

181/2010

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Szabályozási terv készítése és változtatási tilalom elrendelése a Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út – Gordonka utca – Guzsaly utca – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kövirózsa utca – Farkashida utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Lándzsa utca által határolt területre

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati választásokra való előkészület során ismételten alkalmam nyílt a Veres Péter út jelenlegi helyzetének és az azokról nyíló ingatlanok parkolási problémájának, valamint a Veres Péter út intézményi övezeti besorolású telkei lakóövezetekhez való viszonyának, valamint a - tévesen Ehmann-telepnek nevezett - volt szovjet hadsereg által használt sashalmi terület közlekedési és telekalakítási problémáinak közvetlen megismerésére. A lakosság felvetette a Veres Péter úti beépítések, a Lándzsa utcai csomópont kialakítás, valamint a Lándzsa utcai lakótelep rehabilitációjának problémáját. A volt szovjet használatú gazdasági terület közlekedési rendjének a megváltozott igényekhez való igazítása, már korábbi tulajdonosi észrevételek során is felmerült. Ezért, javaslatom szerint, szabályozási terv, illetve annak módosítása megoldást biztosíthat a fenti problémák, önkormányzat által elfogadott megoldására. A szabályozás akkor válhat hatékonyá, ha a terv elkészítésének időszakára olyan építési beavatkozások nem valósulnak meg, amelyek a szabályozás lényegi elemeinek önkormányzati rendeletben való rögzítésének értelmét veszélyeztetik. Ezért a tárgyi területre változtatási tilalom elrendelése célszerű, amely a szabályozási terv önkormányzati elfogadásával megszűnik. A szabályozással, illetve a változtatási tilalommal érintett terület javaslatom szerint a következő:

XVI. kerület, Veres Péter út – Gordonka utca – Guzsaly utca – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kövirózsa utca – Farkashida utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Lándzsa utca által határolt terület (1. sz. melléklet).

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

„... 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”, amelynek előkészítéseként a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás (szerződés) rendelkezésre áll.

Mivel a változtatási tilalom több telket érint, ezért korlátozza az építési lehetőségeket és felmerülhetne a kártérítés igénye, azonban az Étv. 30. § (5) bekezdése szerint, a szabályozási terv készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalom miatt nem jár kártalanítás (2. sz. melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szabályozást megelőző változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet-tervezetet (3. sz. melléklet) elfogadni szíveskedjék.

RENDELETI JAVASLAT:

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja

...../2010. (....) önkormányzati rendeletét

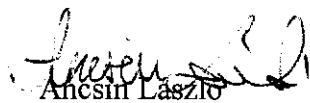
a Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út – Gordonka utca – Guzsaly utca – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kövirózsa utca – Farkashida utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Lándzsa utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 17. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2010. október 7.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: térképrészlet
- 2. számú: Étv. részlet
- 3. számú: rendelet-tervezet

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről¹

Az Országgyűlés az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményekről, eszközökről, jogokról és kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatokról, hatáskörökről és hatósági jogkörökről a Magyar Köztársaság Alkotmányának 70/D. §-ának (2) bekezdése, illetve a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény alapján a következő törvényt alkotja:

Tilalmak

20. §² (1)³ Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(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)⁴ 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)⁵ A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(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)⁶ A tilalom nem terjed ki:

¹ Kihirdetve: 1997. VII. 24. A 30. § 1997. VIII. 1-jén, míg a 41. §, 62. § (2) bekezdés j) pontja 1997. IX. 22-én lép hatályba. A hatálybalépésre lásd: 60. § (2).

² Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 11. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

³ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 9. § (1). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

⁴ Megállapította: 2005. évi LXXXIII. törvény 309. §. Hatályos: 2005. XI. 1-től. Ezt követően indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni.

⁵ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 9. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

⁶ Megállapította: 2006. évi L. törvény 10. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- a)¹ a tilalom hatálybalépésekor hatályos 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 tevékenységre, továbbá
d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,
e)² a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.

21. §³ (1)⁴ 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. §⁵ (1)⁶ 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)⁶ A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.

(3)⁶ 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.

1 Módosította: 2009. évi LVII. törvény 47. § (1) d).

2 Beiktatta: 2008. évi XLIX. törvény 6. §. Hatályos: 2008. IX. 1-től. Ezt követően indult eljárásokra kell alkalmazni.

3 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 12. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

4 Megállapította: 2006. évi L. törvény 11. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

5 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 18. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

6 Megállapította: 2006. évi L. törvény 15. § (1). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(4)¹ 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 megvétele. Ha a megvétele vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sájtítani.²

(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)³ 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)⁴ 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 lefolytatni, amelyet a közigazgatási hivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8)⁵ A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló törvénynek a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

- a) a pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani, és
- b) a bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

1 Módosította: 2009. évi CIX. törvény 54. § (3).

2 Lásd: 144/2010. (VII. 14.) AB határozat.

3 Megállapította: 2006. évi L. törvény 15. § (2). Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

4 Megállapította: 2005. évi LXXXIII. törvény 312. §. Módosította: 2008. évi LXXXII. törvény 26. § (7), 2010. évi XLIII. törvény 84. § n). A korábbi utolsó mondatot hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVII. törvény 46. § (7) 11.

5 Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 13. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII. törvény 46. § (3).

(9)¹ 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.

¹ Beiktatta: 2005. évi LXXXIII. törvény 313. §. Hatályos: 2005. XI. 1-től. Ezt követően indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni.

3.sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
...../2010. (.....) rendelete

a Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út – Gordonka utca – Guzsaly utca – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kövirózsa utca – Farkashida utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Lándzsa utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

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

Budapest, XVI. kerület, Veres Péter út – Gordonka utca – Guzsaly utca – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kövirózsa utca – Farkashida utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Lándzsa utca által határolt terület.

2. §

Ez a rendelet 2010. november 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépés után indított építési engedélyezési és telekalakítási engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

Kovács Péter
polgármester

Ancsin László
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az intézményi övezet lakóövezetre való hatásának, valamint az intézményi övezetben lévő lakóépületek védelmének rendeleti megfogalmazása miatt, szabályozási terv készítése indokolt. A szabályozási terv készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig, az érintett területre önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat szükséges előírni, a szabályozott környezetalakítás érvényesítése miatt.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A változtatási tilalommal érintett közterületi lehatárolást rögzíti.

2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.