

ELŐTERJESZTÉS
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÜLÉSÉRE

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Fővárosi XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX.26.) önkormányzati rendeletének 6.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján előterjesztést teszek a Budapest XII. 8263 és 8265 helyrajzi számú, természetben a Királyhágó tér 6-7. és a Németvölgyi út 26. szám alatti található kerületi ingatlanokra, valamint a Királyhágó tér – Németvölgyi út – Hollósy Simon utca – Böszörményi út által határolt területre vonatkozóan változtatási tilalom elrendelése iránt.

Az előterjesztést a hivatkozott önkormányzati rendelet 8.§-a alapján a polgármesterhez nyújtom be, kérve, hogy ugyanezen jogszabályhely alapján gondoskodják előterjesztésem kézbesítéséről a 6.§-ben meghatározott bizottságoknak.

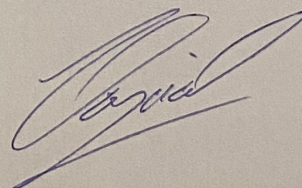
Indokolás:

2020. márciusában megindításra került kerületünk Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása. A jelenleg hatályban lévő összesen 19 KÉSZ a kerület területének kb. kétharmad részét fedi le, a fennmaradó területeken pedig még a 14/2005. (VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete érvényes. Az új KÉSZ-t 2021. december 31. napjáig kell megalkotni. Mint a képviselő-testület júniusi ülésére benyújtott, 2020. június 17-én kelt polgármesteri előterjesztés is tartalmazta, az eljárás során a már hatályban lévő tervek is felülvizsgálatra kerülnek. Bízom abban, hogy e felülvizsgálat során úgy a természeti, mint az épített környezet védelmének szempontjai az eddigiéknél hangsúlyosabban figyelembevételre kerülnek.

Az elmúlt években számos, a kerületben zajló nagyberuházással szemben alakult ki lakossági ellenállás, többek között környezetvédelmi és helyi örökségvédelmi szempontokra hivatkozva, több ilyen beruházás ügyében jelenleg is per van folyamatban.

A **Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26.** szám alatti ingatlanon az OTP Ingatlan Zrt. kezdte meg egy 110 lakásból és két szintnyi vegyes rendeltetésű ingatlanrészből (üzletek, irodák), valamint 3 szintes mélygarázból álló komplexum építését.

Az építési engedélyt megadó Kormányhivatal ellen azonban jelenleg is per van folyamatban 9.K.701.717/2020. számon a Fővárosi Törvényszék előtt (korábbi ügyszám: 12.K.33.944/2018). A perben szakértői bizonyítás kezdődött többek között a tervezett mélygarázs hidrogeológiai szempontból való megengedhetősége tárgyában. A folyamatban lévő per ellenére a beruházó a mélygarázs kiépítését és az épület alapozását megkezdte. A környéken lakóktól kapott jelzések szerint az építési gödörben rendszeresen felszínre bukkan és meggyűlik a talajvíz.



Véleményem szerint a per jogerős befejezéséig minden további munkálat akár visszafordíthatatlan környezeti károsodást is okozhat. Erősen kérdéses, hogy amennyiben a bíróság a felpereseknek ad igazat és hatályon kívül helyezi az építési engedélyt (ahogyan néhány éve ez már megtörtént egyszer az ugyanerre az ingatlanra tervezett ún. Királyhágó-passage építési engedélyével), lehetséges lesz-e még az okozott károk jóvátétele, helyrehozatala.

Az sem tudható, az új KÉSZ hogyan kívánja rendezni ennek a területnek az építési szabályait. Egyáltalán nem kizárt a változtatás lehetősége, hiszen a júniusi előterjesztésben is szerepelt, hogy a jelenleg hatályos építési szabályzatokat is felülvizsgálják. Az akkori előterjesztésben szereplő Normafa úti ingatlanokkal kapcsolatban a változtatási tilalom okaként felmerült a forgalmi terhelés nagymértékű megnövekedése is, mint környezeti károkozás – véleményem szerint egy annál sokkal nagyobb beruházás jelentette forgalmi terhelés egy eleve erősen terhelt környéken szintén indokolhatja az építési szabályok módosítását.

Az új Kerületi Építési Szabályzat elkészültéig ezért mindenképpen indokoltnak tartom az ingatlanra változtatási tilalom elrendelését.

Álláspontom szerint kizárólag a változtatási tilalom jelenthet garanciát arra, hogy az új szabályozási terv elfogadásáig az érintett területen visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

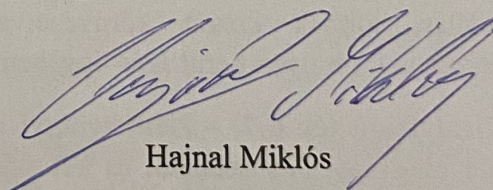
Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli.

Kérem a T. Képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására.

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, 2020. szeptember 23.



Hajnal Miklós

önkormányzati képviselő