



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület 8086 hrsz., természetben 1124 Budapest, Lejtő út 28. szám alatt található, 12.005 m² alapterületű, kivett sporttelep megnevezésű ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan) vonatkozó változtatási tilalom elrendelésére vonatkozik.

Az ingatlan Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. A Képviselő-testület a 187/2016. (VIII.7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával az ingatlant elidegenítésre kijelölte, egyben felhatalmazta a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Fenti képviselő-testületi felhatalmazások alapján jelenleg folyamatban van az ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárás (a továbbiakban: licit) keretében történő értékesítése, a licitárgyalásra 2021. szeptember 28. napján kerül sor.

Az ingatlan Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete, és annak 1/B számú melléklete a Budapest Hegyvidék Szabályozási Terve (KSZT) szerint vegyes övezetű, I-XII/Sz12 (kb.: 9019 m²) és I-XII/Sz15 (kb.: 2986 m²) jelű övezetbe tartozik, mely elvi szinten több funkciót is megenged. Az Önkormányzat célja azonban, hogy az ingatlan kizárólag sport tevékenység céljára funkcionáljon, az értékesítésre irányuló pályázatban szigorúan kikötésre került a sportfunkció megtartása.

Az adásvételi szerződésben leendő vevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az ingatlan állapotának változtatását célzó, vagy azt eredményező bárminemű munkálatokat kizárólag az adásvételi szerződés és hatályos jogszabályok által előírtakat figyelembe véve végezhet.

Az ingatlan területén egy hozzávetőleg bruttó 3056,51 m² szintterületű sportcentrum funkciójú felépítmény (a továbbiakban: felépítmény) található, melynek teljeskörű felújítása szükséges.

Az Önkormányzat a licitcsomagban előzetesen tájékoztatást adott arról, hogy az ingatlanra vonatkozó kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) felülvizsgálata keretében az ingatlan Lk-2 építési övezetbe történő átsorolását tervezi, oly módon, hogy az ingatlanon sport és ehhez kapcsolódó szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szállás (legfeljebb 500 m²) funkciók legyenek elhelyezhetők, a lakó funkció kizárásával. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy amennyiben a KÉSZ módosítás az adásvételi szerződés minden szerződő fél részéről történő aláírásától számított 2 éven belül nem valósul meg, úgy Felek bármelyike jogosult az adásvételi szerződéstől a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni.

Leendő vevő az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy az ífingatlan vonatkozásában építési tevékenységet – ideértve az ingatlanra vonatkozó építési engedély, vagy egyéb építéshatósági engedély kérelmezését is –, illetve az ingatlan állagának módosulását eredményező egyéb változást kizárólag az új KÉSZ hatálybalépéséről történő eladói tájékoztatást követően kezdeményezhet. Amennyiben leendő vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy az Önkormányzat jogosult a leendő vevőnek címzett egyoldalú jognyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállni és leendő vevő a vételár 100 százalékának megfelelő összegű megghiúsulási kötbért köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

Az ingatlanra vonatkozó új KÉSZ elfogadásáig az Önkormányzat változtatási tilalmat tervez elrendelni.

A tilalom célja, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható építési tevékenység.

Az alábbi táblázat tartalmazza a jelenlegi és a javasolt beépítési paramétereket, melyek a meglévő beépítettségen túl további építési lehetőséget nem biztosítanak

	Hatályos_01	Hatályos_02	Javaslat
övezet	I-XII/Sz12	I-XII/Sz15	
telekrész területe	9 019 m ²	2 986 m ²	12 005 m ²
beépítettség	15%	35%	20%
szintterületi mutató	0,35 m ² /m ²	1,1 m ² /m ²	0,27 általános + 0,25 parkolási m ² /m ² +0,25 m ² /m ²
építmény magasság	5,5 - 7,5 m	5,5 – 10,5 m	4,5 – 10,5 m
zöldfelületi minimum	60%	40%	30%
terepszint alatti beépítettség	40%	50%	25%
legkisebb telekméret	4 000 m ²	3 000 m ²	10.000 m ²
funkció	ált. jellegű intézmény, a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át	ált. jellegű intézmény, a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át	sport és ehhez kapcsolódó szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi és szállás (szállás maximális alapterülete 500 m ²) Lakó funkció nem helyezhető el.

Javasolt leszabályozandó terület és szabályozási előírások:

Az ingatlant a Lejtő - Korompai utca felől, a javasolt új KÉSZ szerint kötelező szabályozási vonal fogja érinteni, így az ingatlan területéből 376 m² nagyságú terület út céljára történő leszabályozása lesz szükséges. A licitkiírásban kikötésre került, hogy a leendő vevő köteles ezen terület ingyenes átadására annak érdekében, hogy a környéken élők kérésének eleget téve közterületi játszótér kerüljön kialakításra.

A javasolt új KÉSZ szerint, tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban

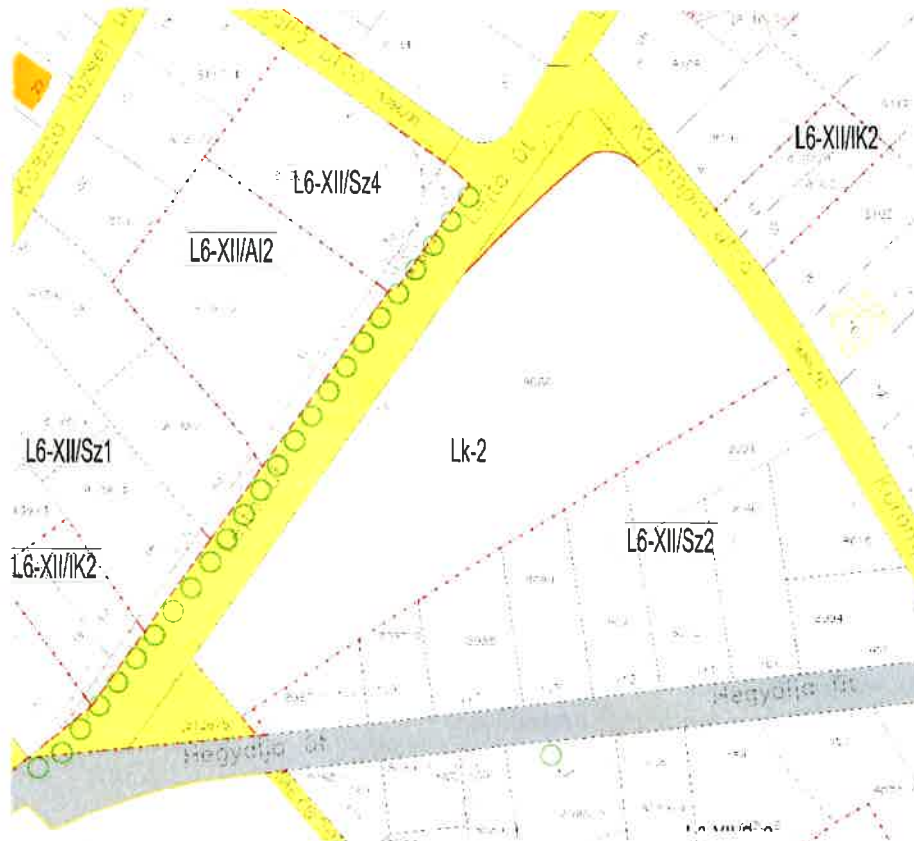
feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával legfeljebb 15%-kal csökken.

Meglévő telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 15%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

Javasolt KÉSZ:



Fentiek alapján javaslom a Budapest XII. kerület Lejtő út 28. szám alatti, 8086 hrsz.-ú ingatlanra az új KÉSZ elfogadásáig, de legfeljebb 3 évig a változtatási tilalom elrendelését.

Jogszabályi hivatkozások:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 21. §-a értelmében a helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - 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 terv 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 építési 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 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 változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli. A változtatási tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba nem kell bejegyezni.

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 Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására. A rendelettervezet rövid indokolását a 2. melléklet tartalmazza.

Rendeleterjesztési javaslat:

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.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. 09. 22


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
/2021. () 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 Budapest XII. kerület 8086 helyrajzi számú ingatlanra.

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 – változtatási tilalmat rendel el.

3.§

A változtatási tilalom a Budapest XII. kerületnek az 1. §-ban meghatározott területrészére vonatkozó 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 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.

5.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2021. augusztus

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 rendelethez

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.

Az idei évben kerül sor a kerület azon részeire vonatkozó KÉSZ tervezésére, mely területre átfogóan még nem készült az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzat és az elkészült tervek is felülvizsgálatra kerülnek.

A rendelet-tervezet célja az új településrendezési eszköz elfogadásáig változtatási tilalom elrendelése 8086 ingatlan területére vonatkozóan, ezzel biztosítva, hogy ne alakulhasson ki a rendezést ellehetetlenítő építési tevékenység.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

Meghatározza a rendelet területi hatályát.

2. § - hoz

Megállapítja a változtatási tilalmat.

3. § - hoz

Meghatározza a változtatási tilalom időbeli hatályát.

4. § - hoz

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

5. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló előterjesztéshez

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (8) bekezdése értelmében az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzatokat legkésőbb 2023. december 31-ig kell megalkotni.

Az idei évben kerül sor a kerület déli részét érintő KÉSZ tervezésére. Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetlenítő, a környezetre negatívan kiható és visszafordíthatatlan állapotot eredményező építési tevékenység, változtatási tilalom elrendelése indokolt.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli. A változtatási tilalom elrendelésével megállíthatók lesznek a jelenleg elindult negatív folyamatok.

Környezeti és egészségi következmények

A területen az új városrendezési terv elfogadásáig, bizonyos kivételekkel, nem lehet építési munkát végezni, így rövid távon környezeti és egészségi következmények nem várhatók. A rendelet megalkotása lehetőséget biztosít a környezet alakításának megfelelő jogi szabályozására, amely hosszú távon a környezet pozitív változásához járul hozzá.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

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.

