Biatorbágy Város Önkormányzata,
Képviselő-testülete, Településfejlesztési Bizottsága,
valamint önkormányzati képviselői
részére!

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 9620 2016 JÚN 24.
Iktatás ideje: 06:27
Iktatószám: F- 19158/2016
Ügyintéző:

2051 Biatorbágy,
Baross Gábor u. 2/A.

Fax: 23/310-135

Tisztelt Címzettek!

Alulírott **Molnár Tibor** – mint a **Promix Property Kft.** (2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.) törvényes képviseletre jogosult ügyvezetője, és ezzel egyidejűleg mint személyesen is érintett ingatlantulajdonos – az Önkormányzat Képviselő-testülete által a biatorbágyi helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban elfogadni szándékozott határozattal összefüggésben az alábbiakról tájékoztatom Önöket:

Megelégedéssel tapasztaltuk, hogy az elmúlt hetekben folytatott írásos és személyes egyeztetéseink eredményeként az Önkormányzat a bevezetni tervezett (a Promix Property Kft-t és személyemet is érintő) módosítások egy része kapcsán belátta, hogy a tulajdonosi jogok önkormányzati rendelettel való korlátozása újabb kártalanítási és egyéb jogi kérdéseket vethet fel, ezért hajlandóságot mutatott arra, hogy a korlátozó rendelkezések elfogadásától és hatályba léptetésétől eltekintsen.

Mindezek mellett a kollégáimmal 2016.06.22.-én folytatott egyeztetés csak részben bizonyult eredményesnek, hiszen a „Schulteisz kanyar" esetében az építési hely megjelölésének törlésével, - ebben a tekintetben - visszaállt az eredeti állapot, de az egyéb intenzitási és funkcionális korlátozások továbbra is fenn állnak. Mivel a Főépítész Úr tegnapi tájékoztatása alapján az egyéb korlátozások a HÉSZ elfogadását követően csak településfejlesztési szerződés megkötése mellett korrigálhatók, így ennek nyomán csak ismételni tudjuk önmagunkat, mely szerint semmilyen korlátozást nem tudunk elfogadni. A bizottságnak valamint a képviselő testületnek is ennek tudatában kell döntést hoznia a korlátozások támogatásáról. Amennyiben a jelenlegi HÉSZ tervezetet támogatja a T. képviselő Testület, akkor annak hatálybalépése azonnal megteremti a kártalanítási jogalapot, amelyet saját gazdasági érdekeink védelmében érvényesítenünk kell.

Így a fentiek tükrében, látva, hogy nem minden kérdésben sikerült közös álláspontra jutnunk, ezúton írásban foglaljuk össze (valamennyi érintett ingatlan tekintetében külön-külön) az üggyel kapcsolatos álláspontunkat.

***

Elöljáróban és általánosságban jelezzük, hogy nem fogadunk el egyetlen olyan módosítást sem a helyi építési szabályzatban, amelynek eredményeként a tulajdonunkat képező ingatlanokat érintően bármilyen jellegű korlátozás kerül bevezetésre. Fenntartjuk a jogainkat arra nézve, hogy a korlátozások bármelyikének bevezetése esetén az abból fakadó igényeinket az Önkormányzattal szemben érvényesíteni fogjuk.

Általánosságban véve (valamennyi érintett ingatlan tekintetében) kérjük és ragaszkodunk ahhoz, hogy az Önkormányzat a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat előírásait tartsa fenn hatályukban, és ne vezessen be olyan módosításokat, amelyek bármilyen (akár számokban

kifejezhető [ld.: beépíthetőség], akár egyéb [pl.: funkcionális jellegű]) korlátozásokkal jár(hat)nak együtt.

***

Az egyes ingatlanokat érintő korlátozásokkal összefüggésben álláspontunk az alábbi:

1) Biatorbágyi 8324/28 hrsz. /Nyugati lakóterület/

Az ún. „Iskolaterület" kapcsán az Önkormányzat által bevezetni szándékozott szintterületi mutató ránk nézve korlátozást jelent, amit nem tudunk elfogadni.

Számításaink szerint a jelenleg hatályos HÉSZ szabályai alapján a szintterületi mutató 1,6 (egy egész hat tized), amelyet az Önkormányzat a módosítások eredményeként 1,3-re (egy egész három tizedre) kíván csökkenteni.

A csökkentés értelemszerűen beépítési korlátozással jár, amely kártalanításra ad alapot.

2) Biatorbágyi 0109 hrsz. /Erdő/

Az erdőterület tekintetében a beépíthetőség jelenlegi 2%-ról 0,5%-ra való csökkentése ugyancsak értelemszerű korlátozást jelent (negyedére csökkenti az ingatlan beépíthetőségét), ami különösebb magyarázatot nem igényel.

Ezzel összefüggésben észrevételezzük, hogy az Önkormányzat képviselői által a személyes egyeztetéseink során előadott azon indokolást, amely szerint „a módosítást az OTÉK szabályaihoz való igazodás kötelezettsége kívánja meg", az alábbiak okán nem tudjuk elfogadni:

Az OTÉK – immár hosszú évek óta hatályban lévő – 111. §-ának (2) bekezdése kifejezetten lehetőséget biztosít a helyi önkormányzat számára az OTÉK II-III. fejezetében rögzített előírásoktól való (kedvező irányú) eltérésre, azaz az OTÉK előírásainál enyhébb (megengedőbb) szabályok elfogadására.

Biatorbágy Város Önkormányzata ezen jogszabályi felhatalmazás alapján tért el az OTÉK-ban meghatározott követelményektől, és tette lehetővé a jelenleg hatályos HÉSZ-ben a 2%-os beépítést, noha az OTÉK-ban ez az arány már korábban is (!) 0,5%-os volt.

Jelen esetben tehát szóba sem kerülhet, hogy az Önkormányzat a módosításokat az OTÉK szabályaihoz való igazodás érdekében kívánná bevezetni, hiszen az OTÉK e tekintetben kifejezetten eltérést enged, azaz nem teszi kötelezővé a 0,5%-os beépíthetőség előírását.

Az Önkormányzat képviselői által előadott indokokból az is kitűnik, hogy a település körülményeiben nem történt semmi olyan változás, ami ezen módosítások bevezetését indokolná, így az OTÉK 111. §-ának (2) bekezdésében rögzített (az eltérésre alapot adó) feltételek nyilvánvalóan változatlanul fennállnak. Az Önkormányzat által bevezetni szándékozott módosításoknak nincs valós és elfogadható indokuk, ezért azt nem tudjuk elfogadni.

3) Biatorbágyi 9201 és 9202 hrsz. / Schulteisz-kanyar/

Az ún. „Schulteisz-kanyar" esetében beépítés, - a HÉSZ tervezetéről 2016.06.22.-én a Főépítész által kiadott tájékoztatás alapján - csak a Természetvédelmi hatósággal folytatott egyeztetést követően lehetséges.

Az Önkormányzat előtt is ismert, hogy ezt a területet fejlesztési területként kezeljük, és azon beruházásokat tervezünk megvalósítani.
A természetközeli állapot megőrzésével összefüggésben – az elfogadható határokon belül, illetve megfelelő garanciális feltételek mellett (akár pl. egy településfejlesztési szerződés keretében is) – készek vagyunk együttműködni, azonban egyeztetéseket folytattunk a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal, ahol azt a tájékoztatást kaptuk, hogy – szemben az Önkormányzat képviselőinek érvelésével – a Nemzeti Park Igazgatóság csupán ajánlásokat fogalmazott meg az Önkormányzat felé, ezen ajánlásai pedig semmilyen kötelező jellegű előírást nem tartalmaznak.

A fentiekre tekintettel – a Nemzeti Park Igazgatóság tájékoztatása szerint – sem a magyar állam, sem a Nemzeti Park Igazgatóság nem tud felelősséget vállalni az esetleges korlátozások bevezetéséért, illetve az azokból fakadó tulajdonosi igények megtérítéséért, így a korlátozások hatályba léptetése esetén az ebből eredő jogkövetkezményekért az Önkormányzatot terheli a felelősség.

Kérjük, hogy a fentieket döntésük meghozatala során szíveskedjenek szem előtt tartani!

4) Biatorbágyi 0171/4 hrsz. /Major/

A „Major" terület tekintetében az Önkormányzat ugyancsak a szintterületi mutató bevezetésével kíván korlátozásokat megvalósítani. A jelenleg hatályos szabályozás ugyanis nem tartalmaz szintterületi mutatót, ehhez képest ugyanakkor a módosított HÉSZ szerint 0,8-es (nulla egész nyolc tizedes) szintterületi mutató kerülne bevezetésre, ami értelemszerűen 20%-kal csökkentené az ingatlan beépíthetőségét, és ily módon szükségszerűen kártalanításra adna alapot.

5) Biatorbágyi 096/8, illetve 094 hrsz. /Madár-forrás melletti terület/

A „Madár-forrás" melletti területtel összefüggésben – amint ezt korábban már jeleztük Önök felé – a módosítással kapcsolatos előterjesztésekben téves kód szerepel, amely elírás kijavítására az Önkormányzat képviselőitől ígéretet kaptunk.

A fent említett elíráson túl ugyanakkor a módosítások bevezetésével az Önkormányzat meg kívánja tiltani az érintett ingatlanon az állattartást, amivel az ingatlan jövőbeni hasznosításának lehetőségét jelentős mértékben bekorlátozná. Magából a terület jellegéből következik ugyanis, hogy azon többek között az állattartás útján történő hasznosítás lényeges szempont (a jelenleg hatályos HÉSZ ezt éppen ezért teszi lehetővé).

***

<u>Összefoglalva</u>:

A fentebb felsorolt módosítások bevezetése külön-külön is jelentős mértékű korlátozást jelentene a jelenleg meglévő és általunk gyakorolható tulajdonosi jogosítványokra nézve, ezért a változtatások hatályba léptetése esetére minden jogunkat fenntartjuk azzal

összefüggésben, hogy az ebből fakadó igényeinket az Önkormányzattal szemben érvényesítsük.

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy az érintett ingatlanok kivétel nélkül olyan ingatlanok, amelyekkel összefüggésben határozott hasznosítási terveink és elképzeléseink vannak (az ingatlanok ún. fejlesztési területek), a Promix Property Kft. pedig ezen belül kifejezetten ilyen célra létrejött, ingatlanhasznosítási/ingatlanfejlesztési tevékenységet folytató gazdasági társaság.

Kérjük, hogy az Önkormányzat döntésének meghozatalát megelőzően ezt a körülményt is hangsúlyosan vegye figyelembe!

Amennyiben szükségesnek látják, a továbbiakban is állunk rendelkezésükre az esetleges egyeztetések céljából. Egyebekben kérjük a fentiek tudomásulvételét!

Budapest, 2016. június 23.

Tisztelettel:

Promix Property Kft.
Molnár Tibor ügyvezető, ingatlantulajdonos

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselőtestülete valamint
Településfejlesztési Bizottsága
Polgármester
Jegyző
Főépítész részére

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 2016 JÚN 14.
Iktatás ideje:
Iktatószám: F-19/50/2016
Ügyintéző:

Biatorbágy 2051 Baross G. u. 2/a
Fax: 23/310-135

Tárgy: HÉSZ módosítás és következményei

Tisztelt Címzettek!

A város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításával összefüggésben, annak tartalmát áttanulmányozva - fenntartva a 2016.május 25-én fenti tárgyban kelt levelünkben foglaltakat is - az Új Bázis Ingatlan Kft, valamint Fábiánné Pammer Katalin nevében az alábbi, konkrét, területeinkhez kapcsolódó észrevételeket tesszük:

Új Bázis Ingatlan Kft területei:

Nyugati lakóterület II. ütem, Lke-12-es besorolás:
A szintterület mutató utólagos beiktatása miatt a tervezet a jelenleg is hatályos, a tulajdonost megillető jogok szempontjából irányadó szabályozási tervtől eltér, ezzel nekünk, mint érintett tulajdonosnak járó kártalanítási kötelezettséget keletkeztető joghátrányt okoz.

Nyugati lakóterület III. ütem Lke-12, Lke-13-as besorolás:
A területek új besorolást kapnak, Lke-16, Lke-17, így a besorolás és a szintterület mutató is eltér a jelenleg hatályos szabályozási tervtől, a tervezet szerinti szabályozás ezzel nekünk, mint érintett tulajdonosnak járó kártalanítási kötelezettséget keletkeztető joghátrányt okoz.

Nyugati lakóterület III. ütem Vt-14, Vt-15, Vt-17-es besorolás:
A területek új besorolást kapnak, Vt-17, Vt-19, Vt-20, így a besorolás és a szintterület mutató is eltér a jelenleg hatályos szabályozási tervtől, a tervezet ezekkel a változtatásokkal nekünk, mint érintett tulajdonosoknak járó kártalanítási kötelezettséget keletkeztető joghátrányt okoz.

Nyugati lakóterület III. ütem Z-1 besorolású közpark – és út: a 8743/13/14/15/17/18/33/34 hrsz-ú, ingatlan nyilvántartás szerint út besorolású ingatlanok a tervezetben új szabályozási vonalat kaptak, ami a 8743/10/11/12/19/35 hrsz-ú építési telkekre lettek kijelölve.
Indokolt az ingatlan-nyilvántartás szerinti, már útnak jelölt területre korlátozni a szabályozási vonalak kijelölését, ellenkező esetben a változtatás kártalanítási kötelezettséget keletkeztető joghátrányt okoz.

Nyugati lakóterület III. ütem Kamilla utcával párhuzamos útszélességi szabályozási vonal módosítási tervének indokoltságát értjük és elfogadjuk, azonban az építési területeinket hátrányosan érintő terület csökkenés miatt kártalanítási kötelezettség keletkezik.

Szarvasugrás, IV. ütem Lke-14, Lke-15-ös besorolás:
A szintterület mutató utólagos beiktatása miatt a tervezet a jelenleg is hatályos, a tulajdonost megillető jogok szempontjából irányadó szabályozási tervtől eltér, ezzel nekünk, mint érintett tulajdonosnak járó kártalanítási kötelezettséget keletkeztető joghátrányt okoz.

Fábiánné Pammer Katalin területei:

A 0136/3 és 0136/4 hrsz-ú ingatlanok kapcsán (birtok központ) a hatályos szabályzatban és a tervezetben is majdani közlekedési út megvalósításához szükséges szabályozási vonal kijelölés már létezett, a Füzes völgy és a Sóskúti út összekötése érdekében. Teljes mértékben érthetetlen, hogy a hivatkozott helyrajzi számokon az ingatlanomon keresztül még egy összekötő út került kijelölésre, mely jelentős mértékben csökkenti a birtok központ értékét, továbbá indokolatlanul fenyegeti az őshonos növényzet és a kötelezően fásított zöldterület létét. Kérjük, hogy az újonnan kijelölt szabályozási vonalat teljes mértékben töröljék, meghagyva a jelenleg hatályos HÉSZ szerint már kijelölt utat.

--- --- ---

A fenti észrevételek – többek között a tervezet megismerésére fordítható idő rövidsége miatt - nem teljes körűek, ezúton is jelezzük, hogy az ezen felül esetlegesen felmerülő, tulajdonainkat képező ingatlanokat hátrányosan érintő változásokkal kapcsolatos további jogainkat is fenntartjuk.

A fentiekkel összefüggésben tehát sérelmezzük a hatályos Helyi Építési Szabályzattól eltérő, területeinket hátrányosan érintő tervezett módosításokat. A módosítások miatt bekövetkező értékcsökkenésből, vagy a módosításból eredő más károkozás miatt kártalanítási igényünket mind az Új Bázis Ingatlan Kft, mind a magántulajdonom vonatkozásában érvényesíteni fogjuk a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Felhívjuk figyelmüket, hogy az értékcsökkenés nem kizárólag a tulajdonosokat, hanem a hitelezőket is negatívan érinti, tekintettel arra, hogy a hitelező szempontjából az ingatlan értékének csökkenése fedezet elvonást eredményez.

Kérem a fenti észrevételeket a tervezet véglegesítése előtt figyelembe venni, és annak megfelelően a tervezet módosítását elvégezni szíveskedjenek.

Biatorbágy, 2016. június 12.

Új Bázis Kft
Fábiánné Pammer Katalin nevében
Fábián István Ervin

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselőtestülete valamint
Településfejlesztési Bizottsága
Polgármester
Jegyző
Főépítész
részére

Fax: 23/310-135

Tisztelt Címzettek!

A város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításával összefüggésben, a testületi döntés előtti bizottsági tárgyalást és a testületi döntést is érintően az Új Bázis Kft., valamint Fábiánné Pammer Katalin nevében a leghatározottabb fenntartásainkat és tiltakozásunkat jelentjük be, hozzuk az Önök tudomására.

A bizottsági ülés előtt egy nappal hozzáférhetővé tett, tárgyalni kívánt tervezet minden elemének megismerhetősége mind a számunkra, mind a város többi lakója számára teljességgel lehetetlen és kizárt, köztük elsősorban a közzétett tervezethez képest a szabályzatban foglalt változtatásokat érintően.
A szabályzat előkészítésére és elfogadására vonatkozó szabályok sérelme miatt teljes bizonyossággal állítható, hogy a tervezettel egyezően esetleg elfogadásra kerülő önkormányzati rendeletet törvénysértő jellege miatt utólag meg kell semmisíteni, szükség esetén minden ehhez vezető eljárást el fogunk indítani.
Külön kiemelendő, hogy a lakossági egyeztetésre közzétett tervezethez képest további alapvető változtatásokra, új szabályozási elemek és fogalmak beiktatására került sor, ami kizárja azt, hogy az így megváltoztatott tervezet elfogadásával törvényes rendelet szülessen meg.
A legutóbbi tervezet egy nappal ezelőtti közzététele miatt - közel sem a teljesség igényével - az állapítható meg, hogy a tervezet módosított szabályozásban a korábbi szabályozástól eltérő szabályozási vonalak, területi besorolások, új besorolási feltételek kerültek megfogalmazásra oly módon és olyan tartalommal, hogy ezek a helyi viszonyokat és körülményeket ismerők számára nyilvánvalóvá teszik, hogy ezek a változtatások az Önkormányzat terhére szándékos károkozást és egyéb hátrányokat előidéző döntést és döntéshozói magatartást valósítanak meg, amelyek mind a testület, mind a döntésben résztvevők ezzel kapcsolatos személyes felelősségét is megalapozzák. (Csak példaként említve: egyes utak nyomvonalát a rendelkezésre álló önkormányzati területek helyett csak kártalanítás útján megszerezhető földrészleteken kerültek bejelölésre).
A minden műszaki és gazdasági racionalitást nélkülöző vagy csak jogsértő egyes változtatások a szabályozás hatályba lépésével egyidejűleg az érintett telkek olyan értékvesztését idézik elő, amit az Önkormányzat haladéktalanul köteles lesz részünkre, mint tulajdonosoknak megfizetni. Az ily módon keletkező követelésünk milliárdos nagyságrendű lesz.
Meggyőződésünk, hogy a most közzétett tervezet elfogadása, sem az abban foglalt változtatások jellege miatt, sem a mai napon is már belátható önkormányzatra háruló anyagi terhek miatt nem csak a tulajdonosok, hanem az Önkormányzat érdekeivel is ellentétes.

Erre figyelemmel kérjük, szíveskedjenek mellőzni a tervezet Testület elé bocsátását, illetve mellőzni a testületi ülésen ennek érdemi tárgyalását és a döntéshozatalt, mindaddig, amíg a város lakossága és különösen az indokolatlan hátrányt szenvedő tulajdonosokkal való érdemi egyeztetésre sor nem kerül.

Biatorbágy, 2016. május 25.

Új Bázis Kft.
Fábiánné Pammer Katalin nevében
Fábián István Ervin

MEGHATALMAZÁS

Alulírott Fábiánné Pammer Katalin (2051 Biatorbágy, Alsómajor 0136/3, anyja neve: Vég Katalin, született: Budapest, 1970.03.19., személyi igazolvány száma: 265346AE) ezúton meghatalmazom Fábián István Ervint (2040 Budaörs, Garibaldi u. 1. anyja neve: Albert-Tóth Ilona, született: Kézdivásárhely, 1956.05.09. útlevél száma: P5935289), hogy a tulajdonomat képező ingatlanok ügyében, a Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának kapcsán az illetékes hivataloknál eljárjon.

A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Biatorbágy, 2016. május 02.

Fábiánné Pammer Katalin