

## ELŐTERJESZTÉS

a Frankhegyi Részönkormányzat 2015. szeptember -i;  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. szeptember 15-i;  
a Képviselő-testület 2015. szeptember 23-i ülésére

**Tárgy: Tájékoztatás – Kúria Önkormányzati Tanácsának állásfoglalás megküldéséről - A Pest Megyei Kormányhivatal újabb törvényességi felhívása a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT sz. többször módosított rendelettel kapcsolatban**

*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 (továbbiakban: Kormányhivatal) a 2015. február 18. napján kelt PEB/030/471-1/2015. számú törvényességi felhívásában (továbbiakban: törvényességi felhívás) 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. többször módosított rendelet (továbbiakban: HÉSZ) megjelölt rendelkezéseit más jogszabályba ütközésük miatt 2015. május 31 napjáig helyezze hatályon kívül, vagy egyet nem értéséről tájékoztassa a Kormányhivatalt.

A képviselő-testület 2015. május 20-i ülésén a 110/2015.(V.20.) ÖKT sz. határozatával (lásd.: 1.sz. melléklet) döntést hozott, miszerint nem ért egyet és vitatja a törvényességi felhívásban foglaltakat. A Kormányhivatal ezután a Kúria Önkormányzati Tanácsához fordult a 2015. június 10-én kelt levelével, melyről tájékoztatta Wittinghoff Tamás polgármester urat (lásd.: 2.sz. melléklet). A Kúria 5028/2015/2 számú végzésének megküldésével (lásd.: 3.sz. melléklet) tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az indítványra vonatkozóan a Önkormányzat állásfoglalást terjeszthet elő.

Az Önkormányzat a Kúria végzésének eleget téve a mellékelt állásfoglalást adta postára a törvényes határidőn belül.

### **Határozati javaslat**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság / Frankhegyi Részönkormányzat részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy fogadja el a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT sz. többször módosított rendelettel kapcsolatban, a Kúria Önkormányzati Tanácsának megküldött állásfoglalásról a tájékoztatást.

*A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

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

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT sz. többször módosított rendelettel kapcsolatban, a Kúria Önkormányzati Tanácsának megküldött állásfoglalásról a tájékoztatást.


A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály – Főépítész iroda

Budaörs, 2015. szeptember.


  
.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester h.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész iroda és Vagyongazdálkodási Csoport

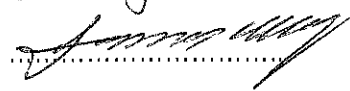
Vári Attila, településrendezési ügyintéző

  
.....

Mártonffy István, főépítész

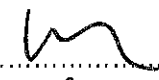
  
.....

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető


  
.....

Látta:

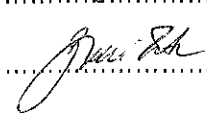
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

  
.....

Törvényességi ellenőr:

  
.....

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....

**Melléklet:**

**1.sz. melléklet:** 110/2015.(V.20.) ÖKT sz. határozat

**2.sz. melléklet:** Kormányhivatal Kúria Önkormányzati Tanácsának írt levele

**3.sz. melléklet:** Kúria 5028/2015/2 számú végzése

**4.sz. melléklet:** Kúria Önkormányzati Tanácsának megküldött állásfoglalás

**A Pest Megyei Kormányhivatal újabb törvényességi felhívása a Merengő utca és környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) önkormányzati rendelettel kapcsolatban**

1. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja jelen előterjesztésben megfogalmazottakat és nem fogadja el, vitatja a Kormányhivatal törvényességi felhívásában megfogalmazottakat, így álláspontja szerint a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000. (XII.01.) többször - legutóbb szinte ugyanezen tartalmú törvényességi felhívások alapján 2014. novemberében - módosított önkormányzati rendelet előírásai a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétesek, ezért a Pest Megyei Kormányhivatal 2015. február 18. napján PEB/030/471-1/2015. ügyiratszámom keltezett levelében megfogalmazott törvénytértés esete nem áll fent.
2. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntésről tájékoztassa a Kormányhivatalt.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda



15380053201506120838040102100

**PEST MI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: PEB/030/1593-3/2015.  
Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet  
Telefon: (06 1) 235 17 80

Tárgy: Önkormányzati rendelet jogszabállyal való  
összhangjának felülvizsgálatára irányuló indítvány  
megküldése  
Hiv. szám:  
Melléklet: Bírósági indítvány

**Wittinghoff Tamás részére**  
polgármester

**Budaörsi Polgármesteri Hivatal**

Budaörs  
Szabadság u. 134.  
2040

JEGYZŐI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2015.06.12. / 10/02		
Szám:		
Bővebb:	Melléklet:	Ügyintéző:

**Tisztelt Polgármester Úr!**

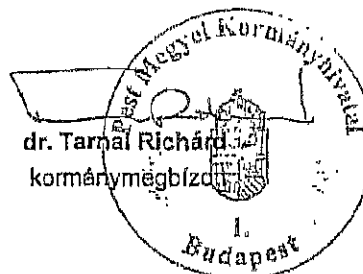
Ezúton szeretném tájékoztatni arról, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mót.) 136. § (2) bekezdése alapján a kormányhivatal számára biztosított törvényességi felügyeleti jogkörben eljárva [a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 65/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 10. § a) pontjában foglalt felhatalmazásra figyelemmel], kezdeményeztem a Kúria Önkormányzati Tanácsánál Budaörs Város Önkormányzat képviselő-testülete a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosításáról rendelkező 33/2014. (X. 29.) önkormányzati rendelet által az Ör.-be beillesztett egyes rendelkezései megsemmisítését.

A bírósági indítványt Budaörs város helyi önkormányzatának – az Mót. 136. § (2) bekezdése második mondatában foglaltakra hivatkozással – csatoltan megküldöm.

Kérem tisztelt Polgármester urat, hogy az indítványt a képviselő-testülettel megismertetni szíveskedjék.

Budapest, 2015. június „10.”.

Tisztelettel:



Kormány megbízott  
1052 Budapest, Városház u. 7.  
Telefon: (06-1) 485-5900 Fax: (06-1) 485-5903  
E-mail: pest@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PEB/030/1593-1/2015.

Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet

Telefon: (06 1) 236 17 80

Tárgy: Indítvány önkormányzati rendelet

jogszabállyal való összhangjának felülvizsgálatára

Hiv. szám:

Melléklet: 8 db

**A Kúria Önkormányzati Tanácsa részére**

Budapest

Markó utca 16.

1056

Tisztelt Kúria!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mót.v.) 136. § (2) bekezdése alapján

kezdeményezem

a tisztelt Kúriánál Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) (1. számú melléklet) módosításáról rendelkező 33/2014. (X. 29.) önkormányzati rendelet által (a továbbiakban: Mód.Ör.) (2. számú melléklet) az Ör.-be beillesztett alábbi rendelkezések megsemmisítését:

1. az Ör. Mód.Ör. 1. § (2) bekezdéssel megállapított 2. § (9) bekezdés g) pontja,
2. az Ör. Mód.Ör. 2. § (1) bekezdéssel megállapított az üdülőházas terület tekintetében az ÜÜ-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 1) l) pontja,
3. az Ör. Mód.Ör. 2. § (2) bekezdéssel megállapított az üdülőházas terület tekintetében az ÜÜ-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 2) l) pontja,
4. az Ör. Mód.Ör. 2. § (3) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 1) k) pontja,
5. az Ör. Mód.Ör. 2. § (4) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 2) j) pontja,
6. az Ör. Mód.Ör. 2. § (5) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-K jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 3) l) pontja,
7. az Ör. Mód.Ör. 2. § (6) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/II-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 4) m) pontja,
8. az Ör. Mód.Ör. 2. § (7) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/II-K jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 5) j) pontja.

Kormány megbízott  
1052 Budapest, Városház u. 7.  
Telefon: (06-1) 485-6900 Fax: (06-1) 485-6903  
E-mail: pest@pmkh.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

A kormányhivatal az Ör. több előírásával – többek között az építési engedély kiadását közműellátáshoz kötő előírásokkal – szemben PEB/030/718-11/2014. Iktatószámom, 2014. április 17-i keltezéssel törvényességi felhívást bocsátott ki. A felhívásban foglaltaknak Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete a megadott határidőn belül nem tett eleget, a jogszabálysértést nem szüntette meg, ezért a kormányhivatal a PEB/030/1509-1/2014. Iktatószámú, 2014. június 5-i keltezésű indítványában a fellelt Kúriától kérte a rendeleti előírások megsemmisítését. (Az indítvány a Kúrián Köf.5038/2014. számon került iktatásra.)

Ezt követően elkotta meg az önkormányzat a Mód.Ör.-t, amely a kifogásolt rendelkezéseket hatályon kívül helyezte. Erre tekintettel a kormányhivatal az Ör. egyes rendelkezései megsemmisítését kezdeményező indítványát visszavonta.

A Mód.Ör. a kifogásolt rendelkezések hatályon kívül helyezésével egyidejűleg az Ör.-t kiegészítette az építést a közművek meglétéhez kötő, a korábbiakhoz képest módosított szövegezésű előírásokkal. Ezen előírások felülvizsgálata során megállapításra került, hogy azok törvénysértőek, ezért az Mót. 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 felhatalmazás alapján], továbbá az Mót. 132. § (3) bekezdés b) pontjának figyelembevételével az Ör. Mód.Ör.-el megállapított rendelkezéseivel szemben PEB/030/471-1/2015. ügyiratszámom törvényességi felhívás kibocsátására került sor (3. számú melléklet). A felhívás a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 28.) Korm. rend. 5. § (1) bekezdésben meghatározott informatikai rendszerbe történő feltöltéssel került Budaörs város önkormányzata számára továbbításra. Budaörs város önkormányzata a felhívást 2015. február 19-én fogadta. A felhívás feltöltését illetve annak fogadását az Informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2015/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylattal igazolom (4. számú melléklet).

Budaörs város polgármestere a XI/163-3/2015. ügyiratszámú, 2015. május 27-én az Informatikai rendszeren keresztül megküldött elektronikus levelében (5. számú melléklet) arról adott tájékoztatást, hogy a képviselő-testület 2015. május 20-i ülésén a törvényességi felhívást megtárgyalta, és a leveléhez csatolt 110/2015. (V. 20.) számú határozatában leszögezte, hogy az abban foglaltakat nem fogadja el. A polgármesteri levél informatikai rendszeren keresztül történő megküldését, és a kormányhivatal részéről történő fogadását az Informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2015/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylat igazolja (6. számú melléklet).

A fentiek alapján megállapítottam, hogy a helyi önkormányzat a törvényességi felhívásban foglaltaknak nem tett eleget, a jogszabálysértés továbbra is fennáll.

#### Indokolás

A Mód.Ör.-rel megállapított rendelkezések az adott építési övezetben új épület építését, meglévő épület bővítését, átalakítását 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 meglétéhez kötik.

Az önkormányzat rendeletalkotási hatáskörének kereteit Magyarország Alaptörvénye jelöli ki. Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésének szabályozása értelmében a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. Az önkormányzati rendeletalkotásnak tehát két esete van.

Az első csoportba a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezése tartozik. Az építéssel kapcsolatos kérdéskör törvény által nem szabályozottnak nem minősíthető, tekintve, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) tartalmazza az építési folyamattal kapcsolatos alapvető szabályozási előírásokat, köztük az építésügyi hatósági eljárásokkal kapcsolatos általános rendelkezéseket.

A második csoportba a törvényi felhatalmazás alapján, annak végrehajtására alkotott rendeletek tartoznak. A helyi építési szabályzat, mint az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet megalkotására az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja ad felhatalmazást a települési önkormányzat számára.

A helyi építési szabályzatnak – az Étv. 13. § (1) bekezdése értelmében – az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természet-, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítania. A helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

**Az Ör. Mód.Ör. által megállapított szabályozása jogszabályba ütközik az alábbiak szerint:**

Az Étv. 2. § 36. pontja építési tevékenységnek minősíti az építmény, építményrész, épületegyüttes megépítését, átalakítását, bővítését, felújítását, helyreállítását, korszerűsítését, karbantartását, javítását, lebontását, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzését.

Az Étv. 34. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az Étv. 38. § (1) bekezdése szerint építési tevékenységet végezni – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) rendelkezik. A Korm. rend. 17. § (1) bekezdése kimondja, hogy az építési tevékenység végzésére – az 1. mellékletben felsoroltak kivételével – jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.

Építési tevékenység tehát építési engedély birtokában végezhető, vagyis amikor a Mód.Ör.-el megállapított szövegezés az építést bővítést, átalakítást köti feltételhez, ezzel az építési engedély kiadásához ír elő a jogszabályban foglaltakhoz képest további feltételeit.

Az Étv. 36. § (1) bekezdése értelmében 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 feltételeiről a Korm. rend. rendelkezik. A Korm. rend. 18. § (1) bekezdésének e) pont eo) alpontjában rögzítettek értelmében az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges közüzellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e.

A jogszabályi rendelkezés alapján tehát a telek közművekkel történő ellátásának lehetőségét legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kell biztosítani.

A tisztelt 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 közművesítettség” Makkosmárja 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 fázisát jelentik az Ör. és az Étv. alkalmazásában.”

A Kúria döntését követően a tárgykört érintően jogszabályváltozásra került sor. Az építésügyi hatóság engedély megadásának követelményeiről nem az Étv., hanem a Korm. rend. rendelkezik, azonban az építési engedély a módosult jogszabályi környezetben sem köthető a közüzellátás meglétéhez.

Az Ör. Mód.Ör.-el megállapított szabályozása tehát *magasabb szintű jogszabály előírásába ütközik* (más jogszabállyal ellentétes), emellett a *vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem teszik lehetővé azt sem, hogy az építési engedély kiadásához önkormányzati rendelet feltételeket szabjon*, ennek előírásához ugyanis az önkormányzat törvényi felhatalmazást nem kapott.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7. § (3) bekezdése 5. pontjában foglaltak szerint a helyi építési szabályzat kötelező tartalmi eleme a közüzellátás mértékének és módjának meghatározása.

Az OTÉK 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy a közüzellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A 8. § (2) bekezdés szerint a közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha



- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
    - ba) a villamos energia,
    - bb) az ivóvíz,
    - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
    - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómedezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
  - c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
  - d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

Az OTÉK fentiekben idézett rendelkezése alapján az önkormányzat szabályozási jogosultsága arra terjed ki, hogy a közművesítettség mértékét a teljes, részleges, hiányos illetve közművesítetlen kategóriák használatával építési övezetenként megállapítsa.

Budaörs város polgármestere tájékoztató levelével együtt megküldte a törvényességi felhívás tárgyalásához készült előterjesztést (7. számú melléklet). Az előterjesztés 2. pontjában rögzítésre került, hogy a törvényességi felhívásban többször említett Korm. rend. „...rendelkezéseinek alkalmazására Budaörs Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala sem hatáskörrel, sem illetékességgel nem rendelkezik a 2013. január 1. után hatályba lépett, jelentősen megváltozott építésszabályozás magasabb szintű jogszabályok alapján.” Ezzel kapcsolatosan utalni szeretnék arra, hogy amikor a törvényességi felhívás a Korm. rend. vonatkozó rendelkezéseit idézi, építésügyi hatóság alatt a hatályos jogszabályi előírások alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervet értem. Megjegyezni kívánom továbbá, hogy az a tény, hogy építésügyi hatóságnak a vonatkozó jogszabályi előírások alapján konkrétan mely szerv minősül, a kifogásolt önkormányzati rendeleti szabályozás szempontjából nem bír relevanciával.

Az előterjesztés 3. pontjában foglaltak szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján „... a HÉSZ-hez az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapotát kell alkalmazni,...”.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa több döntésében, így a fentiekben már hivatkozott Kőf.5.031/2012/11. számú határozatának 6. pontjában leszögezte, hogy „A Kúria Önkormányzati Tanácsa az önkormányzati rendeletek törvényességi vizsgálata során az önkormányzati rendeletet (vizsgált rendelkezését) mindig a hatályos törvényekhez és a hatályos más jogszabályokhoz méri. A Kúria Önkormányzati Tanácsának – az Alaptörvény 25. cikk (2) bekezdés c) pontjában és a Bszi. 24. § (1) bekezdés f) pontjában foglalt hatáskörében eljárva – az Alaptörvényből és törvényből eredő feladata, hogy az önkormányzati normákat a törvényekkel összhangba hozza, illetőleg – az új jogalkotást tekintve – összhangban tartsa.

Az önkormányzati rendszer hatályos szabályainak a mindenkor hatályos törvényekkel és más jogszabályokkal kell összhangban állni."

Ugyanakkor az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerinti szövegezésű 8. § (1) bekezdése is arra jogosította fel az önkormányzatot, hogy az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben megállapítsa. Vagyis az önkormányzat szabályozási jogosultsága az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerinti szövegváltozata alapján is kizárólag arra terjedt ki, hogy a közművesítettség mértékét – az OTÉK 8. § (2) bekezdés szerinti – teljes, részleges, hiányos illetve közművesítetlen kategóriák használatával építési övezetenként megállapítsa.

Ahogy az a Köf.5.031/2012/11. számú határozatban is rögzítésre került, az építési engedély illetve a használatbavétel az építés más-más fázisát jelentik. Az önkormányzat rendeletalkotási jogosultsága – sem az OTÉK jelenleg, sem a 2012. augusztus 6-i állapot szerinti hatályos szövegezését figyelembe véve – nem terjed (nem terjedt) ki arra, hogy a közművesítettség mértékének és módjának meghatározásán túl további kérdéseket szabályozzon. Ebből következően a rendeletalkotási jogosultság nem foglalja (nem foglalta) magában a közművesítettség időbeni rendelkezésre állása meghatározásának lehetőségét, figyelemmel arra is, hogy ezen „Időpont” kérdésében magasabb szintű jogszabály tartalmaz előírást.

Az előzőekben rögzítettekre figyelemmel kérem a tisztelt Kúrlát az Ör. Mód.Ör.-el megállapított; fentiekben kifogásolt rendelkezéssel jogszabályokkal való összhangjának felülvizsgálatára.

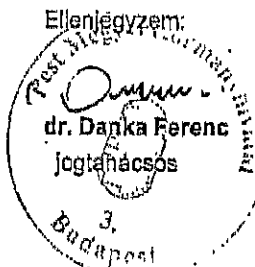
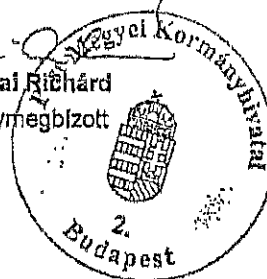
A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 48. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati tanács előtti eljárásban a kormányhivatal jogi képviseletének ellátására meghatalmaztam dr. Danka Ferenc kormánytisztviselőt, a Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának jogi szakvizsgálóval rendelkező főosztályvezető-helyettesét, jogtanácsost. A meghatalmazást csatolom (8. számú melléklet).

Budapest, 2015. június 10. "

Tisztelettel:

a 2010. évi CXXVI. törvény 10. § (6) bekezdésében  
foglalt jogkörében eljárva

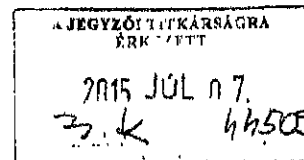
dr. Tarnai Richárd  
kormány megbízott



Mellékletek (másolatban):

1. Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelet,
2. Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelet módosításáról rendelkező 33/2014. (X. 29.) önkormányzati rendelet,
3. PEB/030/471-1/2015. ügyiratszámú, 2015. február 18-í keltezésű törvényességi felhívás,
4. a törvényességi felhívás feltöltését illetve annak fogadását igazoló, az Informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2016/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylat,
5. Budaörs város polgármestere XI/163-3/2015. ügyiratszámú, 2015. május 27-í keltezésű levele a hozzácsatolt 110/2015. (V. 20.) számú testületi határozattal,
6. a polgármesteri levél feltöltését és annak kormányhivatal általi fogadását igazoló, az informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2016/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylat,
7. a törvényességi felhívás tárgyalásához készült előterjesztés,
8. meghatalmazás.

**A Kúria**  
**Önkormányzati Tanácsa**  
Köf.5028/2015/2. szám



**V É G Z É S**

A Kúria a Pest Megyei Kormányhivatal indítványozónak Budaörs Város Önkormányzata ellen helyi önkormányzati rendelet felülvizsgálatára irányuló nemperes eljárásban Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII.01.) számú önkormányzati rendelete ellen az indítványozó által előterjesztett indítvány folytán a Kúria Önkormányzati Tanácsa - az indítvány egyidejű megküldése mellett - tájékoztatja az érintett önkormányzatot, hogy az indítványra vonatkozóan - **e végzés kézhezvételétől számított 30 napon belül** - a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 52. §-a alapján állásfoglalást terjeszthet elő.

A fenti 30 napos határidő elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Az állásfoglalás benyújtásának elmulasztása az indítvány érdemi elbírálását nem akadályozza. A Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítvány és a rendelkezésre álló iratok alapján dönt.

Tájékoztatja továbbá a Kúria Önkormányzati Tanácsa az érintett önkormányzatot, hogy a Bszi. 48. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzati Tanács előtti eljárásban a jogi képviselet mind az indítványozó, mind az érintett önkormányzat esetében kötelező. Jogi képviselőnek kell tekintetni a helyi önkormányzat képviseletében eljáró ügyvédet vagy ügyvédi irodát, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal jogi szakvizsgával rendelkező alkalmazottját és a helyi önkormányzat jogi szakvizsgával rendelkező jegyzőjét, valamint - jogi szakvizsgával rendelkező - alkalmazottját. Az ügyvéd vagy ügyvédi iroda részéről ügyvédjelölt nem járhat el jogi képviselőként.

Budapest, 2015. június hó 25.

Dr.Kozma György s.k.  
a tanács elnöke

A kiadvány iratélül:  
  
tisztviselő



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PEB/030/1593-1/2015.

Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet

Telefon: (06 1) 235 17 80

Tárgy: indítvány önkormányzati rendelet

jogszabállyal való összhangjának felülvizsgálatára

Hiv. szám:

Melléklet: 8 db

A Kúria Önkormányzati Tanácsa részére

Budapest

Markó utca 16.

1055

KÚRIA		
Köf. 5028/2015		
Érkezett: 2015 JON. 10		
Pétány	Melléklet	Közt...

Tisztelt Kúria!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 136. § (2) bekezdése alapján

kezdemenyezem

a tisztelt Kúriánál Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) (1. számú melléklet) módosításáról rendelkező 33/2014. (X. 29.) önkormányzati rendelet által (a továbbiakban: Mód.Ör.) (2. számú melléklet) az Ör.-be beillesztett alábbi rendelkezések megsemmisítését:

1. az Ör. Mód.Ör. 1. § (2) bekezdéssel megállapított 2. § (9) bekezdés g) pontja,
2. az Ör. Mód.Ör. 2. § (1) bekezdéssel megállapított az üdülőházas terület tekintetében az ÜÜ-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 1) l) pontja,
3. az Ör. Mód.Ör. 2. § (2) bekezdéssel megállapított az üdülőházas terület tekintetében az ÜÜ-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 2) l) pontja,
4. az Ör. Mód.Ör. 2. § (3) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 1) k) pontja,
5. az Ör. Mód.Ör. 2. § (4) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 2) j) pontja,
6. az Ör. Mód.Ör. 2. § (5) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-K jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 3) l) pontja,
7. az Ör. Mód.Ör. 2. § (6) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/II-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 4) m) pontja,
8. az Ör. Mód.Ör. 2. § (7) bekezdéssel megállapított a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/II-K jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 5) j) pontja.

A kormányhivatal az Ör. több előírásával – többek között az építési engedély kiadását közműellátáshoz kötő előírásokkal – szemben PEB/030/718-11/2014. iktatószámom, 2014. április 17-i keltezéssel törvényességi felhívást bocsátott ki. A felhívásban foglaltaknak Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete a megadott határidőn belül nem tett eleget, a jogszabálysértést nem szüntette meg, ezért a kormányhivatal a PEB/030/1609-1/2014. iktatószámú, 2014. június 5-i keltezésű indítványában a tisztelt Kúriától kérte a rendeleti előírások megsemmisítését. (Az indítvány a Kúrián Köf.5038/2014. számon került iktatásra.)

Ezt követően alkotta meg az önkormányzat a Mód.Ör.-t, amely a kifogásolt rendelkezéseket hatályon kívül helyezte. Erre tekintettel a kormányhivatal az Ör. egyes rendelkezései megsemmisítését kezdeményező indítványát visszavonta.

A Mód.Ör. a kifogásolt rendelkezések hatályon kívül helyezésével egyidejűleg az Ör.-t kiegészítette az építést a közművek meglétéhez kötő, a korábbiakhoz képest módosított szövegezésű előírásokkal. Ezen előírások felülvizsgálata során megállapításra került, hogy azok törvénysértőek, ezért az Mót. 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 felhatalmazás alapján], továbbá az Mót. 132. § (3) bekezdés b) pontjának figyelembevételével az Ör. Mód.Ör.-el megállapított rendelkezéssel szemben PEB/030/471-1/2015. ügyiratszámom törvényességi felhívás kibocsátására került sor (3. számú melléklet). A felhívás a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rend. 5. § (1) bekezdésben meghatározott informatikai rendszerbe történő feltöltéssel került Budaörs város önkormányzata számára továbbításra. Budaörs város önkormányzata a felhívást 2015. február 19-én fogadta. A felhívás feltöltését illetve annak fogadását az informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2015/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylattal igazolom (4. számú melléklet).

Budaörs város polgármestere a XI/163-3/2015. ügyiratszámú, 2015. május 27-én az informatikai rendszeren keresztül megküldött elektronikus levelében (5. számú melléklet) arról adott tájékoztatást, hogy a képviselő-testület 2015. május 20-i ülésén a törvényességi felhívást megtárgyalta, és a leveléhez csatolt 110/2015. (V. 20.) számú határozatában leszögezte, hogy az abban foglaltakat nem fogadja el. A polgármesteri levél informatikai rendszeren keresztül történő megküldését, és a kormányhivatal részéről történő fogadását az Informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2015/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylat igazolja (6. számú melléklet).

A fentiek alapján megállapítottam, hogy a helyi önkormányzat a törvényességi felhívásban foglaltaknak nem tett eleget, a jogszabálysértés továbbra is fennáll.

#### **Indokolás**

A Mód.Ör.-rel megállapított rendelkezések az adott építési övezetben új épület építését, meglévő épület bővítését, átalakítását 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 meglétéhez kötik.

Az önkormányzat rendeletalkotási hatáskörének kereteit Magyarország Alaptörvénye jelöli ki. Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésének szabályozása értelmében a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. Az önkormányzati rendeletalkotásnak tehát két esetköre van.

Az első csoportba a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezése tartozik. Az építéssel kapcsolatos kérdéskör törvény által nem szabályozottnak nem minősíthető, tekintve, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) tartalmazza az építési folyamattal kapcsolatos alapvető szabályozási előírásokat, köztük az építésügyi hatósági eljárásokkal kapcsolatos általános rendelkezéseket.

A második csoportba a törvényi felhatalmazás alapján, annak végrehajtására alkotott rendeletek tartoznak. A helyi építési szabályzat, mint az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet megalkotására az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja ad felhatalmazást a települési önkormányzat számára.

A helyi építési szabályzatnak – az Étv. 13. § (1) bekezdése értelmében – az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítania. A helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint más jogszabályai nem lehet ellentétes.

#### **Az Ör. Mód.Ör. által megállapított szabályozása jogszabályba ütközik az alábbiak szerint:**

Az Étv. 2. § 36. pontja építési tevékenységnek minősíti az építmény, építményrész, épületegyüttes megépítését, átalakítását, bővítését, felújítását, helyreállítását, korszerűsítését, karbantartását, javítását, lebontását, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzését.

Az Étv. 34. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az Étv. 38. § (1) bekezdése szerint építési tevékenységet végezni – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) rendelkezik. A Korm. rend. 17. § (1) bekezdése kimondja, hogy az építési tevékenység végzésére – az 1. mellékletben felsoroltak kivételével – jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.

Építési tevékenység tehát építési engedély birtokában végezhető, vagyis amikor a Mód.Ör.-el megállapított szövegezés az építést bővítést, átalakítást köti feltételhez, ezzel az építési engedély kiadásához ír elő a jogszabályban foglaltakhoz képest további feltételt.

Az Étv. 38. § (1) bekezdése értelmében 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 feltételeiről a Korm. rend. rendelkezik. A Korm. rend. 18. § (1) bekezdésének e) pont ec) alpontjában rögzítettek értelmében az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e.

A jogszabályi rendelkezés alapján tehát a telek közművekkel történő ellátásának lehetőségét legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kell biztosítani.

A tisztelt 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. 38. § (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 tárgykört érintően jogszabályváltozásra került sor. Az építésügyi hatósági engedély megadásának követelményeiről nem az Étv., hanem a Korm. rend. rendelkezik, azonban az építési engedély a módosult jogszabályi környezetben sem köthető a közműellátás meglétéhez.

Az Ör. Mód.Ör.-el megállapított szabályozása tehát *magasabb szintű jogszabály előírásába ütközik* (más jogszabállyal ellentétes), emellett *a vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem teszik lehetővé azt sem, hogy az építési engedély kiadásához önkormányzati rendelet feltételeket szabjon*, ennek előírásához ugyanis az önkormányzat törvényi felhatalmazást nem kapott.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7. § (3) bekezdése 5. pontjában foglaltak szerint a helyi építési szabályzat kötelező tartalmi eleme a közműellátás mértékének és módjának meghatározása.

Az OTÉK 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy a közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A 8. § (2) bekezdés szerint a közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha



- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
    - ba) a villamos energia,
    - bb) az ivóvíz,
    - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
    - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
  - c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
  - d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

*Az OTÉK fentiekben idézett rendelkezése alapján az önkormányzat szabályozási jogosultsága arra terjed ki, hogy a közművesítettség mértékét a teljes, részleges, hiányos illetve közművesítetlen kategóriák használatával építési övezetenként megállapítsa.*

Budaörs város polgármestere tájékoztató levelével együtt megküldte a törvényességi felhívás tárgyalásához készült előterjesztést (7. számú melléklet). Az előterjesztés 2. pontjában rögzítésre került, hogy a törvényességi felhívásban többször említett Korm. rend. „...rendelkezéseinek alkalmazására Budaörs Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala sem hatáskörrel, sem illetékességgel nem rendelkezik a 2013. január 1. után hatályba lépett, jelentősen megváltozott építésüggyel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályok alapján.” Ezzel kapcsolatosan utalni szeretnék arra, hogy amikor a törvényességi felhívás a Korm. rend. vonatkozó rendelkezését idézi, építésügyi hatóság alatt a hatályos jogszabályi előírások alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervet érti. Megjegyezni kívánom továbbá, hogy az a tény, hogy építésügyi hatóságnak a vonatkozó jogszabályi előírások alapján konkrétan mely szerv minősül, a kifogásolt önkormányzati rendeleti szabályozás szempontjából nem bír relevanciával.

Az előterjesztés 3. pontjában foglaltak szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján „... a HÉSZ-hez az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapotát kell alkalmazni,...”.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa több döntésében, így a fentiekben már hivatkozott Köf.5.031/2012/11. számú határozatának 6. pontjában leszögezte, hogy „A Kúria Önkormányzati Tanácsa az önkormányzati rendeletek törvényességi vizsgálata során az önkormányzati rendeletet (vizsgált rendelkezését) mindig a hatályos törvényekhez és a hatályos más jogszabályokhoz méri. A Kúria Önkormányzati Tanácsának – az Alaptörvény 25. cikk (2) bekezdés c) pontjában és a Bszi. 24. § (1) bekezdés f) pontjában foglalt hatáskörében eljárva – az Alaptörvényből és törvényből eredő feladata, hogy az önkormányzati normákat a törvényekkel összhangba hozza, illetőleg – az új jogalkotást tekintve – összhangban tartsa.

Az önkormányzati rendszer hatályos szabályainak a mindenkor hatályos törvényekkel és más jogszabályokkal kell összhangban állni."

Ugyanakkor az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerinti szövegezésű 8. § (1) bekezdése is arra jogosította fel az önkormányzatot, hogy az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben megállapítsa. Vagyis az önkormányzat szabályozási jogosultsága az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerinti szövegváltozata alapján is kizárólag arra terjedt ki, hogy a közművesítettség mértékét – az OTÉK 8. § (2) bekezdés szerinti – teljes, részleges, hiányos illetve közművesítetlen kategóriák használatával építési övezetenként megállapítsa.

Ahogy az a Köf.5.031/2012/11. számú határozatban is rögzítésre került, az építési engedély illetve a használatbavétel az építés más-más fázisát jelentik. Az önkormányzat rendeletalkotási jogosultsága – sem az OTÉK jelenleg, sem a 2012. augusztus 6-i állapot szerint hatályos szövegezését figyelembe véve – nem terjed (nem terjedt) ki arra, hogy a közművesítettség mértékének és módjának meghatározásán túl további kérdéseket szabályozzon. Ebből következően a rendeletalkotási jogosultság nem foglalja (nem foglalta) magában a közművesítettség időbeni rendelkezésre állása meghatározásának lehetőségét, figyelemmel arra is, hogy ezen „időpont” kérdésében magasabb szintű jogszabály tartalmaz előírást.

Az előzőekben rögzítettkre figyelemmel kérem a tisztelt Kúriát az Ör. Mód.Ör.-el megállapított, fentiekben kifogásolt rendelkezései jogszabályokkal való összhangjának felülvizsgálatára.

A bíróságok szervezetről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 48. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati tanács előtti eljárásban a kormányhivatal jogi képviselőjének ellátására meghatalmaztam dr. Danka Ferenc kormánytisztviselőt, a Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának jogi szakvizsgálóval rendelkező főosztályvezető-helyettesét, jogtanácsost. A meghatalmazást csatolom (8. számú melléklet).

Budapest, 2015. június 10-én.

Tisztelettel:

a 2010. évi CXXVI. törvény 10. § (6) bekezdésében  
foglalt jogkörében eljárva

dr. Tarnai Richárd  
kormány megbízott



Mellékletek (másolatban):

1. Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelet,
2. Budaörs város önkormányzat képviselő-testülete Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelet módosításáról rendelkező 33/2014. (X. 29.) önkormányzati rendelet,
3. PEB/030/471-1/2015. ügyiratszámú, 2015. február 18-i keltezésű törvényességi felhívás,
4. a törvényességi felhívás feltöltését illetve annak fogadását igazoló, az informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2015/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylat,
5. Budaörs város polgármestere XI/163-3/2015. ügyiratszámú, 2015. május 27-i keltezésű levele a hozzátartozó 110/2015. (V. 20.) számú testületi határozattal,
6. a polgármesteri levél feltöltését és annak kormányhivatal általi fogadását igazoló, az informatikai rendszerből kinyomtatott 18/2015/BUDAÖRS nyilvántartási számú bizonylat,
7. a törvényességi felhívás tárgyalásához készült előterjesztés,
8. meghatalmazás.

Kúria  
Önkormányzati Tanácsa

1055 B u d a p e s t  
Markó utca 18.

Budaörs Város Önkormányzata  
(2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

Képviselőtében:

dr. Buglos Katalin ügyvéd  
1026 Budapest, Lupény u. 1/B.

*állásfoglalása*

a Pest Megyei Kormányhivatal által  
indított helyi önkormányzati rendelet  
felülvizsgálata iránt

a Köf. 5028/2015/2. számú nemperes  
eljárásban

benyújtva: 5 példányban

melléklet: állásfoglalás szerint

**Tisztelt Kúria Önkormányzati Tanácsa!**

Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) – kívül jegyzett és mellékelten Ö/1. szám alatt csatolt ügyvédi megbatalmazással igazolt jogi képviselője útján – a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) által indított helyi önkormányzati rendelet felülvizsgálata iránt folyamatban lévő, a Kúria Önkormányzati Tanácsa előtt Köf.5028/2015/2. számú nemperes eljárásban a törvényben rögzített 30 napos határidőn belül – figyelemmel a Pp. 104/A. § (1) bekezdésében rögzített törvénykezési szünetre is - az alábbi

### **állásfoglalást**

terjeszti a Tisztelt Kúria elé:

A Tisztelt Kúria Önkormányzati Tanácsa Budaörs Város Önkormányzatához 2015. július 7. napján érkezett Köf. 5028/2015/2. számú végzésével felszólította az Önkormányzatot, hogy a Kormányhivatal indítványára 30 napon belül állásfoglalást terjesszen elő.

### **I.**

A Kormányhivatal 2015. február 18. napján kelt PEB/030/471-1/2015. ügyiratszámú törvényességi felhívásában kifejtett álláspontja szerint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete *Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és helyi építési szabályzatról szóló többször módosított 44/2000. (XII. 1.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) módosításáról rendelkező 33/2014. (X. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Mód.Ör.) által az Ör.-be beillesztett alábbi rendelkezései jogszabálysértőek:*

- az Ör. Mód.Ör. 1. § (2) bekezdéssel megállapított 2. § (9) bekezdés g) pontja;
- az Ör. Mód.Ör. 2. § (1) bekezdéssel megállapított, az üdülőházas terület tekintetében az ÜÜ-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 1) l) pontja;
- az Ör. Mód.Ör. 2. § (2) bekezdéssel megállapított, az üdülőházas terület tekintetében az ÜÜ-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 2) i) pontja;
- az Ör. Mód.Ör. 2. § (3) bekezdéssel megállapított, a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 1) k) pontja;
- az Ör. Mód.Ör. 2. § (4) bekezdéssel megállapított, a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 2) j) pontja;
- az Ör. Mód.Ör. 2. § (5) bekezdéssel megállapított, a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/I-K jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 3) i) pontja;
- az Ör. Mód.Ör. 2. § (6) bekezdéssel megállapított, a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/II-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 4) m) pontja;

- az Ör. Mód.Ör. 2. § (7) bekezdéssel megállapított, a hétvégi házas terület tekintetében a HÜ/II-K jelű építési övezetre vonatkozó előírást tartalmazó 3. § 5) j) pontja.

## II.

A Kormányhivatal által kifogásolt rendelkezésekről az alábbiakat kívánjuk előzményként a Tisztelt Kúria figyelmébe ajánlani:

A kifogásolt szabályozással érintett 130 ha-os Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi üdülőterületbe való átsorolása óta megőrizte annak rendezetlen közterületi adottságait (szűkös közterületek, a kiépített úthálózat és közműhálózat csak részlegesen áll rendelkezésre), ahol számos esetben közterületként a szűkös, néhol csupán 3 m széles, volt vízmosások funkcionálnak.

Tekintettel a terület karsztos, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására, továbbá a részleges csúszásveszélyességére, a megfelelő feltételrendszeri keretek között tartott közterületi fejlesztések nélkül a terület jelenlegi adottságaival alkalmatlan az ingatlanok beépítésére és azok rendeltetésszerű használatára. A meglévő vízmosások kizárólag jelentős tereprendezések után válhatnak alkalmassá a közterületi elemek (közművek, felszíni csapadékvíz elvezetése, burkolt út és járda stb.) megvalósítására.

Amennyiben a szükséges közterületi fejlesztések megvalósítása nélkül, a jelenlegi rendezetlen közterületi állapotok mellett épülne be Frankhegy területének közel 1200 ingatlana, úgy az beláthatatlan környezetvédelmi- és egyéb következményekkel járna, ami negatív hatással lenne az ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságára (a közszolgáltatást végző gépjárművek igazoltan nem tudják megközelíteni a terület jelentősebb részét) és a környező közterületek kapacitástartalékaira (közmű és közútterhelési szempontból).

Frankhegy közművesítésének előzetesen kalkulált költsége az elkészült tervek alapján meghaladná a 15 milliárd forintot, azonban ilyen nagyságrendű – a város 2015. évi költségvetésének főösszegét is meghaladó – forrással az Önkormányzat természetesen nem rendelkezik.

Fent leírtak okán az Önkormányzat aggályosnak tartja az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 18. § (1) bekezdés e) pontjában megfogalmazottak alkalmazását (mely szerint az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy „e) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges... ec) a közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e.”), mert egy ekkora településrésznél a közművek megvalósítása kizárólag ütemezetten közép- és hosszú távú (5-20 év) fejlesztésként képzelhető el, mely beruházások megvalósíthatóságát nem lehet egy helyszíni szemle során – ráadásul az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) bekezdése alapján a megvalósításra kötelezett önkormányzat bevonása nélkül – megállapítani. Az építésüggyel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályokból fakadó jogbizonytalanságra rámutatva a Képviselő-testület döntése alapján Budaörs Város Polgármestere az országgyűlési egyéni választókerületi képviselőt és a Kormány

építésügyért, illetve településfejlesztésért és településrendezésért felelős tagját is megkereste, kezdeményezve az érintett rendelkezések felülvizsgálatát.  
*Ö/2. szám alatt csatoljuk a megkeresést.*

### III.

#### A Mód.Ör. megalkotásának előzményei és az Ör. komplex felülvizsgálata

Korábban, a 2014. év folyamán a Kormányhivatal két alkalommal élt törvényességi felhívással az Ör. egyes rendelkezéseivel kapcsolatban. Az ügy rendezése és a magasabb szintű jogszabályok egységes értelmezése érdekében a Hivatal többször egyeztetett az Állami Főépítésszel. Az egyeztetések alapján készült el a HÉSZ módosítását tartalmazó rendelet-tervezet, amely a Pest Megyei Kormányhivatal észrevételeit figyelembe véve, törölte a kért rendelkezéseket és a beépítés feltételének a közművesítettség mértékét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerint módosította. A hatályosnak tekintendő OTÉK {a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KODEX) 45. §-a alapján, az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapota} 7. §-ának előírásai alapján az építési övezeteknél „*meg kell határozni a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét*”, ahogyan az meg is van határozva Budaörs minden településrendezési eszközében. Amennyiben az Önkormányzat a törvényességi felhívásnak eleget tett volna, azaz hatályon kívül helyezte volna az HÉSZ közművesítettség mértékére vonatkozó előírásait, abban az esetben a HÉSZ nem tartalmazta volna „a beépítés feltételének közművesítettségi mértékének” előírásait, így az OTÉK előírásaival ellentétessé vált volna.

A törvényességi felhívások kiemelt prioritására való tekintettel a Képviselő-testület 2014. év folyamán több esetben megtárgyalta a Budaörsi Polgármesteri Hivatal szakirodáinak előterjesztéseit és az ügy rendezése érdekében a KODEX-ben meghatározott egyszerűsített véleményezési eljárás lefolytatásával döntött a HÉSZ módosításáról. A véleményezési eljárás lefolytatása során az államigazgatási szervek véleményeinek és az Állami Főépítész végső szakmai véleménye alapján (melyben kifogást nem emelt a jóváhagyás ellen) a Képviselő-testület a HÉSZ módosításának elfogadásáról döntött a 33/2014. (X.29.) Önk. rend. jóváhagyásával. Ezzel Budaörs Város Önkormányzata lezártnak tekintette a HÉSZ törvényességi felhívásával kapcsolatos eljárást és erről tájékoztatta a Kormányhivatalt. A Kormányhivatal ezt követően, 2014. december 2-án kelt levelével visszavonta a Tisztelt Kúria Önkormányzati Tanácsánál Köf.5038/2014. számon iktatott beadványát.

Ezzel Budaörs Város Önkormányzata eleget tett a törvényességi felhívásokban foglaltaknak, melyre tekintettel vonta vissza a Kormányhivatal a Kúriához előterjesztett beadványát.

Az Ör. komplex felülvizsgálata 2009 óta folyamatban van, melynek véleményezési eljárása – a törvényességi felhívások alapján történt módosítást követően – az Állami Főépítész Iroda instrukciói alapján 2015. februárjában újraindult, az államigazgatási szervek megadták előzetes szakmai véleményüket a dokumentáció összeállításához. A beérkezett vélemények közül jelen ügy szempontjából is releváns főbb megállapítások az alábbiak voltak:

Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (ikt.sz.: 00890-0008/2015.)

*„Felbírjuk a figyelmét arra, hogy a beépítésre szánt, jelenleg nem beépített területek valamennyi építési övezetében új épületek elhelyezését csak a terület közzüzemi ivóvízellátásnak és közzüzemi szennyvízelvezetésnek biztosítása mellett tartjuk megengedhetőnek.”*

Levegő Munkacsoport (ikt.sz.: 21/2015.)

*„Javasoljuk a tervezési terület mezőgazdasági övezetbe való vissza minősítését és a kiskertes művelési forma megtartását. Szerintünk – a természetvédelmi területek közelsége, valamint a tervezési terület délről batároló lakóterületek védelme szempontjából nem volt helyes a belterületi üdülőterületbe való átsorolás, mely eltérte a tájidegen és gépjármű forgalmat vonzó nagyobb mértékű beépítést.*

*Az üdülőterületi jellegű távlati fejlesztést, a meglévő természetes zöldterületek irtását ellenezzük.”*

Nemzeti Közlekedési Hatóság

*„A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósáv, járdák, gyalogút, padkák, részűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztósáv, zóldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.”*

Az Ör. folyamatban lévő komplex felülvizsgálata során többször is egyeztetés történt a Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya Építésügyi Osztályán a magasabb szintű jogszabályok értelmezésével és a terület ütemezett fejlesztését (ahol a közterület fejlesztések megvalósulása után kezdődhetnek meg a beépítések) szabályozó új helyi építési szabályzat megalkotásával kapcsolatban, mely során a Tervező és a Hivatal Főépítész Iroda munkatársai átadták az új helyi építési szabályzat tervezetét véleményezésre. Többszöri megkeresés ellenére a mai napig nem érkezett válasz az átadott dokumentumokkal kapcsolatban.

Ö/3. szám alatt csatoljuk a megbeszélésről készített emlékeztetőt, Ö/4. szám alatt a megkereséseket.

#### IV.

Budaörs Város Önkormányzata és a Budaörsi Polgármesteri Hivatal vitatja a törvényességi felhívás jogalapját és álláspontja szerint az Ör. Mód.Ör-rel módosított, kifogásolt rendelkezései a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétesek, így a Kormányhivatal által megfogalmazott törvénysértés esete nem áll fenn az alábbiakban részletezett indokok alapján:

1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontja értelmében a helyi önkormányzatok helyi közügyek körében ellátandó egyik legmarkánsabb feladatát képezi a településrendezés és a településfejlesztés. E komplex tevékenység célja egyebek mellett a település rendezett fejlődésének térbeli és fizikai kereteinek meghatározása, továbbá a működéshez szükséges infrastruktúra biztosítása, legfőbb eszköze pedig a területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakítása.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat feladatkörét képezi, hogy az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási



területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítsa meg. Fentiek értelmében a helyi építési szabályzat a településrendezés eszközeként, mint az építés helyi rendjét a település sajátosságainak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet kerül megalkotásra az Étv. 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában biztosított felhatalmazás alapján, vagyis – a Kormányhivatal álláspontjával egyezően – nem vitathatóan származékos jogalkotói hatáskörben. A településrendezés országos követelményeit az Étv. felhatalmazása alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) állapítja meg, melyre a helyi építési szabályzatok szabályozási tartalmának kialakítása során a jogalkotó képviselő-testületnek – mint magasabb szintű jogszabályra – figyelemmel kell lenni. A helyi építési szabályzat tartalmára, elkészítésére és elfogadásával kapcsolatos eljárásra vonatkozó részletes rendelkezéseket egyebekben a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (Településrendezési Kódex) tartalmazza.

2. Az Étv. 18. § (1) bekezdése szerint építési tevékenységet végezni az országos szintű építésügyi jogszabályok megtartásán túl a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad. Az OTÉK 33. § (1) bekezdése alapján épület csak olyan telken helyezhető el, amelyen a rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek biztosítottak. Az OTÉK 7. § (3) bekezdésének 5. pontja értelmében – egyebek mellett – a közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját is a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az építésügyi rendszer 2013. január 1-jén bekövetkező átalakításával összefüggésben az ekkor hatályba lépett a Településrendezési kódexben jogalkotó átmeneti rendelkezésekkel biztosította a szabályozási átmenetet. A 45. § (1) és (2) bekezdések értelmében a 2012. december 31-jén hatályban lévő településrendezési eszközök – s ez vonatkozik az Ör-re is – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek figyelembe vételével 2015. december 31-ig módosíthatók, illetve 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Az OTÉK-nak a Településrendezési kódex átmeneti rendelkezéseire tekintettel fenti feltételek alapján továbbra is alkalmazandó korábbi szabályai – a 7. § (3) bekezdés 5. pontjának 2012. augusztus 6-i időállapota – szerint a helyi építési szabályzatban az újonnan beépítésre kerülő területek építési övezeteiben a beépítés feltételének közművesítettségi mértékéről is rendelkezni kell. Az Önkormányzat szabályozási jogosultsága nem pusztán a közműellátás mértékének és módjának szabályozására, hanem a beépítés feltételének közművesítettségi mértéke meghatározására terjed ki. Az OTÉK 8. § (2) bekezdésének ugyanakkor hatályos időállapotában a teljes közművesítettséget a meghatározott közműelemek „együttes meglétével” definiálja a jogalkotó. Ezen jogszabályhelyek összevetése és grammatikai értelmezése – szemben a Kormányhivatal álláspontjával – egyértelműen arra enged következtetni, hogy a helyi építési szabályzat a Településrendezési kódexben meghatározott „türelmi időszakban” továbbra is rendelkezhet úgy, hogy az előírt közműelemek előzetes rendelkezésre állása a beépítés feltételét képezi.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos releváns rendelkezései:

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

(2) 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.”

3. A Kormányhivatal Kúriához benyújtott indítványában hivatkozott Köf.5.031/2012/11. sz. határozat 6. pontjában a bíróság leszögezi, hogy az önkormányzati rendeletek törvényességi vizsgálata során a rendeletet mindig a hatályos magasabb szintű jogszabályokhoz méri, mivel az önkormányzati rendszer hatályos szabályainak a mindenkor hatályos törvényekkel és más jogszabályokkal kell összhangban állnia. Noha a hivatkozott döntés a kifogásolttal hasonló tartalmú budakeszi önkormányzati rendelet felülvizsgálata során keletkezett, az említettek kifejtésére azzal összefüggésben került sor, hogy a vizsgált, 2005-ben megalkotott rendelkezés magasabb szintű jogszabály tartalmát ismételte meg, amely a 2011-ben hatályba lépett jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) alapvető követelményébe ütközik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet – az átmeneti rendelkezések körében – kifejezetten rendelkezett a 2013. január 1-jei hatálybalépését megelőzően már hatályban lévő településrendezési eszközök sorsáról. A KODEX 45. § (1) és (2) bekezdés alapján előbbiekre alkalmazására 2018. december 31. napjáig, módosítására pedig 2015. december 31. napjáig kerülhet sor az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével.

Fentiekben kifejtettek okán a Településrendezési Kódex hatályos rendelkezése rendeli el meghatározott átmeneti időszakban az OTÉK egyes korábban hatályos szabályainak további alkalmazását, így határozott álláspontunk, hogy az Ör. törvényességi vizsgálata során a kifogásolt rendelkezéseket ez utóbbiakkal szükséges összevetni.

4. Végezetül rá kívánunk mutatni arra, hogy az Ör. vitatott rendelkezéseinek esetleges megsemmisítése nemcsak az Önkormányzatot lehetetlenítené el a településrendezéssel és településfejlesztéssel kapcsolatos feladatainak felelős ellátásában, eszköztelenné téve a település rendezett fejlődéséhez kapcsolódó közcélok megvalósításában, hanem az építetők oldaláról egyaránt méltánytalan helyzetet eredményezne. A beépítés feltételeként meghatározott garanciális szabályok leépítése egyik szereplőnek sem lehet érdeke, hiszen olyan nemkívánatos patthelyzet teremtet, amelyben a jellemzően többmilliósfordítással megvalósuló építési tevékenységnek épp a legutolsó szakaszát, a használatbavételt gátolják meg a közművekkel kapcsolatos hiányosságok, miközben a szükséges források hiányában az önkormányzat a kiépítéssel összefüggő kötelezettségeinek képtelen eleget tenni.

Budapest, 2015. augusztus 27.

Tisztelettel:

dr. Buglos Katalin ügyvéd  
Budaörs Város Önkormányzatának képviselőjeként

Mellékletek:

- Ö/1. szám alatt: ügyvédi meghatalmazás
- Ö/2. szám alatt: Országgyűlési képviselő, miniszter részére megküldött megkeresés
- Ö/3. szám alatt: Emlékeztető a Kormányhivatal Építésfelügyeleti Osztályával folytatott megbeszélésről
- Ö/4. szám alatt: A Kormányhivatal Építésfelügyeleti