
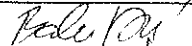
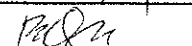


**ELŐTERJESZTÉS**a **Képviselő-testület** \*

2023. év május hónap 30. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Rendeletalkotás változtatási tilalom elrendeléséről


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
<b>Pórfia Katalin</b>	<b>főosztályvezető (FFF)</b>	
<b>Jankovits Vera</b>	<b>főépítész (FFF)</b>	
<b>Baksa-Valánszki Sára</b>	<b>osztályvezető (FFF)</b>	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás

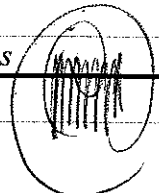
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
<b>Somogyiné dr. Szatmári Nóra</b>	<b>főosztályvezető-helyettes (JTP)</b>	
<b>dr. Kóródi-Juhász Zsolt</b>	<b>főosztályvezető (JTP)</b>	

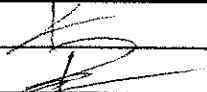
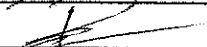
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
<b>Kékesi Mónika</b>	<b>főosztályvezető (GFO)</b>	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
<b>dr. Ronyecz Róbert</b>	<b>jegyző</b>	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
<b>Kassai Dániel</b>	<b>tanácsnok</b>	
<b>Petrovai László</b>	<b>alpolgármester</b>	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
<b>Szaniszló Sándor</b>	<b>polgármester</b>	

**Tárgyalja: TFFB, PVÖ, TÜK****Javasolt meghívott: -**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség **szükséges**/ nem szükséges\*.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ **nem kérjük**\*.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § 1. pontja	egyéb jogszabály: Mötv. 50. §-a	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
Kt. SZMSZ ..... § ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Mötv. 42. § 1. pontja	
<i>* megfelelő rész aláhúzandó</i>		

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 166/2023. (IV. 27.) számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy szakmai és jogi szempontból vizsgálta meg a 145201/19 helyrajzi számot is magában foglaló telektömb területére vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti változtatási tilalom elrendelésének szükségességét és lehetőségét, és a vizsgálat eredményéről tájékoztassa a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésén, valamint gondoskodjon a vizsgálat eredményének megfelelő szükséges intézkedések – amennyiben elrendelhető a változtatási tilalom, akkor ideértve a rendelet-tervezet előkészítését és testület elé terjesztését is – megtételéről.

A lefolytatott vizsgálat eredménye alapján – a hivatkozott határozatban foglaltaknak megfelelően – a következő tájékoztatást adom.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2022 márciusában alkotta meg a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ az eltelt években megváltozott építési tendenciák és technológiák, valamint a hatályos jogszabályi környezet alapján tartalmazza az egyes területekre vonatkozó helyi építési szabályokat.

Az előterjesztéssel érintett, a Budapest XVIII. kerület, Bükk utca – Krepuska sétány között elhelyezkedő, 145201/19 hrsz.-ú ingatlan a hatályos KÉSZ szerint Ln-3/A nagyvárosias lakóterületen belüli alapintézményi övezetben található. A terület hosszú évek óta üres, beépítetlen terület, mely tartalékterületként szolgál a környező lakóövezetek ellátásához szükséges funkciók számára. Az eltelt időre és az idő közben a környezetben kialakult beépítésekre tekintettel azonban szükségessé vált az érintett terület szabályozásának felülvizsgálata, a jövőbeli településrendezési és településfejlesztési szándék és irány meghatározása.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2022. (X. 27.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XVIII. kerület, Margó Tivadar utca 150228/151 hrsz.-ú ingatlan övezet átsorolása érdekében kezdeményezi a KÉSZ módosítását, ennek keretében a KÉSZ felülvizsgálata és módosítása érdekében lefolytatja a szükséges településrendezési eljárást. A jelen előterjesztés tárgyát képező területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata a 241/2022. (X. 27.) számú képviselő-testületi határozattal elrendelt KÉSZ módosítására irányuló eljárásban lehetséges.

A hivatkozott határozat alapján a 2023. február 17-én kelt keretszerződés szerint a KÉSZ módosítására az Önkormányzat írásos megállapodást kötött az URBANITAS Kft.-vel.

A 145201/19 hrsz.-ú területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatának idejére, az indokolatlan terhelést jelentő esetleges területhasznosítás elkerülése, illetve az érintett terület körüli lakókörnyezet védelmének biztosítása érdekében indokolt a területre a változtatási tilalom elrendelése.

Az Étv. 20. § (1) bekezdés a) pontja alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Az Étv. 20. § (7) bekezdése értelmében 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. §-a szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési 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, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre,
- f) összehangolt védelmi tevékenységre, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Az Étv. 30.§-ában foglaltak figyelembevételével, az Étv. 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – 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.

Az Étv. 20. § (2) bekezdése értelmében a tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni.

*„(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.”*

A szabályozás felülvizsgálatával érintett telektömbben a felülvizsgálandó Ln-3/A övezetben lévő üres beépítetlen területen kívül ettől eltérő Ln-3/V övezetben lévő, már beépített

ingatlanok is találhatóak, valamint egy önkormányzati tulajdonú közterület művelési ágú ingatlan, melyek kialakult állapotuk alapján nem igénylik a szabályozás felülvizsgálatának időtartamára szóló tilalom elrendelését. A feltétlenül szükséges mérték ebben az esetben a tilalomnak a felülvizsgálandó övezetben található, még beépítéssel nem rendelkező üres területre való korlátozását jelenti.

Fentiek alapján javasolt az Étv. 17. §-ában foglalt településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézményt alkalmazva, a változtatási tilalom elrendeléséről dönteni a területre vonatkozó, felülvizsgált KÉSZ módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének időpontjáig.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Képviselő-testület 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló településrendezési eljárásban – amelyre vonatkozóan az Önkormányzat az URBANITAS Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01-09-067788) már írásos megállapodással rendelkezik – felülvizsgálja a Budapest XVIII. kerület, Bükk utca – Krepuska sétány között elhelyezkedő, 145201/19 hrsz.-ú ingatlan szabályozását is figyelemmel a 241/2022. (X. 27.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott feljegyzésre.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2023. december 31.

**Felelős:** polgármester

### **Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja a változtatási tilalom elrendeléséről szóló ...../2023. (....) önkormányzati rendeletet.

**Határidő:** 2023. június 10.

**Felelős:** polgármester

Budapest, 2023. MÁJ 19.



**Szaniszló Sándor**  
polgármester

### **Mellékletek:**

1. számú melléklet: Rendelet-tervezet indokolással
2. számú melléklet: Hatásvizsgálati lap
3. számú melléklet: Területlehatárolás

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata  
Képviselő–testületének**

**..../2023. (...) önkormányzati rendelete**

**változtatási tilalom elrendeléséről**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §** A rendelet hatálya Budapest Főváros XVIII. kerület, Krepuska Géza sétány – 145201/20 hrsz.-ú közterület – Bükk utca – 145110 hrsz.-ú ingatlan – 145201/181 hrsz.-ú ingatlan által határolt területre terjed ki.

**2. §** Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el az 1. §-ban meghatározott területre, az Önkormányzat Képviselő-testületének 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt településrendezési eljárás keretében megalkotandó Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépéséig.

**3. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az Önkormányzat Képviselő-testületének 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt településrendezési eljárás keretében megalkotandó KÉSZ módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépése napján hatályát veszti.

Budapest, 2023. május 30.

**Szaniszló Sándor**  
polgármester

**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző

## **Indokolás**

### **Általános indokolás**

A rendelet megalkotásának indoka, hogy Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt településrendezési eljárás keretében megalkotandó Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosításáról szóló önkormányzati rendelet elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot annak érdekében, hogy a várható településfejlesztési és infrastruktúra fejlesztési szándékokhoz nem illeszkedő, a lakókörnyezetre indokolatlan terhelést jelentő területhasznosítás elkerülhető, valamint az érintett terület körül elhelyezkedő lakókörnyezet védelme biztosítható legyen.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésével biztosítható a terület megfelelő mértékű intenzitásának, terheltségének kialakítása, a későbbi szegregáció elkerülése.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésének ideje alatt a területen építési engedélyhez kötött tevékenységeket végrehajtani, telket alakítani nem lehet, így erre irányuló kérelmekkel nem kell számolni.

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségügyi következménye, hogy a változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy a területre vonatkozó új építési norma hatálybalépéséig ne alakuljon ki olyan beépítés, mely a várható településfejlesztési, infrastruktúra fejlesztési szándékokat gátolja, vagy azokkal nincs összhangban.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének mellőzése nem indokolt.

### **Részletes indokolás**

**1. §-2. §-hoz:** meghatározza a rendelet területi hatályát, amelyre változtatási tilalmat rendel el az Önkormányzat Képviselő-testületének 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt településrendezési eljárás keretében megalkotandó KÉSZ módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépéséig.

Budapest XVIII. kerület, Bükk utca – Krepuska sétány között elhelyezkedő, 145201/19 hrsz.-ú ingatlan a hatályos KÉSZ szerint Ln-3/A nagyvárosias lakóterületen belüli alapintézményi övezetben található. A terület hosszú évek óta üres, beépítetlen terület, mely tartalékterületként szolgál a környező lakóövezetek ellátásához szükséges funkciók számára. Az eltelt időre és az idő közben a környezetben kialakult beépítésekre tekintettel azonban szükségessé vált az érintett terület szabályozásának felülvizsgálata, a jövőbeli településrendezési és településfejlesztési szándék és irány meghatározása. A jelenlegi szabályozási előírások megállapítása óta eltelt években a terület tágabb környezete jelentősen megváltozott, így ehhez igazodva szükségesé vált a területre vonatkozó településrendezési szándék felülvizsgálata is.

A területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatának idejére, a várható településfejlesztési és infrastruktúra fejlesztési szándékokhoz nem illeszkedő, a lakókörnyezetre indokolatlan terhelést jelentő területhasznosítás elkerülése, valamint az érintett terület körüli lakókörnyezet

védelmének biztosítása és a településrendezési eszköz várható módosítása miatt indokolt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 17. §-ában foglalt településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézményt alkalmazni, és változtatási tilalmat rendelni el az érintett területre, mivel az Önkormányzat Képviselő-testületének 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt településrendezési eljárás keretében megalkotandó KÉSZ módosításáról szóló önkormányzati rendelet elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot.

**3. §-hoz:** a rendelet hatálybalépéséről és hatályvesztéséről rendelkezik.

A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

Az Étv. 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Ezen rendelkezések figyelembevételével került meghatározásra a rendelet hatálybalépésének és hatályvesztésének időpontja.

Budapest, 2023. május 30.

**Szaniszló Sándor**  
polgármester

**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Ronyecz Róbert  
jegyző

## HATÁSVIZSGÁLAT

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
.../2023. (...) önkormányzati rendelete  
változtatási tilalom elrendeléséről**

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

**1. Társadalmi hatása:**  nincs  
 van:

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésével biztosítható a terület megfelelő mértékű intenzitásának, terheltségének kialakítása, a későbbi szegregáció elkerülése.

**2. Gazdasági, költségvetési hatása:**  nincs  
 van

**3. Környezeti és egészségügyi következménye:**  nincs  
 van:

A változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy a területre vonatkozó új építési norma hatálybalépéséig ne alakuljon ki olyan beépítés, mely a várható településfejlesztési, infrastruktúra fejlesztési szándékokat gátolja, vagy azokkal nincs összhangban.

**4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**  nincs  
 van:

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésének ideje alatt a területen építési engedélyhez kötött tevékenységeket végrehajtani, telket alakítani nem lehet, így erre irányuló kérelmekkel nem kell számolni.

**5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:**

nincs  
 van:

A rendelet megalkotásának indoka, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 241/2022. (X. 27.) számú határozatával elrendelt településrendezési eljárás keretében megalkotandó KÉSZ módosításáról szóló önkormányzati rendelet elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot annak érdekében, hogy a várható településfejlesztési és infrastruktúra fejlesztési szándékokhoz nem illeszkedő, a lakókörnyezetre indokolatlan terhelést jelentő területhasznosítás elkerülhető, valamint az érintett terület körüli lakókörnyezet védelme biztosítható legyen.

**6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:**

nincs  
 van:

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

**7. Egyéb hatás:**  nincs  
 van



Területlehatárolás:

