

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából kidolgozás alatt áll Kelenvölgy, Péterhegy városrészekre és Albertfalva városrész egy részének területére vonatkozó kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 8. üteme. A terv pontos lehatárolása: XI. és XXII. kerület határa – pécsi vasútvonal – Sáfrány utca – Kondorosi út – Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal által határolt terület.

A terv előkészítése tervezési fázisban van, de már világossá vált, hogy Kelenvölgy városrész lakóterületein a korábbi szabályozáshoz képest megfontoltabb, differenciáltabb, az adott terület 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.

Kelenvölgy egészére önálló, a térség jellemzőit figyelembe vevő kerületi szabályozási terv nem készült, csupán a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) általános előírásai vonatkoznak rá. Részletezőbb szabályozás csupán néhány telektömbre készült, azonban ezek többnyire elavultnak tekinthetők.

Fontosnak tartom, hogy a terület beépülése ne a jelenlegi – várhatóan már csak rövid ideig hatályban lévő – KVSZ, hanem az előkészítés alatt álló, hosszabb távra szóló 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 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 vagy ne folytatódhassanak.

A változtatási tilalom csak a feltétlenül szükséges ideig, a készítés alatt lévő építési szabályzat hatályba lépéséig marad hatályban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendelettervezet elfogadására.

Budapest, 2019. június 4.

dr. Hoffmann Tamás