terv elfogadásáig, kevés kivétellel, nem lehet építési tevékenységet végezni, így rövid távon környezeti és egészségi következmények nem várhatók. A változtatási tilomról szóló rendelet megalkotása lehetőséget biztosít a környezet alakításának megfelelő jogi szabályozására, amely hosszú távon a környezet pozitív változásához járulhat hozzá.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az Étv. alapján a változtatási tilalom elrendeléséről és ennek megszüntetéséről az ingatlantulajdonosokat értesíteni külön nem szükséges, a változtatási tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni nem kell, így a rendelet adminisztrációs teherrel nem jár.

### **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**

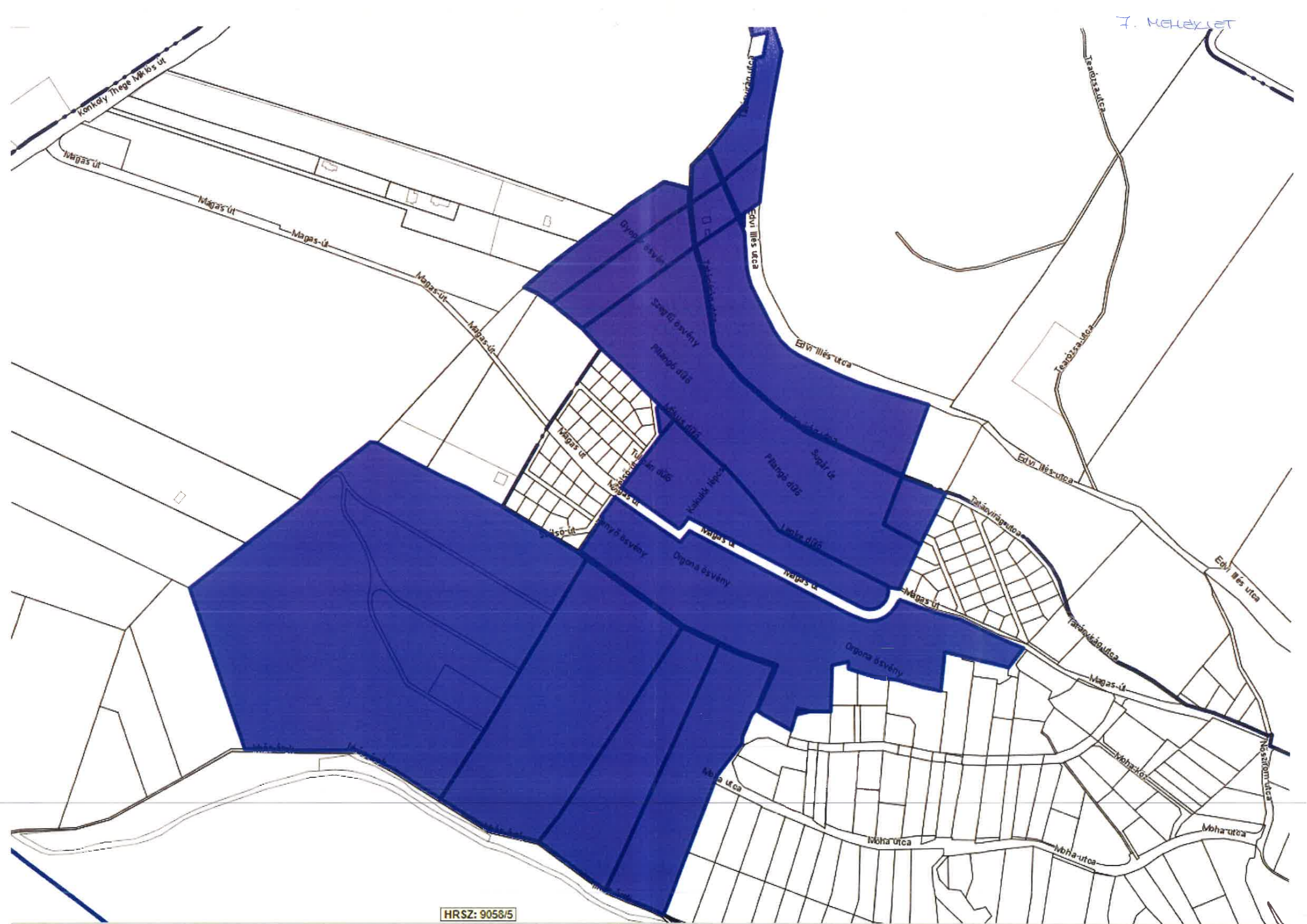
A rendelet megalkotása a feltétele annak, hogy ne lehetetlenüljön el a terület rendezése visszafordíthatatlan állapotot eredményező építési tevékenység miatt.

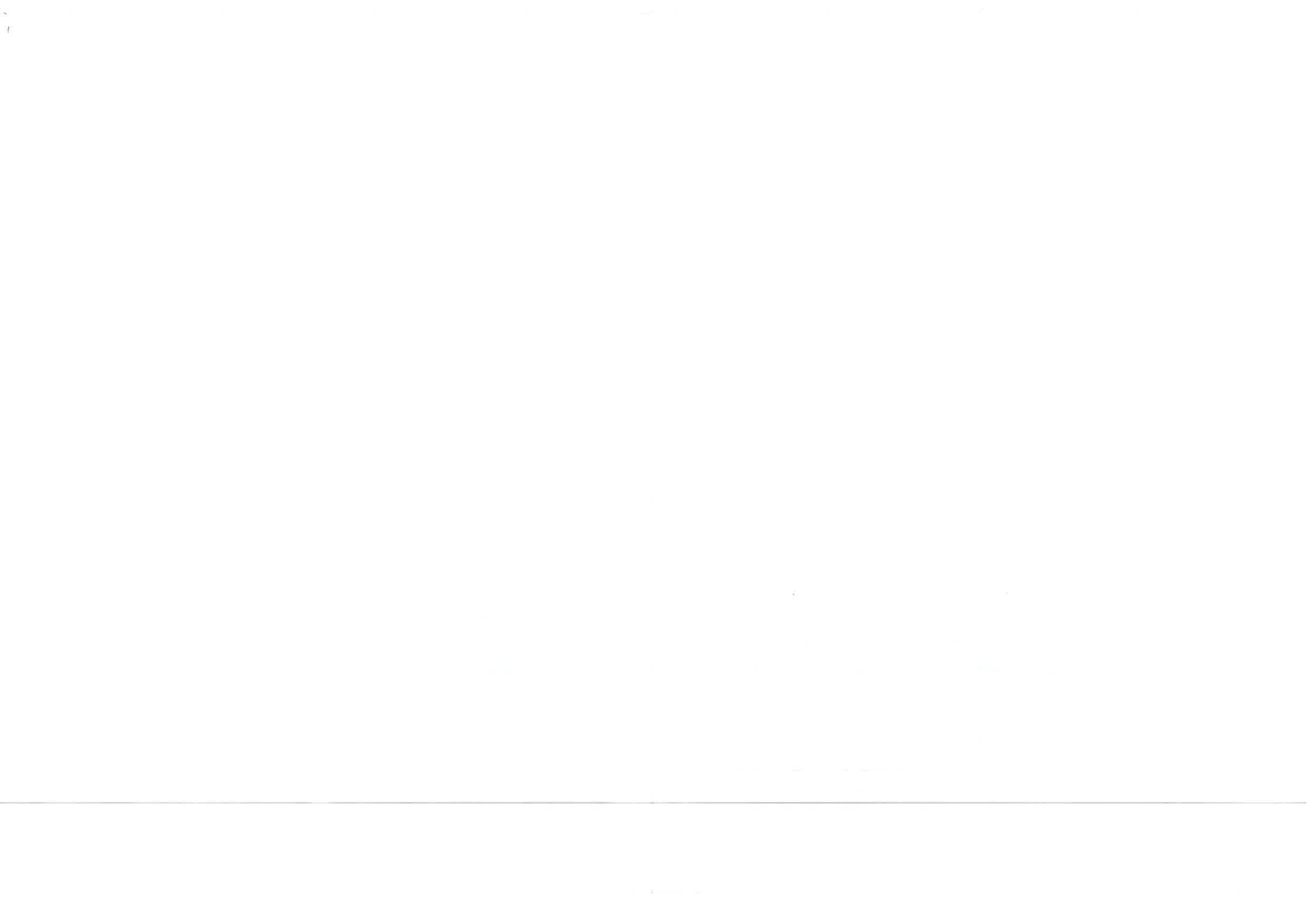
### **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.











8/A KÖZLEKÉSEK





8/3 MÖLÉKLET

