

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 1-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök felülvizsgálata - Antal Mária Partneri vélemény elbírálása

Előterjesztő: Csonka Gergő polgármester

aláírás

Előkészítette: Szalay István műszaki ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay István
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete Badacsonytördemic község új településrendezési eszközeit (településszerkezeti terv, szabályozási terv) véleményezési szakaszra (lakossági fórumra/partnerségi egyeztetésre) bocsátotta 2023. november 15. napján, Hirdetményi formában, mely megjelent a település honlapján és a település nyilvános hirdető-felületein.

A partnerségi egyeztetés lefolytatására a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023./IV.27./Korm. rendelet 2 §-ában foglaltakra tekintettel elektronikus úton kerül sor.

A vélemények benyújtására 2023. november 15 – 2023. november 30. időtartam került megjelölésre. Az eljárás következő pontjaként a Képviselő-testület a véleményezési szakaszt és egyúttal a partneri eljárást – az eljárás során történt különféle egyeztetések, egyeztető tárgyalások folyamányaként, valamint a beérkezett kérelmek figyelembevételével – a 96/2024. (VI.24.) határozatával lezárta. A döntésben szerepelt még a záró szakmai vélemény megküldése is.

Jelenlegi állapot:

Antal Mária (Badacsonytördemic, Újhegy u. 7.) 2025. március 13.-án elektronikus levélben megküldte az Általa 2023. november 29-én keltezett és megküldött Partneri adatlapot, annak feladását igazoló dokumentumot és a kapcsolódó levélben jelezve, hogy véleménye szerint „*eljárási hiba történt*”. Levelét Jegyző Asszonynak címezte!

A 2023. március 12-én keltezett (véltetőleg tévesen 2023. év, helyesen 2025.) levelében kérvényezi a Badacsonytördemic 069/76 helyrajzi számú ingatlanjának a belterületbe vonását, azt indokolással ellátva (a 2023. november 29-én keltezett levélben a nevezett ingatlan belterületbe vonása nem szerepelt, abban elsősorban részleteiben a tervezett út és annak „hatásai”, valamint a környező ingatlanok használatával kapcsolatban kerültek észrevételek és javaslatok megfogalmazásra).

Önkormányzatunkhoz - a levélhez csatolt, annak feladását igazoló „dokumentum” szerint – a nevezett dátum (azaz 2023. november 29.) és azt követően sem érkezett meg a Partneri adatlap, melyet azonban bizonyítani sajnálatos technikai okok miatt nem áll módunkban, így a Kérelmet utólag, jelen döntéssel befogadottnak javaslom elfogadni és annak tartalma szerint a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint döntést hozni – kizárólag a 2023-as kérelem tartalma alapján – és ezáltal a véleményezési szakasz partnerségi eljárásának lezárását megerősíteni.

Mivel időközben az Állami Főépítészhöz a záró szakmai véleményt kiadására irányuló kérelem, - annak indoklásban közvetve jelen eseményt került megnevezésre - visszavonásra került, így jelen döntésektől függően – és azok megküldésével - azokról szükséges az Főépítész értesítése is az eljárás további folytatása végett.

Megállapítások:

1. A partneri adatlapon a tervezett út – mint szabályozási elem - kapcsán leírt észrevétel annak feloldása nem került nevesítésre,
2. A 2025. megkeresésben felsorolt egyéb körülmények, fejlemények, észrevételek és javaslatok a 2023as adatlap azokat nem tartalmazta.

Lehetőségek:

A levelekben előadottak figyelembe vétele és további személyes egyeztetések alkalmával annak megoldása, és a 2027. június 30-ig elkészülő, a településrendezési eszközöknek a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak történő megfeleltetése kapcsán kötelező felülvizsgálat során – egyéb, tervezett utakkal egyetemben – azok figyelembe vétele.

Egyéb jogszabályi környezet:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 15. § - a szabályozó felelősségének elve - (1) bekezdése szerint

„Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.”

A Méptv. 90-91. §-ai az alábbiakat szabályozzák:

Ha a helyi önkormányzat egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, a beépítési szabályokat, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét és rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy külön rendeletben telekalakítási és építési tilalmat rendel el, és mindezekből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek - kérelmére - kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

Jelen esetben a már 2005. év óta tervezett útnak kizárólag a szélességi méretével kapcsolatban történt változás, annak településen és érintett ingatlanokon belüli „átvezetésére”.

A kérelem beérkezését követően az önkormányzati főépítész véleményét írásba adta, mely szintén az előterjesztés mellékletét képezi.

A Helyi építési szabályzat elkészítésére megbízott településtervező, Gergye Péter, a következő álláspontját közölte az ügygel kapcsolatban:

„A településtervező álláspontja az, hogy az egész eljárás jogszerű elfogadását veszélyezteti partneri, vagy más érdekelt államigazgatási szerv véleményének figyelmen kívül hagyása. A Kúria más esetekben hozott ítéletei alapján kérem ezt figyelembe venni:

„[29] A Kúria többször vizsgálta már a helyi építési szabályzat megalkotásához kapcsolódó speciális eljárási szabályok betartását. A Kőf.5055/2013/9. számú határozatában megállapította, hogy az érdekelt államigazgatási szervekkel való egyeztetés kötelezettsége és a lakosság bevonása az eljárásba olyan garanciális jellegű eljárási követelményeket jelent, amelyeket a jogi szabályozás nem ír elő más önkormányzati rendelet megalkotása során.”
<https://kuria-birosag.hu/hu/kuriai-dontesek/342-telepulesrendezesi-terv-elfogadasakor-jogszabalyi-kovetelmenyek-ervenyesuleset>

Kúria állásfoglalás:

„Az Étv. 9. § (7) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadhatók el, és az Étv. 9. § (9) bekezdése előírja, hogy az Étv. 9. §-ában szabályozott eljárási rendet érvényesíteni kell a rendezési tervek módosításánál is. Mind korábban az Alkotmánybíróságnak, mind pedig jelenleg a Kúriának – az Étv. fenti szövegének hatálya alatt - egybehangzó a gyakorlata a tekintetben, hogy az önkormányzatoknak a városrendezésre és építésügyre vonatkozó szabályozási autonómiája kizárólag a rendeletalkotás tartalmát és az alkalmazott eljárás lefolytatását meghatározó törvényi keretek között érvényesülhet. Ilyen, az önkormányzati rendeletalkotás során irányadó eljárási rendelkezéseket állapít meg az Étv. fentiekben említett 9. §-a is, amikor a helyi építési szabályzat elfogadásához a közérdek érvényesítése érdekében számos egyeztetési kötelezettséget ír elő, és az érintett állampolgárok, szervezetek, érdekképviselők, hatóságok számára véleménynyilvánítási, javaslattevési, észrevételezési lehetőséget biztosít. Az érdekelt államigazgatási szervekkel való egyeztetés kötelezettsége és a lakosság bevonása az eljárásba olyan garanciális jellegű eljárási követelményeket jelent, amelyeket a jogi szabályozás nem ír elő más önkormányzati rendelet megalkotása során.

Megállapítható így, hogy az önkormányzat képviselő-testülete nem rendelkezik szabad döntési lehetőséggel abban a tekintetben, hogy a helyi építési előírások megállapításáról az Étv.-ben szabályozott eljárási rendben elfogadott helyi építési szabályzatban, vagy ezen eljárási kötöttségek nélkül elfogadott önkormányzati rendeletben rendelkezik-e. A helyi építési előírásokat a képviselő-testületnek az Étv. 9. §-ában szabályozott eljárási rendben elfogadott helyi építési szabályzatban kell megállapítania. (lásd pl. az 52/2011. (VI. 24.) AB határozat). „
<https://kuria-birosag.hu/hu/onkugy/kof505520139-szamu-hatarozat>

A településtervező a lakossági vélemény képviselő-testület általi megismerését és az alapján álláspontjának kialakítását kéri az önkormányzattól, mint ahogy helyesen a többi esetben ezen döntések rendelkezésre is állnak. A lakossági vélemények felett a képviselő-testület diszponálhat.

Kérem a kiegészítő határozat meghozatalát, hogy a kiegészített tervet záró szakmai véleményezésre bocsáthassuk.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi döntéseket meghozni szíveskedjenek!

HATÁROZATI JAVASLAT I.
Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (.....) határozata
a településrendezési

Antal Mária Partneri véleményében előadottak elbírálásáról

1. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete Antal Mária (a továbbiakban: Kérelmező) által 2023. november 29-én keltezett és hivatalunkhoz 2025. március 13. napján e-mailben megküldött Partneri adatlapot (a továbbiakban: Adatlap) **befogadja / nem fogadja be.**
2. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Adatlapon előadottakat megismerte, és azok alapján a Római út és Újhegy (052/2 hrsz-ú) út közötti, azokat összekötő tervezett út / szabályozási vonallal érintett területrészeknek a Kérelmező által előadott, a Szabályozási tervet érintő változtatására tett javaslatokat és észrevételeket a felülvizsgálat során **figyelembe veszi / nem veszi figyelembe,**
az alábbi feltételekkel:
....
3. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete Badacsonytördemic község készülő új településrendezési eszközeinek eljárása során meghozott 96/2024. (VI.24.) határozatát – jelen/2025. (....) határozatában foglaltak szerint – **továbbra is fenntartja / nem tartja fenn / a következők szerint egészíti ki:**
...
4. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Kérelmező, valamint az Állami Főépítész tájékoztatásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT II.
Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (.....) határozata

Antal Mária 2025. március 13. napján érkezett kérelmének elbírálásáról

1. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete Antal Mária 2025. március 13. napján érkezett kérelmében előadottakat megismerte, és azokat ezen eljárás keretében érdemi vizsgálat nélkül **elutasítja / nem utasítja el** és a következőket állapítja meg:
...
2. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Kérelmező tájékoztatásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester