

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Képviselő-testület 2014. január 14-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy: A Pest Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásának megtárgyalása**

*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!**

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 SZABÁLYZATÁRÓL 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.

Az önkormányzati rendelet vizsgált előírásai az építési engedély kiadásának feltételül szabják a közműellátás kiépítését. A törvényességi felhívás indokolása szerint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése ec) pontjának értelmében az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy a közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e. Erre tekintettel a jogszabályi rendelkezés alapján az építési engedély megadásának nem feltétele a közműellátottság megléte. A telek közművekkel történő ellátásának lehetőségét legkésőbb a használatbavételi engedély megkérésig kell biztosítani a kormányhivatal álláspontja szerint.

Jelenleg folyamatban van a hatályos településrendezési eszköz felülvizsgálata (továbbiakban: készülő szabályozási terv). Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi hétvégiházaz 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 beépítésre. A meglévő vízmosságok számos esetben jelentős tereprendezés után válnak alkalmassá a közterületi elemek megvalósítására (közművek, felszíni csapadékvíz elvezetése, burkolt út és járda stb.).

A hatályos településrendezési eszköz felülvizsgálata során egyértelművé vált, hogy a jelenleg hatályos szabályozási terv problémáinak orvoslására komplex tervezési folyamatokat kell elvégezni a készülő szabályozási terv elkészítését megelőzően az elvárt eredmények eléréséhez. Ezen munkarészek elkészítésének első állomásaként készült el

terület fejlesztési koncepciója és az elő megvalósíthatósági tanulmánya, melyeket a Képviselő-testület 415/2009.(XII.16.) ÖKT sz. határozattal hagyott jóvá. 2011-ben elkészült továbbá a terület közterületeinek geodéziai felmérése, ami a munka másik nagyon fontos vizsgálati része, továbbá elkészültek és a szabályozási terv alátámasztó munkarészeibe is beépültek az elvi víziközműtervek, melyek engedélyezési eljárásai még folyamatban vannak. A jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelően, készülő szabályozási terv - figyelemmel a korábbiakban leírt szempontrendszerre – hatálybalépésével a terület rendezett fejlesztésének alapjai biztosítottá válnak.

**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

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

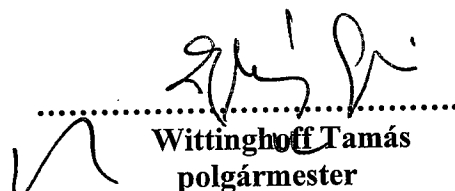
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a Pest Megyei Kormányhivatal PEB/030/1917-2/2013. számú törvényességi felhívásában foglaltakat és felkéri a polgármestert, hogy készítse elő azt a rendeletmódosítást, amely a sérelmezett rendelkezéseket hatályon kívül helyezi.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert egy olyan vizsgálat elkészítésére vonatkozó intézkedésre, amely feltárja, hogy az 1. pontban foglalt szabályozási elemek módosítása milyen következményekkel jár.

**Határidő:** 2014. december 31.

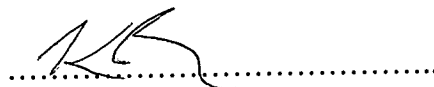
**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

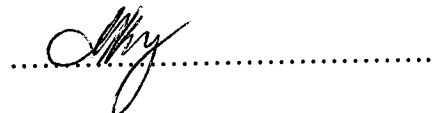
**Budaörs, 2014. január 13.**

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Előterjesztést készítette/Törv. ell.:  
Jegyzői Iroda:



Látta:  
Főépítész:



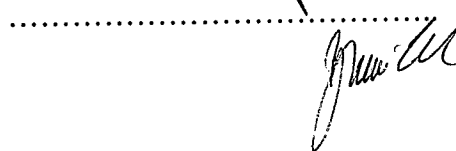
Műszaki Ügyosztály:

.....

Kabinet Iroda:

.....

**dr. Bócsi István jegyző:**



ÉRKEZETT  
2014 JAN 02.  
ALÁÍRÁS

A JEGYZŐI TITKÁRSÁGRA  
ÉRKEZETT  
2014 JAN 06.  
Vélemény

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
KORMÁNYPEGBÍZOTT

10.1/2014  
dönt. ikt. 2014 JAN 06.

Magyar Köztársaság  
Fővárosi Hivatala  
Tud. és  
Kult. Üg.

Ügyiratszám: PEB/030/1917-2/2013.  
Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet  
Telefon: (06 1) 235 17 80

Tárgy: tájékoztatás törvényességi felhívásról  
Hiv. szám: -  
Melléklet: 1 pld. törvényességi felhívás

Wittinghoff Tamás részére  
polgármester

Budaörs  
Szabadság u. 134.  
2040



mul. kul.  
JE TÖI  
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:	Működés:	Ügyintéző:

Csedei István József. 1/7/2014. 12.10.14.



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.

312/2012

2012. 12. 12.

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 Köt.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.”

2012. 10. 15.

2013. 01. 04. öp

2012. 12. 12. 16. 09. 55

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 Köf.5.031/2012/11. számú határozata ilyen tárgyakkal 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, üdülőházak 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.

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 Richard  
kormány megbízott

