

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

**MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
III. SZABÁLYOZÁSI SZAKASZ
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA**

**Egyszerűsített eljárás – véleményezési szakaszára
dokumentálva**

2014. május

ALÁÍRÓLAP

**MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
III. SZABÁLYOZÁSI SZAKASZ
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA**

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



Vári Attila
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

Budaörs, 2014. május 10.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3. old
2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	3. old
3. ALAPVETÉS	3. old
4. A HATÁLYOS HÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	4. old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelettervezet

C./ MELLÉKLETEK

- Pest Megyei Kormányhivatal a 2013. december 21. napján PEB/030/1917-2/2013. ügyiratszámom kelt törvényességi felhívása
- Pest Megyei Kormányhivatal 2014. április 17 napján kelt PEB/030/718-12/2014 ügyiratszámom kelt kiegészítő törvényességi felhívása

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs Frankhegy 130ha-os területére Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyta a területre jelenleg is hatályos, azóta többször módosított Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: hatályos településrendezési eszköz), mely alátámasztó munkarészei alapvető célként tűzték ki a terület rendezett körülmények között való fejlesztését, melynek első ütemeként az ingatlanok beépülése előtt, a közterületi fejlesztéseket irányozta elő. Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi üdülőterületbe való átsorolása óta megőrizte annak rendezetlen közterületi adottságait (szűkös közterületek, ahol a kiépített úthálózat és közműhálózat csak részlegesen áll rendelkezésre), ahol számos esetben közterületként a volt vízmások vannak használva. Tekintettel a terület karsztos-, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos, érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására és a részleges csúszásvesélyességére a megfelelő feltételrendszeri keretek között tartott közterületi fejlesztések megvalósulása nélkül - a terület jelenlegi adottságaival - az ingatlanok jelentősebb része alkalmatlan a beépítésre és az üdülőterületi besorolásnak megfelelő rendeltetésszerű használatra.

A Pest Megyei Kormányhivatal a 2013. december 21. napján PEB/030/1917-2/2013.- és a 2014. április 17 napján PEB/030/718-12/2014 ügyiratszámom (mely „néhány rendelkezés tekintetében az eredeti törvényességi felhívást kiegészíti”) kelt leveleivel (lásd: 1.sz. és 2.sz. melléklet, továbbiakban együtt: törvényességi felhívások), élve a törvényességi felhívás lehetőségével, felszólította a Képviselő-testületet, hogy a hatályos településrendezési eszköz Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) megjelölt, magasabb rendű jogszabályoknak nem megfelelő rendelkezéseit helyezze hatályon kívül.

Az Önkormányzat a terület rendezett körülmények között való fejlődésének érdekében fent kívánja tartani a status quo-t, miszerint a terület, a rendeltetésszerű használatra és az ingatlanok beépítésére, a közterületi szélesítések után megvalósuló, közterületi fejlesztések (teljes közművesítettség, úthálózat) együttes megléte után lesz alkalmas, ezért a Képviselő-testület a törvényességi felhívásokban szereplő törvénysértés megszüntetésnek érdekében, a 61/2014.(III.26.) ÖKT sz. határozatával az R. módosítása mellett döntött, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (későbbiekben: KODEX) szerinti egyszerűsített államigazgatási eljárás keretein belül.

Az R. módosításának tervezési menete a KODEX 32.§(4). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban megfogalmazottak szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történik, a 45.§(2).a) pontjában megfogalmazott tartalmi követelményekkel. Mivel az R. módosításai a hatályos településrendezési eszköz szabályozási tervlapját és alátámasztó munkarészeit (sem a rajzot sem a szöveget) nem érintik, ezért azok módosítását sem irányozza elő jelen dokumentáció, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor.**

2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A Képviselő-testület a 61/2014.(III.26.) ÖKT sz. határozatával az R. módosítása mellett döntött, mely szerint egyszerűsített államigazgatási eljárás keretén belül helyezi hatályon kívül a törvényességi felhívásokban megjelölt rendelkezéseket és a status quo fenntartásának érdekében - a jogszabályok adta lehetőségek keretein belül -, újabb rendelkezéseket léptet azok helyébe, jelen dokumentációban leírtak alapján. A hatályos településrendezési eszköz komplett felülvizsgálata folyamatban van, melynek államigazgatási eljárása 2013. márciusában újra lett indítva a hatályos településrendezési eszköz „elavultságára” és a felsőbbrendű jogszabályok változására való tekintettel, melyre jelen dokumentáció államigazgatási eljárása semmilyen hatással nincsen.

3. ALAPVETÉS

A 314/2012 Korm R. értelmében a

„45. § (1) A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a (3) bekezdés szerint 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pontba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével – 2018. december 31-ig, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések esetében 2015. december 31-ig alkalmazhatók.

(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint,

a) – a b) pont kivételével – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának,”

Az OTÉK hatályosnak tekintendő rendelkezései:

„1. §1 (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.”

„2. § (1) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételeit és módját az e rendeletben foglaltak szerinti településrendezési tervben (településszerkezeti és szabályozási terv), illetőleg helyi építési szabályzatban kell meghatározni.”

7. § (3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

1. a kialakítható legkisebb telekterületméretet,
2. a beépítési módot,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
4. a megengedett legnagyobb építménymagasságot,
5. a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét,
6. a zöldfelület legkisebb mértékét,
7. a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket [a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket (emisszió és imisszió)],
8. a terepszint alatti építményeket.

„8. § (1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben kell megállapítani.

(2)22 A közművesítettség szempontjából

a) teljes közművesítettségnek minősül

aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő)

ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá

ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte,”

„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a

„geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

„33. § Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

1. megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül,
2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.”

„111. § (1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.”

4. A HATÁLYOS HÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

A törvényességi felhívások rendelkező részeiben az alábbi rendelkezések hatályon kívül helyezését kérte a Kormányhivatal az R.-ben:

„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.§-t”

A korábbiakban leírt status quo fenntartásának érdekében az R. törvényességi felhívásokban szereplő, fentiekben felsorolt rendelkezések törlése, hatályon kívül helyezése mellett az alábbi módosításokra, kiegészítésekre van szükség.

Hatályos R. rendelkezéseinek törlése, ahol a e) -az övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés	A status quo fenntartásának érdekében szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a <u>ha a 6.§</u> jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés
2. § (5) A területen a továbbiakban építési telket kialakítani csak az alábbi feltételekkel lehet: a) minimum 1000 m ² területtel, b) az övezeti előírásokban megadott minimális telekszélességgel, c) az övezeti előírásokban előírt közműellátás elhelyezésére alkalmas szabályozási szélességű,	-
(6) A területen csak a törvény szerinti, azaz “beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról	„(6) A területen csak a törvény szerinti <u>építési telek</u> azaz “beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról

<p>vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról – gépjárművel – közvetlenül megközelíthető telek építési telek építhető be. A 360-550 m² közötti méretű telkek 550 m²-nél nagyobbra növelhetők akkor, ha a területátadó telek ezzel nem csökken 1000 m² alá. 550 m²-nél kisebb telek még a "K"-kialakult övezetekben sem építhető be.</p>	<p>vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek" építési telek építhető be, ha a 6.§ szerinti <u>útszélesítés és közterületi elemek (az építési övezetekben meghatározott teljes közművesíttetés és burkolt út) megléte biztosított.</u> A 360-550 m² közötti méretű telkek 550 m²-nél nagyobbra növelhetők akkor, ha a területátadó telek ezzel nem csökken 1000 m² alá. 550 m²-nél kisebb telek még a "K"-kialakult övezetekben sem építhető be.</p>
<p>(9) Új épület építésére, illetve bővítésre, átalakításra építési engedélyt kiadni csak akkor lehet, ha</p> <p>a) A telek eléri az övezeti előírásokban rögzített minimális telekméretet és telekszélességet. /kivétel a 7. szerinti telkek /</p> <p>b) A jelen szabályozásban rögzített közlekedési területek kiszabályozása megtörtént</p> <p>c) Az engedélyezett végleges út teljes kiépítéséig az épületre vonatkozó engedélyben előírt módon az út olyan szintig kiépült, mely a közlekedés biztonságát és a megépített közművek védelmét – az építési forgalom alatt is – biztosítja.</p> <p>d) A jelen szabályozásban rögzített, az övezetre előírt közműellátás rendelkezésre áll.</p> <p>e) A költségviselés az 1997. évi LXXVIII.tv. 28. §-(2) szerint történik.</p> <p>f) A parkolást az OTEK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.</p>	<p>(9) Új épület építésének, meglévő épület bővítésének, átalakításának feltételei az alábbiak:</p> <p>a) A telek eléri az övezeti előírásokban rögzített minimális telekméretet és telekszélességet. /kivétel a 7. szerinti telkek /</p> <p>b)</p> <p>c) Az engedélyezett végleges út teljes kiépítéséig az épületre vonatkozó engedélyben előírt módon az út olyan szintig kiépült, mely a közlekedés biztonságát és a megépített közművek védelmét – az építési forgalom alatt is – biztosítja.</p> <p>d)</p> <p>e)</p> <p>f) A parkolást az OTEK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.</p> <p>g) <u>A rendeltetésszerű használathoz szükséges, jelen szabályozásban rögzített közlekedési területek kiszabályozása megtörtént.</u></p> <p>h) <u>Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesíttetés rendelkezésre áll.</u></p>
<p>(12) Az építési engedélyezési eljárás során az építési engedélykérelemhez minden esetben csatolni kell a következőket:</p> <p>a) 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§-ban előírtakból az 1-6, 9-13. pontjait kötelezően</p> <p>b) környezetbe illeszkedés bemutatására szolgáló fotókat, a Cserebogár u., Naphegy u. a déli tervezési határnál lévő pontjáról. A fotón az épület helyét kell jelölni. Amennyiben a tervezett épület mindkét nézőpontról takart, az engedélyező hatóság kijelölhet további nézőpontot.</p> <p>c) Az engedélyezési tervhez a két szomszédos telket is ábrázoló fotót kell mellékelni, az épület és a kerítés illeszkedésének megítélésére.</p> <p>d) Az érintett telek M=1:200 léptékű</p>	

<p>kertépítészeti és tereprendezési javaslatát, melyben fel kell tüntetni a 10 cm-nél nagyobb törzsméretű meglévő fákat, a kivágásra illetve telepítésre tervezett fákat, továbbá felszíni víz elvezetésekre vonatkozó megoldásokat.</p> <p>e) Rétegvonalas geodéziai felmérést és talajmechanikai szakvéleményt.</p> <p>f) Valamennyi tervi munkarészt az építetők kötelesek DAT szabvány szerinti digitális formában is benyújtani.</p>	
<p style="text-align: center;">3. §</p> <p>1) ÜÜ.-1 jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben egy egységes, az 1100 m²-nél nagyobb telken kétegyes üdülőépület helyezhető el.</p> <p>b) az övezetben a telekre új építési engedély csak teljes közműellátás /víz, csatorna, zárt csapadékvíz, gáz és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / rendelkezésre állása esetén adható ki.</p>	<p style="text-align: center;">3. §</p> <p>1) ÜÜ.-1 jelű építési övezet előírásai</p> <p>k) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.</p> <p><u>l) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia- és vezetékes gáz-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2.§(9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.</u></p>
<p>2) ÜÜ-2 jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben többegységes, üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban levő kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató (funkciók/építmények) is elhelyezhetők. A nagyobb építménymagasság és beépíthetőség kizárólagosan csak utóbbi funkciók céljára érdekében vehető igénybe. A kedvezmény igénybevétele esetén ezek a funkciók később nem módosíthatók üdülőfunkcióra. Csak üdülőépület építése esetén az ÜÜ-1 előírásai mérvadóak</p> <p>b) az övezetben telekre új építési engedély csak teljes közműellátás /víz, csatorna, zárt csapadékvíz, gáz és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / rendelkezésre állása esetén adható ki.</p>	<p>2) ÜÜ-2 jelű építési övezet előírásai</p> <p>h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.</p> <p><u>i) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia- és vezetékes gáz-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2.§(9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.</u></p>
<p>1) HÜ/I -1 jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben egy, 1100 m²-nél nagyobb</p>	<p>1) HÜ/I -1 jelű építési övezet előírásai</p> <p>j) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető</p>

<p>telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.</p> <p>b) az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.</p>	<p>építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.</p> <p>k) Az övezetben az építési telek a teljes <u>közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be</u></p>
<p>2) HÜ/I-2 jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben egy, az 1100 m²-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban levő kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató (funkciók/építmények) is elhelyezhetők. A nagyobb építménymagasság kizárólagosan csak utóbbi funkciók céljára vehető igénybe. A kedvezmény igénybevétele esetén ezek a funkciók később nem módosíthatók üdülőfunkcióra. Csak üdülőépület építése esetén az HÜ/I-1 előírásai mérvadóak.</p> <p>b) az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közműellátás / víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, 2.§. 8/a-f. pontjai / rendelkezésre állása esetén adható ki.</p>	<p>2) HÜ/I-2 jelű építési övezet előírásai</p> <p>i) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.</p> <p>j) Az övezetben az építési telek a teljes <u>közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.</u></p>
<p>3) HÜ/I -K jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben egy egységes üdülőépület helyezhető el.</p> <p>b) Az övezetben a meglévő beépítés egységességének megőrzése céljából a meglévő 550-1000m² közötti méretű telkek beépíthetőek.</p> <p>c) az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.</p>	<p>3) HÜ/I -K jelű építési övezet előírásai</p> <p>h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.</p> <p>i) Az övezetben az építési telek a teljes <u>közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.</u></p>
<p>4) HÜ/II-1 jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben egy, 1100 m²-nél nagyobb telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.</p> <p>b) az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.</p>	<p>4) HÜ/II-1 jelű építési övezet előírásai</p> <p>l) Az övezetben a tetőn felépítményes tetőablak nem helyezhető el</p> <p>m) Az övezetben az építési telek a teljes <u>közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés)</u></p>

	<u>együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.</u>
<p>5) HÜ/II-K jelű építési övezet előírásai</p> <p>a) az övezetben egy egységes üdülőépület helyezhető el.</p> <p>b) Az övezetben a kialakult beépítés egységességének megőrzése céljából a meglévő 550-1000m² közötti méretű telkek beépíthetőek.</p> <p>c) az övezetben a telkekre új építési engedély csak a teljes közművesítés /víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2.§. 8/a-f. pontjai / megléte esetén adható ki.</p>	<p>5) HÜ/II-K jelű építési övezet előírásai</p> <p>i) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.</p> <p><u>j) Az övezetben az építési telkek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.</u></p>
<p>Közművek területeivel kapcsolatos előírások: 7.§.</p> <p>A közműterületek övezetei az alábbiak: víztározó vízmosás</p> <p>(1) A tervezési területen közművek tekintetében új épület elhelyezésére építési engedély:</p> <p>a) üdülőházas övezetben az "A" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosította közművesítés rendelkezésre állása esetén adható.</p> <p>b) hétvégi házas övezetben</p> <p>(2) A felszíni vízrendezés keretében meg kell oldani a tervezési területet terhelő teljes vízgyűjtő területről a felszíni vizek elvezetését, a tervezési területen levő vízmosások telkének rendezését és a tervezési területről a csapadékvizek elvezetését. A felszíni vízrendezés megvalósításáig a területen telket alakítani nem lehet. Építési engedélyt kiadni – ha telekalakítás a telket nem érinti – csak akkor lehet, ha a telekről zápor idején többlet csapadékvíz nem kerül ki. A burkoltság növekedése alapján, telken belül egyedi záportározó létesítése szükséges, vagy egyéb közterületi záportározó létesül, amelyből a vizet késleltetve lehet az érintett VIZIG-gel egyeztetve a csapadékvíz rendszerbe vezetni.</p>	<p>Közművek területeivel kapcsolatos előírások: 7.§.</p> <p>(16) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.</p> <p><u>(17) Közművek tekintetében az építési telken új épület építésének, illetve meglévő épület bővítésének, átalakításának feltételei az alábbiak:</u></p> <p><u>a) üdülőházas övezetben az "A" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosított és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.</u></p> <p><u>b) hétvégi házas övezetben az "A", "B" és "C" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosított és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.</u></p> <p><u>(18) Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe a burkolt felületekre méretezett tározóból késleltetve vezetendő ki.</u></p>
<p>Helyi közút céljára történő lejegyzés 13.§</p> <p>A szükséges ingatlanrészek lejegyzését az</p>	

Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz Szabályozási Terv és Helyi Építési
Szabályzat MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárás – véleményezési szakaszára dokumentálva

útépítési engedélyterv alapján, az 1997. Évi LXXVIII. tv. 27.§- szerint kell végrehajtani.	
---	--

Budaörs, 2014. május 10.



Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2014. (...) önkormányzati rendelete**

**MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
III. SZABÁLYOZÁSI SZAKASZ
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló
44/2000. (XII. 01.) ÖKT sz. rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

- (1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE III. SZABÁLYOZÁSI SZAKASZ SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 44/2000. (XII. 01.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) 2. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A területen csak a törvény szerinti építési telek, azaz „beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek” építhető be, ha a 6. § szerinti útszélesítés és közterületi elemek (az építési övezetekben meghatározott teljes közművesítettség és burkolt út) megléte biztosított. A 360-550 m² közötti méretű telkek 550 m²-nél nagyobbra növelhetők akkor, ha a területátadó telek ezzel nem csökken 1000 m² alá. 550 m²-nél kisebb telek még a „K”-kialakult övezetekben sem építhető be.

- (2) Az R. 2. § (9) bekezdés nyitószöveg részének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Új épület építésének, meglévő épület bővítésének, átalakításának feltételei az alábbiak:”

- (3) Az R. 2. § (9) bekezdése az alábbi g) ponttal egészül ki:

„g) A rendeltetésszerű használathoz szükséges, jelen szabályozásban rögzített közlekedési területek kiszabályozása megtörtént.”

- (4) Az R. 2. § (9) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesítettség rendelkezésre áll.”

2. §

- (1) Az R. 3. § 1) ÜÜ-1 jelű építési övezet előírásai az alábbi l) ponttal egészül ki:

„l) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia- és vezetékes gáz-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be.”

(2) Az R. 3. § 2) ÜÜ-2 jelű építési övezet előírásai az alábbi i) ponttal egészül ki:

"i) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia- és vezetékes gáz-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be."

(3) Az R. 3. § 1) HÜ/I -1 jelű építési övezet előírásai az alábbi k) ponttal egészül ki:

"k) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be."

(4) Az R. 3. § 2) HÜ/I-2 jelű építési övezet előírásai az alábbi j) ponttal egészül ki:

"j) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz, szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be."

(5) Az R. 3. § 3) HÜ/I -K jelű építési övezet előírásai az alábbi i) ponttal egészül ki:

"i) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz, szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be."

(6) Az R. 3. § 4) HÜ/II-1 jelű építési övezet előírásai az alábbi m) ponttal egészül ki:

"m) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz, szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) együttes megléte és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be."

(7) Az R. 3. § 5) HÜ/II-K jelű építési övezet előírásai az alábbi j) ponttal egészül ki:

"j) Az övezetben az építési telek a teljes közművesítettség (közüzemi villamos energia-, közüzemi ivóvíz, szolgáltatások, közüzemi szennyvíz-elvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés) rendelkezésre állása és a 2. § (9) bekezdés feltételeinek teljesülése esetén építhető be."

3. §

(1) Az R. 7. §-a az alábbi (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17) Közművek tekintetében az építési telken új épület építésének, illetve meglévő épület bővítésének, átalakításának feltételei az alábbiak:

- a) üdülőházas övezetben az "A" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosított és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.
- b) hétvégi házas övezetben az "A", "B" és "C" típusú útról feltárt telkeknél az útszélesség biztosított és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll."

(2) Az R. 7. §-a az alábbi (18) bekezdéssel egészül ki:

„(18) Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadékvizeket a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe a burkolt felületekre méretezett tározóból késleltetve vezetendő ki."

4. §

Hatályát veszti az R.

- a) 2. § (5) bekezdés c) pontja;
- b) 2. § (9) bekezdés b), d) és e) pontja;
- c) 2. § (12) bekezdése;
- d) 3. § 1) ÜÜ-1 jelű építési övezet előírásai b) pontja;
- e) 3. § 2) ÜÜ-2 jelű építési övezet előírásai b) pontja;
- f) 3. § 1) HÜ/I-1 jelű építési övezet előírásai b) pontja;
- g) 3. § 2) HÜ/I-2 jelű építési övezet előírásai b) pontja;
- h) 3. § 3) HÜ/I-K jelű építési övezet előírásai c) pontja;
- i) 3. § 4) HÜ/II-1 jelű építési övezet előírásai b) pontja;
- j) 3. § 5) HÜ/II-K jelű építési övezet előírásai c) pontja;
- k) 7. § (1) bekezdése;
- l) 7. § (2) bekezdés harmadik mondata;
- m) 13. § előírásai.

5. §

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budaörs, 2014. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

C./ MELLÉKLETEK



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: **PEB/030/1917-1/2013.**
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 és környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzat] előírásai megfelelnek-e a jogszabályoknak. Vizsgálatom alapján az alábbi

törvényességi felhívással

élek.

1.) Az Ör. 2. § (9) bekezdés d) pont általánosságban szögezi le, hogy új épület építésére, illetve bővítésére, átalakításra építési engedélyt kiadni csak akkor lehet, ha a szabályozásban rögzített, az övezetre előírt közműellátás rendelkezésre áll.

A továbbiakban az Ör. 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.)

A közművek területeivel kapcsolatos előírások sorában az Ör. 7. § (1) bekezdés a) pont 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 házass övezetben” megfogalmazást tartalmazza, így önmagában értelmezhetetlen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 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.

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

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 ec) pontja szerint vizsgálni kell, 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 a közmű-ellátottság megléte. 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, „Megállapítható, 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.

2.) 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 fentiekben hivatkozott Kőf.5.031/2012/11. számú határozata ilyen tárgykörrel kapcsolatos szabályozás megsemmisítéséről is rendelkezik.

3.) 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; hétfélig 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], valamint az Ör. 2. § (12) bekezdés hatályon kívül helyezésével a törvénysértést szüntesse meg.

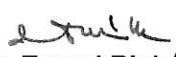
Szeretném felhívni a tisztelt Képviselő-testületet arra is, hogy az Ör. rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése során a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásaira figyelemmel járjanak el.

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, 2013. december „21.”.

Tisztelettel:


dr. Tarnai Richárd
kormány megbízott





**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 megfeleljen.

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 törvénysértőek.

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 Kőf.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 törvénysértőek.

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 útépitési 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 útépitési engedélytervre történő hivatkozás, mint önkormányzati rendeleti előírás nem állja meg a helyét.

A fentiekben 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 CXIII. 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
kormányfőnök