



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

229/2020. (V. 28.) számú határozat

fellebbezés elbírálása településképi bejelentési eljárásban

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A Kormány a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) számú kormányrendelet 1. § értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére vészhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A § (2) bekezdésén, valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (3) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján vészhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva, másodfokú hatósági hatáskörben eljárva Pikó András polgármester úgy döntök, hogy a Budapest VIII. ker. [REDACTED] helyrajzi számú, természetben a Budapest VIII. kerület, Fiumei út [REDACTED] szám alatt található szám alatti ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozattal szemben benyújtott fellebbezéssel kapcsolatban az alábbi határozatot hozom:

HATÁROZAT

[REDACTED] ügyfél településképi bejelentési eljárásban a Budapest VIII. kerület, Fiumei út [REDACTED] alatti, üzlethelység besorolású ingatlan rendeltetés-módosítása ügyében hozott [REDACTED] számú első fokú határozatot

helybenhagyom.

E határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható. A keresetlevelet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületéhez kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

INDOKOLÁS

Az első fokon eljáró hatóság a 26-248/2/2020. számú határozatában a rendelkező részben megjelölt ingatlanra vonatkozó építési tevékenység végzését megtiltotta.

A fellebbezésre nyitva álló határidőn belül az ügyfél 2020. április 18. napján jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, jogorvoslati kérelme az első fokú határozat megsemmisítésére irányul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületnek feladat- és hatáskörét gyakorolva másodfokú hatósági jogkörben eljárva az első fokú eljárást felülvizsgáltam és a jogorvoslati kérelmet elbírálvá azt megalapozatlannak találtam az alábbiakra tekintettel.

A 26-248/2020. ügyszámú településképi bejelentési eljárásban megállapításra került, hogy az eljárás dokumentációja megfelelt a vonatkozó Korm. rendeletben foglalt formai és tartalmi követelményeknek, azonban a kerületi építési szabályzat 24. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt feltételt nem teljesíti. Továbbá, a településképi bejelentési eljárás kérelme nem tartalmaz rendelkezést a kötelező parkolókról. Az első fokú hatóság 2020. április 07. napján kelt 26-248/2/2020. iktatószámú határozatában a tervezett építési tevékenységet – üzletből négy lakás rendeltetési egység kialakítását - megtiltotta.

A fellebbezésre nyitva álló határidőn belül az ügyfél 2020. április 18. napján jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, jogorvoslati kérelme az első fokú határozat megsemmisítésére irányul.

Az ügyfél a fellebbezésben előadta, hogy az elsőfokú hatóság helytelenül értelmezte az építés megtiltásának alapját képező jogszabályokat és előírásokat, mivel a határozatban hivatkozott jogszabályban előírt minimális padlómagasság az építési engedélyhez kötött munkavégzésekre vonatkozik.

Az ügyfél kérelmében egyértelműen megjelölte, hogy építési engedélyköteles munkát nem tervez végezni, ezt a fellebbezésben is megerősítette. Tovább részletezte a fellebbezésben, hogy a tervezett építési tevékenység nem érinti az épület utcai homlokzatát, a rendeltetés-módosítás csupán a kapualj belső folyosóján történő ajtónyitással megvalósítható. A tervezett munka álláspontja szerint a városképet nem érinti.

Végül beadványában előadta, hogy a döntéshozó a határozathozatal során figyelmen kívül hagyta a Fiumei út érintett szakaszán már kialakult állapotot, miszerint a földszinten az ő üzlethelyiségén kívül lakások vannak kialakítva minden irányban a szomszédos ingatlanokban.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

A döntésem során az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgáltam:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.)
- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.)
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)
- a településkép védelméről szóló 34/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelet
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: NKSZKÉSZ).

Az OTÉK fogalommeghatározása szerint *rendeltetés-módosítás: az építmény használati céljának az olyan megváltoztatása, amely általában változást eredményez az állékonyság, a tűzbiztonság, az egészségvédelem, a környezetre gyakorolt hatás, a használati biztonság, a zaj- és rezgés kibocsátás tekintetében, a megelőző használatához képest. A rendeltetés-módosítás feltétele, hogy az a) feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, továbbá b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek. A tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen. Meglévő építményen a rendeltetés módosítása és ezek hatása az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.*

A Tktv. 10. § (1) bekezdése szerint *Az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást*

a) folytathat le - a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon - az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek és az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetés-módosítások,...
tekintetében.

02
021



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

A Tkr. 26/B. § (1) bekezdése szerint *A polgármester - a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység, valamint az (1a) bekezdés kivételével - településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) folytathat le*

b) azon építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, melyek rendeltetésének megváltoztatását a települési önkormányzat - az e rendelethez foglaltak szerint - településképi rendeletében bejelentési eljárás lefolytatásához köti, és az eljárás részletes szabályairól ebben rendelkezett.

Az NKSZKÉSZ 24. § (2) bekezdés a) pontja alapján *(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke a) a Köu-2 és Köu-3 övezetbe sorolt közterületek mentén: 3,6 m, ... kivéve, ha az előkert legalább 5,0 m és kerítéssel határolt.*

Továbbá, az NKSZKÉSZ 25. § (1) bekezdése alapján *A közterülettel határos földszinti helyiségeket a Köu-2 és Köu-3 övezetű utak mentén legalább 4,5 m, egyéb közterületek mentén legalább 3,5 méteres belmagassággal kell kialakítani.*

A Tkr. 26/C. § alapján *(1) A polgármester a bejelentést követően, az Ákr. szerinti teljes eljárásban a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározott határidőn belül*

b) megtiltja az építési tevékenységet, reklám és reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését, és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha ...

bc) a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek;

A felülvizsgálat során arra a megállapításra jutottam, hogy az ügyfél által a településképi bejelentési eljárásban megjelölt tervezett rendeltetések az adott ingatlanon egyáltalán nem alakíthatóak ki a tervezett módon. A vonatkozó településrendezési eszközök, és az azokhoz kapcsolódó jogszabályi előírások vonatkozásában megállapításra került, hogy az érintett ingatlan L-1 építési övezetben helyezkedik el, az építési övezetben a lakó funkció feltételekkel elhelyezhető, azonban az NKSZKÉSZ 24-25. §-ai korlátozást tartalmaznak erre vonatkozóan.

Az idézett jogszabályhelyek és rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítottam, hogy

olal

de



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

- függetlenül attól, hogy engedélyhez kötött vagy engedély nélkül végezhető építési tevékenységről van szó, az **Önkormányzat jogszabályban kapott felhatalmazás alapján a rendeltetés módosítását településképi bejelentés hatálya alá helyezte**, ezért az egyébként építési engedély nélkül végezhető tevékenység megkezdése előtt be kell jelenteni a szándékot.
- Ügyfél fellebbezésében arra hivatkozva kérte az elsőfokú határozat visszavonását, hogy a hatóság tévesen értelmezte a jogszabályt, mivel az csak építési engedélyköteles tevékenységekre alkalmazandó. A vizsgálat során megállapítottam, hogy ügyfél érvelése e tekintetben helytelen. Engedélykötelesség hiányában is jogszabálysértő a rendeltetés módosítása, **a tervezett funkciók fentiek értelmében ezen a helyrajzi számon nem alakíthatók ki.**
- Mivel a bejelentésben bemutatott tervdokumentációban foglaltak nem felelnek meg az NKSZKÉSZ-ben előírtaknak, **az elsőfokú hatóság jogszerűen tiltotta meg a tervezett építési tevékenységet** (Étv. 6/A. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja és (2) bekezdés b) pontja; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 1. számú melléklete és 17. § (1a) bekezdése; Tkr. 26/B. § (1) bek. b) pontja alapján.

Az első fokú határozatot a fentiekben kifejtett indokolással az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 119. § (5) bekezdése alapján helyben hagyom.


A határozat közigazgatási perben való felülvizsgálatának lehetősége az Ákr. 114. § (1) bekezdésén alapul.

A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 40. § (1) bekezdése és a 39. § (1) bekezdése határozza meg.

E határozat elleni közigazgatási perben való felülvizsgálat illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 45/A. § (1) bekezdés rendelkezése állapítja meg.

A másodfokú hatósági eljárás lefolytatására a hatáskört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A § (2) bekezdése, a Tktv. 10. § (3) bekezdése, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése állapítja meg.

Budapest, 2020. május 28.


Pikó András
polgármester

