

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének

TÁJÉKOZTATÁSA

a Képviselő-testület soron következő rendes,
és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint
az Ügyrendi Bizottság rendkívüli júniusi üléseire

Ügyiratszám: XI-131-3/2012

**Tárgy: Tájékoztatás – Szabó Károly képviselő „Rendeletalkotás építési tilalom elrendeléséről”
című előterjesztéséhez**

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.*

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Szabó Károly képviselő úr telekalakítási és építési tilalom elrendelésére tesz javaslatot kapcsolódó előterjesztésében a Budaörs, Szabadság – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozóan. Javaslatát azzal indokolja, hogy arra azért van szükség, hogy a szabályozási terv jóváhagyásáig az építési folyamatok ne térjenek el majd a későbbi megfelelő iránytól.

A Képviselő Úr kezdeményezésére a Hivatal megvizsgálta az ügy előzményeit, jogi környezetét és lehetséges hatásait, melyeket tényszerűen szeretnék döntéshozókkal megismertetni, ezért készítettem el jelen előterjesztést, kérem az abban foglaltak mérlegelésével hozzák majd meg döntésüket.

ELŐZMÉNYEK

A Szabadság út északi oldalán a Koszorú utcától nyugatra 2009. elején egy kereskedelmi jellegű tevékenységgel, fejlesztéssel foglalkozó társaság több ingatlantulajdonost keresett meg ingatlan felvásárlási ajánlatával, mert a területen egy új kereskedelmi létesítmény építését tervezte.

A megkeresett tulajdonosok egy része a kertvárosias lakóterületen nem támogatta a tervezett beruházást, ezért 2009. márciusában – a Budaörs Óvárosért Egyesület és a Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Szövetség támogatásával – 29 budaörsi lakos (melyek közül többen a tömbben laknak és a kb. 80 ingatlanból 16-ot képviseltek) aláírásával az építkezés megakadályozását kezdeményezték a Hivatalnál.

2009. áprilisában ezügyben lakossági fórumot is szerveztek és Szabó Károly képviselőként ekkor állt kezdeményezők mellé.



A 94/2009.(V.12.) TFVB sz. és a 121/2009.(V.21.) ÖKT sz. határozatokkal a területre változtatási tilalom elrendelésére tett javaslatot a bizottság, majd a Képviselő-testület. Határozataikban a tömbre „*vonatkozóan a BHÉSZ módosításának és a változtatási tilalom elrendelésének előkészítésére, annak érdekében, hogy a területen ne épülhessen nagyméretű áruház*” határozott.

(Ezt azért tartom fontosnak kiemelni, mert a bizottsági és Képviselő-testületi határozatnak megfelelően dolgozott tovább a Hivatal és készítette elő a további döntésekhez szükséges anyagokat, Szabó Károly képviselő úr is ezen döntésre hivatkozva indítványozza a területre vonatkozó tilalom elrendelését.) Épített időközben júniusban közvélemény kutatást tartott a városban, és 984 támogató aláírást gyűjtött, melyet megküldött az Önkormányzat részére.

A TSZT/BHÉSZ felülvizsgálatra vonatkozó tervezési szerződés 2009. júliusi aláírásával a feltételek adottá váltak, így 18/2009.(VIII.11.) ÖKT sz. rendeletével a területre a változtatási tilalmat a Képviselő-testület elrendelte.

A Főépítési Iroda a tömbre vonatkozóan a Képviselő-testületi határozatokban megfogalmazott célok elérése érdekében egyszerűsített (Étv. 9/A § szerinti) véleményeztetéssel a BHÉSZ módosítását kezdeményezte 2012. májusában a Koszorú utca – Lejtő utca – Szabadság út által határolt tömb területére. A módosítás által bármely épület legnagyobb beépítésbe számított alapterülete legfeljebb 200 m² lehetne. A véleményezés során Budaörs Óvárosért egyesület javasolta a kereskedelmi szintterület maximalizálását, melyet figyelembe kívánunk venni, és azt az egyeztetések további szakaszaiban a rendelet-tervezetbe beépítjük.

Az Étv. 9. §-ban szabályozott eljárásrend és a hatálybalépítésre előírt 30 napos határidő figyelembe vételével ezen módosítás jóváhagyása csak augusztusban várható, a 30 napos hatálybalépéssel, legkorábban csak szeptemberben hatályosul.

A tömbre vonatkozó változtatási tilalom hatálybalépést megelőzően a tömbben építési engedélyt nyújtottak be egy kereskedelmi épület megépítésére, melynek építési engedélyével kapcsolatban jelenleg Budapest Környéki Törvényszéken a Pest Megyei Kormányhivatal határozatának felülvizsgálata van folyamatban.

Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben a bírósági döntés az építési engedély kiadására kötelez úgy azt sem a változtatási tilalom, sem a telekalakítási és építési tilalom nem fogja befolyásolni.

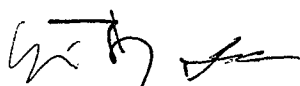
JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET:

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 21. §-ának (1) bekezdése alapján változtatási tilalmat lehet elrendelni valamely területre a szabályozási terv jóváhagyásáig, de legfeljebb három évre.

A 18/2009.(VIII.11.) ÖKT sz. rendelettel elrendelt változtatási tilalom 2012. augusztus 11-én, a három év elteltével automatikusan lejár, addig a hatályos BHÉSZ előírások módosításának jóváhagyása valószínűtlen.

Az Étv. 21. § (1) bekezdése szerinti **változtatási tilalom** van ma a területen, a jogszabály a tilalom meghosszabbítására lehetőséget nem biztosít, és nem is rendelkezik annak újbóli megalkothatóságáról, de jogszabályalkotó szándéka a megfogalmazásból azért egyértelmű, és ez alapján csak egy meghatározott időn belül kívánt lehetőséget adni ezen tilalom használatára. Tehát változtatási tilalom újbóli kimondását a hivatal nem javasolja, mert annak megsemmisítése lenne várható.

További változás a változtatási tilalom elrendelésekor hatályos előírásokhoz képest, hogy a 2011. évi CLXIV. tv által beiktatott az egyes kereskedelmi építmények létesítéséről III/A fejezet 53/F. § (1) be-



kezdése alapján „300 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény nem létesíthető vagy ezt meghaladó méretre nem bővíthető” előírás vonatkozik, valamint a (2) bekezdés rendelkezése alapján „Az (1) bekezdésben foglalt tilalom alól a kereskedelemért, a környezetvédelemért és a vidékfejlesztésért felelős miniszterek részvételével működtetett Bizottság véleményének kikérésével a kereskedelemért felelős miniszter felmentést adhat”.

KÁRTALANÍTÁS:

Döntéshozók teljes körű tájékoztatásához vizsgálni kell az esetleges anyagi ellentételezés lehetőségeit, melyeket a három lehetséges esetre vonatkozóan az alábbiakban adunk meg.

1. Új változtatási tilalom alkotása

Az Étv. 21. § (2) bekezdése alapján a ma hatályos változtatási tilalom 2012. augusztus 11-én hatályát veszti. Az előző, „Jogsabályi környezet” fejezet felvezetőjében részletezettek szerint, ha a változtatási tilalmat meghosszabbítja, vagy még egyszer kimondja a Képviselő-testület azzal törvényalkotó akaratával ellentétes döntést hoz, a rendelet megsemmisítése várható, az Önkormányzatot elmarasztalhatják, egy esetleges per során kártérítési felelősséget is megállapíthat bíróság az Önkormányzatnak.

2. Telekalakítási és építési tilalom

Az építési tilalom idejére az Étv. 30. §-ban részletezettek szerinti kártalanítás illeti meg tulajdonost.

Az építési tilalom elrendelésénél meg kell jelölni azt, akinek az érdekében, milyen célból, szükséges és arányos a tilalom elrendelése.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az ügyben már eredendően a változtatási tilalom 2009-ben történő kimondásakor ismert volt, En és Jegyző Úr a tárgyalások során többször felhívtuk akkori döntéshozók figyelmét arra, hogy az előírások szigorítása és az azt biztosító bármely döntés esetén az Önkormányzatnak – tulajdonos(ok) igénye esetén – kártérítésével és/vagy kártalanításával számolni kell!

HATÁSVIZSGÁLAT KIEGÉSZÍTÉS:

A Szabó Károly képviselő úr előterjesztése szerinti önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásait – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az előterjesztése tartalmazza, melyet fenti gondolatok nyomán az alábbiakkal egészítenénk ki:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Társadalmi hatása még, hogy általánossá válhat, megerősíti azt a mai gyakorlatot, hogy ha néhányan nem értenek egyet valamely – jó esetben szomszéd – szomszéd fejlesztésével, akkor azt nem az általános törvényi keretek között próbálják megakadályozni, hanem a helyi döntéshozóktól várják el, hogy azt megtegyék.

Egyetértünk a kifejtett gazdasági hatással, hogy a tervezett beruházás gazdaságélénkítő és munkahely teremtető hatása elmarad, és ebből következik a helyesen megállapított következtetés, hogy (önkormányzati) költségvetési hatása a kereskedelmi forgalomból elmaradó helyi adóbevételek elmaradása, bár az csak további, konkrét vizsgálatokkal állapítható meg, hogy ennek mekkora része a más, helyi vállalkozásoktól elszívott rész.

Környezeti, egészségi következmények:

Az igaz, hogy az elmaradó beruházás által nincs változás sem a környezetben, sem egészség-



ben, de hosszútávon a beépítetlen (építési) terület elhanyagoltá válik, bár a tulajdonost a hatóság kötelezheti a telek rendbehozatalára, de ennek költségei később egy esetleges kártérítési per során tovább növelhetik a kártalanítás összegét melyet az önkormányzatnak kell majd kifizetni.

Szükségnek tartottam, hogy a döntéshozatalt megelőzően fentieket is ismerjék meg Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló rendelettel kapcsolatos döntéshozataluk előtt.

Az előterjesztést készítette:

Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Lőrincz Mihály műszaki ügyosztály vezető

Látta:

Papp Csaba, Építésügyi Iroda

Törvényességi ellenőr

Dr. Bocsi István, jegyző: *h*

Budaörs, 2012. június 14.

Korodi Zsolt
.....

Lőrincz Mihály
.....

Papp Csaba
.....

Dr. Bocsi István
.....

Dr. Bocsi István
.....

Wittinghoff Tamás
Wittinghoff Tamás
polgármester

h