

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

Az Ügyrendi Bizottság 2014. február 17.-i;  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. február 18-i;  
a Képviselő-testület 2014. február 27-i ülésére

**Tárgy:** A Pest Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásában megfogalmazottak alapján a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet módosítása

*Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján **nyílt ülésen** történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottságok!**

A Pest Megyei Kormányhivatal a 2013. december 21. napján kelt PEB/030/1917-2/2013. számú törvényességi felhívásában felhívta Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületét, hogy a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet (továbbiakban: hatályos településrendezési eszköz) megjelölt rendelkezéseit más jogszabályba ütközésük miatt 30 napon belül helyezze hatályon kívül, vagy egyet nem értéséről tájékoztassa a kormányhivatalt.

A Hivatal a törvényességi felhívásnak eleget téve a képviselő-testület 2/2014.(I.14.) ÖKT sz. határozat értelmében elkészítette a rendelet módosítását, mely hatályon kívül helyezi a hatályos településrendezési eszköz más jogszabályba ütköző rendelkezéseit.

Fentiek alapján a Bizottságoknak a mellékelt határozat meghozatalára és a Képviselő-testületnek a mellékelt rendelet megalkotására teszek javaslatot.

**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 mellékelt tervezet szerint alkossa meg a Budaörs Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletét.

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

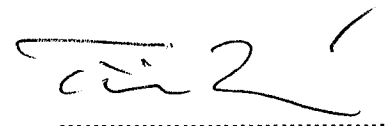
**RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:**  
**a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) önkormányzati 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.

Határidő: 2014. december 31.  
Felelős: Polgármester  
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

Budaörs, 2014. február 07.

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész Iroda

Vári Attila, településrendezési ügyintéző

Mártonffy István, főépítész


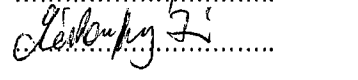
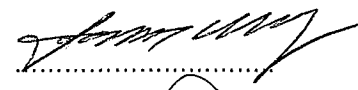
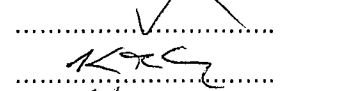
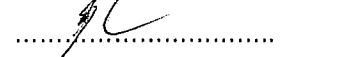
Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

**Mellékletek:**

- Rendelet-tervezet
- Hatásvizsgálat
- Kormányhivatal törvényességi felhívása

**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 egyes részeinek hatályon kívül helyezéséről**

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 a következőket rendeli el.

**1. §**

Hatályát veszti 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

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

**2. §**

Ez a rendelet 2014. december 31. napján lép hatályba.

**Budaörs, 2014. február „...”**

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

## HATÁSVIZSGÁLAT

a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) módosításáról szóló tervezethez

A Pest Megyei Kormányhivatal a 2013. december 21. napján kelt PEB/030/1917-2/2013. számú törvényességi felhívásában szereplő jogszabályba ütköző rendelkezéseinek törlése (továbbiakban: törlések) jelentős hatással van Frankhegy területére az alábbiak szerint. Az R. egyes építési övezeteknél meghatározott közművesítettség mértékére vonatkozó előírás törlésével jelentősen sérül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (2012.aug.6.-i állapota, továbbiakban: OTÉK) 7.§(3) bekezdésben megfogalmazott alapkövetelmény, miszerint „jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozólag meg kell határozni legalább: 5. a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét”.

Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi hétvégiházás 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 vízmosságok vannak használva. Tekintettel a terület karsztos-, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos, érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására és a részleges csúszásveszélyességére a megfelelő feltételrendszeri keretek között tartott közterületi fejlesztések nélkül a terület jelenlegi adottságaival alkalmatlan az ingatlanok beépítésére. A meglévő vízmosságok számos esetben jelentős tereprendezés után válnak alkalmassá a közterületi elemek megvalósítására (közművek, felszíni csapadékvíz elvezetése, burkolt út és járda stb.). Az önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet felhívásban szereplő részeinek törlésével Frankhegy (hozzávetőlegesen 130 ha-os területén 1200 hétvégi ház és üdülőház besorolású ingatlan található) területén, az R. hatályban maradó rendelkezéseinek alkalmazásával lehetőség nyílik a terület jelenlegi rendezetlen közterületi állapotában építési engedélyek kiadására, úgy hogy valószínűsíthető, hogy a szükséges közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig sem lesz biztosított. Jelenleg Frankhegy üdülőház és hétvégiház besorolású területén számos ingatlant életvitelszerűen lakóhelyként használnak a tulajdonosok, az övezeti besorolástól ellentétesen. A területen jelenleg az alábbi alapvető közterületi feltételek nem adóttak a terület intenzív benépesülésére:

- a jelenlegi közterületek szélessége nem teszi lehetővé a terület intenzívebb gépjármű közlekedésének lebonyolítását;
- a felszíni csapadékvizek rendezetlen elvezetésével nagy a kockázata a talajázásnak, talajerózióknak, ezek szélsőséges esetben lejtőstabilitás problémákhoz vezethetnek;
- a közterületi csatornahálózat kiépítése nélkül a szennyvizek kezelésének, ártalmatlanításának kérdésköre megoldatlan marad;
- az építési telkek jelentős része esetén közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelítése nem biztosítható.

A több mint 30 éve belterületbe vont területen a közterületi elemek (közművek, utak) kiépítése nem Önkormányzati feladat, hiszen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 28.§(1) bekezdésében megfogalmazott feltételek nem relevánsak a terület vonatkozásában, hiszen sem nem újonnan beépítésre szánt- sem nem rehabilitációra kijelölt területről nem beszélhetünk. A területen való közművek megvalósítása az arra vonatkozó megállapodás alapján a Frankhegyi Víziközmű Társulat feladata és a vonatkozó 111/2012.(IV.25.) ÖKT sz. és a

45/2013.(II.27.) ÖKT sz. határozat értelmében a víziközművek, út és csapadékvíz-elvezetés költségeit a Frankhegy területén ingatlantulajdonosoknak kell vállalniuk.

Környezeti, egészségi következmények:

Jelenleg folyamatban van az R. felülvizsgálata, az újraindított államigazgatási eljárása során a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előzetes véleménye szerint az R. módosítása környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontból várhatóan jelentős környezeti hatással rendelkezik, ezért a Felügyelőség előírta a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben rögzített környezeti vizsgálat lefolytatását. Ennek a dokumentumnak kell részletesen tisztáznia a terület fejlesztésével kapcsolatos környezeti hatásokat (különös tekintettel a gerjesztett forgalomra, a talajadottságokra, a közművesítésre stb.).

Adminisztratív terhek:

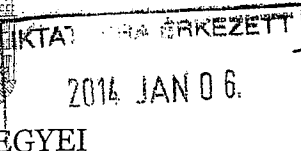
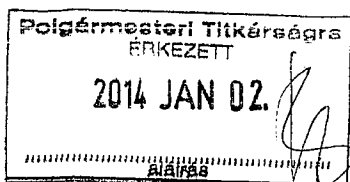
A rendezetlen körülmények között benépesülő Frankhegy jelentős többletterhet róna az Önkormányzatra és a Hivatalra.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

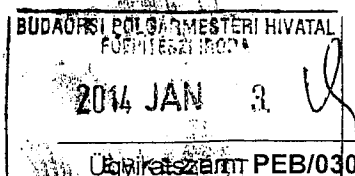
Az R. módosításának szükségessége a törvényességi felhívás kapcsán vált szükségessé.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti és pénzügyi hatásai jelenleg megbecsülhetetlenek.



E:   
Tuzsi:   
Folyóirat   
Tuzsi: csop.   
Kormányhivatal



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
KORMÁNYMEGBÍZOTT

Főcso.   
Művel. Igazg.

Ügyiratszám: PEB/030/1917-2/2013.

Tárgy: tájékoztatás törvényességi felhívásról

Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet

Hiv. szám: -

Telefon: (06 1) 235 17 80

Melléklet: 1 pld. törvényességi felhívás

Wittinghoff Tamás részére  
polgármester

Budaörs  
Szabadság u. 134.  
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Érkezett: 2014 JAN 07.		
Szám: XI/2-1/2014		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
0	1	VA

ny. k.   
VEZETŐI   
101

Tisztelt Polgármester Úr!

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján tájékoztatásul megküldöm Önnek a képviselő-testülethez intézett, PEB/030/1917-1/2013. számú törvényességi felhívásomat.

Kérem tisztelt Polgármester urat, hogy a fenti jogszabályhely által előírt kötelezettségre figyelemmel szíveskedjék tájékoztatni a képviselő-testületet a törvényességi felhívás tartalmáról.

Kérem továbbá, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettség alapján a képviselő-testület által tett intézkedésről vagy a testület egyet nem értéséről tisztelt Polgármester úr a törvényességi felhívásban megadott határidőn belül **írásban** adjon tájékoztatást a kormányhivatal részére.

Budapest, 2013. december „21.”.

Tisztelettel:

dr. Tarnai Richárd  
kormánymegbízott



POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2014 JAN 02		
Érkezett:		
Szám: Pm 8.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



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

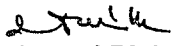
Szeretném felhívni a tisztelt Képviselő-testületet arra is, hogy az Ör. rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése során a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásaira figyelemmel járjanak el.

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.

Szükségnek 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 24.

Tisztelettel:

  
dr. Tarnai Richard  
kormánymegbízott

