



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 területrészek esetében javaslom változtatási tilalom elrendelését:

1. Budapest XII. kerület Virányos út – Napos út – Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Sota Rusztavali tér által határolt területrésze.

2. Budapest XII. kerület Lejtő út – Korompai utca – Hegyalja út által határolt területrésze.



A megjelölt közterületek által határolt telektömbök területén több ingatlanon használaton kívüli, egykori honvédségi, valamint egykori sportcélú épületek állnak. A területekre 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 az 1. pontban meghatározott terület esetében nem tartalmaz korlátozást a lakásszámra vonatkozóan. A tervezett szabályozás a lakások számát a környező lakóterületek lakásszámához kívánja igazítani. A 2. pontban meghatározott terület esetében a jelenleg használaton kívüli ingatlanon a lakófunkció elhelyezése kizárásra fog kerülni.

A területek 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.



A megjelölt közterületek által határolt telektömbök területén több ingatlanon használaton kívüli, egykori honvédségi, valamint egykori sportcélú épületek állnak. A területekre 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 az 1. pontban meghatározott terület esetében nem tartalmaz korlátozást a lakásszámra vonatkozóan. A tervezett szabályozás a lakások számát a környező lakóterületek lakásszámához kívánja igazítani. A 2. pontban meghatározott terület esetében a jelenleg használaton kívüli ingatlanon a lakófunkció elhelyezése kizárásra fog kerülni.

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

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2016. július 27.


Dr. Váci János
alpolgármester

Láttam:


dr. Borsodi Klaudia
aljegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

Melléletek: Hatályos KSZT kivonatok
Rendelet-tervezet

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
/2016. () 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:

- a) Virányos út – Napos út – Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Sota Rusztavali tér által határolt terület részére;
- b) Lejtő út – Korompai utca – Hegyalja út által határolt terület részére.

2.§

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

3.§

A változtatási tilalom a Budapest XII. kerületnek az 1.§-ban meghatározott területrészeire 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 területrészeken - 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.§

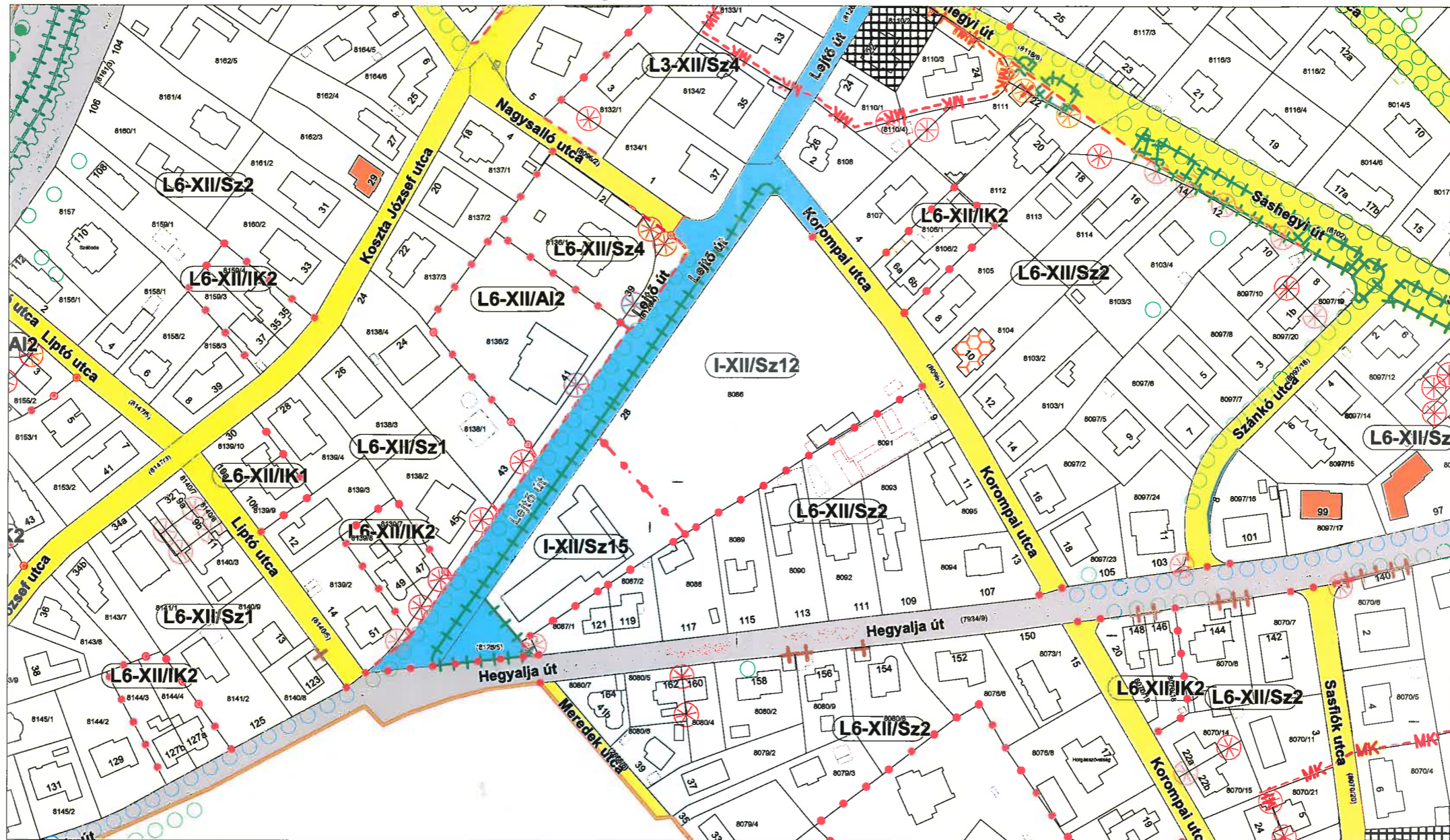
Ez a rendelet 2016. szeptember 1-én lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2016. július „ „

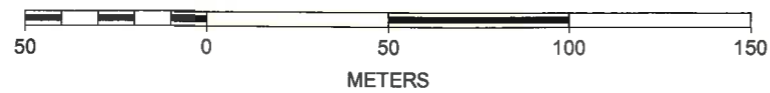
dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

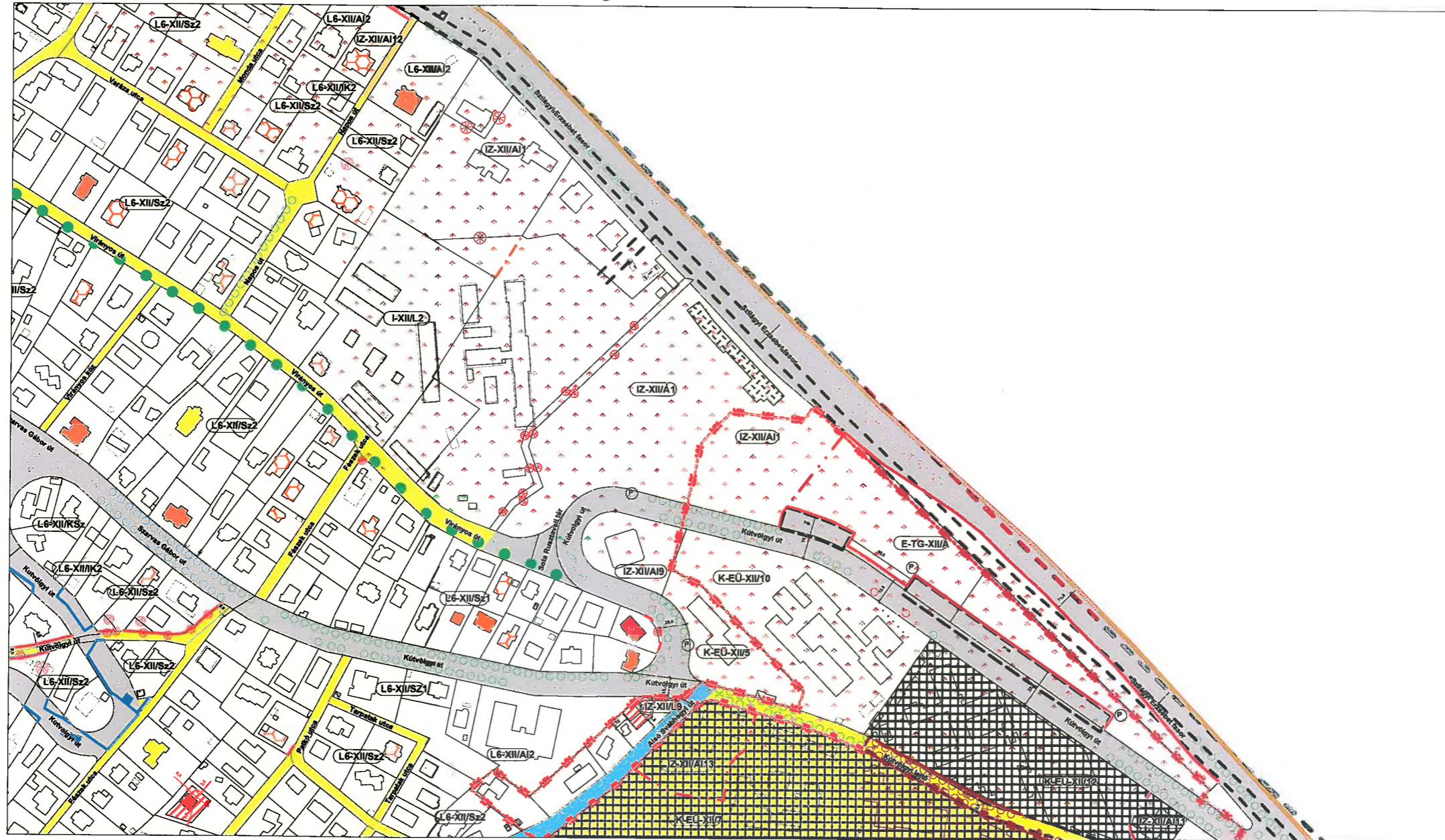
Hatályos KSZT kivonat



SCALE 1 : 2 000



Hatályos KSZT kivonat



SCALE 1 : 4 000

