

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából kidolgozás alatt áll a Kerületi Építési Szabályzat 1. ütemének felülvizsgálata, amely Kelenföld városrész egy részére, valamint Őrmező és Dobogó városrészekre terjed ki. A terv pontos lehatárolása: Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – M1-M7 autópálya – Kőérberki út – Eger út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület.

A terv előkészítése előrehaladott tervezési fázisban van, már látszanak azon területek, ahol a korábbi szabályozáshoz képest megfontoltabb, differenciáltabb, az adott terület tradicionális beépítési karakterét jobban figyelembe vevő, esetenként korlátozóbb építési szabályok megalkotására van szükség annak érdekében, hogy a terület terhelése ne növekedjen, a városrész arculata ne torzuljon.

Ezek a területek a Tétényi út – Etele út – Fehérvári út – Sárbogárdi út által határolt területen belül vannak, elsősorban a Mohai utca és Bártfai utca környékén, ahonnan az elmúlt időszakban jelentős számú lakossági jelzést kaptunk a beépítés korlátozása érdekében.

Fontosnak tartom, hogy a kijelölt területen belül az ingatlanok beépítése ne a jelenlegi-várhatóan már csak rövid ideig hatályban lévő – KÉSZ, hanem az előkészítés alatt álló új építési szabályzat alapján történjen meg, ne folyhassanak olyan építési munkák, melyek az új KÉSZ-ben megfogalmazandó célokat veszélyeztethetik. Minderre tekintettel az érintett, a mellékelt térképvázlaton is ábrázolt területekre változtatási tilalom elrendelésére teszek javaslatot. A változtatási tilalom a hatályos KÉSZ-ben Lk-2-XI-02 és Lk-2-XI-03 övezetbe sorolt, a Mohai utca és Bártfai utca környékén lévő kisvárosias beépítésű lakóterületeket érinti.

A változtatási tilalom elrendelése közérdeket szolgál, annak célja a visszafordíthatatlan változások, a terület olyan módon történő beépítésének megelőzése, amelyek ellentétesek lehetnek a megalkotandó építési szabályzattal.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 21.§-a teszi lehetővé. Ennek értelmében 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) bekezdésének értelmében a változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más építési hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. Ez az előírás garanciát jelent arra, hogy az építési szabályzat elfogadásáig visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

A változtatási tilalom csak a feltétlenül szükséges ideig, a készítés alatt lévő építési szabályzat hatályba lépéséig marad hatályban. Az új szabályzat várhatóan még az ősz folyamán a Képviselő-testület elé kerül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendelet-tervezet elfogadására.

Budapest, 2018. szeptember 18.

**dr. Hoffmann Tamás**