

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERÉNEK  
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2012. október 30-i, és  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság rendkívüli összevont 2012. október 31-i, valamint  
a Képviselő-testület 2012. november 07-i ülésére**

XI/171-5/2012

**Tárgy: Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom  
elrendeléséről szóló 30/2012. (IX.07.) önkormányzati rendelet módosítása**

*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) 58. §-a és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottság!**

Kálóczi Imre képviselő indítványára Kőhegy és térsége építési tilalom tárgyában készített előterjesztést Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2012. szeptember 05-i ülésén tárgyalta, és megalkotta a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendeletét.

A rendelettel kapcsolatban több probléma merült fel, az egyik lett a határozott idejű tilalom lejáratának ideje, a másik a tilalom földhivatali nyilvántartásba vétele díjának rendezése, valamint az érintettek értesítésének módja.

## **1. HATÁRIDŐ MÓDOSÍTÁS**

Ez évben megkezdődött, és folyamatban van az országos építési településrendezési jogszabályok módosítása, melyek 2013. január 1-jével jelentős változásokat hoznak, ezért a város településrendezési terveinek felülvizsgálatát a változó felsőbb jogszabályi környezethez kell igazítani. Tekintettel az országos rendelkezések változásának folyamatára a településrendezési terveink felülvizsgálata csak jövő évben várható, ezért Kőhegy ismert beépítési és felszíni vízelvezetési problémáit figyelembe vevő, változtatni kívánt beépítési előírások hatálybalépéséig a Képviselő-testület Kőhegy építési övezetbe sorolt ingatlanainak területére építési tilalmat rendelt el.

Indítványozó 2012. december 31-i hatállyal javasolta a tilalom elrendelését, de a fenti szakmai érvekre tekintettel az eredeti előterjesztésben a határozott idejű tilalom elrendelésére 2013. december 31-i véghatáridővel tett a hivatal szakmai javaslatot, melyet indítványozó vitatott, és az ülésen közbeni megoldásként 2013. február 28. lett a határozott idejű tilalom lejáratának idejeként megállapítva.

Az országos építési jogszabályi háttér módosítási folyamatában részben már jóváhagyott (OTÉK), részben jóváhagyott, de nem kihirdetett (Étv.) és részben véleményezett, de nem tárgyalt (KÓDEX) joganyagok vannak, ezért a készülő felülvizsgálat új jogszabályi környezethez illesztése folyamatos. A TSZT és BHÉSZ/BSZT felülvizsgálathoz aktualizáltuk annak törvényileg (Étv. 9. §-ban) szabályozott jóváhagyási folyamatának időszükségletét, melyet az előterjesztéshez mellékelünk.

Az aktualizált jóváhagyási folyamat időszükségletének számítása alapján látható, hogy a TSZT és BHÉSZ/BSZT felülvizsgálat a Képviselő-testület elé jóváhagyásra optimálisan csak jövő év áprilisi ülésre terjeszthető elő, annak hatályosulása csak a jóváhagyást követő 30. napon lehetséges, tehát határidő módosításra 2012. május 31-ét javasoljuk.

A költségek kímélése érdekében fontos a tilalom lejárt és a TSZT és BHÉSZ/BSZT felülvizsgálat jóváhagyása időpontjának a lehető legjobban közelítő összehangolása.

Azért is tartjuk lényegesnek a határidő módosítását, mert az elrendelt tilalom közel 500 ingatlant érint melyekre a tilalom elrendelését, a határidő módosítását az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie a hivatalnak. Mind az elrendelés, mind bármely módosítás, vagy törlés bejegyeztetése ingatlanonként 6.600,- Ft eljárási illetékkel jár, tehát ezek költsége összességében nem elhanyagolható (lásd még következő pontot).

## **2. INTÉZKEDÉS A FÖLDHIVATALI BEJEGYZÉS DÍJÁRÓL**

A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009.(IX.30.) NFGM rendelet 3. §-a szerinti tájékoztatót elkészítette, és azt a 4. §-ban foglaltak szerint illetékesekkel közölte a hivatal.

Az NFGM rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja alapján a tilalmat az illetékes ingatlanügyi hatóságnak is meg kell küldeni az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre.

Ez a Kőhegyi tilalom esetén 516 önálló ingatlant érint. A bejegyzés költsége 6.600,- Ft/ingatlan, összköltsége tehát 3.405.600,- Ft. Ezen bejegyzési költséget a tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő felvezetésének kérelmével egyidőben kell a Hivatalnak megfizetnie.

A rendeletalkotás során fenti költségek fedezetéről nem történt rendelkezés, ezért javasoljuk annak pótlását, az összeg Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetésének Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda „Főépítész szabályozási tervek” soron rendelkezésre áll, de intézkedni kell az összeg felhalmozás típusú sorról dologi kiadás típusú sorra történő átcsoportosításáról.

A tilalom esetleges későbbi, bármely módosítása vagy törlése során fenti eljárási illetéket ismételtelen meg kell fizetni, ezért is fontos az előző pont szerinti határidő módosítás.

A földhivatali ügyintézők tájékoztatása szerint a jelenlegi jogszabályi környezetben a határozott idejű tilalom lejártát követően a tilalom törlése eljárási illeték megfizetése nélkül kezdeményezhető akár a tulajdonosnak, akár elrendelőnek.

## **3. AZ ÉRINTETTEK ÉRTESÍTÉSE**

A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009.(IX.30.) NFGM rendelet 3. §-a szerinti tájékoztatót elkészítette, és annak a 4. §-ban foglaltak szerinti illetékesekkel való közlését teljesítve az 516 ingatlanhoz tartozó 855 értesült részére térítvényes értesítéssel megkeresve (egyszeri postadíjjal, címváltozás, vagy nem keresés miatti újraküldés nélkül) közel 270.000,- Ft-jába kerül a hivatalnak.

Az 1. pont szerinti határidő módosításról ismételt tájékoztatót kell készíteni és megküldeni érintetteknek, ezt javasoljuk nem postai, térítvényes értesítés, hanem az önkormányzat hirdetőtábláján, valamint honlapján kifüggesztéssel történő, hirdetményi úton közzé tenni, ezzel is csökkentve a hivatali költségeket.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottságok!**

**Fentiek alapján a mellékelt határozatok meghozatalára, és a rendelet-módosításra teszünk javaslatot.**

### **Mellékletek:**

- 1) BHÉSZ/BSZT egyeztetés/véleményeztetés időszükséglete
- 2) Rendelet-tervezet
- 3) Hatásvizsgálat

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

### **a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:**

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a melléklet szerint módosítsa Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendeletét, valamint a módosításról szóló (24/2009.(IX.30.) NFGM rendelet 3. §-a szerinti) tájékoztatót az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztéssel, valamint honlapján hirdetményi úton történő közzétételéhez járuljon hozzá.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

### **a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:**

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet szerinti tilalmak ingatlan nyilvántartáson történő átvezetésére Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetési rendeletének 5. sz. melléklet, 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása alatti 4. sor Főépítész szabályozási tervek előirányzatból 3.406.000,- Ft -ot csoportosítson át és építse be a 4/A sz. melléklet 5. sorsz. Műszaki Ügyosztály - Főépítész kerete (Útszabályozás, telekrendezés, tervezési költsége; Főépítész kerete, egyéb dologi kiadás; Szakértői díj főépítész) sorába, és kérje fel Polgármester Urat a költségvetésről szóló rendelet módosításának beterjesztésére.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Képviselő-testülete a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendeletének módosításáról szóló (24/2009.(IX.30.) NFGM rendelet 3. §-a szerinti) tájékoztatót az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztéssel, valamint honlapján hirdetményi úton történő közzétételéhez hozzájárul.
2. Budaörs Város Képviselő-testülete a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet szerinti tilalmak ingatlan nyilvántartáson történő átvezetésére Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetési rendeletének 5. sz. melléklet, 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása alatti 4. sor Főépítész szabályozási tervek előirányzatból 3.406.000,- Ft -ot átcsoportosít és beépít a 4/A sz. melléklet 5. sorsz. Műszaki Ügyosztály - Főépítész kerete (Útszabályozás, telekrendezés, tervezési költsége; Főépítész kerete, egyéb dologi kiadás; Szakértői díj főépítész) sorába, és felkéri Polgármester Urat a költségvetésről szóló rendelet módosításának beterjesztésére.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

## RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

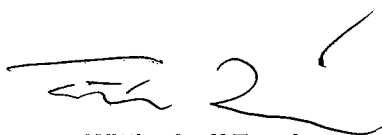
### a Képviselő-testület részére:

A Képviselő-testület megalkotja Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló rendeletet a melléklet szerint.

*A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda, Városépítési Iroda, Pénzügyi Iroda

Budaörs, 2012. október 24.

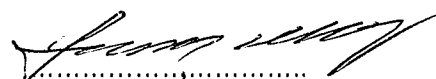

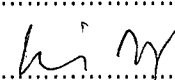
  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Csík Edina, főépítész

Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző

  
.....  
  
.....  
  
.....


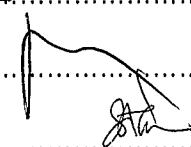
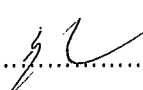
Látta:

Barta Gáborné, pénzügyi irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....  
  
.....  
  
.....

**A Budaörs TSZT és BHÉSZ/BSZT felülvizsgálat  
véleményeztetésének és társadalmi egyeztetésének menete  
2012. októbertől**

**Tervek megbízói egyeztetése**

**15 nap**

(tervezett időpont: 2012. október - november)

A tervezőktől kapott munkaközi anyag véleményezése házon belül (irodák + Városfejlesztő).

**Véleményeztetési anyag elkészítése**

**15 nap**

(tervezett időpont: 2012. november)

A tervező átvezeti a munkaközi anyagra kapott véleményeket, és elkészíti a közbenső véleményeztetés tervdokumentációját.

**Közbenső véleményeztetés [Étv. 9. § (3)]**

**posta + 22 munkanap + posta**

(tervezett időpont: 2012. december – 2013. január)

A terveket a Főépítési Iroda véleményezteteti a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, illetve az érintett települési önkormányzati és érdekképviselői szervekkel, valamint egyesületekkel.

**Ismételt lakossági véleményezés**

**párhuzamosan közbenső véleményezéssel**

(tervezett időpont: 2012. december – 2013. január)

A tervdokumentáció Budaörs Város honlapjáról megismerhető, illetve az érdeklődők tervezői fogadóórák keretében kérhetnek további tájékoztatást. Esetleg az érintettek a témában szervezendő lakossági fórumon is megtehetik észrevételeiket.

**Bizottsági egyeztetések - egyeztető tárgyalás [Étv. 9. § (4)]**

(tervezett időpont: 2013. február)

A szakhatósági vélemények és a lakossági észrevételek figyelembevételével a további véleményeztetés előtt a Képviselő-testület szakbizottságai tárgyalják meg a felülvizsgálatot.

A bizottsági egyeztetést követően az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás szükséges, melyre a meghívót és a tervezői válaszokat az egyeztető tárgyalás kezdeményezésére a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjének a tárgyalás előtt 8 nappal küldi ki a Polgármesteri Hivatal. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, ezt a Főépítési Iroda megküldi a véleményezési eljárásban részt vett szervezeteknek.

**Szakmai véleményezés kérése [Étv. 9. § (6)]**  
**posta + 30 nap + posta**  
(tervezett időpont: 2013. február - március)

A közzététel anyagát a Főépítési Iroda szakmai véleményezés céljából az állami Főépítésznek megküldi.

**Kifüggesztés [Étv. 9. § (6)]**  
**30 nap**  
(tervezett időpont: 2013. február - március)

A véleményezési eljárás befejezéseként a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt a beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a Főépítési Iroda egy hónapra közzé teszi a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek.

**Előterjesztés, jóváhagyás [Étv. 9. § (7)]**  
(tervezett időpont: 2013. április)

A felülvizsgálati dokumentációból és a véleményeztetésből a Főépítési Iroda előterjesztést készít, a Képviselő-testület a TSZT elfogadásáról határozattal, a BHÉSZ/BSZT megalkotásáról rendelettel dönt. Az *Állami Főépítész szakmai véleményét és az érintettek észrevételeit a Képviselő-testülettel ismertetni kell.*

**Hatálybalépés [Étv. 9. § (7)]**  
**30 nap**  
(tervezett időpont: 2013. május)

A településrendezési tervek véleményeztetéséről szólótörvényi előírások alapján a tervek leghamarabb csak a Képviselő-testületi elfogadásukat követő **30.** napon léptethetők hatályba.

**Tervek véglegesítése, dokumentálása [Étv. 9. § (8), (11)]**  
(tervezett időpont: 2013. május)

A Tervező dokumentálja a véglegesített tervanyagot, melyet ezt követően a Főépítési Iroda megküld az egyeztetésben részt vett államigazgatási, érdekképviselői szervezeteknek és társadalmi szervezeteknek.

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

**.../2012. (.... ....) önkormányzati rendelete**

**a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira  
vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló  
30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §**

A Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet 3. §-ában a „2013. február 28-án” szövegrész helyébe a „2013. május 31-én” szöveg lép.

**2. §**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2012. ....

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Dr. Bocsi István**  
jegyző

## HATÁSVIZSGÁLAT:

A tárgyi önkormányzati rendelet-módosítás jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Társadalmi hatása, hogy kb. negyed évvel meghosszabbodik a tilalom hatálya, mely idő alatt érintetteket továbbra is érinti az építési tilalom.

Gazdasági hatása, hogy a tervezett beruházások gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő hatása negyed évvel eltolódik.

Költségvetési hatása a helyi adók elmaradása, mely nem jelentős.

### Környezeti, egészségi következmények:

A negyed évvel tovább elhúzódó elmaradó beruházások által nincs változás sem a környezetben, sem egészségben. A tilalom elrendelésének alapja éppen a környezeti terhelések változatlanul tartása volt a szigorított beépítési paraméterek jóváhagyásáig, tehát ez teljes mértékben teljesül.

### Adminisztratív terhek:

A tilalom hatálya módosításának célja éppen a jelentős többletterhek csökkentése, az elfogadás után és a hatályvesztést követően tájékoztatási kötelezettsége van a hivatalnak az NFGM rendeletben foglaltak szerint, illetve a tilalom keletkezésének és törlésének tényét az országos ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni, ennek jelentős költségei vannak, ha időközben a tilalom hatályának módosítása is szükségessé válik, akkor az is többlet költséget jelentene.

Az érintettek postai értesítése helyett a kifüggesztéssel is a hivatal anyagi és adminisztratív terhei jelentősen csökkenthetők.

### Szükségesség, elmaradásának következményei:

Elmaradása esetén is nagy valószínűséggel szükséges lesz a határidő módosítás, mely később csak ismételt, jelentős többlet költséggel lehetséges a földhivatali nyilvántartásba vétel megismétlése miatt. A kifüggesztés helyett az érintettek postai értesítésével a hivatal anyagi és adminisztratív terhei jelentősen nőnek.

### Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti hatása és tárgyi igénye nincs.

Pénzügyi feltételként az érintett ingatlanokon a tulajdonosoknak kártalanítási igénye keletkezik, igény esetén ennek kiegyenlítésére az önkormányzat kötelezett.