



## Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.  
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/354-5/2022

Előterjesztés száma: **S/2-62/2022.**

### SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület **2022. április 28-i** ülésére

(A sürgősség oka: a Pest Megyei Kormányhivatal a Möt. 134. (1) bekezdése szerinti *legalább* 30 napos határidőt konkrétan 30 napban határozta meg – így az Önkormányzat SZMSZ-ében előírt döntés-előkészítési ütemterv szerinti soron következő, *májusi* rendes ülésre történő előterjesztés késedelmes teljesítést eredményezne)

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>A Pest Megyei Kormányhivatal PE/030/00007-1/2022. sz. törvényességi felhívása és tervezői javaslat a Szada 806/1 hrsz.-ú ingatlan építési tilalma ügyében</b>
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester
<b>Készítette:</b>	dr. Finta Béla jegyző
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető
<b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens
<b>Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:</b>	Vargáné Kurfis Erika Pénzügyi osztályvezető
<b>Törvényességért felelős:</b>	Dr. Finta Béla jegyző
<b>Előzetesen tárgyalja:</b>	- (sürgősségi indítvány)
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	TT1 Tanácsadó és Tervező Kft képviseli Nemesánszky Ildikó
<b>Javasolt meghívott:</b>	106/2021. sz. előterjesztés eredeti kérelmezője
<b>A határozati javaslat elfogadásához szükséges:</b>	<u>egyszerű</u> szavazattöbbség
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	<u>nem</u>

## I./ Előzmények

A Pest Megyei Kormányhivataltól 2022. április 19.-én érkező törvényességi felhívás (lsd. csatolt Mellékletként) tanúsága szerint a Kormányhivatal megvizsgálta a Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete fél évvel korábbi ülésén születő döntések jogszerűségét – s az ott születő 21 db KT-határozat és 11 db rendelet közül egy döntéshozatali eljárást (a szavazással kapcsolatos jogsértésekre figyelemmel) jogsértőnek talált – ezért felhívja a Képviselő-testületet:

- a 95/2021.(IX.30.) KT-határozat visszavonására,
- és arra, hogy a 106/2021. sz. egykori előterjesztésben foglalt kérelemmel kapcsolatos tervezői javaslatról új döntéshozatali eljárás lefolytatásával hozzon döntést.

Emlékezetes, hogy a (honlapon is megtalálható) 106/2021. sz. előterjesztés tárgyalása során valóban ellentmondásos helyzet alakult ki, amelyet Jegyzőként ott szóvá tettem ugyan, de az adott döntési helyzetet ezek szerint így sem sikerült jogilag kellően megalapozott mederbe terelnem:

- A Kormányhivatal jogmagyarázata szerint az eredetileg alternatív határozati javaslat mindkét verziójáról történő (egyébként eredménytelen) szavazás két (avagy három) számozott határozatot kellett volna, hogy eredményezzen (a napirendet lezáró egyetlen alakszerű határozat helyett),
- illetve a Kormányhivatal álláspontja szerint nem is lett volna szükség szavazni az alternatív határozati javaslat A./ verziójáról, miután a (fennálló állapot változatlanul hagyását kezdeményező, az illetékes bizottságok által is támogatott) B./ verzió elutasításából kvázi „automatikusan” következhet, hogy helyette a fennálló építési tilalmon történő változtatást támogatja a Képviselő-testület.
- Ez utóbbi álláspont annyiban talán vitatható lenne ugyan, hogy az A./ verzió az építési tilalom részleges feloldásának konkrét módjára is javaslatot tett, amelyről dönteni kellett/lehetett volna – a B./ verzió elutasítása tehát korántsem generált „automatikusan” A./ verzió szerinti feladatot a Tervező számára -, de mert a Kormányhivatal ezzel kapcsolatos vélelme a rendeltetésellenes joggyakorlás kapcsán a jóhiszeműséget is megkérdőjelezi, a kételyek elosztatása céljával is célravezetőbb új döntéshozatali eljárásban (egyszerű többségi döntéssel) pontot tenni az ügy végére.

**II./ A döntéshez szükséges információk** azonosak a 106/2021. sz. korábbi előterjesztésben leírtakkal (ld. az alábbiakban változtatás nélkül: „Tervezői javaslat Szada belterület 806/1 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatos HÉSZ által előírt építési tilalom részleges feloldása ügyében”-alcím alatt), azzal az egyetlen különbséggel, hogy a döntésre váró kérdés közérthetőbb szemléltetése érdekében ezúttal nem alternatív, hanem egyetlen döntési javaslatot fogalmazunk meg: ld. majd **II./ sz.** önálló határozati javaslatként!

(Az **I./ sz.** külön határozati javaslat önmagában csak a 95/2021.(IX.30.) KT-határozat visszavonásáról szól, amely visszavonást a Kormányhivatal törvényességi felhívásában kezdeményezett.)

Abban az esetben, ha a **II./ sz.** határozati javaslat szavazásra bocsátásakor az nem kapna egyszerű többséget (azaz a jelen lévő képviselők több mint felének „igen” szavazatát), akkor a határozat „a 62/2022. sz. anyagként előterjesztett település-tervezői javaslat” elutasításáról szólna.

A teljesség igényével ehelyütt is rögzítjük, hogy a 2021.IX. 30.-i KT-ülés elé terjesztett „Összesített véleménylap” tanúsága szerint (amely dokumentum – mint most kiderült – az eddigi hibás gyakorlat szerint nem volt része a KT-ülés jegyzőkönyvével együtt a „Törvényességi Felügyelet Írásos Kapcsolattartás” elektronikus adattárába feltöltött iratoknak, így annak tartalmát a Kormányhivatal ügyintézője vélhetően nem ismerte meg!) mindkét illetékes bizottság azt a határozati javaslatot javasolta elfogadni, amely szerint a Képviselő-testület nem kívánja megváltoztatni a Szada 806/1 helyrajzi számú ingatlanra a hatályos Szabályozási Tervben vonatkozó „építési tilalmat”.

*Tervezői javaslat Szada belterület 806/1 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatos HÉSZ által előírt építési tilalom részleges feloldása ügyében (106/2021. sz. előterjesztés):*

## „VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A 69/2021. (VII.29.) KT-határozatban foglaltaknak megfelelően a 806/1 hrsz telek beépíthetőségével kapcsolatban megkerestük a TTI Tervező és Tanácsadó Kft munkatársát kérve a határozati javaslatát arra vonatkozóan, hogy a fenti ingatlan szabályozási tervben szerepeltetett beépíthetőségét milyen módon lehetséges megváltoztatni.

**Előzmény:** A 806/1 hrsz telek nagy részét lefedő, a szabályozási terv „beépítésmentes tömbbelső” jelölése miatt nem építhető be. A tulajdonos a megváltozott telekstruktúrára hivatkozva kéri, hogy a szabályozási terven rögzített „beépítésmentes tömbbelső” jelölés lehatárolása úgy változzon meg, hogy a telkén 1 épület, 1 lakás elhelyezhető legyen.

A közműhozzájárulásokat korábban befizették.

A kérelmező tulajdonos és az Önkormányzat 2021. június 5-én helyszíni szemlét tartottak, ahol az Önkormányzat a Szabadság utcától számított 65 m hosszú magánút kialakítását javasolta. A kérelmező a javaslatot írásban elfogadta.

**Település-tervezői javaslat:** Magánutat a szabályozási terv nem jeleníthet meg kötelező elemként.

Megoldás lehet, ha a „beépítésmentes tömbbelső” jelölés a telek Szabadság utca felőli oldalára helyeződik át, a lenti rajz szerint, beépíthetőnek hagyva a telek északibb, szélesebb részét.

Az efféle szabályozás előnyei:

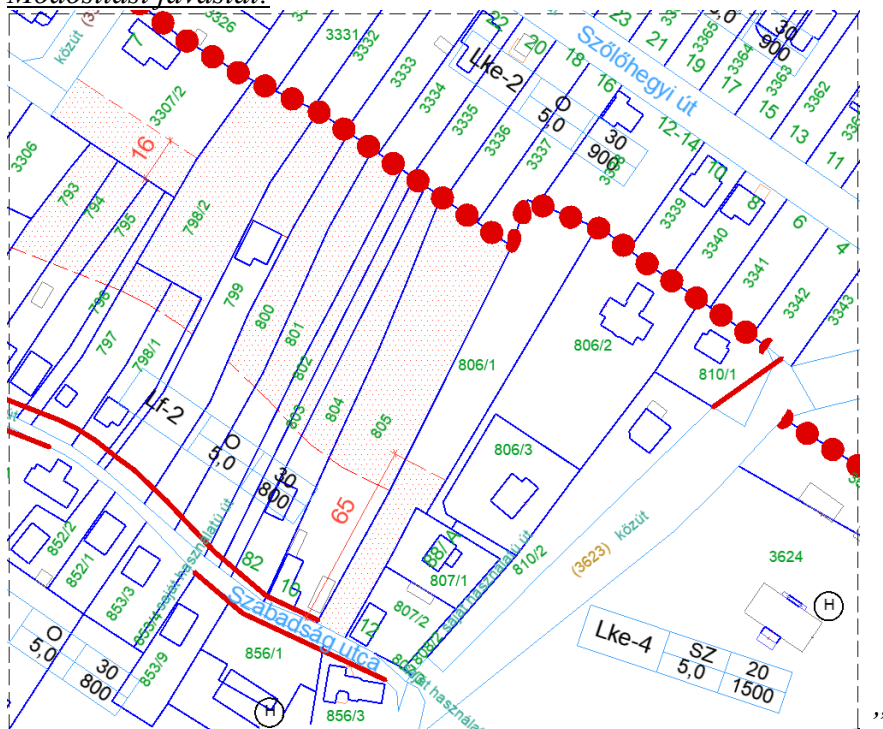
-a tulajdonos szempontjából az, hogy nem kell telket alakítania (nem kell a telket magánútra és építési telekre osztani), ami pénz- és időigényes folyamat, valamint az, hogy a terület esetleges eladásakor annak hátrányának elmaradása, hogy az úttelekre nem vonatkoznak a lakóházra érvényes adó- és hitelkedvezmények,

- a szabályozási elvek szempontjából pedig az, hogy a telek további osztásának nincs értelme, egynél több új beépíthető telek észszerűen nem jön létre, a jelenlegi 806/1 hrsz telken 1 lakóépület, 1 lakás épülhet meg.

Hatályos szabályozási terv:



### Módosítási javaslat:



**A jelen (62/2022. sz.) előterjesztés melléklete: a Pest Megyei Kormányhivatal PE/030/0007-1/2022. ügyiratszámú törvényességi felhívása**

### **III./ Határozati javaslatok**

A fentiek alapján a következő két határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

#### **I./.../2022.(IV.28.) KT-határozat**

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – figyelemmel a S/2-62/2022. sz. sürgösségi indítványban foglaltakra – 95/2021.(IX.30.) KT-határozatát visszavonja, és a 106/2021. sz. előterjesztés elbírálásáról új döntéshozatali eljárás lefolytatásával dönt.

E határozatról a Pest Megyei Kormányhivatalt írásban tájékoztatni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

#### **II./.../2022.(IV.28.) KT-határozat**

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a S/2-62/2022. sz. sürgösségi indítványban részletezett település-tervezői javaslatra - a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009.(06.10.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő átfogó felülvizsgálata során a Szada 806/1 helyrajzi számú ingatlanra a hatályos Szabályozási Tervben vonatkozó „építési tilalmat” meg kívánja változtatni úgy, hogy a telek alsó részén fenntartsa, a felső kiszélesedő telekrészen pedig feloldja a tilalmat.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft-vel a Helyi Építési Szabályzat jelenleg már folyamatban lévő módosítása során a fentiekre vonatkozó változtatást is szerepeltesse a véglegesített szabályzatban.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester