

JEGYZŐKÖNYV

a Budaörsi Részönkormányzat – Frankhegy 2014. július 21-i rendkívüli üléséről

**Helyszín: Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
II. emeleti tanácsterem**

Jelen vannak: Dr. Hardy Géza, Roszik György, Bottyán István Sinóros-Szabó Balázs a részönkormányzat tagjai, Sánta Áron képviselő, Lőrincz Mihály ügyosztályvezető, Vágó Csaba kabinetiroda vezető, Mártonffy István főépítész, Molnár Mária tervező, dr. Novák Zalán tervező, dr. Czuczor Gergely igazoltan távol.

A lakosság részéről megjelentek: Gidófalvi P. Márta, Széll Attila, dr. Kemény Árpád, Fazekas Józsefné.

Jegyzőkönyvet készíti: Ládonyi János

Dr. Hardy Géza korelnök: Köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a Részönkormányzat határozatképes és az ülést 17 óra 10 perckor megnyitja, jelezte, hogy dr. Czuczor Gergely szabadságon van, ezért ő, mint korelnök fogja vezetni az ülést.

Dr. Hardy Géza korelnök az alábbiak szerint javasolja a napirendek tárgyalását: Javasolta, hogy a meghívóban szereplő 2. és 3. napirendi pontokat – Családi nap és Frankhegyi kiadvány – ne tárgyalják, mert nem sikerült megfelelő ajánlatokat beszerezni. Elmondta, hogy a Molnár Mária által megtartásra kerülő a „Tájékoztató a frankhegyi szabályozási terv munkaközi állapotáról” anyag szerepeljen az 1. napirendi pontban.

1. Tájékoztató a frankhegyi szabályozási terv munkaközi állapotáról.
2. Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet módosítása.

Felteszi szavazásra a FRÖK napirendjének elfogadását:

34/2014. (VII.21.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat

A Frankhegyi Részönkormányzat az alábbiak szerint fogadta el a napirendjét:

1. Tájékoztató a frankhegyi szabályozási terv munkaközi állapotáról.
2. Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet módosítása.

A Részönkormányzat 4 egyhangú igen szavazattal fogadta el a határozatot.

Dr. Hardy Géza kéri, szavazzanak arról, hogy a részönkormányzat üléséről készült jegyzőkönyvet ki hitelesítse az Möt. 60.§-a értelmében. Javasolja Roszik Györgyöt felkérni erre a feladatra. A részönkormányzat az alábbiak szerint határozott:

35/2014. (VII.21.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat

A Frankhegyi Részönkormányzat úgy határozott, hogy a Frankhegyi Részönkormányzat 2014. július 21-i üléséről készült jegyzőkönyvet Roszik György hitelesíti.

A Részönkormányzat 3 igen 1 tartózkodó szavazattal fogadta el a határozatot.

Napirend előtti hozzászólások:

- **Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy a hivatal 2014. február 14-én megkapta a Fátyol utca kiszabályozásáról a záradékolt anyagot a földhivataltól, június 16-án megkapták a szerződéstervezeteket. A megküldött vázrajzok nem mindenki számára egyértelműek. Kéri a Főépítési Irodát, hogy két-három példányban, nagyítva, jól olvasható anyagban adják át a részére, hogy ezeket a frankhegyi hirdetőtáblákra kitehesse, a tulajdonosok számára el tudja juttatni. Több Fátyol utcai ingatlan tulajdonos jelezte, hogy a 2000-es évek elején végzett kiszabályozáskor kikért tulajdon lapok adatai a most elvégzett kiszabályozások tulajdonlap adataitól több esetben eltérnek egymástól. Azt a választ kapta, hogy ez a 2007-ben bevezetett digitális alaptérkép miatt fordult elő. Ezt a pár négyzetméteres különbségű tulajdonosok tudomásul veszik, de a 30-80 négyzetméter esetében reklamálnak. Tudomása szerint a Földhivatal ezen tud változtatni, ha a tulajdonosok kéri. Kérdi, hogy ha ezt kezdeményezik, akkor az egész változtatási vázrajz „dugába” dőlhet - e? Vagy a tulajdonos nyilatkozik, hogy tudomásul veszi és a hivatal ennek megfelelően járhatna el. A tulajdonos valóságban nem, de papíron telekrészt veszít. Kéri, hogy a kiszabályozásnak megfelelően a kikarózást is végezzék el. Ő gyűjti a nyilatkozatokat és egyben adja át a hivatalnak, mert ha egyenként jönnek el a tulajdonosok, az hosszú időt venne igénybe. Különbféle jogok – pl. ELMÜ vezetékjog – átvezetésére kényszerülnek a tulajdonosok, ennek átvezetését is a tulajdonosoknak kell végezni, holott ezek a vezetékjogok majd köz illetve városi tulajdonú utcákban lesznek. Szeretné, ha ezt a városi hivatal végezné. A Kovácsféle ingatlanrész kisajátítás nélküli megvásárlására bizonyos forrás van, de ehhez a garázst át kell építeni – nem új építés -, ehhez az önkormányzat tudomásulvétele /nyilatkozata/ szükséges. Így tudnák biztosítani az úthoz szüksége 7.5 méteres területet.
- **Mártonffy István** elmondta, hogy a vázrajzokat készítik és átadják, kéri, hogy a DAT térképpel kapcsolatos észrevételeket tevő tulajdonosok egyesével menjenek be és így tudják megvizsgálni a problémákat és tudnak segítséget adni. A helyszíni kitézésre vonatkozó kérést továbbítja, az ELMÜ és más vezetékjogokkal kapcsolatban a hivatalnak nincs hatásköre, ez egy nehéz ügy. A Kovács féle ingatlan kapcsolatban, ha a tervező felkeresi az irodát segítenek neki, de az engedély nélküli bejelentést az engedélyező hatóságnak kell bejelenteni, településképi szempontból nem lesz probléma.

Napirendek tárgyalása:

- **Molnár Mária** vetítéssel egybekötött tájékoztatóján az alábbiakat adta elő:
- a Képviselő-testület 2014. évi Frankhegyre vonatkozó döntéseinek megfelelően – a 2009. évi koncepció szerint - folyik a terv elkészítése,
- cél, hogy minél egyszerűbben és gyorsabban végrehajtható szabályozás készüljön el,
- a magasabb jogszabályok változása lehetővé teszi, hogy az elképzeléseket ütemezetten valósítsák meg,
- a hosszú távú fejlesztési koncepciónak egy olyan szabályozásai tervet feleltetnek meg, az azonnal megvalósítható részeken indul a szabályozás, a problémás területek a második ütemben valósulnak meg,
- a testületi döntés alapján a Fátyol utca, Gyömbér utca és Hurok utca környékének szabályozása az első ütem egyik része, ezzel párhuzamosan megy a Cserebogár, Boróka, Tűzkőhegyi és Csalitos utca környékének szabályozása, az úthálózat tekintetében is az első ütemet tartalmazza, azokon a területeken, ahol a tulajdonosokkal egyeztettek, vagy folyamatban van az egyeztetés, ezeken a területeken várható a közművek megvalósítása, itt lehetséges először az építkezések feltételeinek megteremtése,
- a többi területrész is üdülő területi besorolású lesz, de a szükséges műszaki megoldások második ütemben kerülnek fejlesztésre, ennek megfelelően készül el a szabályozási terv is, a Frankhegy egy, egységes egésként lesz kezelve a koncepció és a településszerkezeti terv szintjén,
- a két meghatározott terület fejlesztése nem jelenti azt, hogy az 1300 ingatlan egyszerre be fog épülni,
- a gyűjtő útnak is csak egy szakasza fog megépülni,
- a második ütem tartalmazza azt a megoldást, hogy az úthálózat a teljes területre vonatkozóan kerül feltárássra, oly módon, hogy az már bírni fogja a teljes terhelést az utak viszonylatában,
- megjelölésre kerültek azok a területek, amelyek a vízellátáshoz szükséges zónákat tartalmazza, de ez már a koncepció első ütemében is megjelenik,
- a tervezett Településfejlesztési terv – amit a koncepció előkészít – teljes egészében meg fog felelni az önkormányzat idevonatkozó döntései tartalmának, tartalmazza a közlekedéshez szükséges úthálózati elemeket, vízi közműelemeket, csapadékvíz lefolyást csökkentő elemeket is a teljes terület vonatkozásában méretezett módon,
- így a Frankhegy alatti lakóterület sem kerül problémás helyzetbe a hegy beépülése során, ez a terv megfelel a településszerkezeti tervnek is, annak, amelynek jóváhagyása folyamatban van teljes Budaörs területére,
- a fejlesztési zónák, ütemezések meghatározzák a szabályozási tervben mindenképpen rögzítendő feladatokat,
- a most bemutatott terv a NATURA 2000 területre eső részek problémáit nem tartalmazza, ezekben az esetekben még egyeztetnek, tárgyalásokat folytatnak, ezzel nem szeretnék a frankhegyi szabályozási terv jóváhagyását megakasztani, a NATURA 2000 területbe az Esthajnal és a Kőhalom utca van besorolva itt olyan szabályozást terveznek, hogy akkor is működésképes legyen, ha a NATURA 2000 besorolást nem lehet levenni a területről, az ezen a területen lévő telkeknek a NATURA 2000 részén bármilyen beépítés tiltva lesz,
- a NATURA 2000 területen keresztúlvezető utakat nem szabályozási vonallal jelölték meg, hanem helybiztosítással, itt lesz mód a telektulajdonosokkal egyeztetésre,
- az övezeti részeket is – a lehetőségekhez képest - egységesítették, egyszerűsítették, amennyire lehetett, tömbökre hozták meg az övezeti besorolási javaslatokat.

- **Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy a Kőhalom és az Esthajnal utcánál semmi probléma nem lesz, mert az ingatlanok úgy helyezkednek el, hogy a problémák megoldhatók, az ingatlanok a Zengő utca felé vannak tájolva. A Fátyol utcai átmenetnél, az Erdész utca felé a második ütemben terveződik, 2002-ben itt a telkek kiszabályozása megtörtént – amikor döntöttek, hogy a Fátyol utca zsákutca minősítése megszűnik -, a tulajdonosok egyetértésével, most az ingatlanok a Tölgy utca felől megközelíthetetlenek, a bejárat viszont a Tölgy utca felől volna, az ingatlantulajdonosok kérik, hogy itt a telekredezéseket/kialakításokat minél előbb szeretnék megvalósítani. Szeretnék a tulajdonosok egyetértésével a Fátyol utcát és az Erdész utcát összekötni, nem közművesítés, hanem telekalakítás céljából, mint a Cserebogár – Csalit utca utca esetében. Ebben kérik a Főépítészeti Iroda segítségét.

- **Mártonffy István** elmondta, hogy a terv azért készült ilyen formátumba, hogy lehessen egyeztetni, a kompetens személyekkel terveznek egy megbeszélést a közeljövőben a közlekedési rendszerről, telekalakításról és a nyomvonalakról, amint ezen túljutottak akkor kerül sor a szabályozási terv további elemire, most olyan helyzet van, ami megadja minden variációra a lehetőséget. Így egyetlen hatóság sem kerül olyan helyzetbe, hogy elutasítsa a tervet. A középtávú tervekben ezeket nem kezelik, a hosszú távúban meg úgy, mintha ezek már meg lennének oldva. Így megindulhat a fejlesztés minél hamarabb.

- **Dr. Hardy Géza** kérte, hogy a Molnár Mária által ismertetett anyagot a részönkormányzat honlapjára telepítsék fel.

- **Mártonffy István** a jelenlegi szakaszban nem javasolja az anyag honlapra történő feltöltését, erre csak az egyeztetések után lát lehetőséget. Ha a részönkormányzattal meg tudnak beszélni egy behatárolt időpontot, akkor az egyeztetést is meg lehet tartani, ezt követően lehet feltölteni az anyagot, lehetséges egy lakossági fórum összehívása is.

- **Roszik György** kérdezte, hogy ez jelenleg hány telket érint? Az 1/1 ütemnek mikor lenne a befejező szakasza, sőt lehet, hogy kellene egy al-ütem is.

- **Molnár Mária** elmondta, hogy az 1300 teleknek mintegy 1/5-ét – mintegy 400 telket - érinti a mostani anyag, ez a lehatárolás egy testületi döntés eredménye.

- **Bottyán István** elmondta, hogy a részönkormányzat és a felkért tanácsadói megbeszélése után lenne egy lakossági fórum, majd ezt követően lenne a részönkormányzati és testületi döntés? Reméli, hogy a lakosság részéről érkező észrevételek is manifesztálódni tudnak.

- **Mártonffy István** elmondta, hogy fél éven belül jutnak el oda, hogy hatályos lesz a terv. Lehet, hogy az útszabályozásokkal kapcsolatban is tartanak lakossági fórumot és egyet a végleges szabályozási tervről is lesz egy, de ez még nincs véglegesen eldöntve. Ezt még be kell mutatni a képviselőknek, a bizottságoknak is, be kell tartani a partnerségi előírásokat is.

A lakosok észrevételeit is figyelembe veszik, meg lesz a lehetőség, hogy az egyedi igényeket is figyelembe vegyék, de ez egy későbbi szakaszban lesz, addig végig kell menni az államigazgatási eljárás on is. A kihirdetés előtti pont az az utolsó, amikor még változtatási lehetőség van.

2. Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet módosítása.

- **Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy régóta vajúdnak ezzel a rendelettel, kérdések merülnek fel ismét. Felkéri a Főépítési Iroda vezetőjét egy rövid tájékoztató megtartására.

- **Mártonffy István** elmondta, hogy egy törvényességi felhívást követően került sor a rendelet módosítására, amelynek lényege, hogy az elmúlt időszakban bekövetkezett jogszabályi változásoknak meg kell feleltetni a rendeletet, máshova kell helyezni bizonyos rendelkezéseket a most hatályos HÉSZ-hez képest. A felhívás nem arról szólt, hogy az önkormányzatnak nincs szabályozásai lehetősége egy terület közművesítettségének meghatározására, hanem arról, hogy ezt más módon kell megtenni. Ennek megfelelően olyan szabályozás készült, hogy nem csak eltörlik a törvénytörő helyen lévő pontokat, hanem ezek módosítását, pontosítását is megteszik. Ez egy többszörösen egyeztetett folyamat. A legutóbbi variációhoz képest változás nincs, az Állami Főépítész végleges véleménye megérkezett, ebben semmiféle kifogást nem emelt a rendelet ellen. A további folyamat menetét írta le. A korábbi észrevételeinek megfelelően javították át a rendeletet. Ha ezt a rendeletet a képviselő-testület megalkotja, akkor ennek megfelelően módosul a 44/2000 rendelet ezen a területen. Meg lesz határozva, hogy a Frankhegyen milyen közművesítettség megléte esetén lehet építési engedélyt kapni. Ezeken a pontokon a rendelet érdemben nem változik. Az érdemi változásokat a Molnár Mária által készítendő rendelet tartalmazza, ha azt a képviselő-testület elfogadja. A törvényes eljárás betartása miatt került az előterjesztés a részönkormányzat elé, az Állami Főépítész végleges véleményével.

- **Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy kezdettől azt kérik, hogy a rendelet módosítása ne legyen gátja annak, hogy a szabályozási terv készüljön, ketté kellett volna bontani ezeket a dolgokat. A részönkormányzat 2014. januári-februári ülésén elfogadta a felhívásra adott választervezet érdemi részét, de a határidőre más javaslatot tettek, azt kérték, hogy a 30 napos határidőt betartva történjen meg a rendelet módosítása. Kérték, hogy a beépítést gátló – és a törvényességi felhívásban megfogalmazott – szakaszokat töröljék. De az volt a félelem, hogy ennek következtében a Frankhegy „benépesül”. Ez egy téves állítás volt, ez most sem áll fenn. 350 tulajdonost megkeresve mintegy egy tucatnyian kívántak építkezni, igaz, hogy néhányan beadtak építési engedélyt, de ezeket elutasították. Az a vélelem, hogy a tervezők felelőtlenül nyilatkoznak a majdan megépítendő közművekről alaptalan, mert a hivatalnak a használatbavételi engedély kiadása előtt helyszíni szemlét kell tartania. Egy mostani ügyben Budaörs Város nyilatkozata alapján került elutasításra az építési engedély a Gyöngyvirág utcában, helyszíni szemle megtartása nélkül. Helyszíni szemle esetén az építéshatóság meggyőződhetett volna arról, hogy a használatbavételig a közművesítettség biztosítható e. A Merengő utca környékén hiába adnak be építési engedély kérelmet, ezek is elutasításra kerülnek, holott a mostani szabályozási folyamatot is figyelembe véve, a teljes közművesítettség a használatbavételig engedély ig biztosítható. A lakosság körében a felháborodás óriási, tulajdonképpen 1998 óta építési tilalom van, hiába oldotta fel 2000-ben a 44/2000 rendelet elfogadásával a hivatal, hiszen közmű nélkül változtatásra sem kap engedélyt a tulajdonos. Ennek következtében a teljes Frankhegy lepusztult, a bűnözés melegágya, illegális szeméttlerakók, engedély nélküli építkezések

rendezetlen beépítések szimbólumává tették a Frankhegyet. Pillanatnyilag az a terület amely Budaörs gyöngyszeme lehetne, a város szégyenfoltja. A bűnözés nap mint nap újabb területekre tör be, az állandó életvitelszerűen kint élők sem merik biztonságosan elhagyni ingatlanjaikat. Az ő számítás szerint kb. 300-350 azon ingatlanok száma, ahol lesz lehetőség az építkezésekre a fejlesztések tekintetében. A további 2/3 terület nem tudják mikor lesz közművesítve, mikor lesz fejlesztve. Továbbra is olyan állapot marad fenn, hogy az engedély nélküli építkezések tovább folynak a közbülső területen, mert nincs ki megállítaná ezt a folyamatot. Mikor lehet itt egy normális körülmények szerinti területet kialakítani? Az elmondottak alapján a rendeletmódosítás elutasítását javasolja, azért, hogy minél gyorsabban kulturált körülményeket tudjanak kialakítani. Nem zúdul a városra probléma, ha néhány tulajdonos építési engedélyt kér. Egy szakértői véleményt – Molnár Gyula településfejlesztő - mérnök véleménye - szeretne csatolni a jegyzőkönyvhöz, de ezt nem mellékletként, hanem annak részeként. Ennek lényege, hogy a főépítész kívánalmának a hivatal eleget tett, de kérdés a kormányhivatal álláspontja, mert a korábbi törvénysértések ugyanúgy benne lesznek a mostani rendeletben is. Ha a képviselő-testület ezt a rendeletet megalkotja, akkor a Kormányhivatal újabb törvényességi felhívást fog tenni.

(a nevezett szakértői vélemény a jegyzőkönyv végén olvasható, azt a Frankhegyi Részönkormányzat tagjai a Bizottsági ülés előtt megkapták)

- **Roszik György** elmondta, hogy az elmúlt három évben nem tudták felmérni, hogy mi történik a hegyen, fenntartási dolgok tekintetében. Jó, hogy épül a Szépkilátó út, de nem tudják ki, mikor döntött erről. Több ilyen este fordult elő a hegyen. Nem jó látszatdemokráciát játszani. Ebben közreműködtek, a szabályozási terv is ilyen. Ennél is van egy érvényes terv és van egy tiltás. És nincs egy az önkormányzat által is elfogadott terv. Tudja, hogy ez egy bonyolult folyamat. Valaki valamit elrontott, ezért felelni kell! Használni nem használ, ártani nem árt szabályozásban vannak benne. Nem fogja megszavazni az előterjesztést.

- **Mártonffy István** elmondta, hogy alig van olyan, aki közmű nélkül akar építkezni. Ha tényleg ez csak pár embert érint, akkor miért nem tudják ezt a türelmet megadni? Miért nem tudják a szabályozási terv elkészültét kívárni? Ebben kéri a részönkormányzat segítségét. Ha ez így megy tovább az érdemi szabályozási terv is lassabban fog menni, nincs kapacitás két dolog párhuzamos vitelére. Eddig semmiféle érdemi észrevétel nem volt a felettes szervektől. Ezt előre nem lehet feltételezni, abban bíznak, hogy ezt el fogják fogadni.

Ebben kéri a részönkormányzat segítségét. Ha a kifogásolt pontokat csak eltörölték volna, az is törvénysértő állapotot hozott volna létre, mert nem lett volna szabályozva a közművesítettség szintje. Az érdemi szabályozásáig ez a legjobb megoldás. A második ütemben az építkezések, a területfejlesztés akkor valósul meg, ha lesznek olyan területek – déli északi irányba – amelyek megfelelnek a szabályozási tervnek, ott is lehet majd építkezni, szabályozottan és nem úgy, hogy az ellehetetlenítse a további fejlesztéseket. Az egész Frankhegy fejlesztése hatalmas összeg, ezért döntött úgy a testület, hogy fokozatosan kerül sor a fejlesztésre.

- **Bottyán István** elmondta, hogy azt kéri, hogy a közművesítettség kialakítása a használatbavételi engedélyhez legyen kötve és ne az építési engedélyhez. A hivatal is gyakorolhat gesztust – kérésüket meghallgatva – a lakosság felé. Tudja, hogy

rengeteg probléma volt, pl. a Fátyol utca kiszabályozása, most reménykeltő a helyzet. A lakosság részéről a bizalom és a hit megmaradjon, ezt kell elérni.

- **Mártonffy István** elmondta, hogy ha a tervező azt nyilatkozza, hogy a használatbavételi eljárásig meg lesz a közmű, akkor kiadják az engedélyt. Régebben a közműszolgáltató igazolását kellett beszerezni. Ismertette az építkezések engedélyezési, kiviteli és használatbavételi folyamatát. Kéri a lakosság megértését és bizalmát. Ezt a rendeletet elfogadta a képviselő-testület, az Állami Főépítész, most ebben a fázisban csak a korábbiaknak megfelelően el kellene fogadni, hogy ez nyugvópontra kerüljön és a szabályozási tervvel tudjanak tovább lépni.

- **Bottyán István** elmondta, hogy ez már egy érzelmi pont, a frankhegyi lakosok között számos építómérnök van, tőlük kapják az információ egy részét. El kellene fogadni a törvényességi felhívásra a választ, és ha elindulna az építkezési hullám, akkor kellene azon gondolkodni, hogy azt miképp lehetne kezelni. Az építetőknek sokkal praktikusabb előre gondolkodni, mint a kész ház esetében, amikor még nincs meg a használatba vételi engedély és benne áll sok millió forintja.

- **Dr. Hardy Géza** jelezte, hogy Kemény Árpád szót kér, kéri, hogy erről szavazzanak.

36/2014. (VII.21.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat

A Frankhegyi Részönkormányzat 2 perces időkeretet biztosít Kemény Árpád hozzászólására.

A Részönkormányzat 4 igen szavazattal fogadta el a határozatot.

- **Kemény Árpád** elmondta, hogy ha a hegyen nem lesz építkezés, valóban probléma zúdul a városra a csapadékvíz miatt, amely jelenleg a Szépkilátó utcánál az ismételt támfalépítésben jelenik meg, miután a támfallal szemben egy eső gyűjtő árok van és a következő években is oda fogja vinni a vizet és a támfal mellett le fogja mosni a földet. 16-20 év türelmük volt, Molnár Mária 7-8 éve csinálja ezt a szabályozási tervet. Hatalmas összegbe kerülne a Frankhegy, Budakeszi most kapott 3.5 milliárd forintot csatornázásra, víztisztító építésére. Az építési engedélykérelmet beadták, a tervezője nyilatkozta, hogy meglesznek a közművek, mire a hatóság közölte, hogy ha nem, akkor feljelentik az építéskamaránál. Ez az együttműködés. El fog menni a bíróságra, az engedély megszerzése céljából.

- **Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy a terület 1998 óta építési tilalom alatt áll, képzeljék el, hogy hány család ment azóta tönkre, hogy nem építkezhetek. Nekik sincs közművük, így a család egyik része Órmezőn, a másik része a város másik részén van. Hasonló területek vannak a Hurok utcában, örökölt ingatlan volt, el kellett adnia a Nádas dűlőn építkeztek és most is nyögik a svájci hitelt. Hasonló a helyzet a hegy más területén. Azt kellene a város vezetésének észrevenni, hogy ez egy gyönyörű terület, lepusztult és ebben nem a tulajdonosok a vétkesek, hanem azok a törvényerejű rendeletek., amelyek 1998 óta nem engedik, hogy ez a terület saját környezetében kivirágoztassa Budaörsnek ezt a részét is. Most azon rettegnek, hogy ha hazamennek az épület úgy áll e, vagy megint idegenek jártak a házakban. Azért dolgoznak, hogy ez az állapot megszűnjön. 2005-ben azért állt meg ez a folyamat, mert annakidején a főépítész Asszony azt mondta, hogy a Gerle köznél – egy száz méteres szakasz módosítását igényelte volna a rendeletnek – nem lehet, az egészet meg kell változtatni, ha ez nem így történt volna, akkor ma az első zónában – 288 méteres Balti szintmagasságig - teljes közműellátottság

megvalósulhatott volna, a csapadékvíz befogadását a TÖRS VÍZ kft befogadta. És most hányszorosaért fogják elvégezni, amit akkor megtehettek volna? Pontot akarnak tenni az ügy végére és kulturált területet akarnak kialakítani a hegyen. Kérdezi, az engedély nélküli építkezéseknél hol a hivatal? Hol a Közterület-felügyelet? Hol vannak az állami szervek? Miért nem tudnak ezeknek érvényt szerezni?

37/2014. (VII.21.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat

A Frankhegyi Részönkormányzata javasolja a Képviselő-testületnek Budaörs Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzatról szóló 44/2000. (XII.01.) ÖKT sz. rendelet módosításával kapcsolatos melléklet szerint rendelet megalkotását.

A Részönkormányzat 4 nem szavazattal fogadta el a határozatot.

Dr. Hardy Géza korelnök bezárja az ülést 19²⁰ órakor.

k.m.f.

Dr. Hardy Géza
korelnök

Roszik György
jegyzőkönyv hitelesítő

„FRÖK 2014. 04.21-i ülésére tett településképi tervezői álláspont – (Molnár Gyula).

1. A FRÖK 2014. 07. 21. napjára összehívott ülésén tárgyalandó 44/2000. sz ÖKT sz rendelet módosítása, amely szerint az építési szabályzatban elő kell írni az építési engedély kiadhatóságának előfeltételeként a teljes közművesítettség meglétét- az OTÉK 7. § (3) bekezdés 2012. 08. 06-ig hatályos szövegének figyelembe vételével - szakmailag megalapozatlan téves jogértelmezésen alapul az alábbiak miatt.

Az OTÉK hivatkozott előírása szerint: 7. § (3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

- 1. a kialakítható legkisebb telekterületméretet,*
- 2. a beépítési módot,*
- 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,*
- 4. a megengedett legnagyobb építménymagasságot,*
- 5. a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét,***

A beépítés feltétele nem jelenti az építési engedély kiadásának előfeltételét, hanem arra utal, hogy az engedélyezett épület közmű ellátottsága milyen fokú legyen rendeltetésszerű használata során.

Az építési törvény 36. § „d” pontja a 2000. 03. 01-i hatályos szövege szerint:

„Építési hatósági engedély akkor adható, ha:

az építmény rendeltetésszerű használhatóságához szükséges közmű-és energiaellátás megvalósítása biztosított”

Tehát az építési engedélyben feltételként elő lehet írni azt, hogy az épület használatbavételig teljes közművesítéssel rendelkezzen, ezért az építkezés folyamán kiépíthető az energiaellátás a közcsatorna, vagy ezt pótló zárt szennyvíztároló.

Építési törvény 36. § előírásait konkrétan fogalmazták meg a jogalkalmazóknak, mert 2008 májusától a törvény egyértelműsítette az engedély kiadhatóságának feltételeit, **a közművesítés használatbavételi engedélyig történő megépítését írta elő a jogalkotó**, és ezt a szakmai álláspontomat a KÚRIA döntése is megerősítette --lásd Makkosmária HÉSZ megsemmisítés—

A Kúria nem érzékelte az ellentétet és nem kezdeményezte az OTÉK harmonizációját az építési törvényhez, mert nincs ellentmondás, csak vannak, akik érdekeik szerint félremagyarázzák a szöveget.

A beépítés feltétele sok esetben okozott félremagyarázást, mint jelen esetben is ezért, 2012. 08. 07-től az OTÉK 7. § (3) bekezdése megváltozott, kikerült a Főépítész által hivatkozott megfogalmazás és félreértelmezett előírás **-beépítés feltétele szóhasználat-** igazodott az építési törvény előírásához, amely azt írja elő, hogy használatba vételig kell a közműveket megépíteni íme:

7. § (1)¹⁶ A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

(2)¹⁷ Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

(3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:¹⁸

- 1.¹⁹ a kialakítható telek legkisebb területét,
2. a beépítési módot,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,

4.²⁰ a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,
5.²¹ a közműellátás mértékét és módját,.....**MÁR NINCS
ELŐÍRVA, HOGY A BEÉPÍTÉS FELTÉTELE, Nem lehet
félremagyarázni.**

Tehát 2012. 08. 07-től az OTÉK 7. § (3) bekezdés egyértelműen nem az építési engedély kiadásának előfeltételül köti a közművesítést!

Ehhez igazodva, az építési törvényből kivették a használatbavételi engedély és a közművesítés megvalósíthatósága vizsgálatát, ezt a 312/2014 Kormányrendelet 18. § -a szerint az építési hatóság --és nem az Önkormányzat, és nem a Polgármester (Tervtanács és Főépítész útján)--hatáskörébe teszi.

18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy

a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel-e az Étv. 18-22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,

c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e

ca) az Étv. 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,

cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,

cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,

cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,

d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely

da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,

db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,

e) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges

ea) járulékos építmények telken belül,

eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és

ec) a közműellátás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e,

A közművesítés feladatát a Frankhegyi vízi közmű társulat végezheti el, erre törvényileg szabályozott felhatalmazással egyedüli joga van.

A közművesítés megvalósíthatóságának vizsgálatát az építési hatóság végezheti el, a Víziközmű Társulat nyilatkozata figyelembevételével.

Budaörs Polgármestere jogtalanul tett nyilatkozatot a frankhegyi közművesítés vonatkozásában, ezzel megsértette az Önkormányzat és a Víziközmű Társulat közötti megállapodást és megsérti az építési hatóság jogkörét, amikor elvonja az építési engedélyezés feltételeinek vizsgálatát Budakeszi Járás Építési Hatóságától.

Budaörs Polgármestere a 8/20013 rendelet 6.§ (1) bekezdés „e” pontja törvénytörtő rendelkezése alapján diszkriminálja a frankhegyi tulajdonosokat.

Budaörs Polgármestere törvénytörtő helyi rendelet alapján, a Víziközmű Társulattal kötött megállapodást felrúgva 2014. 04. 01-től a Településképi véleményeiben vétőjogot gyakorol a frankhegyi építési engedélyezések vonatkozásában.

Ez a jogalkalmazás sérti a PTK. 6. könyv 548. §-ban rendelt tilalmat és az egyedi engedélyezési ügyekben és a víziközmű Társulattal szemben is közigazgatási jogkörben okozott kárt valósít meg.

2. Az építési engedélyek kiadhatóságának nem lehet előfeltétele a közterületi kapcsolattal rendelkező ingatlanok újraszabályozása, csak azon ingatlanoké, ahol nincs közterületi kapcsolat.

Az Építési Törvény szerint a telekalakítás 23-24. § -ban leírt jogintézménye és a 27.§-ban leírt útszabályozások jogintézmény eltérnek egymástól, ez utóbbit az építési hatóság nem kérheti számon, mivel a 312/2012 . Kormányrendelet 18. §(1) szerint:

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-.

Ebben a szövegben nincs utalás az Étv. 27.§-ra, ezért annak vizsgálatával a Polgármester megint felhatalmazás nélküli vizsgálatot folytat és gyakorol vétőjogot az építkezések felett.

Az Önkormányzat, azért erőlteti ilyen sebességgel a módosítást, mert ezzel el tudja kerülni a KÚRIA folyamatba tett vizsgálatát, azzal az indokkal, hogy megváltoztatta a rendeletet.

Ha ez bekövetkezik, akkor a módosított rendelet ellen fog a Kormányhivatal törvényességi eljárást kezdeményezni és amit 2014.03.26.-n a testületi ülésen lezárhattunk volna, kezdődik - immár harmadszor - előlről. „