

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest, XVI. kerület, Margit u. – Miklós u. – István király u. – Fábián utca által határolt területre változtatási tilalom elrendelése

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi területre (az IKARUS Művelődési Házat tartalmazó tömb) a 3/2006. (II. 15.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el a Képviselő-testület (1. sz. melléklet). E rendelet – mivel szabályozási terv nem készült a területre – 2009. február 15-én hatályát veszti. A változtatási tilalomnak, illetve az elvárt szabályozás elmaradásának a 106774/2 hrsz-ú intézményi övezetben lévő telkek elvi beépítési lehetősége és a tulajdonosok lakás elhelyezési szándéka közötti ellentmondás az oka. A 106774/2 hrsz-ú területen – amely I-XVI/SZ1 övezetben van (2. sz. melléklet) – a tulajdonosok lakóépületeket kívánnának elhelyezni, amelyet az adott övezet jelenleg nem tesz lehetővé (3. sz. melléklet). Mivel a tömb területén lévő intézményi övezet funkcióváltásáról és beépítési lehetőségeiről (intézményi övezeten belül lakóépület elhelyezése) a tulajdonosokkal többszöri, éveken át tartó tárgyalássorozatban sem sikerült megegyezni, illetve kompromisszumra jutni, ezért újból felmerül a tömb területére változtatási tilalom elrendelése. Amennyiben a telek tulajdonosa és az Önkormányzat nem tud a szabályozás programjában (terület-felhasználásban) megegyezni, akkor az intézményi övezet jelenleg elhelyezhető funkcióinak megfelelően készül el a szabályozási terv. Hogy e szabályozás végrehajtható legyen, a 106774/2 hrsz-ú területet is magába foglaló tömb egészének területére ismét változtatási tilalom elrendelése szükséges (4. sz. melléklet).

A területen lévő lakóövezeti ingatlanok tulajdonosai a belső terület intenzív beépítésével nem értenek egyet a 106774/2 hrsz-ú terület kizárólag a Gyula utcán – mint zsákutcán – való megközelíthetősége miatt, ezért a saját tulajdonuk védelmére elvárják a beépítési lehetőségek lakóövezethez igazodó előírások szerinti meghatározását.

Mivel lakóterület beépítését is érinti a változtatási tilalom, így a tömb területén történő építési bővítési szándékot is akadályozza, ezért tájékoztatási igény merül fel a területen lévő lakótelek tulajdonosai felé.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdése szerint:

„21. § (1)...a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén ... a szabályozási terv készítésének időszakára, azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.”

(Az Étv. a változtatási tilalom meghosszabbításáról nem rendelkezik. A változtatási tilalom miatt nem jár kártalanítás (5. sz. melléklet)).

Mivel a változtatási tilalom a szabályozási terv készítésére vonatkozó feltételhez köti a tilalom elrendelését, ezért a Képviselő-testület üléséig előkészületeket teszünk a szabályozási terv készítésének szerződéses formában való rögzítésére.

RENDELETI JAVASLAT:

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat megalkotja

a Budapest, XVI. kerület Margit utca – Miklós utca – István király utca – Fábrián utca által határolt tömbre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

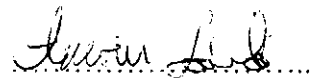
...../2009. (....) rendeletét

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 17. § (1) bekezdése alapján)

Budapest, 2009. január 27.


Kovács Péter
polgármester

Látta:


Ancsin László jegyző

Melléklet:

- 3/2006. (II. 15.) sz. önkormányzati rendelet (1. sz. melléklet),
- övezeti tervlap (részlet) (2. sz. melléklet),
- KVSZ-részlet (3. sz. melléklet),
- rendelet-tervezet (4. sz. melléklet),
- Étv. 20-21. §, 30. § (5. sz. melléklet)

1. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
3/2006. (II. 15.) rendelete

a Budapest, XVI. kerület egyes területeit érintő változtatási tilalom
elrendeléséről

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-a alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat változtatási tilalmat rendel el az alábbi területre:

Budapest, XVI. kerület Margit utca – Miklós utca – István király utca – Fábián utca által határolt tömb.

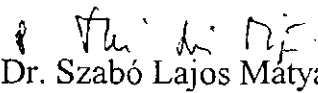
2. §

Ez a rendelet 2006. február 15-e napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépés után indított építési engedélyezési és telekalakítási engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.



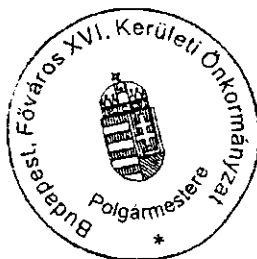
Dr. Hórich Ferenc

jegyző



Dr. Szabó Lajos Máttyás

polgármester



ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakóövezetben található intézményi övezetű terület beépítésének az építési feltételek tisztázása rögzítése miatt a környezetben lévő lakosság véleményének, javaslatának megfogalmazásához szabályozási terv készítése szükséges. E szabályozási terv készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig az érintett területre önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat szükséges előírni, a szabályozott beépítés és a lakóterületi ingatlantulajdonosok érdekérvényesítése miatt.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

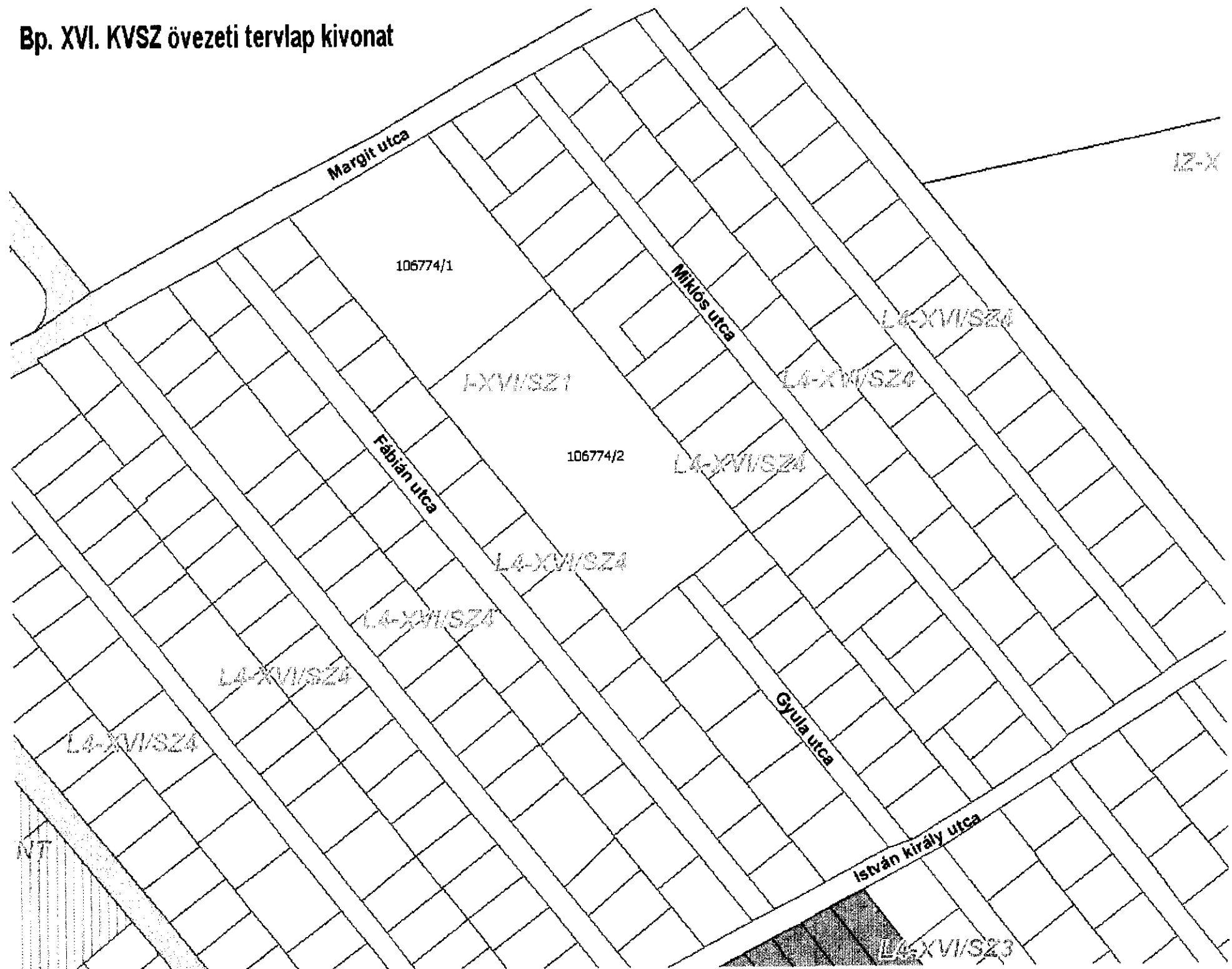
1. §-hoz

A változtatási tilalommal érintett négy közterületi utca által határolt területet rögzíti.

2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Bp. XVI. KVSZ övezeti tervlap kivonat



Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat

30/2000. (VII. 14.) rendelete

a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról

KIVONAT

I-XVI/SZ1

Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület

48. § (1) Az építési övezet az igazgatási, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális funkciók, valamint a lakóterületek ellátását szolgáló kereskedelmi,- szolgáltatási,- vendéglátási funkciók jellemzően szabadonálló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgáló terület.

(2)¹ Az övezetben lakás nem építhető.

(3)² Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 20. sz. táblázat határozza meg.

20. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/SZ1	1000	szabadonálló	45	6,0	10,5	35	50	1,3

¹ Beiktatta: 1/2005. (II. 11.) Ör. 44. §

² Számozását megváltoztatta: 1/2005. (II. 11.) Ör. 44. §

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
...../2009. (.....) rendelete

a Budapest, XVI. kerület egyes területeit érintő változtatási tilalom elrendeléséről

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-a alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat változtatási tilalmat rendel el az alábbi területre:

Budapest, XVI. kerület Margit utca – Miklós utca – István király utca – Fábíán utca által határolt tömb.

2. §

Ez a rendelet 2009. február 16. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépés után indított építési engedélyezési és telekalakítási engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakóövezetben található intézményi övezetű terület beépítésének az építési feltételek tisztázása rögzítése miatt a környezetben lévő lakosság véleményének, javaslatának megfogalmazásához szabályozási terv készítése szükséges. E szabályozási terv készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig az érintett területre önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat szükséges előírni, a szabályozott beépítés és a lakóterületi ingatlantulajdonosok érdekérvényesítése miatt.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A változtatási tilalommal érintett négy közterületi utca által határolt területet rögzíti.

2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről

KIVONAT

(...)

20. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom (a továbbiakban együtt: tilalom) rendelhető el.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében - törvényben meghatározott esetekben - az arra hatáskörrel rendelkező közigazgatási szerv rendeli el határozattal a telekalakítási, illetőleg az építési tilalmat.

A határozatról az érintett ügyfeleken kívül tájékoztatni kell az érintett települési önkormányzatot és az építésügyi hatóságot is.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor érvényes építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre, 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.

21. § (1) 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.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

(.)

Kártalanítási szabályok

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltységük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell folytatni, amelyet a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. A kártalanítási ügyben az érdemi határozatot a kérelem előterjesztésétől számított 90 napon belül meg kell hozni.

(8) A Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervének a kártalanítás ügyében hozott határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak nincs helye, az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással azonban kérheti a határozat bírósági felülvizsgálatát. A kártalanítási ügyben kezdeményezett bírósági eljárást a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani. A bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

(9) A tulajdonost, haszonélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

KIVONAT

a 2009. január 27-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 2. sz. ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 3. Budapest, XVI. kerület, Margit u. – Miklós u. – István király u. – Fábrián utca által határolt területre változtatási tilalom elrendelése

Előadó: Tóth Miklós főépítész

HATÁROZAT:
11/2009.(I. 27.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest XVI. kerület Margit u. – Miklós u. – István király u. – Fábrián utca által határolt területre változási tilalom elrendelését javasolja.

Határidő: 2009. február 11-i Képviselő-testületi ülésre előterjesztés készítése

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

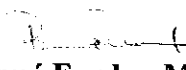
(Szavazás: 6 igen 0 nem 0 tartózkodás)

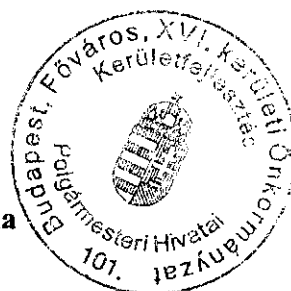
Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető



Budapest, 2009. január 29.