BIATORBÁGY
VÁROS POLGÁRMESTERE
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Barackvirág utca – Uray Géza út (korábban Sóskúti út) között lévő fejlesztési területtel összefüggő kérdésekről

Tisztelt Képviselő- testület!

Biatorbágy Önkormányzat Képviselő- testülete Településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 175/2002.(09.05.) Öh. számú határozatában a Barackvirág utca-Sóskúti út közötti, mintegy 13 ha-os fejlesztési terület nagy részét beépítésre szánt területbe, kertvárosias lakóterületbe sorolta.

Biatorbágy Önkormányzat Képviselő- testülete 128/2004. (05.27.) Öh. számú határozatában döntött az ingatlantulajdonosok általi javaslat elfogadási feltételeiről, melyben teljes körű hatástanulmány készítését irányozta elő, valamint döntött arról, hogy a területfejlesztés előfeltétele az, hogy az érintett ingatlantulajdonosokkal megállapodást kell kötni a terület fejlesztésének költségeiről, valamint jogi és pénzügyi garanciára a fejlesztés sikeres, eredményes teljes körű megvalósítása érdekében. **A határozat rögzíti, hogy a területfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni.**

A fenti kijelölt fejlesztési területre vonatkozó hatástanulmány 2005. év márciusában elkészült, célja volt a hatályos Biatorbágy Önkormányzat Képviselő- testületének 7/2002. (10.01.) Ör. rendeletének Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási Terv (SZT) módosításának előkészítése.

Biatorbágy Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2006. (05.25.) Ör. számú rendeletével elfogadásra került a címbeli fejlesztési területre vonatkozó HÉSZ módosítás rendelet normaszövegének és a vonatkozó szabályozási tervnek a jóváhagyása, de a hatályba léptetés feltételhez kötésével, azaz azzal, hogy a Nyugati lakóterület fejlesztés legalább 80%-ának beépítését követően kezdhető a fejlesztés.

A képviselő-testület a rendelet hatálybalépésének napját korábbi – 175/2002.(09.05.) Öh. sz., 128/2004. (05.27) Öh. sz., 236/2005. (12.01) Öh. sz. – határozatainak figyelembevételével állapította meg. E határozataiban Biatorbágy Településszerkezeti Tervéről, ill. a kérdéses terület kiszabályozásának feltételeiről döntött a Képviselő- testület.

A szerkezeti terv – a 2001-es településfejlesztési koncepcióra tekintettel – két településrészen tervezett lakóterületi bővítést:

1.) A belterülettől északnyugatra kijelölt térségben két ütem javasolt:

a.) Az első a belterület, illetve a nyugati lakóterület határvonalának meghosszabbítása és a Herceghalmi út közti terület.

b.) A második ütem, a tartalékterület, Herceghalom felé vezető úttól északra található, a nyugaton tervezett belterületi határ és a Páttyal közös igazgatási határ között.

2.) A biai belterületi részhez délről csatlakozó fejlesztésre kijelölt részen a szintén maximum 0,4 szintterület-sűrűségű kertvárosias lakóterületen 70 lakás épülhet. A fejlesztések akkor indíthatók, ha a megkezdett fejlesztések befejeződtek és van további igény.

A Településszerkezeti Terv szerint újabb lakóterület-fejlesztési területek kijelölése, tényleges fejlesztése tehát csak az eddig kijelöltek fejlesztésének befejezése után kezdődhet meg. Ezen okokból kifolyólag kötötte a rendelet hatálybalépésének időpontját a Képviselő-testület a jövőbeni feltétel bekövetkeztéhez.

Az ingatlantulajdonosok képviseletében Szabó János 2013. február 1. napján, valamint 2013. június 26. napján érkeztetett kérelmében megerősítette, hogy kérdéses ingatlanokat, amennyiben a teljes terület kerülne megvásárlásra 10.000 Ft/nm áron hajlandóak lennének eladni a Biatorbágyi Önkormányzatnak. Amennyiben azonban nem kívánja megvásárolni, akkor a Képviselő- testület léptesse hatályba a korábban 8/2006. (05.25.) Ör. számon elfogadott HÉSZ-t módosító rendeletét és indítsa el a belterületbe csatolás folyamatát.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottsága 2013. június 26-án megtartott ülésén tárgyalta a fent említett kérelmeket és az alábbi döntést hozta: *„Készüljön jogi szakvélemény és számszerűsített előterjesztés a vonatkozó terület tárgyában.”*

Fenti bizottság által megtett javaslatnak megfelelően a jogi szakvélemény megtételére a Dr. Tasnádi Gábor Ügyvédi Irodát és a Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi irodát, míg a településrendezés kérdésében és a lakóterület-fejlesztéssel az Önkormányzatra háruló költségek becslése érdekében Dr. Sersliné Kócsi Margit építészet és településrendezési szakterületen igazságügyi szakértő asszonyt kértem fel. A kért szakvélemények jelen előterjesztés mellékletét képezik.

A jogi szakértői állásfoglalások alapján bekértük a földhivatalok véleményét is, azonban érdemi választ nem kaptunk. Mindhárom szakértő javasolja a 128/2004 (05.27) Öh. sz határozatban rögzített településrendezési szerződés megkötését.

A rendelet a képviselő-testület napirendjén többször is szerepelt az elmúlt nyolc évben, azonban a lehetséges megoldási javaslatok közül egyik sem kapta meg a továbblépéshez szükséges többséget. A képviselő—testület korábbi döntéseiben rögzített, a fejlesztés megindításához szükséges feltétel nem állt be. Ahogy az egész országban, Biatorbágyon is leálltak a lakóterület-fejlesztések, magas a beépítetlen területek száma. A további fejlesztések megindítása előtt mindenképpen mérlegelni

kell azok hatásait, figyelemmel a korábbi tapasztalatokra, kihatásaira a meglévő oktatási, egészségügyi, szociális infrastruktúránkra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg döntését.

Biatorbágy, 2014. február 21.

Tarjáni István s.k.
polgármester

„A”
Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2014.( ) határozata

A Barackvirág utca – Uray Géza út (korábban Sóskúti út) között lévő fejlesztési területtel összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Barackvirág utca – Uray Géza út között lévő fejlesztési területtel összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

1. A képviselő-testület nem kívánja megvásárolni a közel 13 ha-os fejlesztési terület az ingatlantulajdonosok által kínált 10.000 Ft/nm-es áron.

2. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete az ingatlantulajdonosakat arról tájékoztatja, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján 2014. évben megalkotja településfejlesztési koncepcióját és ezt követően a hatályos törvényi rendelkezésnek megfelelően megindítja új helyi építési szabályzatának előkészítését. A város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során tárhatóak fel a Barackvirág utca menti fejlesztés reális lehetőségei, feltételei.

3. A képviselő-testület felkéri az érintett ingatlantulajdonosokat, hogy adjanak előzetes koncepcionális javaslatokat a településrendezési szerződés előkészítéséhez..

„B”
Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2014.( ) határozata

A Barackvirág utca – Uray Géza út (korábban Sóskúti út) között lévő fejlesztési területtel összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta A Barackvirág utca – Uray Géza út között lévő fejlesztési területtel összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

A képviselő-testület meg kívánja vásárolni a Biatorbágy, 0172/8, 0172/9, 0172/10, 0172/12, 0172/13, 0172/16, 0172/26, 0172/27 illetve 0172/28 hrsz-ú ún. Barackvirág utca – Ura Géza út által határolt ingatlanokat az ingatlantulajdonosok által kínált 10.000 Ft/nm-es áron.

A képviselő-testület az ingatlanok megvásárlásához és a fejlesztésükhöz szükséges ..... milliárd Ft forrást az alábbiak szerint biztosítja:

.....

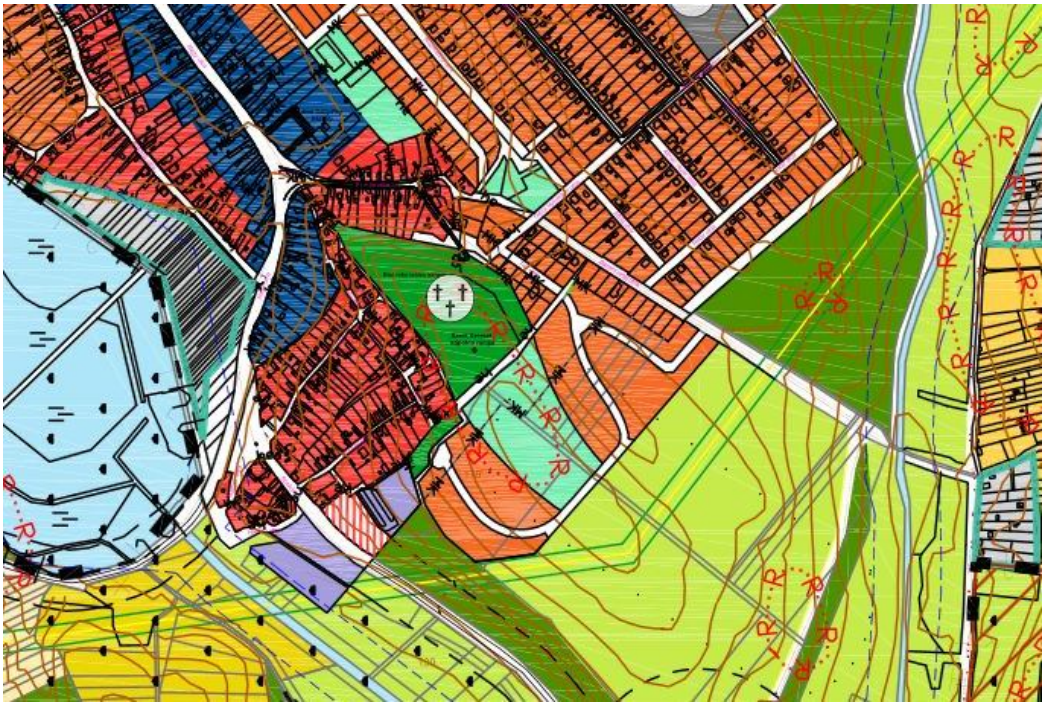
.....

Dr. Sersliné Kócsi Margit
Igazságügyi szakértő
építészet és településrendezés,
ingatlan-értékbecslés szakterületen

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

BIATORBÁGY BARARCKVIRÁG UTCA ÉS SÓSKUTI ÚT KÖZÖTTI FEJLESZTÉSI TERÜLETE



Budapest, 2014. február hó

DR. SERSLINÉ KÓCSI MARGIT
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, SZAKMÉRNÖK
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
ÉPÍTÉSZET, INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉS
NY.SZ.: 3486

Telefon:
1-485-6945
E-mail: kocsi.margit@bfkh.hu
Levelezési cím:
1037. Budapest, Orbán Balázs utca 35.

Tartalomjegyzék

1. **Előzmények**
2. **A szakértői feladat**
3. **Biatorbágy Város Képviselő-testületének a Barackvirág utcai fejlesztési területtel kapcsolatos korábbi döntéseinek összefoglalása**
4. **Az országos területrendezési, településfejlesztési, településrendezési és építésügyi jogszabályok változásai – 2014. évi helyzet - áttekintése**
5. **A jogszabályi változások hatásai az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladataira**
6. **Biatorbágy kijelölt fejlesztési területeinek helyzete a megváltozott jogszabályok figyelembe vételével**
7. **A Barackvirág utcai fejlesztési terület helyzete a megváltozott jogszabályok figyelembe vételével**
8. **Javaslatok**
9. **A közterületek kialakításának nagyságrendi költségbecslése**

Mellékletek:

1. **Biatorbágy településszerkezeti tervének kivonata**
2. **Légifotó a Barackvirág utcai fejlesztési területről**
3. **128/2004.(05.27.) számú önkormányzati határozat**
4. **236/2005.(12.01.) számú önkormányzati határozat**
5. **8/2006.(05.25.) számú önkormányzati rendelet**
6. **A BATrT térségi területfelhasználási és övezeti terveinek részletei a Barackvirág utcai fejlesztési területre**
7. **Kivonatok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletből**

Telefon:
1-485-6945
E-mail: kocsi.margit@bfkh.hu
Levelezési cím:
1037. Budapest, Orbán Balázs utca 35.

1. Előzmények

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere és Jegyzője felkért a Barackvirág utca és a Sóskúti út közötti fejlesztési terület területrendezési és településrendezési helyzetének ismertetésére a megváltozott jogszabályok figyelembe vételével. A 2014. 02. 12-i személyes megbeszélésen felvázolták az előzményeket, és egyeztettük a szakmai kérdésköröket.

2. A szakértői feladat

Tárgyi fejlesztési területtel összefüggő területrendezési és településrendezési jogszabályi helyzet bemutatása és szakmai javaslatok tétele az önkormányzati döntések előkészítéséhez.

3. Biatorbágy Város Képviselő-testületének a Barackvirág utcai fejlesztési területtel kapcsolatos korábbi döntéseinek összefoglalása

2002. év:

- Biatorbágy Nagyközség Településszerkezeti tervének elfogadása
  - 175/2002.(09.05.) Öh. számú határozat: a fejlesztési terület nagy részét beépítésre szánt területbe, kertvárosias lakóterületbe sorolta; a közbenső részét, a temetőtől délkeletre közpark részére jelölte ki; címbeli fejlesztésre a 7/2002. (10.01.) Ör. rendeletben – a HÉSZ - meghatározott fejlesztések befejezését követően nyílhat mód (1. számú melléklet: Biatorbágy településszerkezeti tervének részlete; a 2. számú melléklet: légifotó a Barackos utcai fejlesztési területről;)

2004. év:

- 128/2004. (05.27.) Öh. határozat: az ingatlantulajdonosok általi javaslat elfogadási feltételeiről:
  - teljes körű hatástanulmány készítése, különösen a közlekedésre;
  - a hatástanulmány elfogadását követően lehet mód a HÉSZ címbeli területre vonatkozó módosítására;
  - az érintett ingatlantulajdonosokkal megállapodást kell kötni a terület fejlesztésének teljes költségére, valamint jogi és pénzügyi garanciára a fejlesztés sikeres, eredményes teljes körű megvalósítására; (3. számú melléklet: a határozat másolata)

2005. év:

- 236/2005.(12.01.) Öh. számú határozat:
  A címbeli fejlesztési területre a HÉSZ módosítás tervezetének egyeztetésre bocsátásáról, az alábbi feltételekkel:
  - a Tas utcáról való kiközlekedés vizsgálata;
  - a csapadékvíz elvezetés megoldása;
  - ismételt figyelemfelhívás: a 7/2002. (10.01.) Önkormányzati rendeletben meghatározott fejlesztések befejezését követően nyílhat mód; (4. számú melléklet: a határozat másolata)

2006. év:

- 8/2006.(05.25.) Ör. számú rendelet:
  A címbeli fejlesztési területre a HÉSZ módosítás rendeletének és a vonatkozó szabályozási tervnek a jóváhagyása, de a hatályba léptetés feltételhez kötésével, a Nyugati lakóterület fejlesztés legalább 80%-ának beépítését követően kezdhető a fejlesztés; (5. számú melléklet)

4. Az országos területrendezési, településfejlesztési, településrendezési és építésügyi jogszabályok változásai – 2014. évi helyzet – áttekintése

Biatorbágy várost is érintően az alábbi országos törvényi módosítások történtek, amelyek több önkormányzati feladatot jelentenek a következő időszakban:

- 2005. évi LXIV. törvény a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről** – BATrT: (6. számú melléklet: BATrT szerkezeti terv kivonata)
  - „22. § (2) A BATrTMód. hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket
    A) a főváros esetében 2014. június 30-ig,
    b) a fővárosi kerületek és az **e törvény hatálya alá tartozó települések** esetében
    2015. december 31-ig
    összhangba kell hozni e törvénnyel."
  - a BATrT módosítása lényeges szigorításokat vezet be a természet és környezet védelme érdekében, amelyeket a települések településrendezési eszközeiben érvényesíteni kell;
- 1997. évi LXXVIII. törvény **az épített környezet alakításáról és védelméről** - **Étv** módosításai:
  - „45. § (1) A 2012. december 31-én hatályban lévő, … a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések esetében 2015. december 31-ig alkalmazhatók."**
- 2003. évi XXVI. törvény az **Országos Területrendezési Tervről** – OTrT
  - 2014.01.01-től hatályba lépett törvényi módosítások következtében a települések településszerkezeti tervein érdemi tartalmi változásokat kell érvényesíteni; a beépítésre szánt **fejlesztési területek kijelölésére** vonatkozóan több **korlátozó feltétel lépett hatályba**;
  - a törvényhez kapcsolódó végrehajtási rendelet a következő hetekben jelenik meg;

Az építésügyi jogszabályok közül a településfejlesztésre és a településrendezésre a legfontosabb jogszabály:

- **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: 314. Kr.) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről számos új tartalmi és eljárási szabályt vezet be, a legfontosabbak címszavakban:

  - Az EU pályázataihoz az előző időszakban egy ún. Kézikönyv szerint kellett elkészíteniük a településeknek a fejlesztési koncepcióikat és az integrált telepü-

lésfejlesztési stratégiákat. 2013.01.01-től a 314. Kr. írja elő a tartalmukat és készítésük eljárási rendjét.

- A településrendezési eszközök tartalma és eljárási rendje korábban az Étv-ben volt meghatározva, melynek részletes szabályait ugyancsak a 314.Kr-be foglalták.
- A településfejlesztési koncepció, az ITS és a településrendezési eszközök készítéséhez kötelező az önkormányzatoknak a **partnerségi egyeztetés** előírásait megalkotni, amelyben a lakosság, az ingatlan tulajdonosok és a civil szervezetek részvételét biztosítani kell.
- A településrendezési eszközök meghatározott feltételek szerint **három eljárásban** készíthetőek: (7. mellékletben további jogszabályi részletek)
  - teljes eljárás: hasonló az Étv korábbi 9. § előírásaihoz;
  - egyszerűsített eljárás
  - tárgyalásos eljárás
- **Új sajátos jogintézményeket** is bevezettek, melyek alkalmazásának feltétele az e tárgyú önkormányzati rendeletek megalkotása:
  - településképi véleményezési eljárás: az építési engedélyezési eljárást megelőzően az önkormányzatok véleményezhetik az építési engedélyezési terveket a helyi településkép védelme érdekében;
  - településképi bejelentési eljárás: az építési engedélyezési eljárás alá nem tartozó építési tevékenységekről is véleményt alkothatnak az önkormányzatok;

5. A jogszabályi változások hatásai az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladataira

Biatorbágy esetében a 2002. évi településszerkezeti tervben az önkormányzat által szerzett jogok a fejlesztési területekre csak akkor lesznek jogfolytonosan 2016.01.01-től érvényesíthetőek, ha

- a tervek készítéséhez a Képviselő-testület megalkotja az un. partnerségi rendeletét, a 314. Kr. eljárási szabályaira tekintettel;
- új településszerkezeti tervet fogad el a fenti törvényi határidőig a Képviselő-testület;
- a településszerkezeti tervet (a továbbiakban: TSZT) megelőzően

- a településfejlesztési koncepciót (TFK) és
- az integrált településfejlesztési stratégiát (ITS) is aktualizálni, felülvizsgálni kell a fenti jogszabályokban rögzített előírások szerint;

- a HÉSZ átfogó felülvizsgálata is szükséges lesz;

6. Biatorbágy kijelölt fejlesztési területeinek helyzete a megváltozott jogszabályok figyelembe vételével

Az országos és az agglomerációs törvényi előírások a település teljes területére határozzák meg kötelezően a területfejlesztési egységek arányait a fejlesztési területek kijelölési feltételeiként. Az előírt arány feltételek miatt előfordulhat, hogy nem lesz mód valamennyi korábban kijelölt fejlesztési terület megtartására.

Amennyiben egyes esetekben a fejlesztési területek módosításához szükségessé válik, alkalmazhatóak lesznek a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8) Kormányrendelet előírásai, amelyek lehetőséget biztosítanak a települések korábban szerzett jogainak érvényesítésére összetett feltételrendszerrel, és hatásvizsgálat alapján.

A településszerkezeti terv, a BATrT, valamint az OTrT közötti összhang megteremthető:

- A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a város kijelölt fejlesztési területeinek összefüggései alapján, tekintettel a jogszabályi előírásokra.
- A 76/2009.(IV.8) Kormányrendelet 1. § foglalt önálló területrendezési hatósági eljárási lehetőségek keretében. (területi hatásvizsgálat alapján)

7. A Barackvirág utcai fejlesztési terület helyzete a megváltozott jogszabályok figyelembe vételével

A jelenleg hatályos területrendezési tervek közvetlenül nem tiltják tárgyi terület fejlesztését:

- az OTrT 2014. 01.01-től hatályos előírásai biztosítanak egy átmeneti időszakot; a kapcsolódó végrehajtási rendelet néhány héten belül várható, amelynek előírásait át kell majd tekinteni;
- A BATrT: a 6. és a 6/A számú melléklet ábráiról leolvasható, hogy a hatályos BATrT szerkezeti terve tartalmazza a címbeli fejlesztési területet. A BATrT övezeti tervei nem érintik, azaz a szigorúbbá vált OTrT előírások nem akadályozzák közvetlenül a fejlesztést.
- Jelenleg rendelkezésre állnak a város hatályos településrendezési eszközei: a TSZT lehetővé teszi a tervezett fejlesztést; a területre készített szabályozási terv hatályba helyező rendelkezéseit lehet módosítani az önkormányzati szándéktól függően, bár tekintettel kell lenni a 314. Kr. előírásaira; (csak az új eljárási típusok alapján módosítható a rendelet, mint a 314. Kr. hatályba lépését követő módosítási szándék)

A tervezett fejlesztés érdemi **akadálya a termőföld védelméről szóló 2007. évi törvény** módosított rendelkezései a belterületbe vonás feltételeiről, valamint a településrendezésre és a településfejlesztésre vonatkozóak:

„A belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó külön szabályok
15. § (2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselőtestületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben **az önkormányzatnak nyilatkozatnia kell** arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben **megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.**
(3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.
(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi fölrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

(5) **El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet**, ha az
a) nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben **meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez**, vagy
b) **olyan területfelhasználás céljára irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.”**

Az önkormányzat korábbi döntéseivel összhangban a törvényi előírás nem teszi lehetővé a jelenlegi szántóföld lakóterületi fejlesztési célra való igénybevételét, ameddig e célra már korábban igénybe vett területek rendelkezésre állnak.

Összefoglalva:

- Az OTrT és a BATrT előírásai között nem szerepel közvetlen tiltó rendelkezés tárgyi terület beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolására vonatkozóan.
- Az OTrT előírásainak vonzatai a településszerkezeti tervre előzetesen nem, csak a hatályos TSZT felülvizsgálata során lesznek meghatározhatóak.
- Elkészült ugyan a HÉSZ módosítása tárgyi területet illetően, de a hatályba léptetése nem történt meg. A megváltozott jogszabályi környezetben legalább fél év lenne szükséges a 314. Kr. előírásai szerinti eljárással a hatályba helyezéséhez, amennyiben erre önkormányzati szándék lenne, de a törvényi előírások alapján viszont legfeljebb 2015. XII.31-ig lenne alkalmazható. Tárgyi területre vonatkozóan új szabályzat készítése a HÉSZ felülvizsgálata keretében az új TSZT-vel összehangoltan képzelhető el, számos egyéb körülménytől függően.
- A földvédelemről szóló törvény előírásai a város ún. Nyugati fejlesztési területei beépítéséig nem teszik lehetővé lakóterületi fejlesztés céljából újabb szántóföldek igénybevételét, azaz a Barackvirág utcai fejlesztési területen meglévő jelenlegi szántóföldeket.

A területrendezési és a településrendezési helyzet csak látszólagosan rendezett tárgyi területre. A jogszabályi változások miatt a város településrendezési eszközeit összhangba kell hozni a törvényi szabályozással az előírt határidőig, az Étv alapján újakat kell készíteni.

8. Javaslatok

A Barackvirág utcai fejlesztésre vonatkozó önkormányzati döntésekhez az alábbi településrendezési, jogszabályi és egyéb szempontok megfontolását javasolom.

Az önkormányzatnak azt kell alapvetően eldöntenie, hogy módosítani kívánja-e a város korábban kijelölt fejlesztési területeinek igénybevételi sorrendjét, előnyben kívánja-e részesíteni a Barackvirág utcai fejlesztést.
Erre akkor lesz lehetősége az önkormányzatnak, ha a TSZT felülvizsgálata keretében a tervezők kifejezett feladatává teszi a fejlesztési területek sorrend változtatására vonatkozó feltételek feltárását, vizsgálatát. Az országos jogszabályok előírásainak figyelembe vételével kidolgoztatja részletesen a lehetőségeket, továbbá azok előnyeit és hátrányait egyaránt. E körülmények ismeretében juthat az önkormányzat megfelelő döntési helyzetbe, mérlegelheti megalapozottan a lehetséges változatokat, és hatásaikat valamennyi kijelölt fejlesztési terület vonatkozásában.

A fejlesztés megvalósításához nem lenne elégséges feltétel a HÉSZ vonatkozó módosításának hatályba léptetése. Az idézett földvédelmi jogszabályok a belterületbe vonást is akadályozzák, valamint a lakótelkek kialakítását. E jogszabályi feltételek csak a TSZT felülvizsgálata során, az előzőekben ismertetettek alapján teremthetőek meg.

A Barackvirág utcai fejlesztés elsősorban az ingatlantulajdonosok érdekében áll. Az önkormányzat a közérdeket akkor képviseli megfelelően, ha a fejlesztés megvalósítására településrendezési szerződést köt, hogy a fejlesztés előnyeit élvező ingatlantulajdonosok megfelelő arányú terheket is vállaljanak.

A településrendezési szerződésnek meg kell előznie a területre vonatkozó szabályozási terv hatályba léptetését. A HÉSZ vonatkozó részének településrendezési szerződés nélküli hatályba helyezésével, a terület lakóövezetbe sorolásával az önkormányzat magára vállalná az önkormányzati törvényben előírt feladatokat, a fejlesztési területen a közterületek teljes körű kialakítását és megépítését, valamint részben a közművekét. A város gyarapodna ugyan egy újabb résszel, de a fejlesztés előnyei valójában az ingatlantulajdonosokat illetnék, az önkormányzat aránytalan terhei mellett.

A HÉSZ vonatkozó részének hatályba helyezéséhez is le kell folytatni a 314.Kr-ben előírt egyeztetési eljárást. (a 7. számú melléklet további kivonatokat tartalmaz a jogszabályból)

„28. § (1) A koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.
(2) **Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el,** kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén.
(3) A lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetés a helyi adottságoknak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történik.”
„45. § (2) A 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint,”

A tárgyi önkormányzati rendelet hatályba léptetési feltételének a megváltoztatása is módosítása a rendeletnek, hiszen lényeges következményekkel jár, valamint a hatályos TSZT önkormányzati határozatával nincs összhangban, azaz egyidejűleg a TSZT változtatása is szükséges lenne.

Megjegyzés: A 314. Kr. 45.§ szinte minden esetről rendelkezik, de valóban kihagyta, az elfogadott, de még nem hatályba léptetett kivételes helyzetet. HÉSZ és a TSZT közötti összhang egyértelműen előírt, és a TSZT módosításával is járna tartalmilag a HÉSZ hatályba léptető rendelkezésének módosítása, emiatt az idézett előírás tekintendő érvényesnek.

A TSZT és a HÉSZ módosítása teljes eljárással legalább fél-egy évet igényel. A törvényi előírás szerint 2015. december 31-ig el kell készítenie a településrendezési eszközeinek a teljes körű felülvizsgálatát. Nem tűnik ésszerűnek külön tervezési folyamattal és eljárással kezelni a Barackvirág utcai fejlesztési terület ügyét, tekintettel a tartalmi összefüggésekre is.

Az önkormányzatnak ajánlható, hogy a hatályos jogszabályi körülményekről tájékoztassa az érintett ingatlantulajdonosokat, és kérje türelmüket a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáig, amely során feltárhatóak a Barackvirág utca menti fejlesztés reális lehetőségei, feltételei. Az érintett ingatlantulajdonosokat fel lehetne kérni, hogy adjanak előzetes koncepcionális javaslatokat a településrendezési szerződés előkészítéséhez, melyek ismerete is fontos lehet az önkormányzati döntésekhez.

9. A közterületek kialakításának költségbecslése

A költségbecslés csak a közterületek kialakítási költségének nagyságrendjére irányul, tájékoztató jellegű. A fejlesztési területre készült tanulmányterv „B" jelű változatának területi mérleg adatainak felhasználásával készült. A fajlagos adatokat az Építésügyi Tájékoztatási Központ Építőipari Költségbecslési Segédlete alapján vettem figyelembe.

A kialakítandó közterületek alapterületi adatai és alap jellemzői:

- tervezett utak területe: 13.920 m^2;
  - átlagosan 14,00 m szélességgel,
  - 6,0 m széles burkolattal kerekítve 1.000 m hosszal: 6.000 m^2;
  - a kétoldali járda 2.000 m hosszal 2 m szélességgel: 4.000 m^2;
  - zöldsáv: kétoldali 2,0 m széles: 4.000 m^2;
- tervezett közművek: feltételezve, hogy társulásban épülnek ki;
- tervezett közpark területe: 37.190 m^2, közepes minőséget feltételezve;

sorszám	megnevezés		alapterület m^2	fajlagos átlagár Ft/m^2	becsült költség e Ft
1	útépítés	közút	6.000	18.000	108.000
		járda	4.000	8.000	32.000
		zöldsáv	4.000	10.000	40.000
2	közpark		37.000	10-35.000*	370-1.295.000
Összesen					**1.475.000**

Telefon:
1-485-6945
E-mail: kocsi.margit@bfkh.hu
Levelezési cím:
1037. Budapest, Orbán Balázs utca 35.

A közpark kialakítása átlagos városi színvonalú fajlagos költséggel figyelembe véve 1,3 milliárd Ft-ra lenne becsülhető, de szerény kivitellel is 370 millió Ft-ra tehető. Az útépítés költsége nagyságrendileg 180 millió Ft lenne. A közterületek kialakítása közművek nélkül, szerény színvonalú közparkkal összesen közel 550 millió Ft költséget jelenthetne az önkormányzatnak.
Fentiek mellett a közterületek kisajátításának becsült költsége külterületi szántóföldet tekintve is akár a 300-400 millió Ft-t is elérheti.

Budapest, 2014. 02.19.

DR. SERSLINÉ KÓCSI MARGIT
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, SZAKMÉRNÖK
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
ÉPÍTÉSZET, INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉS
NY.SZ.: 3486

Telefon:
1-485-6945
E-mail: kocsi.margit@bfkh.hu
Levelezési cím:
1037. Budapest, Orbán Balázs utca 35.

Dr. Sersliné Kócsi Margit
Igazságügyi szakértő
építészet és településrendezés
Ingatlan-értékbecslés



„B" változatú tervlap a BFVT Kft. 2005. évi tanulmánytervéből

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

BIATORBÁGY

BARARCKVIRÁG UTCA ÉS SÓSKUTI ÚT KÖZÖTTI FEJLESZTÉSI TERÜLET

MELLÉKLETEK:

1. Biatorbágy településszerkezeti tervének kivonata
2. Légifotó a Barackvirág utcai fejlesztési területről
3. 128/2004.(05.27.) számú önkormányzati határozat
4. 236/2005.(12.01.) számú önkormányzati határozat
5. 8/2006.(05.25.) számú önkormányzati rendelet
6. A BATrT térségi területfelhasználási és övezeti terveinek részletei a Barackvirág utcai fejlesztési területre
7. Kivonatok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletből

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLETE

Barackvirág utca- Sóskúti út közötti fejlesztési terület



Közigazgatási határ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Tervezett lakóterület fejlesztés

VEGYES TERÜLET
- Településközpont vegyes terület
- Központi vegyes terület

GAZDASÁGI TERÜLET
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fejlesztés

ÜDÜLŐ TERÜLET
- Hétvégiházas üdülő terület

KÜLÖNLEGES TERÜLET
- Szennyvíztisztító telep (SZT)
- Honvédelmi terület
- Bevásárló központ terület
- Temető
- Sport terület (SP)
- Szállás-férőhely

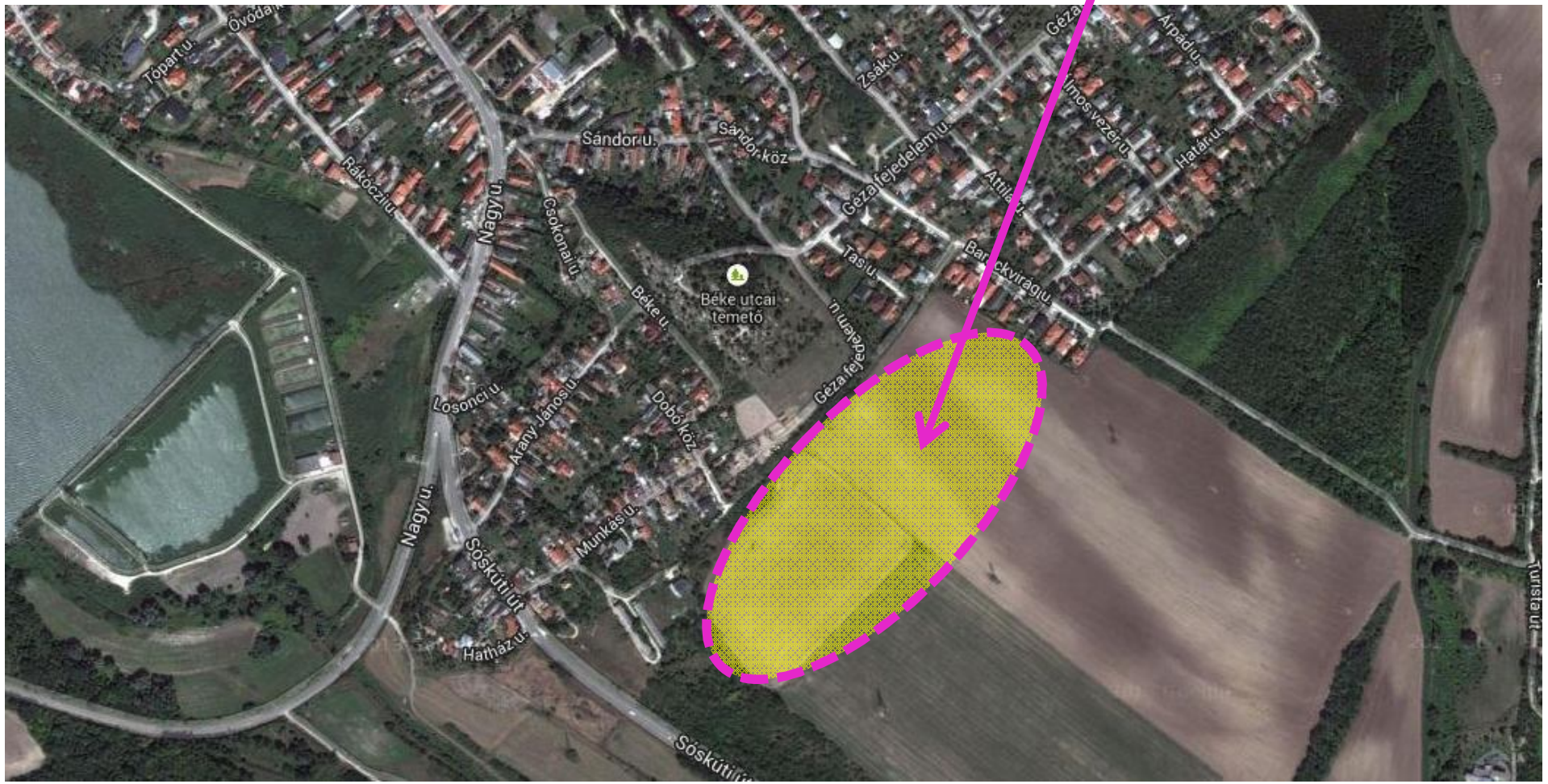
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
- Zöldterület, közpark
- Erdőterület

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Védendő tájhasználatú terület
- Árutermelő mezőgazdasági terület I.
- Árutermelő mezőgazdasági terület II.
- Üzemi jellegű mezőgazdálkodási terület
- Gyümölcsös mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Barackvirág utca-Sóskúti út közötti fejlesztési terület



K i v o n a t
Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
2004. május 27-én megtartott ülésének
jegyzőkönyvéből
Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
128/2004. (05. 27.)Öh. számú
h a t á r o z a t a

Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.)Ör. sz. rendelet módosítására irányuló javaslatról (A 0172/12-28 hrsz-ú ingatlantulajdonosok kérelméről)

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalta a 0172/12-28 hrsz-ú ingatlantulajdonosok Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására vonatkozó beadványát.

A képviselő-testület a 80/2004.(03. 25.)Öh. számú határozatában felkérte a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályát, hogy a belterületbe csatolással kapcsolatos eljárás rendjét dolgozza ki és terjessze a szakbizottságok, illetve a képviselő-testület elé. A Képviselő-testület az eljárás rendjéről szóló tájékoztatót megtárgyalta és tudomásul veszi a következő megjegyzésekkel:

1. A képviselő-testület, amint a Biatorbágy Településszerkezeti Tervében (175/2002.(09. 05.)Öh.) rögzítette, támogatja korlátozott mértékben a jelenlegi lakóterület határához szervesen kapcsolódva újabb lakóterületek kialakítását.

A Településszerkezeti Tervben meghatározott fejlesztés részben vagy egészben érintené a 0172/3; 0172/8-13; 0172/16; 0172/26-28 hrsz-ú ingatlanokat (a szerkezeti terv területet érintő tervlapja a határozat melléklete).

A képviselő-testület a HÉSZ módosítását megelőzően indokoltnak tartja teljes körű hatástanulmány elkészítését. A hatástanulmánynak vizsgálnia kell a területfejlesztés Biatorbágy egészére, illetve közvetlen környezetére gyakorolt hatását, különös tekintettel a közlekedési kapcsolatok kialakítására.

A Településszerkezeti Terv meghatározza, hogy a tényleges fejlesztésre a Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.)Ör. sz. rendeletben meghatározott fejlesztések befejezése után kezdődhet meg.

2. A teljes körű hatástanulmány elkészítését és képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor a HÉSZ módosítására vonatkozó rendelettervezet és műszaki munkarészei kidolgozására, vitára bocsátására.

3. A területfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. A kötelezettségvállalást megállapodásban, szerződésben kell rögzíteni. A szerződésnek, megállapodásnak teljes körű jogi és pénzügyi garanciát kell biztosítani a területfejlesztés sikeres, eredményes, teljes körű megvalósítására.

4. A területfejlesztés megkezdésének előfeltétele, hogy a 4. pontban meghatározott szerződést, megállapodást az 1. pontban meghatározott ingatlanok valamennyi tulajdonosa jóváhagyja, aláírja, Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete – a jogi képviseletét ellátó Kiss-Tápay-Viszlói Ügyvédi Iroda szakvéleménye alapján – jóváhagyja.

Dr. Palovics Lajos s.k.
polgármester

Makranczi László s.k.
jegyző

a kiadmány hiteléül:

Frisch Ferencné
jegyzőkönyvvezető

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

K i v o n a t
Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
2005. december 1-jén megtartott ülésének
jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
236/2005.(12. 01.) Öh. számú
h a t á r o z a t a

Barackvirág utca – Sóskúti út által határolt terület helyi építési szabályzatáról

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalta a Barackvirág utca – Sóskúti út által határolt terület helyi építési szabályzatának tervezetét.

A Képviselő-testület a dokumentációt alkalmasnak tartja további szakmai, szakhatósági egyeztetésre, valamint lakossági fórumra való bocsátásra a következő kiegészítésekkel:
A tervezők vizsgálják meg

1. a Tas utcáról a település fő útjai felé a kiközlekedés lehetőségeit,

2. a Sóskúti út felől a terület feltárásának, a csapadékvíz befogadóba való eljuttatásának lehetőségeit.

A képviselő-testület felhívja a terület tulajdonosainak figyelmét, hogy a Biatorbágy Településszerkezeti Tervéről szóló 175/2002.(09.05.)Öh. számú határozatban, valamint a 128/2004.(05.27.)Öh. számú határozatban meghatározottak szerint a tervjavaslatban lehatárolt terület tényleges fejlesztésére a Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.)Ör. számú rendeletben meghatározott lakóterület-fejlesztések befejezése után kezdődhet meg.

Dr .Palovics Lajos s.k.
Polgármester

Makranczi László s.k.
jegyző

A kiadmány hiteléül:

Frisch Ferencné
jegyzőkönyvvezető

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

K i v o n a t
Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének
2006. május 24-én megtartott ülésének
jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
8/2006.(05.25.) Ör. sz.
rendelete

Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág utca közötti fejlesztési területre vonatkozó szabályozási terve jóváhagyásáról, valamint a Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bek. c.) pontjában foglalt felhatalmazás alapján módosítja a 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletet (továbbiakban: HÉSZ rendelet) és jóváhagyja a Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág utca közötti fejlesztési terület szabályozási tervét (továbbiakban: SZT).

1.§ A HÉSZ rendelet 8.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbiakkal:

Övezeti jel	Minimális kialakítható telekterület (m^2)	Minimálisan kialakítható telekszélesség (m)	Maximális beépítési arány (%)	Minimális zöldfelületi arány (%)	Beépítési mód (%)	Maximális építménymagasság (m)
Lke-19	1000	18	20	60	O	4,5
Lke-20	1000	25	20	60	Sz	4,5

2.§ A HÉSZ rendelet 8.§-a kiegészül az alábbi bekezdésekkel

„(12) Az Lke-19 építési övezetben az előkert 10 m, a hátsókert min. 10 m.

Az épületek oldalhatárosan telepítendők, szabadonálló épületelhelyezés csak saroktelken alakítható ki.

Oldalhatáros épületelhelyezés esetén az építményeket az északi, ill. északnyugati oldalhatártól 1 m-re kell elhelyezni, az oldalkert mérete a másik oldalon min. 5 m.

Ahol az SZT-ben az „építési hely" vagy a „kertként kialakítandó telekrész" rajzilag lehatárolásra került, ott a fenti előírásoknak és az SZT rajzi elemeinek az épületek elhelyezésekor együttesen és külön-külön is meg kell felelni.

(13) Az Lke-20 építési övezetben az előkert min. 10 m, az oldalkert min 5 m, a hátsókert min. 6 m.

Ahol az SZT-ben az „építési hely" vagy a „kertként kialakítandó telekrész" rajzilag lehatárolásra került, ott a fenti előírásoknak és az SZT rajzi elemeinek az épületek elhelyezésekor együttesen és külön-külön is meg kell felelni.

(14) Az Lke-19 és az Lke-20 építési övezetekben:

- csak 1 lakásos lakóépületek helyezhetők el, valamint - a lakóépülettel egy tömegben – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó épület;
- a lakófunkciót kiegészítő, ill. kiszolgáló rendeltetésű építmények csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el;
- nyeles telek nem alakítható ki;
- az épületek gerincmagassága legfeljebb 10 m lehet;
- az építménymagasság minden homlokzat esetén külön-külön is betartandó, kivéve az utcától lejtő telek esetén a hátsókert felőli homlokzatnál, amelynek homlokzatmagassága max. 5,5 m lehet;
- telken belül 1+1 gépkocsi elhelyezését biztosítani kell."

3.§ A HÉSZ rendelet 34.§-a kiegészül az alábbi bekezdéssel

„(8)A tervezési terület régészeti lelőhelyen kívüli része régészeti érdekű területnek minősül. Ezért ott minden földmunkával járó beruházás, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti felügyelet biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal."

4. § E rendelet - Biatorbágy Nagyközség Képviselő- testülete 175/2002.(09.05.) Öh. sz., 128/2004. (05.27) Öh. sz., 236/2005. (12.01) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével – attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül.

Dr. Palovics Lajos
polgármester

Makranczi László
jegyző

a kiadmány hiteléül:

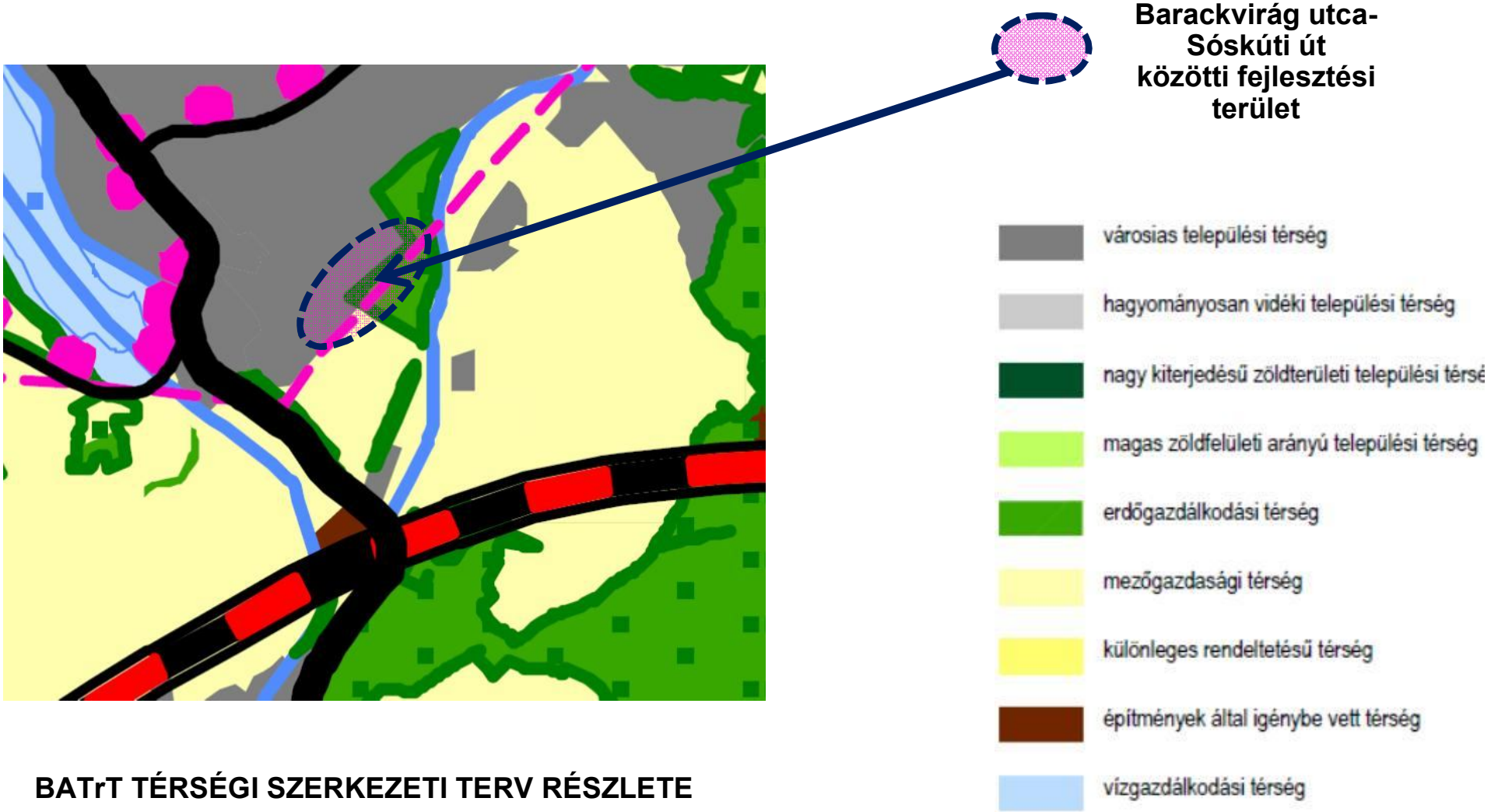
Bognárné Kalicov Mária
jegyzőkönyvvezető

Biatorbágy Város Képviselő-testülete

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

BATrT ÖVEZETI TERVEK

6. SZÁMÚ MELLÉKLET



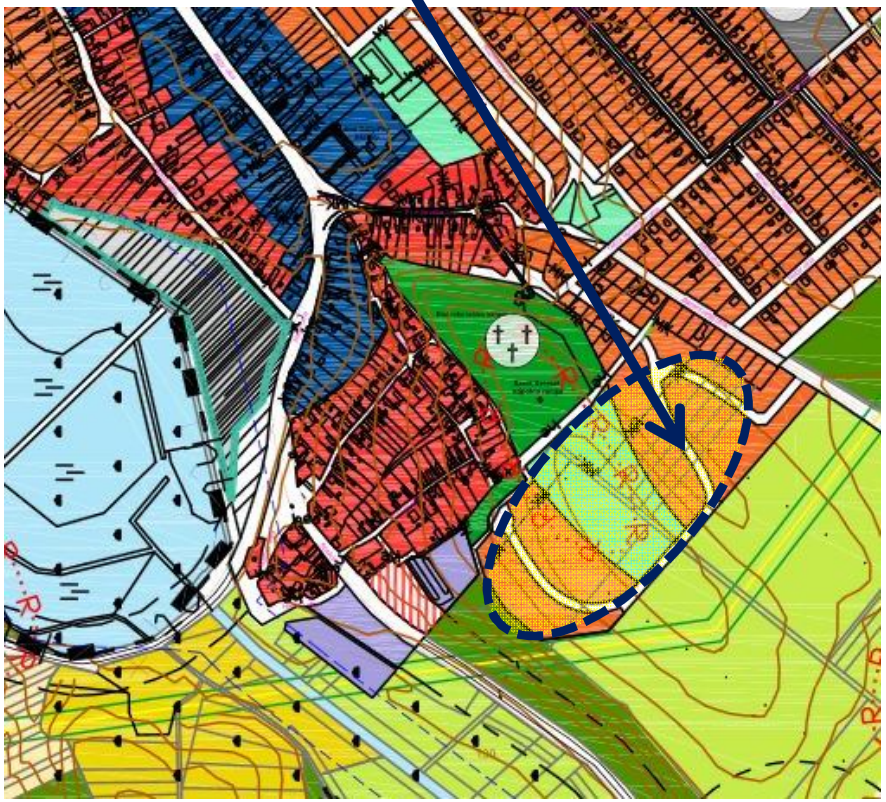
BATrT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV RÉSZLETE

6/A. SZÁMÚ MELLÉKLET

Barackvirág utca-Sóskúti út közötti fejlesztési terület



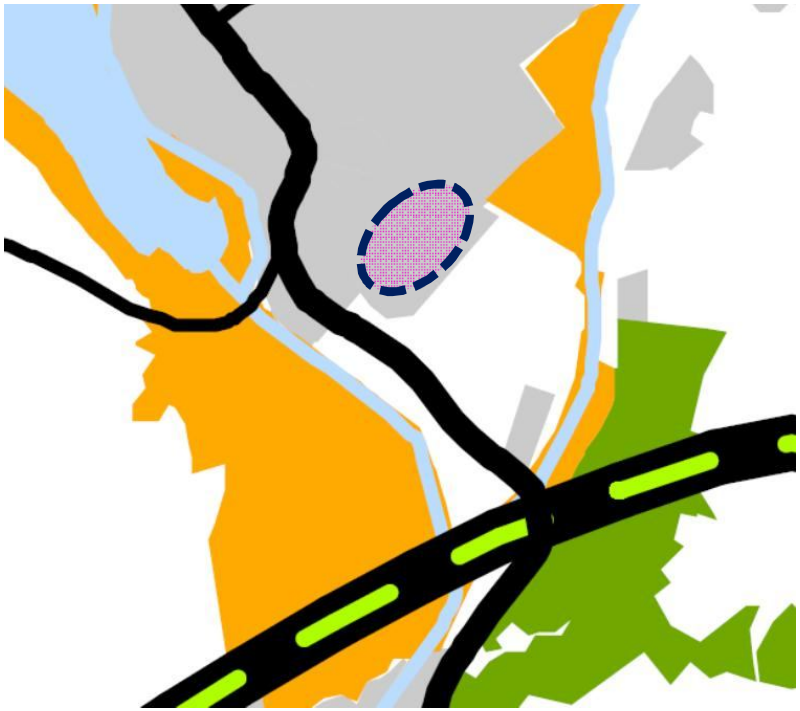
BATrT SZERKEZETI TERV RÉSZLETE



BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLETE

BATrT ÖVEZETI TERVEK

6. SZÁMÚ MELLÉKLET



Magterület övezete
Ökológiai folyosó övezete
Puffer terület övezete

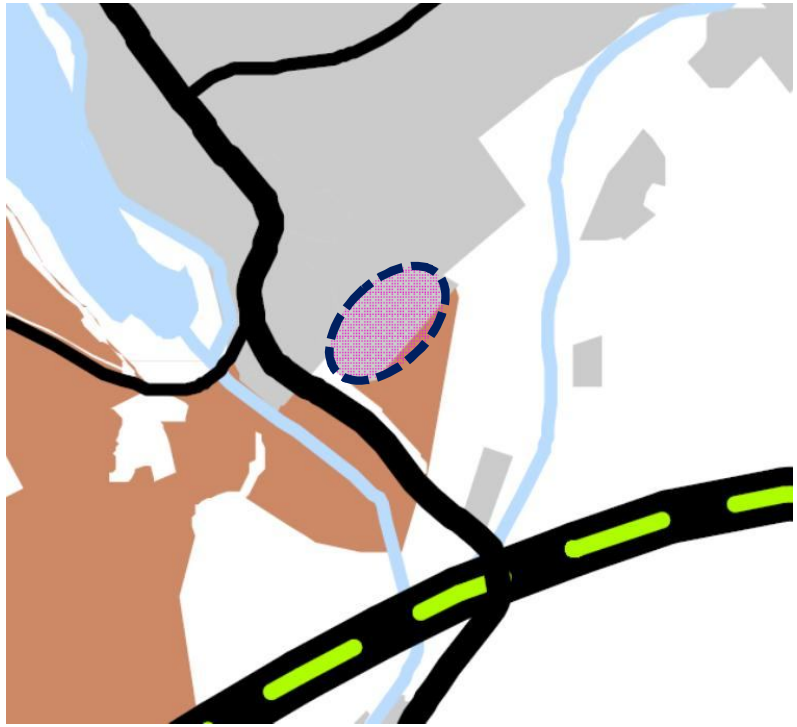
3.1.sz. melléklet
3.2.sz. melléklet
3.3.sz. melléklet

Magterület övezete

Ökológiai folyosó övezete

Puffer terület övezete

**Barackvirág utca-
Sóskúti út
közötti fejlesztési terület**



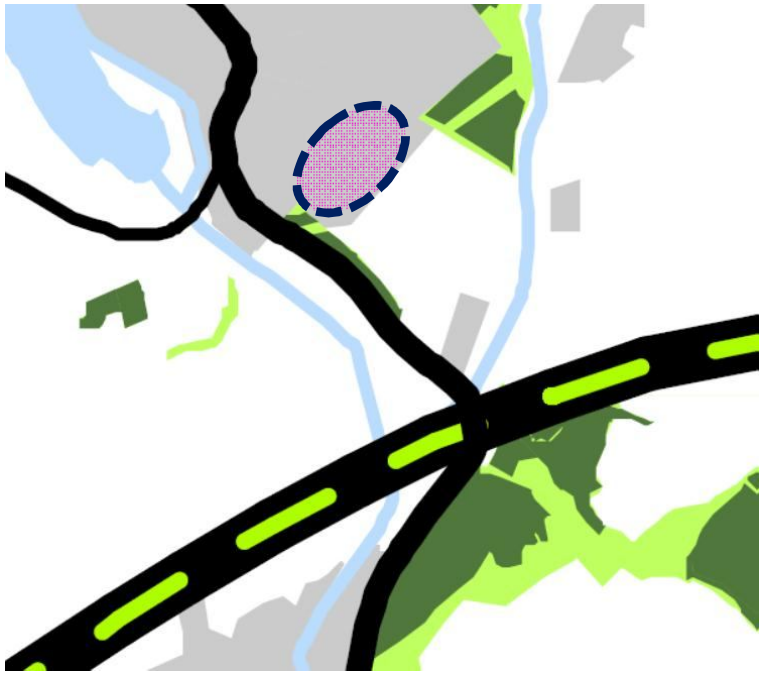
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

3.4.sz. melléklet

Kiváló termőhelyi adottságú
szántóterület övezete

BATrT ÖVEZETI TERVEK

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

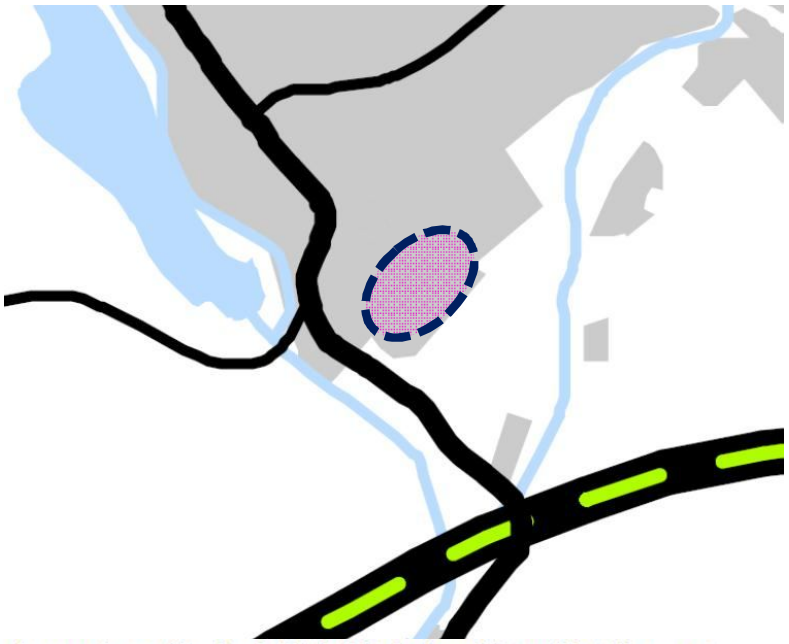


Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

erdőterület — **3.5.sz. melléklet**
3.6.sz. melléklet

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete



Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

3.7.sz. melléklet
3.8.sz. melléklet

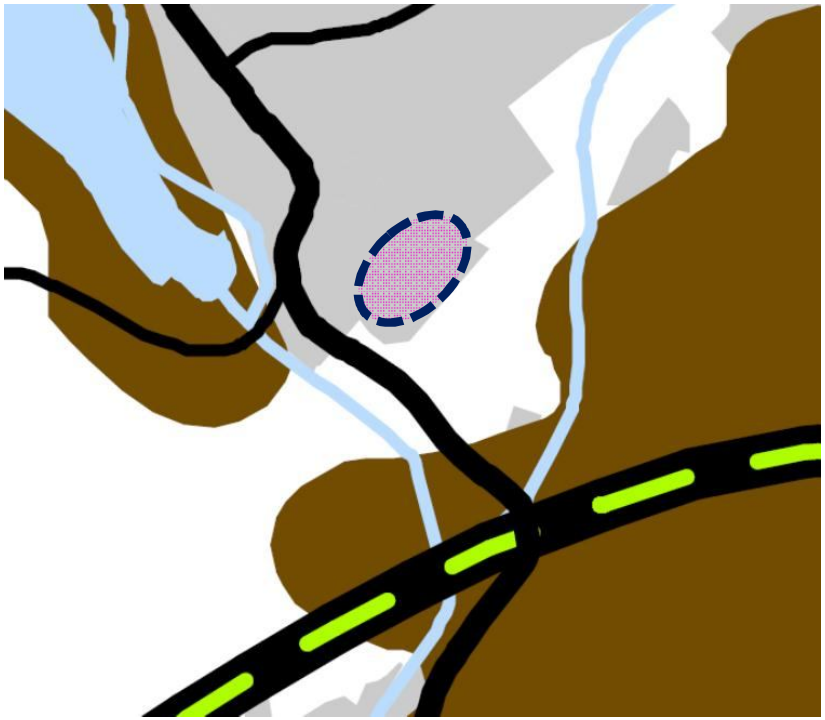
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

Barackvirág utca-
Sóskúti út
közötti fejlesztési terület

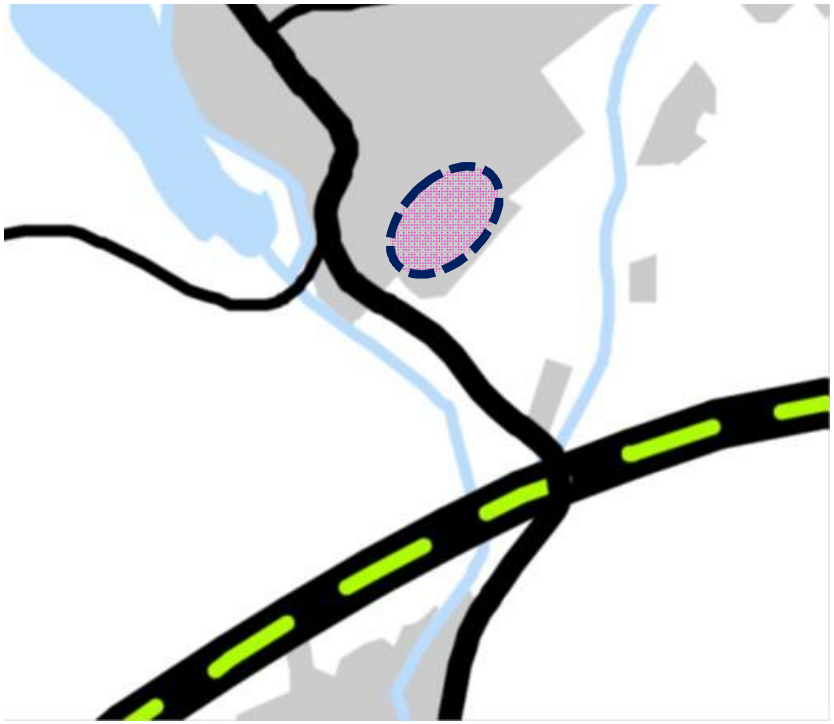
BATrT ÖVEZETI TERVEK

6. SZÁMÚ MELLÉKLET



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

3.9.sz. melléklet
3.10.sz. melléklet



Világörökség és világörökség-várományos terület övezete

3.11.sz. melléklet

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Barackvirág utca-Sóskúti út közötti fejlesztési terület

Világörökség és világörökség-várományos terület övezete

BATrT ÖVEZETI TERVEK

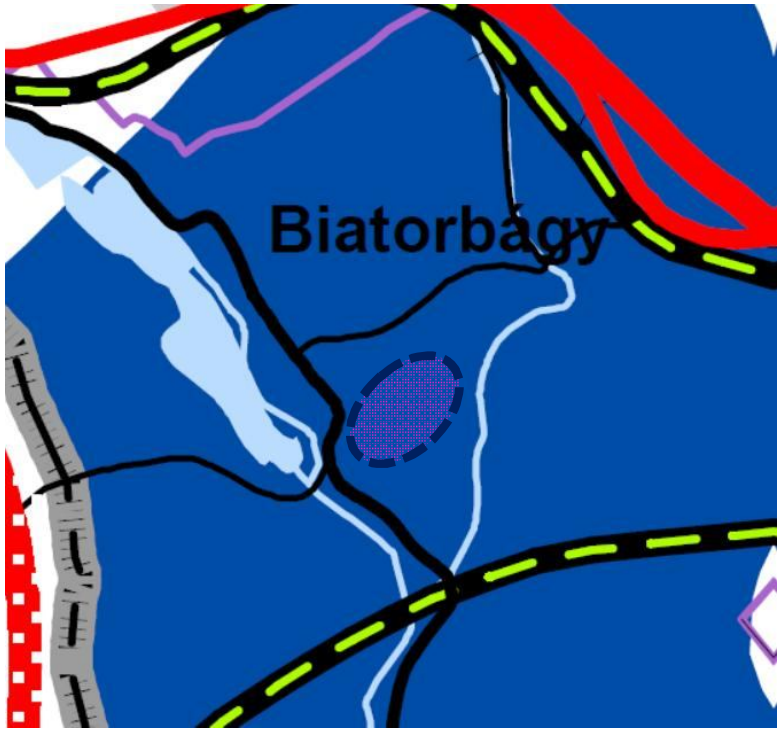
6. SZÁMÚ MELLÉKLET



Történeti települési terület övezete

3.12.sz. melléklet

Történeti települési terület övezete



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

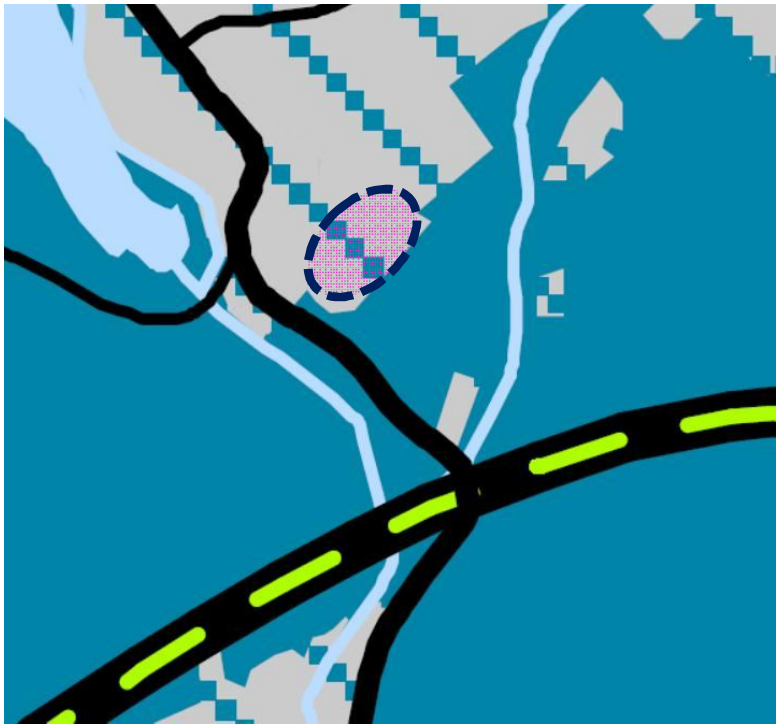
3.13.sz. melléklet

Barackvirág utca-
Sóskúti út
közötti fejlesztési terület

Kiemelten érzékeny felszín alatti
vízminőség-védelmi terület övezete

BATrT ÖVEZETI TERVEK

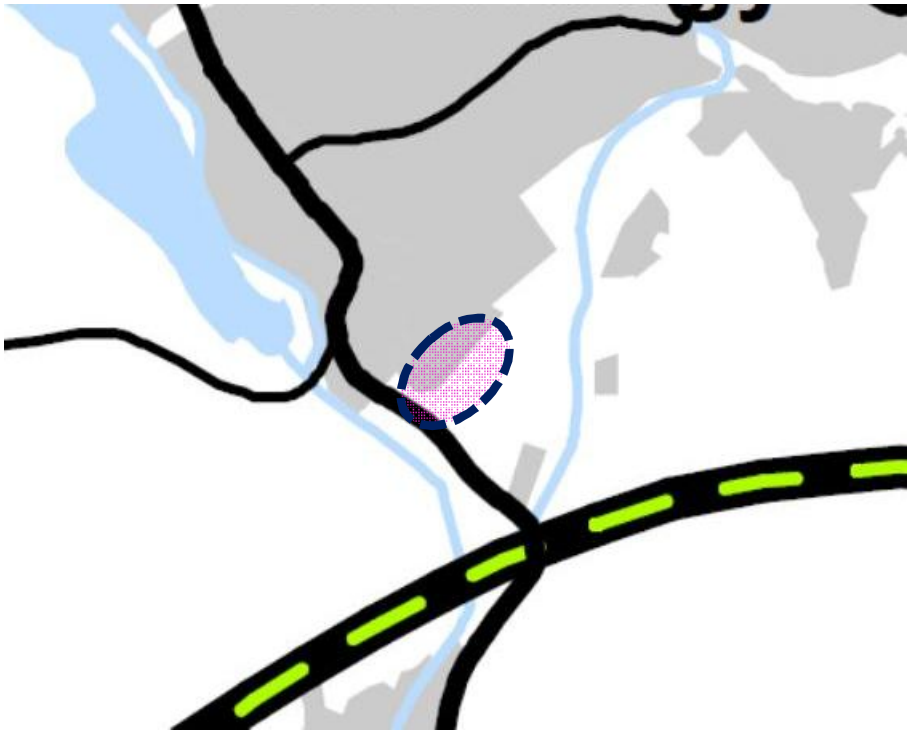
6. SZÁMÚ MELLÉKLET



Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete

3.14.sz. melléklet

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete



Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

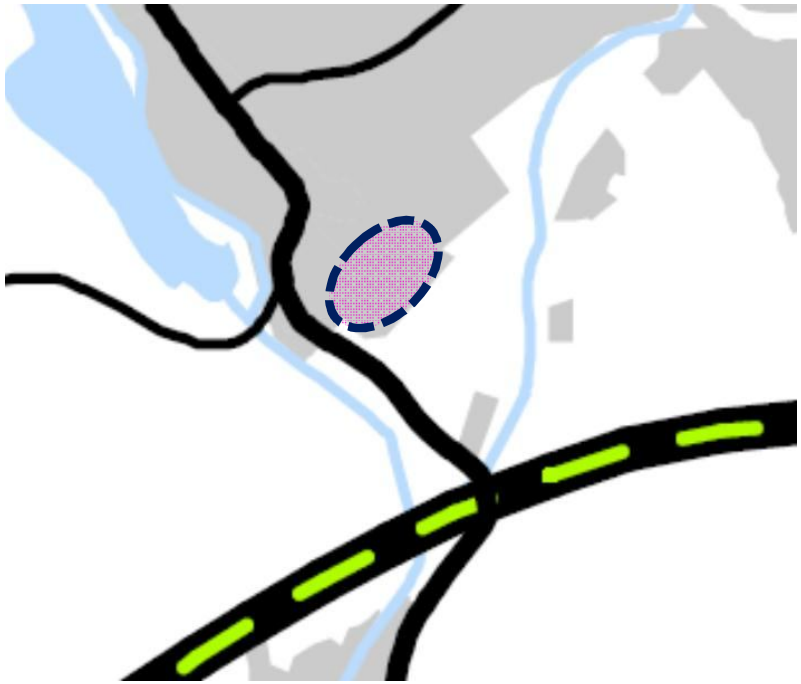
3.15.sz. melléklet

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Barackvirág utca-Sóskúti út közötti fejlesztési terület

BATrT ÖVEZETI TERVEK

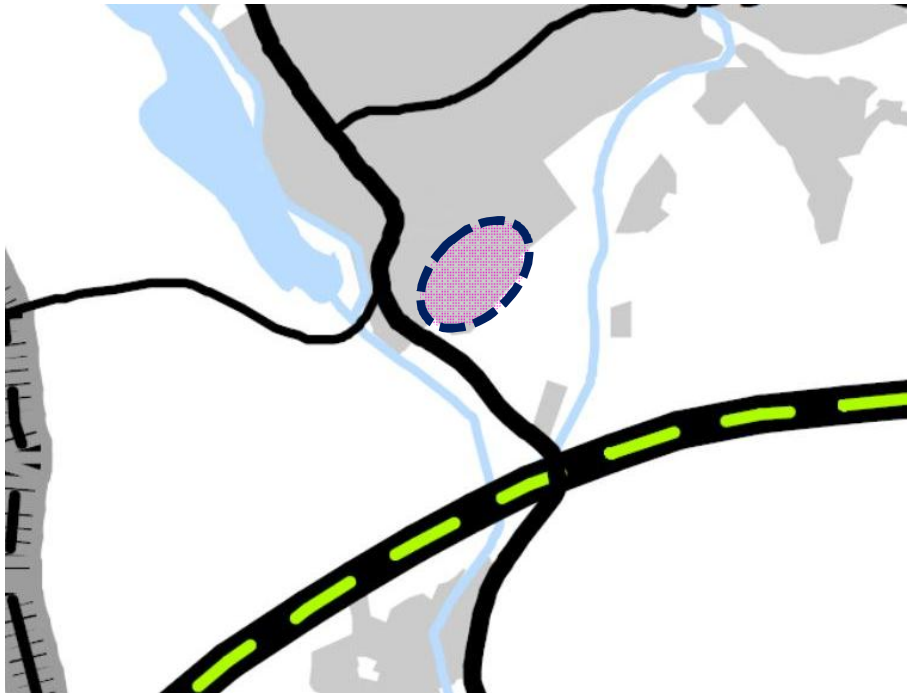
6. SZÁMÚ MELLÉKLET



Rendszeresen belvíz járta terület övezete

3.16.sz. melléklet

Rendszeresen belvíz járta terület övezete



Nagyvízi meder övezete

3.17.sz. melléklet

Nagyvízi meder övezete

**Barackvirág utca-
Sóskúti út
közötti fejlesztési terület**

BATrT ÖVEZETI TERVEK

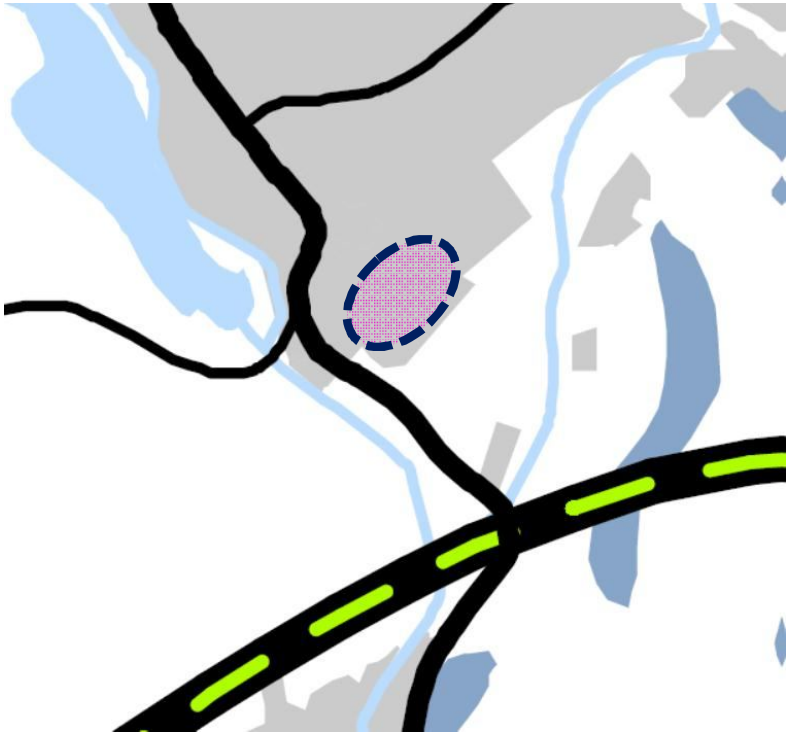
6. SZÁMÚ MELLÉKLET



Földtani veszélyforrás területének övezete

3.18.sz. melléklet

Földtani veszélyforrás területének övezete



Vízeróziónak kitett terület övezete

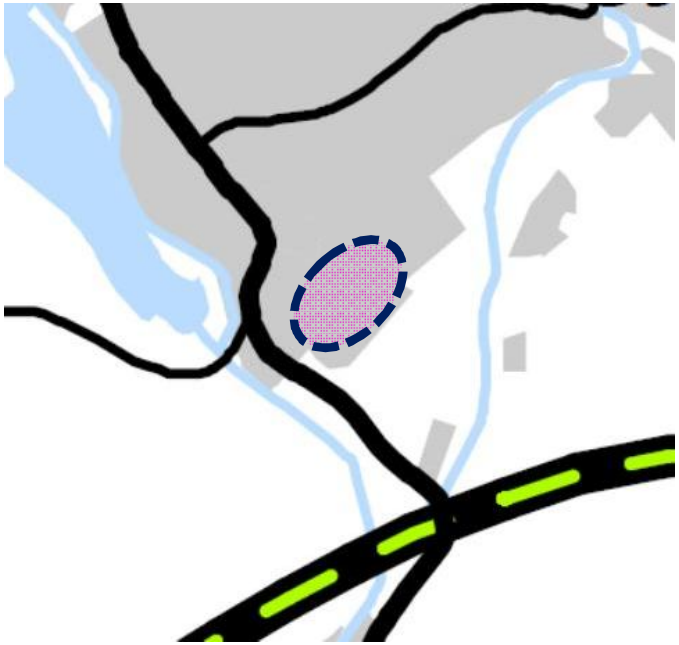
3.19.sz. melléklet

Vízeróziónak kitett terület övezete

**Barackvirág utca-
Sóskúti út
közötti fejlesztési terület**

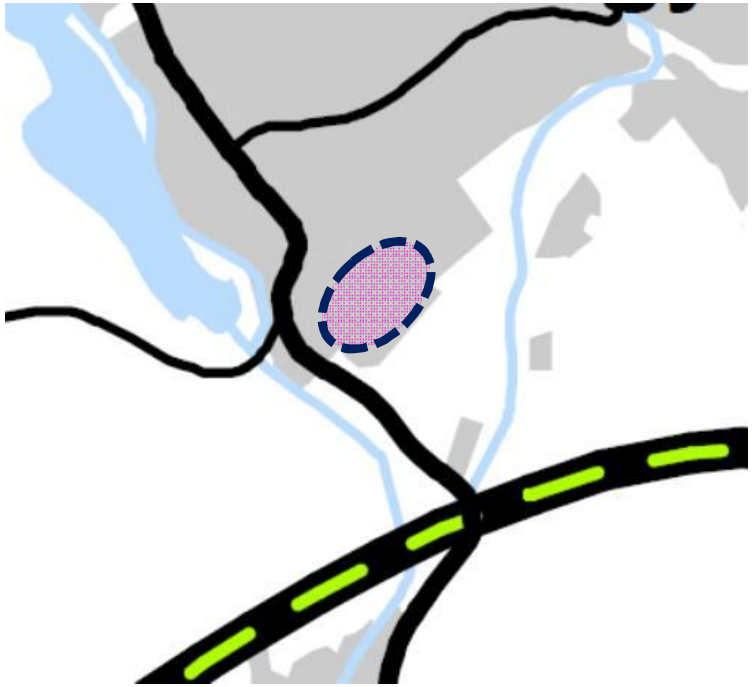
6. SZÁMÚ MELLÉKLET

BATrT ÖVEZETI TERVEK



Széleróziónak kitett terület övezete

3.20.sz. melléklet



Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete
Honvédelmi terület övezete

3.21.sz. melléklet
3.22.sz. melléklet

Széleróziónak kitett terület övezete

**Barackvirág utca-
Sóskúti út
közötti fejlesztési terület**

Kiemelt fontosságú meglévő
honvédelmi terület övezete

Honvédelmi terület övezete

7. SZÁMÚ MELLÉKLET

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről - kivonatok

„24. A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályai
32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:
a) teljes,
b) egyszerűsített vagy
c) tárgyalásos
eljárás.
(3) Településrendezési eszköz készítése és módosítása során - a (4)-(6) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - teljes eljárást kell lefolytatni.
(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:
a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése.

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.
(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítás
a) kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt,
c) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, vagy
d) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.”

Jogi szakvélemény

Biatorbágy a Sóskúti út - Barackvirág utca közötti területre vonatkozó 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás hatályba léptető rendelkezésének módosításáról Biatorbágy Aljegyző 2013. 07.24-én e-mailben megküldött dokumentumok alapján

A) Előzmények:

Biatorbágy 0172/12-28. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelmezték az ingatlan belterületbe vonását. Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalta a kérelmet és a 80/2004.(03. 25.) Öh. számú határozatával úgy döntött, hogy a Biatorbágy Településszerkezeti Tervében rögzítettek alapján, elvben támogatja a területek belterületbe csatolását, a Településszerkezeti Tervben jelölt terület-felhasználási célra. Megállapította, hogy a belterületbe csatolás előfeltétele, hogy Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10. 01.) Ör. számú rendelete módosításra kerüljön. A képviselő-testület felkérte a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályát, hogy a belterületbe csatolással kapcsolatos eljárás rendjét dolgozza ki és terjessze a szakbizottságok, illetve a képviselő-testület elé.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 2004.05.27-én az eljárás rendjéről szóló tájékoztatót megtárgyalta és 128/2004. (05. 27.) Öh. számú határozatával megállapította, hogy a Biatorbágy Településszerkezeti Tervében (175/2002.(09. 05.) Öh.) rögzítettek szerint, támogatja korlátozott mértékben a jelenlegi lakóterület határához szervesen kapcsolódva újabb lakóterületek kialakítását.A HÉSZ módosítását megelőzően indokoltnak tartotta egy teljes körű hatástanulmány elkészítését, mely hatástanulmánynak vizsgálnia kell a területfejlesztés Biatorbágy egészére, illetve közvetlen környezetére gyakorolt hatását, különös tekintettel a közlekedési kapcsolatok kialakítására. A Képviselő-testület rögzítette, hogy a Településszerkezeti Terv meghatározza, hogy a tényleges fejlesztésre a Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletben meghatározott fejlesztések befejezése után kezdődhet meg.

A határozat akként rendelkezett, hogy teljes körű hatástanulmány elkészítését és képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor a HÉSZ módosítására vonatkozó rendelettervezet és műszaki munka- részei kidolgozására, vitára bocsátására. A határozat előírja azt is, hogy a területfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. A kötelezettségvállalást megállapodásban, szerződésben kell rögzíteni. A szerződésnek, megállapodásnak teljes körű jogi és pénzügyi garanciát kell biztosítani a területfejlesztés sikeres, eredményes, teljes körű megvalósítására és az illető szerződés megkötését, képviselő testület általi jóváhagyását a területfejlesztés megkezdésének előfeltételeként írta elő.

2005. március hónapban „Biatorbágy, Sóskúti út- Barackvirág utca közötti fejlesztési terület beépíthetőségi vizsgálata és hatástanulmánya" címmel készült egy hatástanulmány, melyet 2005.04.28-án a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalt és a Településfejlesztési Bizottság ülésén elhangzott módosítások átvezetésével együtt a 92/2005.(04. 28.) Öh. számú határozatával jóváhagyta., A településszerkezeti tervben lakó- és zöldterületfejlesztésre kijelölt településrész Helyi Építési Szabályzatának elkészítéséről a döntést későbbre halasztotta.

2005.06.02-án Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 119/2005 ((06.02.) Öh. számú határozatában úgy foglalt állást, hogy a 7/2002. (10.01.) Ör.sz. Rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv érintett területre vonatkozó módosítását támogatja és a HÉSZ módosítás elkészítését a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft-től megrendeli, azzal, hogy a HÉSZ módosításával összefüggő minden költség az ingatlantulajdonosokat terheli.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő- testület 2006. május 25-i ülésén alkotta meg a 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendeletét (Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág utca közötti fejlesztési területre vonatkozó szabályozási terve jóváhagyásáról, valamint a Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról).

A Képviselő-testület a jogszabály hatálybalépéséről akként rendelkezett, hogy az attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz.-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül.

A rendelet hatálybalépésével kapcsolatban 2006. 09. 20-án a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője törvényességi észrevételt tett, mivel a rendelet hatályba léptető rendelkezése magasabb szintű jogszabályba – nevezetesen az 1987. évi XI. törvény 12.§ és a 12/1987 (XII.29.) IM rendelet 8.§ - ütközik, és felhívta a Képviselő-testületet a rendelet ezen szakaszának módosítására, legkésőbb 2006. október 30-ig.

A törvényességi észrevétel kapcsán a Biatorbágy Nagyközség Polgármestere és Jegyzője előterjesztést nyújtott be 2006. október 26-án a Képviselő-testület felé. Döntés nem született.

2012.09.09-én az érintett terület egyik tulajdonosa levélben fordult az Önkormányzathoz és kérte a 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendelet hatályba léptetését.

Biatorbágy Város Jegyzője 2013.02. 12-én levélben a Pest Megyei Kormányhivatal Kormánybiztosának állásfoglalását kérte a 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendelettel kapcsolatban tekintettel arra a tényre, hogy időközben megváltoztak a jogalkotási szabályok (2010. évi CXXX. törvény).

2013. 05.08-án érkezett meg a Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztályának válasza.

Biatorbágy Város Főépítésze a kérdésben 2013. június 17-én "Tájékoztás a Sóskúti út - Barackvirág utca közötti területre vonatkozó 8/2006. (05. 25.) számú rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás hatályba léptető rendelkezésének módosításáról" címmel készített állásfoglalásában a probléma kezelésére 3 megoldást vázolt fel: a terület megvétele, a területre

vonatkozó szabályozási előírások hatályba léptetése, a terület mezőgazdasági övezetbe maradása.

A terület két tulajdonosa 2013. június 26-án érkezett levelet intézett az Önkormányzathoz, a rendelet hatályba léptetését és a terület belterületbe vonását és az infrastruktúra fejlesztését kérve, mely lépésekre határidőket is előírt.

Az Önkormányzattól kapott egyéb információk:

- az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet hatályba léptető rendelkezésben foglalt feltétel még nem következett be.
- az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet érvénytelenítéséről, megsemmisítéséről, alkotmánybírósági, Kúria előtti eljárásról nincs tudomása az Önkormányzatnak.

Biatorbágy Város Önkormányzata 2013. július 24-én felkérte ügyvédi irodánkat jogi szakvélemény elkészítésére 2013.augusztus 31-ei határidővel.

Jelen jogi szakvéleményt dr. Proháczka Gyöngyi Katalin alkalmazott ügyvéd és dr. Juhász Andrea Julianna partner ügyvéd készítette.

Megválaszolandó kérdések:

- érvényes-e az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet?
- milyen jogi megoldások lehetségesek a rendelettel kapcsolatos törvényességi kifogások orvoslására; képviselő-testületi döntési alternatívák és azok jogi következményei?

B) 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet érvényessége

Az önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Ör.) kapcsolatban érvényességi aggály a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetőjének a még 2006. szeptember 20-án tett törvényességi észrevétele alapján merült fel, mégpedig az Ör. hatályba léptető rendelkezésére vonatkozóan.

Az Ör. 4.§ ugyan is az alábbiak szerint rendelkezik:

„4. § E rendelet – Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 175/2002. (09.05.) Öh sz., 128/2004. (05.27) Öh sz., 236/2005. (12.01) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével - attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati- lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület -fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül."

A jogalkotásra vonatkozóan akkori hatályos jogszabályok szerint az Ör. nem felelt meg a jogforrási hierarchia elvének, mivel magasabb szintű jogszabályba ütközött.

Az Ör. megalkotásakor hatályos jogalkotásra vonatkozó jogszabályok az alábbiak szerint rendelkeztek:

1987. évi XI. törvény a jogalkotásról

„12. § (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját. A jogszabály egyes rendelkezéseinek hatálybalépésére különböző időpontokat is meg lehet állapítani."

12/1987 (XII.29) IM rendelet a jogszabályszerkesztésről

„8. § A jogszabály hatálybalépésének idejét a hatálybalépés évének, hónapjának és napjának megjelölésével kell megállapítani úgy, hogy a hatálybalépés rendszerint a hónap 1-jével történjék. Kivételesen kimondható, hogy a jogszabály a kihirdetése napján lép hatályba. Ez a nap a jogszabályt tartalmazó Magyar Közlöny, illetőleg önkormányzati közlöny megjelenésének vagy az önkormányzati rendelet helyben szokásos módon való kihirdetésének a napja."

A fentiek szerinti törvénybe, valamint a miniszteri rendeletbe való ütközések miatt a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője helyesen járt el, amikor a rendeletet alkotó önkormányzati képviselő testületet – az akkor hatályos 1990. évi LXV. törvény az önkormányzatokról (Ötv.) alapján - határidő tűzésével felhívta, hogy a törvénysértést szüntesse meg.

A képviselő-testület a felhívásban foglaltaknak nem tett eleget.

A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője számára az Ötv. 99. § (2) bekezdésének a) pontja erre az esetre lehetővé tette, hogy a törvénysértő önkormányzati rendelet felülvizsgálatát és megsemmisítését kezdeményezze az Alkotmánybíróságnál.

„99.§ (2) Ha a megadott határidőn belül intézkedés nem történt, a közigazgatási hivatal vezetője kezdeményezheti:

a) az Alkotmánybíróságnál a törvénysértő önkormányzati rendelet felülvizsgálatát és megsemmisítését;"

Nincs arról tudomásunk, hogy Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője kezdeményezte volna az Ör. felülvizsgálatát és megsemmisítését az Alkotmánybíróságnál.

Nincs arról tudomásunk, hogy az Alkotmánybíróság előtt bárki eljárást kezdeményezett volna az Ör. felülvizsgálatára, megsemmisítésére.

Az Ör. nem került az Alkotmánybíróság által megsemmisítésre.

Időközben új jogalkotási törvény – a 2010. évi CXXX. törvény - és új jogszabály-szerkesztési miniszteri rendelet – a 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet - lépett hatályba.

A 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról 7.§ az alábbiak szerint rendelkezik:

„7. § (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

(3) Ha a hatálybalépés naptári napja nem határozható meg, a hatálybalépés valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztének időpontjához is köthető."

A 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet jogszabályszerkesztésről 80. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„80. § (2) Ha jogszabály hatálybalépése valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztéhez kötődik, ezt a feltétel bekövetkezésének időpontjával vagy az ezt követő meghatározott nappal kell meghatározni."

A jelenleg hatályos felsőbb szintű jogszabályoknak az Ör. hatálybeléptető rendelkezése megfelel ugyan, ez azonban nem érinti a korábban, a korábbi szabályozók alapján meghozott Ör. érvényességét.

A 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról 33.§ alapján a törvényt csak annak hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályokra és közzétett közjogi szabályozó eszközökre kell alkalmazni.

A törvény számunkra releváns szabályainak hatálybalépése a 2011. január 01.

„32. § (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2011. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 29. §, 47. § és a 48. § (2) bekezdése 2012. január 1-jén lép hatályba."

„33. § (1) E törvény II-IV. Fejezetét, VI. Fejezetét, valamint 25-28. §-át az e törvény hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályok és közzétett közjogi szervezetszabályozó eszközök tekintetében kell alkalmazni. A 12. § rendelkezéseit e törvény tekintetében is alkalmazni kell."

Időközben megváltoztak a törvényességi felügyelet valamint az önkormányzati rendelet Alaptörvénybe ütközése esetére, illetve jogszabállyal való összhangja bírósági felülvizsgálatának kezdeményezésére vonatkozó eljárások szabályai.

A jelenleg is hatályos 2011 évi CLXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatiról (továbbiakban: Új Ötv.) az alábbiak szerint rendelkezik:

„136. § (1) Ha a kormányhivatal az önkormányzati rendeletet az Alaptörvénnyel ellentétesnek találja, - a törvényességi felügyelet 132. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott eszközeinek eredménytelen alkalmazását követően - az önkormányzati rendelet alkotmánybírósági felülvizsgálatának Kormány általi kezdeményezése iránti javaslatát az Alkotmánybíróságról szóló törvényben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek megfelelő indítvány tervezetének megküldésével terjeszti elő a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternél. A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszter a javaslat megvizsgálását követően - a feltételek fennállása esetén - kezdeményezi a Kormánynál az önkormányzati rendelet Alaptörvénnyel való összhangja felülvizsgálatának indítványozását. A kormányhivatal az indítvány tervezetét a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek történő megküldésével egyidejűleg megküldi az érintett helyi önkormányzatnak is.

(2) A kormányhivatal a helyi önkormányzat tájékoztatásának kézhezvételétől vagy a tájékoztatás adására nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől számított tizenöt napon

belül kezdeményezheti a Kúriánál az önkormányzati rendelet jogszabállyal való összhangjának felülvizsgálatát. A bírósági eljárás megindításával egyidejűleg az indítványt a kormányhivatal megküldi az érintett helyi önkormányzatnak."

A 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról az alábbiak szerint rendelkezik:

„24. § (1) A Kúria

a) elbírálja - törvényben meghatározott ügyekben - a törvényszék, továbbá az ítélőtábla határozata ellen előterjesztett jogorvoslatot,

b) elbírálja a felülvizsgálati kérelmet,

c) a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz,

d) joggyakorlat-elemzést folytat a jogerősen befejezett ügyekben, ennek keretében feltárja és vizsgálja a bíróságok ítélkezési gyakorlatát,

e) elvi bírósági határozatokat és elvi bírósági döntéseket tesz közzé,

f) dönt az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközéséről és megsemmisítéséről,

g) dönt a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége elmulasztásának megállapításáról, és

h) eljár a hatáskörébe tartozó egyéb ügyekben. „

„48. § (1) Az önkormányzati rendelet felülvizsgálatára irányuló nemperes eljárást a helyi önkormányzattal szemben a felette törvényességi felügyeleti jogot gyakorló fővárosi és megyei kormányhivatal a helyi önkormányzatokról szóló törvényben meghatározott követelményeknek megfelelő indítvánnyal és határidőn belül kezdeményezi.

...

(3) Ha a bírónak az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során önkormányzati rendelet olyan rendelkezését kell alkalmaznia, amelynek más jogszabályba ütközését észleli - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett - kezdeményezi az önkormányzati rendelet felülvizsgálatára irányuló nemperes eljárást a helyi önkormányzattal szemben."

Nincs arról tudomásunk, hogy az arra jogosultak kezdeményezték volna az Ör. felülvizsgálatát az Alkotmánybíróságnál vagy a Kúriánál.

Az Ör. nem került sem az Alkotmánybíróság sem a Kúria által felülvizsgálatra, megsemmisítésre, érvénytelenítésre.

Összegzés:

Az Ör.

- hatályba léptető rendelkezésében foglalt feltétel még nem következett be, ezért még nem hatályos,

- megalkotásakor hatályban volt magasabb szintű jogszabályokba ütközése okán, nem jogszerű,
- mivel sem az Alkotmánybíróság sem a Kúria nem vizsgálta felül, nem semmisítette meg, ezért érvényes.

Az Ör. azonban a jelenlegi jogsértő állapotában az Alkotmánybíróság vagy a Kúria felülvizsgálata alapján érvénytelenítésre kerülhet, a jogsértő állapottal együtt járó jogbizonytalanság megszüntetése ezért is szükséges.

Ehhez, valamint az Ör. esetleges hatályba lépése megtörténtéhez mindenképpen szükség van a rendelet jogszerűségének helyreállítására, a Képviselő-testület, mint rendeletalkotó szerv döntéshozatalára.

C) Az Ör.-rel kapcsolatos törvényességi kifogás orvoslása, megoldási alternatívák

Az Ör. jogsértő voltának megszüntetésére több lehetőség is van.

A Képviselő-testület dönthet úgy, hogy

- az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain nem kíván változtatni, és az eredeti rendeletnek megfelelő tartalmú új rendeletet alkot, vagy
- az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain változtat, rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy
- az Ör. rendelet hatályba lépését már nem kívánja, rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

A későbbi jogbizonytalanság és a felesleges költségek elkerülése érdekében javasoljuk, hogy a Képviselő-testület döntéshozatala előtt az érintett terület belterületbe vonásának és a művelés alóli kivonásának lehetőségét az ingatlanügyi hatósággal az Önkormányzat egyeztesse és kérjen elvi állásfoglalást a kérdésben.

Itt szeretnénk felhívni a figyelmet Biatorbágy Város Főépítészének 2013. június 17. napján kelt tájékoztatójában foglaltakra.

„Tekintettel arra, hogy a terület szinte egésze átlagosnál jobb minőségű földterület, így előfordulhat, hogy a korábbi gyakorlat alapján a Budakörnyéki Földhivatal a művelés alóli kivonás során a termőföld védelmére hivatkozva nem fog hozzájárulni. A termőföldről és a termőföld védelméről szóló törvény szigorítását tervezik, amely kihathat a belterületbe vonás feltételeinek a szigorítására is."

„A terület belterületbe vonására a PMKH Földhivatalának tájékoztatása és a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal határozatai alapján igen kevés esély van, az alábbi előzmények miatt:

– a 0309/1 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal nem engedélyezte (3., 4., 5. minőségi osztályú szántó)

– a 04/26-30 krsz-ú ingatlanok (un. háromszög terület) esetében a TSZT, HÉSZ módosítása során a PMKH Földhivatala nem járult hozzá a terület átminősítéséhez (3. minőségi osztályú szántó), 2013 júniusában érkezett levelében pedig csak abban az esetben tartotta támogathatónak, amennyiben az önkormányzat a 0309/1 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági övezetbe sorolja vissza

– a PMKH Földhivatala több ízben jelezte, hogy az átlagosnál jobb minőségű termőföldek átminősítését nem támogatja és jelezte, hogy a területek végleges más célú hasznosítására vonatkozó eljárásban az engedélyező körzeti földhivatalnak széles mérlegelési jogköre van, amit a megyei földhivatal véleménye semmilyen formában nem befolyásol.

Tekintettel arra, hogy a terület 2. minőségi osztályú szántó terület, így az előzmények alapján a terület belterületbe vonására és beépítésére kevés esély van, hiszen rosszabb minőségi osztályú területek belterületbe vonását sem engedélyezték. „

Az érintett területek túlnyomórészt (97% szántó), kisebb részben (3%) gyep besorolásúak. A szántók egynegyede 5-ös, míg a maradék 2-es minőségi osztályba tartozik.

A terület tehát 1994. évi törvény a termőföldről alapján termőföldnek minősül, a belterületbe vonása a 2007. évi CXXIX. törvény termőföldről rendelkezései szerint történhet.

2007. évi CXXIX. törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

„9. § (1)Ingatlanügyi hatósági engedéllyel lehet termőföldet más célra hasznosítani. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

(2)Más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat. Termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat hiánya esetén a hatóságnak az eljárást fel kell függesztenie.

(3) A más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújtja."

„10. § (1) Termőföld más célú hasznosításának minősül:

a) a hasznosítási kötelezettségtől történő olyan időleges vagy végleges eltérés, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik;

b) termőföld belterületbe vonása;

c)az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele."

„11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt, valamint azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.[10]

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni."

„15.§ (3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi fölrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől."

Véleményünk szerint az ingatlanügyi hatóság állásfoglalásban foglaltak alapján az alábbi döntési lehetőségek lehetnek:

C) 1. Az ingatlanügyi hatóság állásfoglalása szerint az adott terület nem vonható belterületbe

Ebben az esetben a Képviselő-testület döntés az lehet, hogy az Ör. rendelet hatályba lépését már – külső ok miatti megvalósíthatatlanság okán – nem kívánja és rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

A 2010. CXXX. számú törvény a jogalkotásról alábbiak szerint rendelkezik:

„9. § (1) Nem hatályos jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem módosítható vagy helyezhető hatályon kívül.

(2) Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogalkotói hatáskörrel rendelkező szerv jogszabályban rendelkezhet úgy, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabályi rendelkezés a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy a

kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba."

Továbbá a 61/2009. (XII. 14.) a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„111. § (1)Jogszabály tervezetében még hatályba nem lépett jogszabály vagy szerkezeti egység kizárólag az ebben az alcímben szabályozott módon, a felkészülési idő és a bizalomvédelem követelményére is figyelemmel meghatározott időpontban, legkésőbb az eredeti hatálybalépéssel egyidejűleg hatályba lépő rendelkezéssel változtatható meg.

(2)

(3) Módosító rendelkezést nem lehet eltérő szöveggel hatályba léptetni, ehelyett

a) arról kell rendelkezni, hogy a módosító rendelkezés nem lép hatályba, és a módosítást az új szöveggel ismételten el kell végezni, vagy

b) - ha a módosító rendelkezés által megállapított szerkezeti egységnek csak valamely szövegrészét kell a hatálybalépés előtt megváltoztatni, és a szövegcserés módosítás feltételei fennállnak - a módosított rendelkezés szövegrészének eltérő szöveggel történő hatálybalépéséről kell rendelkezni.

(4) A (2) bekezdés és a (3) bekezdés b) pontja alkalmazásával megállapított rendelkezés nem módosítható, a jogszabály tervezete azonban rendelkezhet úgy, hogy a rendelkezés nem lép hatályba.

112. § (1) Hatályba léptető rendelkezés a benne foglalt hatálybalépési időpontot megelőzően és az azt tartalmazó legalacsonyabb szintű szerkezeti egység újraszabályozásával változtatható meg.

(2) A jogszabályt hatályba léptető rendelkezés az (1) bekezdés alkalmazásával nem változtatható meg, ehelyett a hatálybalépés időpontját megváltoztatni kívánó jogszabály tervezetében kell az eltérő hatálybalépésről rendelkezni. Ebben az esetben a jogszabály eltérő időpontban hatályba lépő szerkezeti egységeinek hatálybalépéséről is rendelkezni kell."

„124. § (1) Egy szerkezeti egység vagy szövegrész nem helyezhető hatályon kívül a hatálybalépését megelőző hatállyal.

(2) A hatályon kívül helyező jogszabály kivételével jogszabály tervezete csak jogszabály, jogszabály szerkezeti egysége vagy jogszabály szerkezeti egységének a szövegrésze hatályba nem lépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezést a záró rendelkezések között kell elhelyezni.

(4) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezésre a hatályon kívül helyező rendelkezésre vonatkozó rendelkezéseket az e fejezetben foglalt eltérésekkel alkalmazni kell.

125. § (1) A jogszabály hatályba nem lépéséről szóló rendelkezés - az alábbi sorrendben -

a) a „Nem lép hatályba" kifejezést és

b) a hatályba nem lépő jogszabályra való merev hivatkozást

foglalja magában.

(4) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezés nem tartalmazhatja azt az időpontot, amikor jogszabály, a szerkezeti egység vagy a szövegrész hatályba lépett volna.

(5) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezés hatálybalépésének időpontját - a bizalomvédelem követelményének figyelembevételével - úgy kell meghatározni, hogy az megelőzze azt az időpontot, amikor a jogszabály, a szerkezeti egység vagy a szövegrész hatályba lépett volna."

Azaz az Önkormányzatnak rendeletben kell szabályozni azt, hogy a kihirdetett, de hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba.

Jogi kockázatok:

Ebben az esetben kockázatként merül fel, hogy fennáll-e a Sóskúti út - Barackvirág utca közötti terület ingatlantulajdonosainak kártérítési, kártalanítási igénye az önkormányzattal szemben a HÉSZ számukra kedvezőtlen megváltoztatása okán.

Álláspontunk szerint, az 1959. évi IV. a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (továbbiakban: Ptk.) szerint állhat fenn az ingatlantulajdonosoknak kártérítési igényük a területfejlesztéssel kapcsolatosan kifizetett költségeik megtérítése iránt, mint tényleges kár, valamint nem vagyoni kártérítési igényt is támaszthatnak, amennyiben az önkormányzat felelőssége megállapítható, ehhez azonban bizonyítaniuk kell, hogy fennállnak a kártérítés együttes feltételei illetve bizonyítaniuk kell a kár mértékét is.

A Ptk.349.§. és a Ptk.339.§.(1) alapján a kár megtérítésének együttes feltételei az alábbiak:

- jogellenes magatartás
- kár
- okozati összefüggés
- vétkesség
- a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható
- a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult igénybe vette

A fentiek alapján tehát mind a vagyoni mind, a nem vagyoni kártérítés megítéléséhez az ingatlantulajdonosoknak kell bizonyítaniuk azt, hogy káruk keletkezett, hogy az önkormányzat részéről volt jogellenes magatartás, a jogellenes magatartás következtében következett be a káruk, az Önkormányzatot terhelni annak a bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

Véleményünk szerint ebben az esetben az Önkormányzat felelőssége nem állna fenn, mivel az érintette terület Ör. szerinti rendezésének megvalósulása nem az önkormányzat felelősségi körében felmerülő okból nem lehetséges, hanem annak okán, hogy az ingatlanügyi hatóság a terület rendezéséhez nem járulna hozzá.

Véleményünk szerint az ingatlantulajdonosok a hatályba nem lépett Ör. okán arra való hivatkozással, hogy annak hatályba lépését követően a területeik piaci értéke nőtt volna, elmaradt haszonra és annak megtérítésére joggal nem hivatkozhatnak, mivel a kár bekövetkezte nem igazolható, annak mértéke nem megállapítható, így erre vezetett kárigényük kis eséllyel állna meg egy esetleges bírósági perben.

Az építéshatósági szabályozók megváltozása miatti kártalanítási igény fennállásának lehetőségéhez vizsgálni kell az Ör. -ben foglalt hatályba léptető feltétel de facto teljesülését.

Az Ör. hatálybalépésének feltételeként az alábbiak kerültek meghatározásra:

„E rendelet – Biatorbágy Nagyközség 175/202 (09.05.) Öh. sz., 175/202 (09.05.) Öh. sz., 175/202 (09.05.) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével- attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül."

Egy konkrét ügyben a bíróság a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal törvényességi észrevételével ellentétes határozatot is hozhat, azaz megállapíthatja a rendelet hatálybalépését.

Abban az esetben, ha az nyer megállapítást, hogy a jogszabály a feltétel bekövetkezése miatt hatályba lépett, az ingatlantulajdonosok kártalanítására vonatkozóan az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni:

„30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet."

A HÉSZ módosítására vonatkozóan a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály az alábbiakat mondja:

„16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,

b) módosítja, vagy

c) újat készít."

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzattól kapott információk szerint az Ör. hatályba léptető rendelkezésben foglalt feltétel még nem következett be, az érintett terület rendeltetésében, használati módjában változás nem következett és nem következne be, a 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ alapján kártalanítási igény nem állapítható meg.

C) 2. Az ingatlanügyi hatóság állásfoglalása szerint az adott terület belterületbe vonható

Ebben az esetben a Képviselő-testület döntés lehet az, hogy az

– az Ör. rendelet hatályba lépését mégsem kívánja és rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

– az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain nem kíván változtatni, és az eredeti rendeletnek megfelelő tartalmú új rendeletet alkot.

– az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain változtat, rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba.

C) 2. 1. A Képviselő-testület rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

Jogi kockázatok:

Utalunk a jelen szakvéleményünk C) 1. pontjában kifejtettekre, azzal az eltéréssel, hogy mivel ez esetben azonban arra a külső körülményre, hogy a terület Ör. szerinti rendezése nem megvalósítható az ingatlanügyi hatóság véleménye szerint, nem hivatkozhat, így egy esetleges kártérítési igény esetén ezen az alapon az Önkormányzat nem hivatkozhat felelőssége kimentésére. Egy kártérítési per során az Önkormányzatot terhelni annak a bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

C) 2.2. A Képviselő-testület a kihirdetett és az eredeti rendeletnek megfelelő tartalmú új rendeletet alkot.

Jogi kockázat:

Mivel az Ör. még nem lépett hatályba, hatályba lépés feltételei nem változnak, az érintett ingatlanok tulajdonosainak kára nem keletkezik, azaz sem kártérítés, sem kártalanítási igényük nem lehet.

Szeretnénk felhívni a figyelmet Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 128/2004. (05. 27.) Öh. számú határozatára.

A határozat akként rendelkezett, hogy a területfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. A kötelezettségvállalást megállapodásban, szerződésben kell rögzíteni. A szerződésnek, megállapodásnak teljes körű jogi és pénzügyi garanciát kell biztosítani a területfejlesztés sikeres, eredményes, teljes körű megvalósítására és az illető szerződés megkötését, képviselő testület általi jóváhagyását a területfejlesztés megkezdésének előfeltételeként írta elő.

Tudomásunk szerint a szerződés még nem született meg.

Javasoljuk, hogy a határozatban foglaltaknak megfelelően a területfejlesztéssel kapcsolatosan az Önkormányzat és az ingatlantulajdonok közötti szerződés kerüljön megkötésre.

C) 2.3. A Képviselő-testület rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. a kihirdetett szövegtől eltérő hatályba léptető szöveggel lép hatályba.

Jogi kockázat:

Amennyiben a változás az ingatlantulajdonosok számára kedvezőbb, úgy a C) 2.2. pontban, ha az ingatlan tulajdonosok számára kedvezőtlenebb az új hatályba léptető rendelkezések, úgy a C) 2.1. pontban leírtak az irányadók.

D) Főbb megállapításink összegzése

– az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendeletet érvényes, de a jogszabályba ütközik, ennek okán megsemmisítésére sor kerülhet, ezért az Képviselő-testületnek mindenképpen szükséges döntést hoznia a rendelet sorsáról.

– az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelettel érintett területek rendelet szerinti rendezésének megvalósíthatósága kétséges, ezért az ingatlanügyi hatóság véleményének, állásfoglalásának kikérését javasoljuk.

– a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 128/2004. (05. 27.) Öh. számú határozata még nem került végrehajtásra, jól lehet a területfejlesztéssel kapcsolatos feladatok és azok költségeinek viseléséről kötött megállapodás elengedhetetlen az esetleges fejlesztés tényleges megvalósulása érdekében, ezért javasoljuk annak megkötését.

Kelt: Budapest, 2013. augusztus 25.

Dr. Juhász Andrea Julianna

Ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1017 Budapest
Stromfeld A. u. 3. I/13.

JOGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének 8/2006 (05.25.) Ör számú rendeletével kapcsolatosan

I. Előzmények:

- 2004. 03. 25. napján megtartott testületi ülésén Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete határozatot hozott arról, hogy támogatja a Biatorbágy 0172/12-38 hrsz- ú ingatlanok belterületbe csatolását, ennek azonban előfeltétele, hogy Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002. (10.01.) Ör. számú rendelete (továbbiakban: HÉSZ) módosításra kerüljön.
- 2004. 05. 27-én megtartott testületi ülésén Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 128/2004 (05.27.) Öh számú határozatával arról döntött, hogy a HÉSZ módosítását megelőzően indokoltnak tartja teljes körű hatástanulmány elkészítését. Rögzítése került, hogy a Településszerkezeti Terv meghatározza, hogy tényleges fejlesztésre csak a HÉSZ-ben meghatározott fejlesztések befejezése után kezdődhet meg. Rögzítésre került továbbá, hogy a településfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni, a kötelezettségvállalást megállapodásban, szerződésben kell rögzíteni. A szerződésnek, megállapodásnak teljes körű jogi és pénzügyi garanciát kell biztosítani a területfejlesztés sikeres, eredményes, teljes körű megvalósítására. A területfejlesztés megkezdésének előfeltételeként írta elő a képviselő-testület, hogy a fenti megállapodást valamennyi érintett ingatlantulajdonos és a képviselő-testület is jóváhagyja. Az ingatlantulajdonosok és az Önkormányzat között a megállapodás – információink szerint – a mai napig nem jött létre.
- 2005. márciusában elkészült az érintett terület vonatkozásában a hatástanulmány, amit a képviselő testület 2005. 04. 28-án tartott testületi ülésén jóváhagyott (92/2005 (04.28.) Öh. számú határozat), a HÉSZ módosításáról való döntést pedig későbbi időpontra halasztotta
- 2005. 12. 01-én megtartott testületi ülésén a képviselő testület megtárgyalta a Barackvirág utca- Sóskúti út által határolt terület helyi építési szabályzatának tervezetét és azt további szakmai egyeztetésre alkalmasnak találta. A képviselő- testület erről meghozta a 236/2005 (12.01.) Öh. számú határozatot, melyben egyben felhívta a terület tulajdonosainak figyelmét arra, hogy a 175/2002 (09.05) Öh. számú határozatban, valamint a 128/2004 (05.27.) Öh. számú határozatban meghatározottak szerint a tervjavaslatban lehatárolt terület tényleges fejlesztése csak a HÉSZ-ben meghatározott lakóterület-fejlesztések befejezése után kezdődhet meg.
- 8/2006 (05.25.) Ör számú rendeletével a képviselő testület módosította a HÉSZ-t. A rendelet 4. §-ban rögzítésre került, hogy az a 175/2002 (09.05.) Öh. sz., 128/2004 (05.27.) Öh. sz., 236/2005 (12.01.) Öh. sz. határozatban foglaltak figyelembevételével attól az

Készítette: Tasnádi Ügyvédi Iroda
dr. Tasnádi Gábor ügyvéd, dr. Molnár Szilvia alkalmazott ügyvéd

időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati lakóterület-fejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül. (Ezen feltétel a mai napig nem valósult meg)

- 2006. 09. 20. napján kelt levelében a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Hivatalvezetője a 8/2006 (05.25.) Ör számú rendelettel kapcsolatban törvényességi észrevételt tett, mely szerint a rendelet nem felel meg a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 12/1987 (XII.29.) IM rendelet rendelkezéseinek. A hivatalvezető felhívta a képviselő testületet a rendelet 4. § -ának módosítására.
- A jegyző 2013. 02. 12-én levélben megkereste a 8/2006. Öh rendelettel kapcsolatos állásfoglalás végett a Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztályát, aki azonban az érintett rendelet érvényességével és hatályosságával kapcsolatosan nem foglalt egyértelműen állást.

A 8/2006 (05.25.) Ör számú rendelettel szemben támasztott törvényességi észrevétel és a településfejlesztés megvalósíthatósága kérdéseket és aggályokat vetett fel a képviselő-testületben.

Tekintettel arra, hogy a képviselő- testület a fentebb vázolt helyzetet záros határidőn belül meg kívánja oldani és ebben sürgetik az érintett ingatlanok tulajdonosai is, a képviselő-testület a fenti helyzet megoldásának elősegítése érdekében jogi állásfoglalást kért.

II. Az érintett terület belterületbe vonása

Álláspontunk szerint a megalapozott döntéshozatalhoz elsősorban az érintett területek belterületbe vonásának lehetőségét kell megvizsgálni.

Tekintettel arra, hogy a belterületbe vonni kívánt ingatlanok (melyből az iratok alapján 97 % szántó, 3 % gyep művelési ágú; a szántó művelési ágú területek ¾ része 2-es, 1/4- ed része 5-ös minőségi osztályba sorolt terület) jelenleg a termőföldről szóló 1994. évi tv. 3. § a) pontja értelmében termőföldnek minősülnek, a belterületbe vonás során alkalmazni kell a termőföld védelméről (továbbiakban: Tfvéd. tv.) szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezéseit.

A Tfvéd. tv. 2. § d) pontja és 7. § (1) bekezdése értelmében a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatosan az ingatlanügyi hatóság földvédelmi eljárást folytat le. A földvédelmi eljárásról szóló jogszabályhelyekből (Tfvéd. tv. 7. § - 8. §) kiderül, hogy a belterületbe vonáshoz mindenképp szükséges az ingatlanügyi hatóság jóváhagyása, akinek lehetősége van arra, hogy ezen hozzájárulás megadását megtagadja. (ld. Tfvéd tv. (. § (2) bekezdés).

A Tfvéd tv. 9. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

9. § (1) Ingatlanügyi hatósági engedéllyel lehet termőföldet más célra hasznosítani. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Készítette: Tasnádi Ügyvédi Iroda
dr. Tasnádi Gábor ügyvéd, dr. Molnár Szilvia alkalmazott ügyvéd

A Tfvéd tv. 10. § (1) bekezdésének b) pontja egyértelműen rögzíti, hogy termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld belterületbe vonása. A Tfvéd tv. 11.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy termőföldet más célra csak kivételesen lehet felhasználni, a (2) bekezdése pedig rögzíti, hogy az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. Ugyanezen § (3) bekezdése kifejti, hogy helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt, valamint azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozataival beruházási célterületté nyilvánított.

A Tfvéd. tv. 15- 15/A §-aiban részletesen rendezi a belterületbe vonás kérdését. A 15. § (3) – (5) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek:

15. §

(3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Fent írtak alapján **az ingatlanügyi hatóság jogkörébe tartozik az arról való döntéshozatal, hogy az érintett ingatlanok belterületbe vonását engedélyezi-e, és ezen eljárás során az ingatlanügyi hatóság széles mérlegelési jogkörrel rendelkezik.**

Amennyiben az ingatlanügyi hatóság nem járul hozzá az érintett ingatlanok belterületbe vonásához, úgy a 8/2006 (05.25.) Ör. számú rendelet érvényességének és hatályosságának vizsgálata szükségtelen, tekintettel arra, hogy ez esetben az eltervezett területfejlesztés kivitelezhetetlen.

Álláspontunk szerint **a képviselő- testület megalapozott döntéseinek meghozatalához és intézkedéseinek megtételéhez** éppen ezért **mindenképp szükséges az illetékes ingatlanügyi hatóság elvi állásfoglalásának kikérése abban a kérdésben, hogy a jelenlegi körülmények között az érintett ingatlanok belterületbe vonásához hozzájárulását adná-e, az ingatlanok belterületbe vonására van-e reális lehetőség.**

Véleményünk szerint **az ingatlanügyi hatóság álláspontjának ismeretében lesz a képviselő-testület abban a helyzetben, hogy a 8/2006 (05.25.) Ör számú rendelet sorsáról megalapozottan döntsön.**

Készítette: Tasnádi Ügyvédi Iroda
dr. Tasnádi Gábor ügyvéd, dr. Molnár Szilvia alkalmazott ügyvéd

III. 8/2006 (05.25.) Ör számú rendelet (továbbiakban: Rendelet)

A ingatlanügyi hatóság belterületbe vonással kapcsolatosan kiadott állásfoglalásának figyelembevételével kell a képviselő- testületnek foglalkoznia a 8/2006 (05.25.) Ör számú rendelettel és az abban foglaltakkal.

A törvényességi észrevétel alapján vizsgálva a Rendelet 4. §-át az alábbiakat mondhatjuk.

A Rendelet 4. §-a az alábbiakat mondja:

„4. § E rendelet – Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 175/2002. (09.05.) Öh sz., 128/2004. (05.27) Öh sz., 236/2005. (12.01) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével - attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati- lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület -fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül."

A rendelet meghozatalakor a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. tv. (továbbiakban: régi Jat.) volt hatályban, melynek 12. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezett:

***12. §** (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját. A jogszabály egyes rendelkezéseinek hatálybalépésére különböző időpontokat is meg lehet állapítani.*

A régi Jat. 18. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezett:

(2) A jogszabályokat a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan és közérthetően kell megszövegezni.

A rendelet meghozatalakor hatályban volt jogszabályszerkesztésről szóló 12/1987 (XII.29) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 8. § -a az alábbiakat mondta:

***8. §** A jogszabály **hatálybalépésének idejét a hatálybalépés évének, hónapjának és napjának megjelölésével kell megállapítani** úgy, hogy a hatálybalépés rendszerint a hónap 1-jével történjék. **Kivételesen kimondható, hogy a jogszabály a kihirdetése napján lép hatályba.** Ez a nap a jogszabályt tartalmazó Magyar Közlöny, illetőleg önkormányzati közlöny megjelenésének vagy az önkormányzati rendelet helyben szokásos módon való kihirdetésének a napja.*

A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Hivatalvezetője a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 98. § (3) bekezdése által biztosított törvényességi ellenőrzési jogkörében eljárva megvizsgálta a Rendeletet, és törvényességi észrevételében a fenti jogszabályhelyek megsértésére hivatkozva az Ötv. 99. § (1) bekezdése alapján felhívta a képviselő- testületet a törvénysértés megszüntetésére.

Az Ötv. 99. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

(2) Ha a megadott határidőn belül intézkedés nem történt, a közigazgatási hivatal vezetője kezdeményezheti:

a) az Alkotmánybíróságnál a törvénysértő önkormányzati rendelet felülvizsgálatát és megsemmisítését;
b) a törvénysértő határozat bírósági felülvizsgálatát;
c) a képviselő-testület összehívását a törvénysértés megszüntetésére, a képviselő-testület tisztségviselője felelősségének megállapítását.

A képviselő-testület a felhívásnak nem tett eleget. Ennek ellenére a mai napig nincs tudomásunk arról, hogy Hivatalvezető kezdeményezte volna a Rendelet felülvizsgálatát és megsemmisítését az Alkotmánybíróságnál vagy a bíróságnál. Nem kezdeményezte továbbá – információink szerint - a hivatalvezető a képviselő-testület összehívását sem a törvénysértés megszüntetésére, és nem kezdeményezte a képviselő-testület tisztségviselője felelősségének megállapítását sem.

Fentiek alapján tehát **a Rendelet nem került megsemmisítésre.**

Időközben, 2011. 01. 01. napján, hatályba lépett a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: új Jat.)

Az új Jat. III. fejezete a jogszabályok hatályáról 7. § (1) és (3) bekezdésében az alábbiak szerint rendelkezik:

7. § (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.
(3) Ha a hatálybalépés naptári napja nem határozható meg, a hatálybalépés valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztének időpontjához is köthető.

Az új Jat. 33. § (1) bekezdése értelmében az új Jat. III. fejezetének rendelkezéseit az új Jat. hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályok és közzétett közjogi szervezetszabályozó eszközök tekintetében kell alkalmazni.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet 80. § (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

80. §
(2) Ha jogszabály hatálybalépése valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztéhez kötődik, ezt a feltétel bekövetkezésének időpontjával vagy az ezt követő meghatározott nappal kell meghatározni.

A jogszabály érvényességéről az új Jat. 61. § -ához fűzött kommentár az alábbiakat mondja:

*A magyar jogi nyelvben **a jogszabály érvényessége alatt a jogszabály bizonyos súlyos hibáktól mentesen létezését értjük. Az érvényességnek nincs mértéke vagy kiterjedése: egy jogszabály vagy érvényes (azaz létezik, és bizonyos súlyos hibáktól mentes), vagy nem.***
*A magyar jogrendszerben akkor érvényes a jogszabály, ha az Alkotmányban, a jogalkotásról szóló törvényben, illetve - jogforrástól függően - a Házszabályban vagy a Kormány ügyrendjében rögzített érvényességi követelményeket betartva jön létre. **A jogszabály érvényes létrejöttéhez három feltétel együttes megvalósulása szükséges:***

Készítette: Tasnádi Ügyvédi Iroda
dr. Tasnádi Gábor ügyvéd, dr. Molnár Szilvia alkalmazott ügyvéd

a) megfelelő eljárás alapján,
b) az arra jogosult személy adja ki, és
c) a megfelelő formában történik meg a kihirdetése is *(a Magyar Köztársaság hivatalos lapjában, a Magyar Közlönyben vagy - önkormányzati rendeletek esetében - a helyben szokásos módon).*
Egy jogszabály két szempontból lehet hibás: formai és tartalmi szempontból. A tartalmi hiba azt jelenti, hogy a jogszabály tartalma nem felel meg egy olyan jogszabály tartalmának, amellyel az Alkotmány alapján nem lehet ellentétes. A formai hiba pedig a keletkezés (a jogalkotási eljárás) hibáját jelenti. *Ez jelentheti azt, hogy nem a megfelelő szerv bocsátotta ki a jogszabályt (esetleg túllépett hatáskörén), vagy pedig a szűkebb értelemben vett jogalkotási eljárás során vagy a kihirdetéssel kapcsolatban történt a hiba.*
A jogszabály érvényességének elbírálása az Alkotmánybíróság feladata. *Bizonyos esetekben természetesen a hiba lehet olyan súlyos, hogy a jogszabály még megsemmisítésre sem érdemes, hiszen létre sem jött. Ez a helyzet áll fenn például akkor, ha valamely törvényt a Magyar Közlönyben való kihirdetés helyett egy napilapban jelentetnek meg. Ebben az esetben még csak meg sem lehetne semmisíteni a törvényt, hisz az létre sem jött. A jogszabály ugyanis a kihirdetésével jön létre.*
Egyéb esetben - tehát ha a jogszabályt létezőnek kell tekinteni - a jogszabály érvényességéről joghatás kiváltására alkalmas módon kizárólag az Alkotmánybíróság ítélkezhet.
Az Alkotmánybíróság számos határozatában foglalkozott a jogszabályok közjogi érvénytelenségének problematikájával. Önmagában a jogalkotási eljárás szabályainak megszegése nem, de a jogalkotás során elkövetett eljárási alkotmánysértés [...] megalapozza a törvény megsemmisíthetőségét (ABH 1997, 331, 332.). Ezekben az esetekben [a] megsemmisítés alapja a közjogi érvénytelenség, amely a norma formai alkotmányellenességének egyik változata (ABH 1997, 122, 128.). ***Így például a jogalkotásról szóló törvény rendelkezéseinek megsértése az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint nem eredményezi automatikusan az így keletkezett jogszabály alkotmányellenességét.*** *Az ilyen közjogi érvénytelenséget nem eredményező hibák közé tartozik különösen a társadalmi szervezetekkel való egyeztetés kötelezettségének a megszegése.*
Értelemszerűen nem orvosolható a hiba a súlyos eljárási szabálysértések, így például az Alkotmányban meghatározott, a jogszabály elfogadásához szükséges szavazatok hiányának figyelmen kívül hagyása esetén (e körben kiemelendő azonban, hogy az Alkotmánybíróság gyakorlatában önmagában az, hogy például nem a minősített többséget igénylő törvényalkotás szabályai szerint tették fel szavazásra az adott törvényjavaslatot, nem eredményez közjogi érvénytelenséget, csak akkor, ha a szükséges minősített többségű támogatás ténylegesen is elmaradt).
A fentiek alapján egyértelmű, hogy jogszabály érvényességéről jogszabály normatív tartalommal nem rendelkezhet.

Álláspontunk szerint fent írtak alapján megállapítható, hogy bár a Rendelet 4. §-a ugyan nem felel meg a meghozatalakor hatályban volt régi Jat. rendelkezéseinek, az az Alkotmánybíróság, illetve bíróság megsemmisítésre vonatkozó döntésének hiányában jelenleg is érvényes.

Megjegyezzük, hogy a Rendelet az időközben hatályba lépett új Jat. hatályra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelne, azonban az új Jat. 33. § (1) bekezdése értelmében az új Jat. III.

fejezetének rendelkezéseit, így a hatályra vonatkozó rendelkezéseket is, az új Jat. hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályok és közzétett közjogi szervezetszabályozó eszközök tekintetében kell alkalmazni. **Álláspontunk szerint** ezért ebből a szempontból **nem érinti a Rendeletet az a tény, hogy időközben hatályba lépett az új Jat.**

A földhivatal állásfoglalásának figyelembevételével tehát egy jelenleg is érvényes, nem teljesen jogszerű és még hatályba nem lépett Rendelet további sorsáról kell döntenie a képviselő- testületnek.

Álláspontunk szerint a földhivatal állásfoglalásának eredményétől függően a Rendelet sorsa az alábbiak szerint rendezhető jogszerűen.

IV. Megoldások

A) Amennyiben a földhivatal állásfoglalása alapján a terület belterületbe vonása nem valósítható meg, úgy álláspontunk szerint a képviselő-testületnek a 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet 124. § - 125. §-aiban foglaltak figyelembevételével, **új rendeletben határoznia lehet arról, hogy a Rendelet nem lép hatályba.**

A hivatkozott jogszabályhelyek vonatkozó rendelkezései az alábbiakról rendelkeznek:

124. §** (1) **Egy szerkezeti egység vagy szövegrész nem helyezhető hatályon kívül a hatálybalépését megelőző hatállyal.

(2) A hatályon kívül helyező jogszabály kivételével jogszabály tervezete csak jogszabály, jogszabály szerkezeti egysége vagy jogszabály szerkezeti egységének a szövegrésze hatályba nem lépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezést a záró rendelkezések között kell elhelyezni.

(4) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezésre a hatályon kívül helyező rendelkezésre vonatkozó rendelkezéseket az e fejezetben foglalt eltérésekkel alkalmazni kell.

***125. §** (1) A jogszabály hatályba nem lépéséről szóló rendelkezés - az alábbi sorrendben -*

a) a „Nem lép hatályba" kifejezést és

b) a hatályba nem lépő jogszabályra való merev hivatkozást

foglalja magában.

(4) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezés nem tartalmazhatja azt az időpontot, amikor jogszabály, a szerkezeti egység vagy a szövegrész hatályba lépett volna.

(5) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezés hatálybalépésének időpontját - a bizalomvédelem követelményének figyelembevételével - úgy kell meghatározni, hogy az megelőzze azt az időpontot, amikor a jogszabály, a szerkezeti egység vagy a szövegrész hatályba lépett volna.

Kockázatok:

Ezen megoldás alkalmazása esetén az ingatlantulajdonosok jogot formálhatnak a belterületbe vonás és területfejlesztés elmaradása folytán őket ért kárra kártérítés, illetve kártalanítás formájában. E tekintetben jogos igényként merülhet fel a tulajdonosok részéről a

területfejlesztéssel kapcsolatosan kifizetett költségeik megfizetése, és ezen tényleges kárért az önkormányzat felelőssége megállapítható lenne egy esetleges bírósági eljárás során, hiszen az önkormányzat nem járt el kellő körültekintéssel a belterületbe vonás megvalósíthatóságának vizsgálata során, és emiatt felesleges költségei merültek fel az ingatlantulajdonosoknak.

A felmerült kár lehet vagyoni kár, nem vagyoni kár és elmaradt haszon. Vagyoni kárként itt a felmerült költségekről lehet beszélni (ld. feljebb). Nem vagyoni kárról akkor beszélünk, ha valakit személyhez fűződő jogaiban sértenek meg. Álláspontunk szerint itt nem vagyoni kár jó eséllyel nem merül fel. Elmaradt haszon elvileg felmerülhet, annak bizonyítása azonban szinte lehetetlen lenne, és álláspontunk szerint azt a bíróság nem ítélné meg az ingatlantulajdonosoknak.

Vagyoni kárként felmerülhet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (továbbiakban Ptk.) 6. §-ában részletezett ún. biztatási kár iránti igény is, pl. ha valamely ingatlantulajdonos a Rendelet alapján már lakóházat terveztetett az érintett ingatlanára, melyet azért nem tud kivitelezni, mert végül a Rendelet nem lép hatályba.

A Ptk. 6. §-a az alábbiakat mondja:

6. § A bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

Tekintettel arra, hogy ez esetben a földhivatal állásfoglalása alapján egyértelműen megállapítható lenne, hogy a belterületbe vonás nem valósítható meg, és annak elmaradása nem az önkormányzat magatartására lenne visszavezethető, álláspontunk szerint a Rendelet hatályba léptetésének elmaradásából eredően az ingatlantulajdonosok a felmerült költségeiken túl egyéb kárra megalapozottan nem tarthatnának igényt, ami nem jelenti azt, hogy ne kísérelnének meg követelést támasztani az önkormányzattal szemben. Ezek a követelések azonban nem lennének megalapozottak, az önkormányzat részéről védhetőek lennének.

Megjegyezzük ugyanakkor, hogy kártérítési igény érvényesítése esetén felmerülhet, hogy az önkormányzat nem járt el kellő körültekintéssel a területfejlesztés kidolgozása során, hiszen a területfejlesztési tervek alapját kellett volna, hogy képezze az előzetes ingatlanügyi hatósági állásfoglalás.

Ezen állásfoglalás megkérésének elmulasztása ugyanakkor jogellenesnek vagy szándékosnak véleményünk szerint nem minősül, így kártérítési igényre jogalapot nem adhat.

B) <u>Amennyiben a földhivatal állásfoglalása alapján az érintett terület belterületbe vonása megvalósítható,</u> úgy az alábbi lehetőségek merülnek fel:

1. Az előzőekben (ld. A) pont) részletezettek szerint ez esetben is lehetősége van arra a képviselő-testületnek, hogy **úgy döntsön, hogy a Rendelet nem lép hatályba**. Ennek módját az A) pont részletesen tartalmazza.

Kockázatok:

A döntés kockázatait az A) pont részletesen tartalmazza, az eltérés az önkormányzat felróható magatartásából eredően viszont lényeges.

Amennyiben a földhivatal kimondja, hogy hozzájárulását adná az érintett területek belterületbe vonásához, és ennek ellenére az önkormányzat nem léptetné hatályba a Rendeletet, úgy valamennyi, a Rendelet hatálybalépésének elmaradásából eredő, azzal ok-okozati összefüggésbe hozható és bizonyítható kár tekintetében felmerül annak reális lehetősége, hogy megállapítható az önkormányzat felelőssége.

Megjegyezzük, hogy kártérítési igény esetében az ingatlantulajdonosoknak kellene bizonyítania, hogy:

- kár keletkezett,
- az önkormányzat (képviselő-testület) jogellenesen járt el,
- a kár és az önkormányzat jogellenes magatartása között ok-okozati összefüggés van.

Természetesen a kár pontos mértékének bizonyítása és biztatási kár esetén a szándékos magatartás bizonyítása is az ingatlantulajdonosokat terhelné.

Az önkormányzatot terhelné a bizonyítási kötelezettség a tekintetben, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. Ez a hivatkozás elég nehezen lenne védhető, tekintettel arra, hogy a terület-fejlesztési tervekhez már ki kellett volna kérni a földhivatal állásfoglalását, emellett olyan rendeletet kellett volna alkotni, mely megfelel a régi Jat. előírásainak.

Fenti tartalmú döntés meghozatalakor tehát a felmerült költségek iránti igényektől és biztatási kár iránti igényektől lehet alappal tartani, melyek egy része megalapozott lehet. Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a kártérítés iránti perek bonyolult peres eljárások, a károsult részéről részletes, mindenre kiterjedő bizonyítást igényelnek, mert amennyiben a károsult nem tudja a fentebb részletezetteket egyértelműen bizonyítani, úgy keresetét a bíróság megalapozatlanságra hivatkozva elutasítja. Tehát a kártérítés iránti perek kimenetele előre nehezen megmondható. Álláspontunk szerint itt is a felmerült költségek iránti igényekről mondható meg nagy valószínűséggel, hogy azt a bíróság megítélné az ingatlantulajdonosok részére.

2. Amennyiben a földhivatal állásfoglalása alapján az érintett ingatlanok belterületbe vonása megvalósítható, úgy **jogilag lehetőség nyílik a tervezett területfejlesztés tényleges kivitelezésére.** Álláspontunk szerint ehhez szükséges a **Rendeletet jogszerűvé tétele.**

Amint azt állásfoglalásunk korábbi pontjaiban már részleteztük, a Rendelet jelenleg érvényes, de még nem lépett hatályba, a Rendelet 4. §-a ugyanakkor nem felel meg a rá alkalmazandó régi Jat. rendelkezéseinek.

Ezért szükségesnek mutatkozik a Rendelet jogszerűvé tétele.

Tekintettel arra, hogy a Rendelet jogszerűvé tétele kizárólag új rendelet meghozatalával kivitelezhető, ezért álláspontunk szerint itt már az új Jat. rendelkezéseit lehet alkalmazni, hiszen az új rendelet már az új Jat. hatálya alatt születne. Továbbá a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet Hatodik része sem szól úgy, hogy annak rendelkezéseit csak a hatálybalépését követően közzétett közjogi szervezetszabályozó eszközök tekintetében kell alkalmazni, tehát álláspontunk szerint annak rendelkezéseit a Rendelet tekintetében is alkalmazni lehet.

Megjegyezzük ugyanakkor, hogy az új Jat. nem egyértelműen rendezi a kérdést, hiszen a 33. § (1) bekezdése alapján a módosításra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazó III. fejezetet az új Jat. hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályok és közzétett közjogi szervezetszabályozó eszközök tekintetében kell alkalmazni, ami alapján arra is következtethetünk, hogy a Rendeletet a régi Jat. szerint kell módosítani. Megjegyezzük, hogy a régi Jat. a módosítás módjáról említést sem tesz, és a jogszabályszerkesztésről szóló a 12/1987 (XII.29.) IM rendelet is csak szűkszavúan rendezi a kérdést. A Rendelet az új Jat. előírásainak egyébként már megfelelne. A cél tehát az kell, hogy legyen, hogy a Rendelet az új Jat. hatálya alá kerüljön.

Az új Jat. 9. § -a az alábbiakról rendelkezik:

9. § (1) Nem hatályos jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem módosítható vagy helyezhető hatályon kívül.

(2) Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogalkotói hatáskörrel rendelkező szerv jogszabályban rendelkezhet úgy, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabályi rendelkezés a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba.

Fenti jogszabályhely értelmében nincs is lehetőség arra, hogy a képviselő-testület egyszerűen módosítsa a Rendeletet.

Lehetőség van ugyanakkor arra, hogy arról rendelkezzen a képviselő-testület, hogy a Rendelet 4. §-a a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba. Rendelkezhet pl. úgy a képviselő-testület, hogy másként, világosabban és egyértelműbben fogalmazza meg a hatálybalépés időpontját. Tekintettel arra, hogy az új Jat. 7. §-ának (3) bekezdése már lehetővé teszi, hogy a hatálybalépés valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztének időpontjához kötődjön, álláspontunk szerint a hatálybalépés meghatározásának módja nem igényel módosítást, azonban az esetleg egyértelműbbé tehető. Pl. kifejthető lenne, hogy mit takar a „Nyugati-lakóterületfejlesztés".

Kockázatok:

Tekintettel arra, hogy a Rendelet hatályba lépésének feltétele még nem valósult meg, álláspontunk szerint a fenti tartalmú döntés meghozatala nem rejt kockázatot magában. Az érintett ingatlanok tulajdonosainak kára nem keletkezik, tehát kártérítés, vagy kártalanítási igénnyel nem léphetnek fel, továbbá jó eséllyel jogszerűvé válik a Rendelet is.

Fenti tartalmú döntés meghozatal esetén mindenképp javasoljuk, hogy az eredeti terveknek megfelelően az Önkormányzat kössön részletes, mindenre kiterjedő szerződést az érintett

ingatlanok tulajdonosaival arról, hogy a terület-fejlesztéssel kapcsolatos költségeket ki és hogyan viseli, pontosan mit vállal az önkormányzat és mit vállalnak az ingatlantulajdonosok.

3. Lehetőség van arra is, hogy az önkormányzat ne tegyen semmit, és amint bekövetkezik az érvényes, de a régi Jat. feltételeinek nem megfelelő Rendeletben foglalt feltétel, úgy elkezdődjön a területfejlesztés.

Kockázatok:

E megoldás kockázata, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (továbbiakban: Mötv.) alapján a kormányhivatal ismét észlelheti, hogy a jogszabály nem felel a régi Jat.-nak, és törvényességi felhívással élhet az önkormányzat felé. Megjegyezzük, hogy a Mötv. lehetőséget ad az önkormányzat megbírságolására is. (ld Mötv. 141. §) Mindezek miatt ezen megoldást nem javasoljuk.

IV. Összegzés

Összességében elmondható, hogy a régi Jat-nak történt meg nem felelés miatt kialakult helyzet megoldására nyitva álló valamennyi lehetőség rejt magában némi kockázatot, van, amelyik kevesebbet, és van, amelyik többet. Az ingatlanügyi hatóság állásfoglalása álláspontunk szerint nélkülözhetetlen a megalapozott döntés meghozatalához, hiszen amennyiben az ingatlanügyi hatóság kijelenti, hogy nem adná hozzájárulását az érintett ingatlanok belterületbe vonásához, úgy az önkormányzat megalapozottan határozhat a Rendelet hatályba nem lépéséről, mely álláspontunk szerint az egyik legmegnyugtatóbb és legjogszerűbb megoldást jelentené, nem elfelejtve azonban, hogy ez esetben is merül/merülhet fel kára az érintett ingatlanok tulajdonosainak.

Amennyiben az ingatlanügyi hatóság hozzájárulását adná a belterületbe vonáshoz, úgy a Rendelet hatályba nem léptetése nagyobb kockázatot rejt magában, a Rendelet jogszerűvé tételének módja pedig a jogszabályváltozások miatt nem teljesen egyértelmű.

Nincs tehát olyan megoldás, melyre teljes bizonyossággal azt mondhatjuk, hogy kockázatok nélkül rendezni tudná vele az önkormányzat a kialakult helyzetet, az ingatlanügyi hatóság állásfoglalása alapján és jelen állásfoglalásban kifejtettek figyelembevételével hozható meg a legkedvezőbb döntés.

Melléklet:
- vonatkozó jogszabályhelyek

Budapest, 2013. augusztus 26.

dr. Tasnádi Gábor, ügyvéd

Készítette: Tasnádi Ügyvédi Iroda
dr. Tasnádi Gábor ügyvéd, dr. Molnár Szilvia alkalmazott ügyvéd

Csabdi - Kt - PU 75 - (1444) v

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érk. előírás száma: 11072 2013 JÚN 26.
Iktatás ideje: 06.26.
Iktatószám: F 6 - 3/2013
Ügyintéző: [illegible]

Kérelem

A Biatorbágyi Baracruinál[illegible] tési terület tulajdonosainak képviseletében az alábbi kérelmet terjesztjük a képviselő testület elé:

1. A korábban 8/2006. (V.25.) számú elfogadott HÉSZ módosítást 2014. január 1-jével (fontos, hogy a legfrissebb területi ütköző) lépjen hatályba.

2014.

1. A képviselő testület március 30-ig hozzon határozatot a kérdéses terület belterületbe vonására és 2014. április 1-ig nyújtsa be az illetékes földhivatalhoz.

3. A rendelkezésre nyitott tíz+ mint 3 hektáros közcélú zöldterületek kapcsolatban a képviselő testület dönthessen arról, hogy

a.) piaci áron megvásárolja a város a területet, vagy

b.) a tulajdonosokkal megegyezve közösen fejlesztik az infrastruktúrát a belterületi ingatlanok átadásáig.

Biatorbágy, 2018. június 25.

a tulajdonosok képviseletében:
Szabó János Biatorbágy Fűzes u. 48.
Szabó János

Pánczél Lívia
2051 Biatorbágy, Deák F. u. 19/a.

Éphat

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **PEB/030/628-2/2013.**
Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet
Telefon: (06 1) 235 17 80

Tárgy: **jogalkotással kapcsolatos tájékoztatás**
Hiv. szám: É-55-2/2013
Melléklet : -

dr. Kovács András részére
jegyző

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatala

Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a.
2051

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 7300 2013 MÁJ 08.
Iktatás ideje:
Iktatószám: F-9/3/2013
Ügyintéző:

Tisztelt Jegyző Úr!

Fenti tárgyú állásfoglalást kérő levelében foglaltak alapján az alábbiakról szeretném tájékoztatni:

1.) Biatorbágy nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002. (X. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdés b) pont

A fentiekben hivatkozott önkormányzati rendeleti szabályozás értelmében a HÉSZ hatálya nem terjed ki az ott megjelölt területre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2012. december 31-ig hatályban volt 7. § (3) bekezdés c) pont leszögezte, hogy a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv olyan településrendezési eszközök, amelyeket a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg. Az Étv. 2. § 11. pont 2013. január 1-től hatályos szövegezése szerint a helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet. A helyi építési szabályzatot tehát továbbra is jogszabálynak minősülő önkormányzati rendeleti formában kell megalkotni és elfogadni.

Az Étv. 2012. december 31-ig hatályos 13. § (3) bekezdése kimondta, hogy a szabályozási terv - amennyiben készül - a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi. Ugyanilyen tartalmú rendelkezést léptetett életbe a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.), amelynek 11. § (3) bekezdése szerint a **helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv**.

1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: (06-1) 235-1712 Fax: (06-1) 485-6994
E-mail: torvenyesseg@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rend.) 3. § (1) bekezdés szabályozása értelmében a jogszabály **normatív tartalmú rendelkezéseit** a jogszabály **szakaszai és mellékletei** tartalmazzák.

Az IRM rend. 126. §-a kimondja, hogy a jogszabály mellékletére az első-harmadik rész rendelkezéseit az ott megfogalmazott eltérésekkel kell alkalmazni. A rendelet 127. § (1) bekezdés szerint jogszabály tervezetében mellékletet akkor kell alkotni, ha a jogszabályban rögzíteni kívánt szabályozási tartalom - annak speciális megjeleníthetősége vagy technikai jellege miatt – nem fejezhető ki átláthatóan a jogszabály tervezetének a szakaszaiban.

Az IRM rend. 126-127. §-aihoz fűzött indokolásban foglaltak szerint „A jogszabály melléklete a jogszabály olyan szerves része, mely a normaszöveghez kapcsolódva azokat a szabályozási tartalmakat foglalja magában, amelyek önálló szöveges rendelkezésekkel nem, vagy csak lényegesen bonyolultabb, nehezebben követhető formában, nagyobb terjedelemben volnának megjeleníthetők, esetleg szerkezeti egységekre nem tagolhatóak vagy szövegként egyébként nem értelmezhetőek." Az indokolás a továbbiakban rámutat arra, hogy „A melléklet ennek megfelelően tehát a jogszabály törzsszövegéhez kapcsolódó, attól kizárólag technikai, szerkesztési szempontból elkülönülő szerkezeti egységként funkcionál."

A fentiekben ismertetett jogszabályi rendelkezések összevetését követően az a megállapítás tehető, hogy a jogszabály melléklete a normatív tartalmat hordozó és kötelező erejű jogszabály szerves részét képezi. Ebből következően, ha a jogszabály normatív tartalommal bíró szöveges része a saját hatálya alól bizonyos tárgyköröket „kivesz", úgy ezekre nézve az adott jogszabály melléklete sem terjed ki. Jelen esetben a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv hatálya nem vonatkozhat olyan területekre, amelyekre a HÉSZ hatálya nem terjed ki.

2.) A Sóskúti út-Barackvirág utca közötti területre vonatkozó Biatorbágy nagyközség képviselő-testülete 8/2006. (V. 25.) számú a HÉSZ módosításáról rendelkező önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) hatályba léptető rendelkezése

Az Ör. hatályba léptető rendelkezése szerint „E rendelet - Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 175/2002.(09.05.) Öh. sz., 128/2004. (05.27) Öh. sz., 236/2005. (12.01) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével - attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül."

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 9. § (1) bekezdés a jogszabály módosítást érintő általános szabályt fogalmaz meg, amikor leszögezi, hogy nem hatályos jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem módosítható vagy helyezhető hatályon kívül. Előfordulhat azonban, hogy a hatálybalépést megelőzően szükséges a normaszöveg megváltoztatása, ennek a módját a Jat. 9. § (2) bekezdés határozza meg. A hivatkozott jogszabályhely szerint, ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogalkotói hatáskörrel rendelkező szerv jogszabályban rendelkezhet úgy, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabályi rendelkezés a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba. A jogszabály tartalmának a hatályba lépést megelőzően történő változtatására tehát csak szűk körben – ha a szabályozás célja másként nem érhető el – kerülhet sor,

1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: (06-1) 235-1712 Fax: (06-1) 485-6994
E-mail: torvenyesseg@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

az IRM rend. 111-112. §-aiban foglaltak alkalmazásával. Az IRM rend. 111. § (1) bekezdés szerint jogszabály tervezetében még hatályba nem lépett jogszabály vagy szerkezeti egység kizárólag az ebben az alcímben szabályozott módon, a felkészülési idő és a bizalomvédelem követelményére is figyelemmel meghatározott időpontban, legkésőbb az eredeti hatálybalépéssel egyidejűleg hatályba lépő rendelkezéssel változtatható meg.

A hatályba lépési időpontot tartalmazó rendelkezések megváltoztatására irányadó előírásokat az IRM rend. 112. §-a tartalmazza. A 112. § (1) bekezdés szerint hatályba léptető rendelkezés a benne foglalt hatálybalépési időpontot megelőzően és az azt tartalmazó legalacsonyabb szintű szerkezeti egység újraszabályozásával változtatható meg. A 112. § (2) bekezdés kimondja, hogy a jogszabályt hatályba léptető rendelkezés az (1) bekezdés alkalmazásával nem változtatható meg, ehelyett a hatálybalépés időpontját megváltoztatni kívánó **jogszabály tervezetében kell az eltérő hatálybalépésről rendelkezni.** Vagyis ha a jogszabály egészét szükséges a hatályba léptető rendelkezésben eredetileg jelzett időponttól eltérő időpontban hatályba léptetni, erről az időpontot megváltoztatni kívánó jogszabályban kell rendelkezni. Az IRM rend.-hez készült Útmutatóban foglaltak szerint „Bár a Rendelet nem rendelkezik róla kifejezetten (de nem is zárja ki), ebben az esetben is indokolt lehet a jogalkalmazói félreértést elkerülendő rendelkezni arról, hogy az eredeti hatályba léptető rendelkezések nem lépnek hatályba."

A Korm. rend. 28. § (2) bekezdés leszögezi, hogy koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén. A 32. § (3) bekezdés pedig kimondja, hogy településrendezési eszköz **készítése** és **módosítása** során – a (4)-(6) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – teljes **eljárást kell lefolytatni**. Az idézett jogszabályi rendelkezések magának a településrendezési eszköznek az elfogadását, illetve készítését és módosítását kötik egyeztetési eljáráshoz. Az Ör. készítése, elfogadása már megtörtént. Jelen esetben kizárólag egy feltehetőleg a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően előírt rendben egyeztetett, véleményeztetett rendelet hatálybaléptetéséről kíván az önkormányzat rendelkezni. Önmagában a hatályba léptetés, mint jogtechnikai eszköz alkalmazása – álláspontom szerint – nem igényli a Korm. rend.-ben szabályozott egyeztetési eljárás lebonyolítását.

Végezetül szeretném felhívni arra is a figyelmét, hogy a leírtak nem tekinthetők a jogalkalmazók számára kötelező jogi iránymutatásnak vagy állásfoglalásnak és arra sem bíróság, sem más hatóság előtt nem lehet érvényesen hivatkozni. Kizárólag jogi véleményemet tartalmazza, mely a jogalkalmazót nem menti döntése felelőssége alól.

Budapest, 2013. május 3.".

Tisztelettel:

dr. Danka Ferenc
főosztályvezető

Pest Megyei Kormányhivatal 3. Budapest

1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: (06-1) 235-1712 Fax: (06-1) 485-6994
E-mail: torvenyesseg@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érk. ztetés száma: 2570 2013 FEBR 01.
Iktatás ideje: 09:04
Iktatószám: T-G-1/2013
Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Legutóbbi szóbeli megbeszélésünk alkalmával azt kérte, hogy a Sóskúti út és a Barackvirág utca közötti terület tulajdonosai nyilatkozzanak arról, hogy milyen vételáron értékesítenék az ingatlanjaikat az önkormányzat részére.

A tulajdonosok egységesen azt az álláspontot képviselik, hogy Biatorbágy város részére a teljes terület megvásárlása esetén 10 ezer forint/m^2 áron hajlandóak lennének eladni az ingatlanjaikat. Amennyiben a település csak a zöldterületet kívánja megvásárolni, úgy ezért 20 ezer forint/m^2-es áron hozzájuthat. Amennyiben az önkormányzat a terület teljes infrastruktúráját (közműveit) kiépítené, úgy a tulajdonosok ennek fejében térítésmentesen átengednék a zöldterületet a városnak. A tulajdonosok álláspontja szerint ez utóbbi megoldás a városnak – a közművek kiépítéshez megszerezhető pályázati pénzek miatt – jóval kedvezőbb lenne.

Mivel korábbi tárgyalásaink során a település vezetői közintézmények létesítéséhez szükséges terület vásárlásában gondolkodtak, úgy ez is megvalósítható, mivel Pest megye főépítésze szerint a korábban elfogadott (de hatályba nem léptetett) helyi építési szabályzat módosítható.

A tulajdonosok nyomatékosan kérik, hogy a képviselő testület a területre vonatkozóan léptesse hatályba a korábban elfogadott és kihirdetett helyi építési szabályzatot, még akkor is, ha az önkormányzat az ingatlanokat nem kívánja megvásárolni.

Kérjük továbbá, hogy a döntés előkészítésével kapcsolatos minden nyilvános tárgyalásról kellő időben írásbeli, vagy telefonon történő értesítést kapjunk, hogy álláspontunkat képviselni tudjuk.

Biatorbágy, 2013-01-31

Tisztelettel:

Szabó János
a tulajdonosok nevében és megbízásából