

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2022. decemberi ülésén elfogadott 47/2022. (XII. 15.) XI.ÖK rendeletével változtatási tilalmat rendelt el Kelenföld, Albertfalva és Órmező egyes területeire. Az érintett városrészek területére folyamatban van a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ 1 ütem és KÉSZ 9. ütem) felülvizsgálata, melyek közül a KÉSZ 1 ütem elkészült és egyeztetés alatt áll. A felülvizsgálat során fontos településrendezési célként el kívánjuk érni, hogy a fenti városrészek területén belül, különösen az átalakuló területeken az új beépítések intenzitása a hatályos kerületi építési szabályzatban rögzítetthez képest csökkenjen és ezzel összhangban a zöldfelületek mértéke növelhető legyen. Fontos cél az is, hogy a felülvizsgálat kiemelten kezelje ezen területeken a rendeltetések meghatározását, differenciálását, esetlegesen a szűkítését. Így például vegyes intézményi övezetekben a lakásszám meghatározását.

A képviselő-testület által elrendelt változtatási tilalom területi hatálya a Fehérvári út 84/A. szám alatt lévő (hrszt: 3885/16) irodaház területére nem terjed ki. Az ingatlant az építési szabályzat Vi-1-XI-04 jelű, jellemzően zártosított beépítésű vegyes intézményi övezetbe sorolja. Az irodaház épületének részbeni átalakításával, részbeni bontásával 131 lakást és üzletet magában foglaló építési szándék körvonalazódik, amelynek tervei jelenleg készülnek. Az épület terveiről a hivatal szakemberei több alkalommal konzultáltak és javaslataik alapján a terv finomodott, ugyanakkor a legfrissebb változat beépítési intenzitása még mindig meghaladja azt a mértéket, amelyet a KÉSZ 1 felülvizsgálat elkészült és a szakbizottságok által megtárgyalt és támogatott tervezetében szerepel.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Fehérvári út 84/A sz. alatti ingatlan hatályos szabályozása jelentősen eltér a fentiekben vázolt településrendezési céloktól. Ebből következően úgy ítélem meg, hogy az építési szabályzat felülvizsgálatáig az ingatlant magában foglaló telektömbre, mint legkisebb területi egységre indokolt a változtatási tilalom hatályának kiterjesztése, így jelen előterjesztésben erre teszek javaslatot.

A változtatási tilalom elrendelése közérdeket szolgál, annak célja a visszafordíthatatlan változások megelőzése.

A változtatási tilalom elrendelését a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 85-86. §-a teszi lehetővé. Ennek értelmében önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – rendelhető el.

A tilalom kiterjesztésének törvényben előírt feltételei fennállnak, az érintett terület építési szabályzatának készítésére településtervezési szerződéssel rendelkezünk.

A Méptv. 86. § (4) bekezdésének értelmében a változtatási tilalom alá eső területen - a törvényben meghatározott esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. A tilalom

elrendelése tehát garanciát jelent arra, hogy az építési szabályzat elfogadásáig visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg vagy ne folytatódhassanak.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-módosítás elfogadására.

Budapest, 2025. június 17.

Erhardt Attila