



**PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
KORMÁNYMEGBÍZOTT**

Ügyiratszám: **PEB/030/718-11/2014.**
Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet
Telefon: (06 1) 235 17 80

Tárgy: **törvényességi felhívás**
Hiv. szám: -
Melléklet: -

**Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete részére**

Budaörs

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában a kormányhivatal számára biztosított törvényességi felügyeleti jogkörben eljárva (a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII. 21.) Korm. rendelet 8. § a) pontjában foglalt felhatalmazásra figyelemmel) az Mötv. 132. § (3) bekezdés b) pontja alapján vizsgáltam, hogy Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) [Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzat] egyes előírásai megfelelnek-e a jogszabályoknak. Vizsgálatom alapján az alábbi ismételtem

törvényességi felhívással

élek.

Az Ör.-rel szemben PEB/030/1917-1/2013. iktatószámon 2013. december 21-i keltezéssel törvényességi észrevételt tettem. A törvényességi észrevételt Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete több alkalommal napirendjére tűzte. Legutóbb a 2014. március 26-i ülés napirendjén szerepelt, ahol a testület 61/2014. (III. 26.) számú határozatával arról döntött, hogy az Ör.-t módosító rendelet-tervezet egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását a polgármester folytassa le.

A fentiek alapján megállapítottam, hogy a törvénysértés megszüntetésére nem került sor. Erre tekintettel, illetve figyelemmel a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 2. § (7) bekezdésében biztosított lehetőségre, az alábbi ismételtem, az Ör. néhány rendelkezése tekintetében az eredeti törvényességi felhívást kiegészítő felhívással fordulok a T. Képviselő-testület felé a törvénysértés megszüntetése érdekében.

1.) Az Ör. 2. § (5) bekezdés c) pontban foglaltak értelmében a területen a továbbiakban építési telket kialakítani csak az övezeti előírásokban előírt közműellátás elhelyezésére alkalmas szabályozási szélességű közterületi csatlakozással lehet.

A telek, illetve az építési telek kialakíthatóságára (megközelíthetőségére) vonatkozó előírásokat a magasabb szintű jogszabályok határoznak meg.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23. § (1) bekezdés szerint telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

A telekalakításról rendelkező 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdés értelmében a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú mellékletének 30. c) pontja szerint építési telek az a telek, amely a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető.

A telek, építési telek kialakításának egyik feltétele tehát az, hogy a telek köz- vagy magánútról megközelíthető legyen. Ezzel kapcsolatos további, az út szélességére vonatkozó feltételt a telekalakítás vonatkozásában a jogszabályok nem támasztanak. Ebben a tekintetben a rendeletalkotás lehetősége sem áll fenn, mert a tárgykör rendezésére az önkormányzat szabályozási jogosultságot nem kapott.

Az OTÉK 26. § (2) bekezdés előírása szerint a közút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – helyi gyűjtőút esetén legalább 22 m, kiszolgáló út esetén legalább 12 m szélességű építési területet kell biztosítani.

Vagyis az önkormányzat szabályozási jogosultsága ebben a tekintetben arra terjed ki, hogy az utak elhelyezése céljára szükséges építési terület méretéről (szélességéről) a helyi építési szabályzatban, mint jogszabályban döntsön.

2.) Az Ör. 2. § (9) bekezdés az új épület építéséhez, bővítéséhez illetve átalakításához szükséges építési engedély kiadását az alábbi feltételekhez köti:

- b) pont: az Ör.-ben rögzített közlekedési területek kiszabályozása megtörtént,
- c) pont: az Ör.-ben rögzített, az övezetre előírt közműellátás rendelkezésre áll,
- d) pont: a költségviselés az Étv. 28. § (2) bekezdés szerint történik.

Az Étv. 34. § (1) bekezdés szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges. A 36. § (1) bekezdés szerint építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben

meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

Az építésügyi hatósági engedély megadásának követelményeiről az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) rendelkezik.

A Korm. rend. 18. § (1) bekezdés meghatározza, hogy az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során mit köteles vizsgálni. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés eb) pontja szerint vizsgálni kell, hogy a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, ec) pontja szerint azt, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e.

A jogszabályi rendelkezés alapján tehát az építési engedély megadásának nem feltétele sem a közlekedési területek kiszabályozásának megtörténte, sem a közmű-ellátottság megléte. Mind a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, mind a telek közművekkel történő ellátásának lehetőségét legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kell biztosítani.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5.031/2012/11. számú határozatával olyan önkormányzati rendeleti előírás megsemmisítéséről döntött, amely az építési engedély kiadását közművesítettséghez kötötte. Hivatkozott határozatában a Kúria leszögezte, „[m]egállapítható, hogy e törvényi szabály [megjegyzés: Étv. 36. § (1) bekezdés] az utak, a közművek, a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, illetve a közmű és energiaellátás meglétét a használatbavételi engedély megkéréséhez, illetve az engedély megadásához köti. Az Ör. vizsgált szabályai ezzel szemben a feltételek közül a „teljes, önálló rákötésű közművesítettséget” Makkosmária területén az építéshez, illetve az építési engedély kiadásához kötik. Az Ör. tehát az építési engedélyről, míg az Étv. a használatbavételi engedélyről szól a közművesítettség és energiaellátás meglétét illetően, amelyek nyilvánvalóan az építés más-más fázisait jelentik az Ör. és az Étv. alkalmazásában.”

A Kúria döntését követően a tárgykörben jogszabályváltozás következett be. Az Étv.-ből kikerült az a szabályozás, amely meghatározza az építésügyi hatósági engedély megadásának követelményeit. Ezen rendelkezések némileg módosult szövegezéssel, de változatlan tartalommal a Korm. rendeletbe kerültek át, így a közműellátás a módosult jogszabályi környezetben sem köthető építési engedélyhez.

Az Étv. 28. § (2) bekezdés kimondja, hogy ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. Az építési engedély az illetékességgel rendelkező építésügyi hatóság által jogszabályokban meghatározott esetekben kiadott engedély, amely a közművek megvalósításának költségviselésével „kapcsolatot” nem mutat.

A jogszabályi előírások nem teszik lehetővé, hogy az építési engedély kiadásához önkormányzati rendelet feltételeket szabjon, ennek előírásához az önkormányzat törvényi felhatalmazást nem kapott.

3.) A közműellátás tekintetében az Ör. a továbbiakban az egyes övezetekre [üdülőházas terület: ÜÜ-1 jelű építési övezet 3. § 1)b, ÜÜ-2 jelű építési övezet 3. § 2)b; hétvégi házas terület: HÜ/I-1 jelű építési övezet 3. § 1)b, HÜ/I-2 jelű építési övezet 3. § 2)b, HÜ/I-K jelű építési övezet 3. § 3)c, HÜ/II-1

jelű építési övezet 3. § 4)b, HÜ/II-K jelű építési övezet 3. § 5)c] vonatkozó előírások között is kimondja, hogy új építési engedély csak teljes közműellátás (víz, csatorna, zárt csapadékvíz, gáz és elektromos hálózat, valamint a 2. § 8/a-f pontok) megléte, illetve rendelkezésre állása esetén adható ki. (Itt kívánom megjegyezni, hogy a 2. § (8) bekezdés pontokat nem tartalmaz, így a visszautalás értelmezhetetlen.)

Az előírások a 2.) pontban előadottak miatt törvénytörések.

4.) Az Ör. 2. § (12) bekezdés az építési engedélykérelemhez csatolandó mellékleteket sorol fel.

A Korm. rend. 17. § (6)-(10) bekezdése határozza meg az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni szükséges iratokat, míg a 8. számú melléklet az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról rendelkezik. Ebben az esetben a központi jogszabályi lefedettség teljes, és nincs arra vonatkozó törvényi felhatalmazás, hogy az önkormányzat rendeletében további kötelező melléklet benyújtását állapítsa meg. A Kúria 2.) pontban hivatkozott Köf.5.031/2012/11. számú határozata ilyen tárgykörrel kapcsolatos szabályozás megsemmisítéséről is rendelkezik.

5.) Az Ör. 7. § (1) bekezdés a) pont a közművek területeivel kapcsolatos előírások sorában kimondja, hogy a tervezési területen közművek tekintetében új épület elhelyezésére építési engedély üdülőházas övezetben az „A” típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosította közművesítés rendelkezésre állása esetén adható. A 7. § (1) bekezdés b) pont kizárólag a „hétvégi házas övezetben” megfogalmazást tartalmazza, így önmagában értelmezhetetlen.

Az előírások a 2.) pontban előadottak miatt törvénytörések.

6.) Az Ör. 7. § (2) bekezdés harmadik mondat előírása szerint építési engedélyt kiadni – ha telekalakítás a telket nem érinti – csak akkor lehet, ha a telekről zápor idején többlet csapadékvíz nem kerül ki.

Az építési engedély a 2.) pontban már rögzítettek szerint a Korm. rendeletben előírtakon túl további feltételhez nem köthető, ezen a téren az önkormányzat szabályozási jogosultsággal nem rendelkezik.

7.) Az Ör. 13. § szerint a szükséges ingatlanrészek lejegyzését az útépítési engedélyterv alapján az Étv. 27. § szerint kell végrehajtani.

A kiszolgáló és lakóút építésének céljára történő lejegyzés szabályait az Étv. 27. § határozza meg. A lejegyzésre a törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén az ott rögzítettek szerint kerülhet sor. Vagyis a tárgykör törvény által szabályozott, és ezzel kapcsolatos rendeletalkotási felhatalmazást az önkormányzat nem kapott, így az útépítési engedélytervre történő hivatkozás, mint önkormányzati rendeleti előírás nem állja meg a helyét.

A fentieken túl figyelemmel kell lenni a Jat. 3. § azon rendelkezésére is, amely szerint a jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.

8.) Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Ör. több hatályon kívül helyezett jogszabályra hivatkozik [pl. 45/1997. (XII. 29.) KTM rend., 4/1984. (I. 23.) EüM rend., 128/1999. (VIII. 13.) Korm. rend., 102/1996. (VII. 12.) Korm. rend.].

Az Mötv. 134. § (1) bekezdése első mondatában foglaltak alapján felhívom a T. Képviselő-testületet, hogy a felhívást, annak kézhezvételét követő

30 napon belül

tűzze napirendjére, és az Ör. építési engedély kiadását közműellátáshoz kötő rendelkezései [2. § (9) bekezdés d) pont, üdülőházas területre vonatkozóan: ÜÜ-1 jelű építési övezet 3. § 1)b, ÜÜ-2 jelű építési övezet 3. § 2)b; hétvégi házas területre vonatkozóan: HÜ/I-1 jelű építési övezet 3. § 1)b, HÜ/I-2 jelű építési övezet 3. § 2)b, HÜ/I-K jelű építési övezet 3. § 3)c, HÜ/II-1 jelű építési övezet 3. § 4)b, HÜ/II-K jelű építési övezet 3. § 5)c, és a 7. § (1) bekezdés], illetve az Ör. 2. § (5) bekezdés c) pont, a 2. § (9) bekezdés b) és e) pont, a 2. § (12) bekezdés, a 7. § (2) bekezdés harmadik mondat, valamint a 13. § hatályon kívül helyezésével a törvénysértést szüntesse meg.

Szeretném felhívni a tisztelt Képviselő-testületet arra is, hogy az Ör. rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése során a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásaira figyelemmel járjanak el.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettségnek eleget téve vizsgálják meg a törvényességi felhívásban foglaltakat és az annak alapján tett intézkedésről vagy egyet nem értésükről a kormányhivatal részére – a fentiekben megadott határidőn belül – **írásban** adjanak tájékoztatást.

Szükségesnek tartom jelezni, hogy az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a megadott határidő eredménytelen leteltét követően a törvényességi felügyeleti eljárás körébe tartozó egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörömben hozok döntést.

Budapest, 2014. április 17.

Tisztelettel:



dr. Tarnai Richárd
kormánymegbízott

