



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 területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2020. március hónapban került megindításra.

Jelenleg 19 db KÉSZ van hatályban a kerületben, melyek a Hegyvidék területének kétharmadát fedik le, a többi területen még a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: KVSZ) van érvényben. A tervezés során felülvizsgáljuk a jelenleg már hatályban lévő terveket, és figyelembe vesszük a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célokat, fejlesztési irányokat, az eltelt időben felmerült változásokat, észrevételeket.

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 elmúlt időszakban az építési jogszabályok nagymértékben változtak, többek között a rendetetés módosítási eljárások vonatkozásában is. Ennek lakossági ellenállást kiváltó következményeit több esetben tapasztaltuk, ezért a Normafa út 26., 28. valamint 30. és 32. számú ingatlanokra vonatkozóan - kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület alapintézményi övezetére (Lke-3-XV-A11) – változtatási tilalom elrendelése vált szükségessé.

**Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható tevékenység a tömbben elindult változtatási szándékok indokolják a tilalom elrendelését. A tilalommal érintett helyrajzi számok:**

**9450, 9451, 9453, 9454.**

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

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására. A rendelettervezet rövid indokolását a 2. melléklet, az előzetes hatásvizsgálatot a 3. melléklet tartalmazza.

#### **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.

Budapest Hegyvidék, 2020. június „17”

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

#### Mellékletek:

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

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2020. ( ) 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 9450, 9451, 9453, 9454 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 – 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, 2020. június

**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.

Az 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 kerület azon részére vonatkozó KÉSZ tervezésére, melyre 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 9450, 9451, 9453, 9454 ingatlanok 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 rendelettervezetchez

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 kerület azon részére vonatkozó KÉSZ tervezésére, melyre még nem készült az új fővárosi terveknek megfelelő kerületi építési szabályzat és az elkészült tervek is felülvizsgálatra kerülnek.

Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható tevékenység ezért a Normafa út 26, 28, 30 és 32. számú ingatlanra vonatkozóan - kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület alapintézményi övezetére (Lke-3-XV-AI1) – változtatási tilalom elrendelése indokolt.

### **A rendelet várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A területen az új városrendezési terv elfogadásáig, bizonyos kivételekkel, nem lehet építési munkát végezni. A változtatási tilalom elrendelésével megállíthatók lesznek a jelenleg elindult negatív folyamatok.

#### Környezeti és egészségi következmények

A rendelet megalkotása jogi lehetőséget ad a folyamatok megállítására, 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**

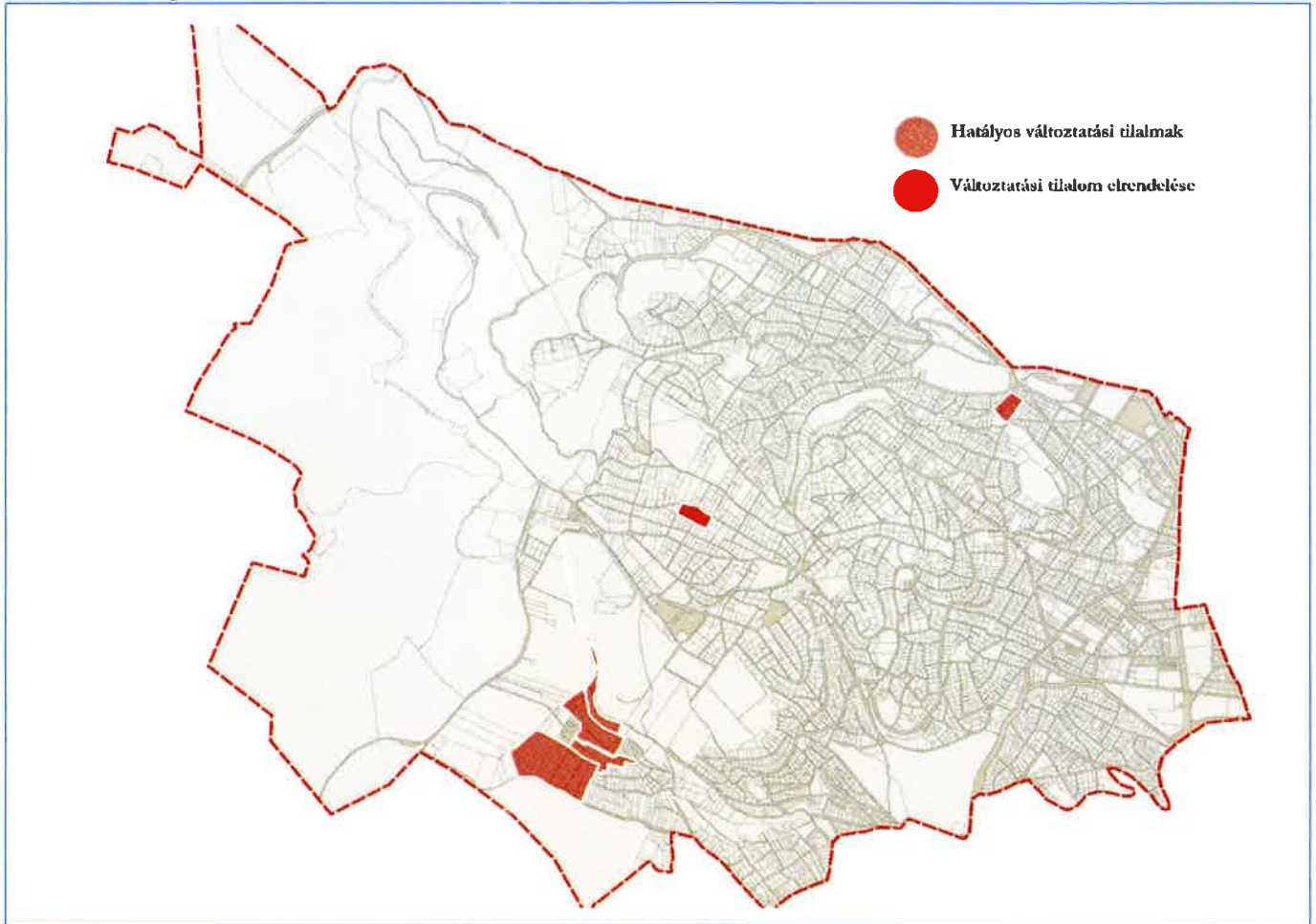
A rendeletalkotás elmaradása esetén a terület rendezése ellehetetlenülne tekintettel arra, hogy a területen várhatóan olyan mértékű beavatkozásokra kerülne sor, amelyek megnehezítik vagy megakadályozzák a viszonyok rendezését segítő szabályozás megalkotását.

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

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







Részlet



