



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!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekben túl a KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfeleltetve a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

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 2021. december 31-ig meg kell alkotni.

Az idei évben kerül sor a Csillebérc üdülőterületet érintő KÉSZ tervezésére is. Az évtizedek alatt kialakult bonyolult tulajdonviszonyok és telekhasználatok feltárására a jelenlegi állapotról felmérések készülnek. Ez lesz az alapja a terület rendezését segítő szabályozás megalkotásának.

Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható, sokszor engedély nélküli és túlzott léptékű építési tevékenység, Csillebérc üdülőterület egészére változtatási tilalom elrendelése indokolt. A 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.

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.

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 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.

Az előterjesztés előkészítése során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 24.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését 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.

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 egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. február „21”


Dr. Váci János
alpolgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

Mellékletek:

1. rendelet
2. rendelet indokolása
3. előzetes hatásvizsgálat
4. térkép az érintett területről

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
/2019. () 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 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.§

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

3.§

A változtatási tilalom a Budapest XII. kerületnek 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 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, 2019. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

el
Tusor

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

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

E szakasz meghatározza a rendelet területi hatályát.

2. § - hoz

E szakasz megállapítja a változtatási tilalmat.

3. § - hoz

E szakasz meghatározza a változtatási tilalom időbeli hatályát.

4. § - hoz

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

5. § - hoz

E szakasz 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) és (9) bekezdése értelmében az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzatokat 2021. december 31-ig meg kell alkotni.

Az idei évben kerül sor a Csillebérc üdülőterületet érintő KÉSZ tervezésére is. Az évtizedek alatt kialakult bonyolult tulajdonviszonyok és telekhasználatok feltárására a jelenlegi állapotról felmérések készülnek. Ez lesz az alapja a terület rendezését segítő szabályozás megalkotásának.

Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetlenítő, a környezetre negatívan kiható építési tevékenység, Csillebérc üdülőterület egészére változtatási tilalom elrendelése indokolt.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása előkészíti a terület tulajdoni és telekhasználati viszonyainak rendezését. A területen az új városrendezési terv elfogadásáig, bizonyos kivételekkel, nem lehet építési munkát végezni. A változtatási tilalom elrendelésével megállíthatók lesznek az illegális építkezések.

Környezeti és egészségi következmények

A rendelet megalkotása jogi lehetőséget ad az illegális építkezések megállítására az üdülőterületen, amely hosszú távon a környezet megóvásához 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 a további, mértéken túli építkezés miatt. Elmaradása esetén folytatódhatnak az illegális, túlzott mértékű építkezések, melyek megnehezítik vagy megakadályozzák a viszonyok rendezését segítő szabályozás megalkotását.

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

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

