



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2022. december 8-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Településrendezési kötelezés kezdeményezése

Az előterjesztést készítette:

Dr. Gajdácsi Zoltán

Mérnöki Iroda, irodavezető

Öveges László

önkormányzati főépítész

Borbélyné Balogh Katalin

Várostervezési Osztály, osztályvezető

Kezelési megjegyzés:

HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

1

Melléletek:

-

Véleményezésre megkapta:

-

Külső szakértő:

-

Megtárgyalta:

-

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Temesvári Péter
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE**

KÖRNYEZETVÉDELMI, VÁROSRENDEZÉSI ÉS AGRÁR BIZOTTSÁG

16597-13/2022.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2022. december 8-án tartandó ülésére**

Tárgy: Településrendezési kötelezés kezdeményezése

Tisztelt Közgyűlés!

Előzmények

A Kecskemét, Mária körút és Csaba utca sarkán, a Mária körút 17. szám alatti, 3091 hrsz-ú telken 2003-ban építési engedély birtokában egy 27 lakásos társasház építését kezdte meg az eredetileg a telekkel rendelkezni jogosult építető cég. A társasház építése az akkori helyi építési szabályoknak megfelelően zártosuló beépítési móddal, földszint + emelet + kétszintes tetőtérrel szerkezetkész állapotban 2004-ben félbeszakadt. Az azóta eltelt időben több tulajdonosváltáson is átesett a telek, jelenleg két cég a tulajdonosa, a nagyobbik, 941/1000 tulajdoni aránnyal rendelkező cég felszámolás alatt áll. Mindemellett számos jelzálog is terheli a telket.

A telek ingatlan-nyilvántartási állapota szerint kivett, beépítetlen terület, 658 m² nagyságú. A telek rendezettnek minősült az építési engedély megadásakor is és azóta is folyamatosan, a Szabályozási Terv változásai nem irányoztak elő a telket érintő közterület-szabályozást. Az utóbbi 18 évben folyamatosan romlott az épület állaga, több alkalommal vált szükségessé az építésügyi hatóság intézkedése közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből a telek határain kerítés létesítése érdekében. Az épületnek azonban nemcsak a műszaki állapota, hanem az esztétikai megjelenése is aggasztó, ugyanis településképi szempontból jelentős, nagykörúti szakaszon, az utcaképet jelentős mértékben lefedő épület látványa különösen zavaró.

Rendezési kísérletek

Az épület befejezése érdekében külső kezdeményezésre a közgyűlés 2016. november 24-én a településrendezési eszközök módosítása lehetőségének vizsgálatáról döntött. A döntés nyomán Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala felkérte a kezdeményező - felszámolás alatt álló - tulajdonos céget, hogy készítse el az épület felmérési és átalakítási terveit, tekintettel arra, hogy az akkor rendelkezésre álló információk alapján az elkészült

építményrészek nem az engedélyezett tervek alapján készültek, illetve a megváltozott szabályozás miatt az eredeti tervek alapján nem is lehetett volna befejezni az épület építését. Ilyen részek, ill. adottságok pl. az utcára nyíló garázsajtók sora, a lakások száma, a közterület fölé nyúló épületrészek, a kétszintes tetőtér, a szintek megvalósult belmagassága. Ezekről azonban nincs mind a mai napig felmérési dokumentáció, jelen helyzetben ennek elkészítésére sem az önkormányzatnak, sem az építésügyi hatóságnak nincs jogosultsága, lehetősége.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezése során született állami főépítési álláspont szerint a módosítás lényege „*egy építési engedély birtokában megkezdett, szerkezetkész állapotú, romló állapotú épület szándékolt továbbépítése, befejezése, amely esetében az sem igazolt, hogy a megépített építményrészek az engedély alapján épültek meg. (Ennek igazolt fennállása esetén a szabálytalanság teljes vagy részbeni bontással, átalakítással történő megszüntetését követően lehetne vagy az immár üres telekre az építési, vagy a megmaradó épületrészekre a fennmaradási és az új részekre a továbbépítési engedélyt megadni.) A szabályos létesítés tisztázása mellett lehet indokolt esetlegesen településrendezési eszközökkel elősegíteni az ingatlan rendezett állapotának megvalósulását.*”

A telekre vonatkozóan több alkalommal érkezett az önkormányzathoz kezdeményezés a telek tulajdonosa részéről a szabályozási terv módosítására, azonban konkrét javaslat, illetve az azt alátámasztó dokumentáció hiányában és az állami főépítész véleménye alapján a településrendezési eszközök módosítására nem került sor, legutóbb 2019. november 21-ei ülésén zárta le a közgyűlés a módosítási kezdeményezést. Az épület elbontását és az építési szabályoknak megfelelő épület építését az épület jogos tulajdonosai bármikor kezdeményezhetik. A módosítást kezdeményező cég felszámolása ezideig nem történt meg, így érdemi tulajdonosi intézkedésre sem került sor.

Településképi szempontból zavaró az épület megjelenése, mivel területi védelemmel érintett területen, közterületről is látható épületről van szó. Ugyanakkor a településképi védelmével kapcsolatos jogszabályok jelenleg nem adnak arra lehetőséget, hogy az önkormányzat a számára biztosított településképi jogintézmények segítségével intézkedni tudjon, mivel az építési tevékenység a településképi-védelmi jogszabályok megalkotása előtt történt.

Előrelépés

Az épület építési engedélye már lejárt. Az eddig megépült épületrészek építési engedélynek megfelelő szabályos létesítésének esetleges megállapítását követően is új építési engedélyt kellene kérni a tartószerkezetet vagy a hasznos alapterületet érintő befejező építési munkák elvégzésére, azonban az engedélyezési eljárás során vizsgálni kellene a helyi építési szabályzatnak való megfelelést, aminek az elkészült épületrészek nem felelnek meg.

Az esetleges szabálytalan létesítés megállapítása esetén legalább részbeni visszabontással és átalakítással lehetne befejezni az épületet, azonban ez az eredeti tervek oly mértékű átalakítását jelentené, hogy egyszerűbbnek tűnik a teljes bontás.

Fentiek alapján a szabályos befejezés nem reális, és nem is lehet kötelezni a tulajdonost erre. Településképi kötelezés az épület esetében nem releváns. Építésügyi hatósági kötelezésre nincs mód, tekintettel arra, hogy az építési tevékenység 10 évnél régebben valósult meg. Egyedüli lehetőségként a településrendezési kötelezés lehetősége marad az önkormányzat számára, mellyel az épület sorsa és a telek állapota rendeződhetne.

A településrendezési kötelezés egy, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) biztosított, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény az önkormányzatok számára. Az Étv. 29. §-a szerint településrendezési kötelezettség körében beépítési-, helyrehozatali- vagy beültetési kötelezettség rendelhető el.

Az Étv. 29. § (2) bekezdése szerint:

„A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.”

A Mária körüti telek esetében a beépítésre kijelölt, ámde nem hasznosított telek településrendezési célnak megfelelő hasznosítása és az adott tömb beépítésében sorban következő, térfalképző záró elemként való beépítése olyan településrendezési cél, amelynek érdekében indokolt beépítési kötelezettség elrendelésének lehetőségét megadni. A telken meglévő épület bontását követően az övezeti szabályoknak és az illeszkedés elvének megfelelő beépítéssel településképi és közlekedésbiztonsági szempontból is helyreállna a rend.

Bár az Étv. alapján épületnek minősül a telken álló műszaki alkotás, a fentebb idézett jogszabályhelyben szereplő beépítetlen építési telek feltétel teljesül, hiszen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:177. § (1) bekezdése alapján az ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat kell irányadónak tekinteni.

Mind a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek, mind a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletnek a helyi építési szabályzat tartalmi követelményeiről szóló melléklete rögzíti, hogy tartalmaznia kell az egyes településrendezési kötelezéseket.

A készülő új Településrendezési Terv tervezési programja megemlíti a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények alkalmazásának bővítését, mint szabályozási alapelvet. A településrendezési kötelezések közül a beépítési kötelezés alkalmazására elsősorban a településképi rendeletben lehatárolt településképi szempontból kiemelt jelentőségű területeken nyílik lehetőség. A közgyűlés 2019. június 19-i ülésén tárgyalta a nagykörúton belüli és a villanegyedben található beépítetlen foghíjakról szóló tájékoztatót. A tájékoztató az akkori állapotok szerint vizsgálta, hogy mely telkek az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen telkek, akkor 77 ilyen telek volt.

Fentiek alapján a határozat-tervezet egyrészt általánosan kezdeményezi a készülő Településrendezési Tervben a beépítési kötelezettség gyakoribb alkalmazását, elsősorban a településképi szempontból meghatározó területeken, másrészt a Mária körüti telek esetében kezdeményezi a hatályos helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosítását akként, hogy tegye lehetővé beépítési kötelezettség elrendelését, melynek teljesítési határidejéül 2025. március 31. javasolt. A távolabbi időpont lehetőséget ad arra, hogy amennyiben a tulajdonos nem tudja teljesíteni a kötelezettségét, a kisajátítás és az épület bontásának költségeit az önkormányzat költségvetésébe be lehet illeszteni.

Mindezek figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, a határozat-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2022. november 28.



Lejer Zoltán
elnök

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ./2022. (XII.8.) határozata Településrendezési kötelezés kezdeményezése

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a Környezetvédelmi, Városrendezési és Agrár Bizottság 16597-13/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy a 171/2022. (VII.28.) határozattal elfogadott Településrendezési Terv tervezési program V.4. pontjában szereplő, „a településrendezési célok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények célszerű és indokolt alkalmazásának bővítése” szabályozási alapelv figyelembevételével a településképi szempontból meghatározó területeken a beépítetlen telkekre vonatkozóan beépítési kötelezettség elrendelésének lehetőségét kiemelten szem előtt kell tartani a Településrendezési Terv kidolgozása során.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy kezdeményezi a kecskeméti 3091 hrsz-ú telekre vonatkozó beépítési kötelezettség Helyi Építési Szabályzatban való rögzítését. A beépítési kötelezettség határideje: 2025. március 31.
3. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a döntés közzétételére, valamint ezt követően a 2. pont szerinti döntés érdekében kezdeményezze a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester