



## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

### Építésügyi Főosztály

1052 Budapest, Városház u. 7.

E-mail: [epitesugy@kmrkh.hu](mailto:epitesugy@kmrkh.hu)

☒: 1364 Budapest, Pf.: 270. ☎: 485-6934 ☒: 317-6606

Szám:	P-51-6036/1/2008.	Tárgy:	A Budapest, IX. Napfény u. 10. szám alatti ingatlanon a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. építési engedély ügye
Ügyintéző:	Farkasné Klingl Györgyi	Melléklet:	iratok
Tel. szám:	485-69-48		

Keresztesi Barbara (1098 Budapest, Napfény u. 6. III. lph. IV./15.) a Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Iroda Építésügyi Hatósági Csoport 2008. szeptember 11-én kelt, Kp/20599/18/2008/VIII. számú határozata ellen fellebbezést nyújtott be.

A fellebbezést megvizsgáltam és **a hivatalvezető nevében és megbízásából eljárva az alábbi**

### HATÁROZATOT

hozom:

**A 2008. szeptember 11-én kelt, Kp/20599/18/2008/VIII. számú elsőfokú határozatot – a fellebbezésben foglaltaknak helyt adva - megsemmisítem és a Budapest Ferencvárosi Önkormányzat jegyzőjét új eljárás lefolytatására utasítom.**

Megkeresem az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságát, hogy a Keresztesi Barbara által illetékbélyegben lerótt 30.000,- Ft illetéket térítse vissza.

A II. fokú eljárás során a fellebbezési illetéken kívül egy költség nem merült fel.

Határozatom a közléssel jogerős és végrehajtható.

Határozatom kézhezvételét követő 30 napon belül annak bírósági felülvizsgálata kérhető. Az erre vonatkozó keresetet a Fővárosi Bírósághoz címezve Ferencvárosi Önkormányzat jegyzőjénél lehet benyújtani.

A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs. Fél a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztését kérheti.

Az eljárás illetékköteles, de az eljárás megindításakor a felperest illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását.

### INDOKOLÁS

A Ferencváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Iroda Építésügyi Hatósági Csoport (a továbbiakban: elsőfokú építésügyi hatóság) a 2008. szeptember 11-én kelt, Kp/20599/18/2008/VIII. határozatával a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. (2060 Bicske, Spar út 0326/1 hrsz. képviselői: Berki Ernő és Csiba Gábor ügyvezetők együttesen) kérelmére a tárgyi cím alatti, 38236/284 helyrajzi számú, az ÉLÍKER Ingatlanhasznosító Rt. (2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 9.) tulajdonában lévő ingatlanon meglévő áruházzal épület átalakítására az építési engedélyt kikötésekkel megadta. Az átalakítás a külső és belső korszerűsítést, az üzletlánc arculatának megfelelő új homlokzaton új bejárat

kialakítását, az új színezést, reklámok és látványelemek elhelyezését, tetőszigetelést, valamint a tetőszinti épületgépészeti berendezéseket körbekerítő zajcsillapító fal megépítését tartalmazza.

Az elsőfokú határozat ellen Keresztesi Barbara a törvényes határidőn belül fellebbezést nyújtott be, amelyben előadta az alábbiakat:

*Több lakóval együtt már küldtek – a fellebbezéshez is melléklet - levelet a Spar igazgatóinak, amelyben jelezték, hogy a Napfény utcai üzlet árufeltöltési szokásai és logisztikai részleg üzemeltetési zaja kórozza őket. Az ma már köztudomású, hogy a zajszennyezés károsítja az emberek egészségét. 2008 szeptemberében már tárgyaltak is a Spar döntéshozóival. Ígéretet kaptak arra, hogy lecsendesítik a rakodási munkák zaját, és megvizsgálják egy elzárt, fedett rakodóhelyiség kialakításának lehetőségét 2009-2010 körüli megvalósítással*

*A hatvanas években az úszótelken épült áruház tervezésekor természetesen nem vehették figyelembe a XXI. századi fogyasztói szokásokat – a heti hét napos nyitva tartást, a kiszámíthatatlan időintervallumú árufeltöltést stb. - a közeli autópálya bevezetés miatt az áruház forgalomvonzó hatású, és a parkolást is közterületen oldják meg. A Spar kamionjai a Napfény u. 6. és 10. szám közötti közterületre tolatnak be, a forgalmat is fenntartva és ott rakodnak olyan zajjal, ami zavarja a környezetben élőket. Úgy tudja, hogy az üzlet a rakodást a telekhatáron belül lenne köteles megoldani. Kifogásolja, hogy a tervdokumentáció a rakodási zaj megszüntetésére nem tartalmaz megoldásokat, holott a Spar vezetőinek 2007 ősze óta tudomása van a problémáról. A tervek csak az épületen belüli és az épületen lévő üzemi zajt próbálja csillapítani, az üzemi (rakodási) zajt nem veszi figyelembe. Kifogásolja, hogy nem mérték meg a rakodás által keltett zaj mértékét, amely nem hitelesített mérővel éri a 90-95 decibelt, és reggel 6 és este 10 között bármikor rájuk törhet. Javasolja, hogy az áruház terveit úgy változtassák meg, hogy az árufeltöltés az épület belsejében történhessen meg. Amennyiben az engedélyezett újjáépítés valósul meg az elviselhetetlen mértékű szállítmányozási zajszennyezés további 10-15 évre konzerválódik.*

A másodfokú eljárás során az alábbiakat állapítottam meg.

A SPAR Magyarország Kft. 2008. április 22-én építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az elsőfokú építésügyi hatósághoz a tárgyi lakótelepi, többszintes lakóépületek szomszédságában lévő ingatlanon, a meglévő áruház épület átalakítására. A benyújtott tervdokumentáció szerint az épület bővítése nélkül, a tartószerkezetét nem érintő építési munkákkal az áruház eladóterét növelik meg, és az épület minden homlokzatát érinti az átalakítás, az épületben lévő posta bejárata a közös előtérből az utcai homlokzatra kerül.

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészet-műszaki tervdokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban ÖTM rendelet) 29. § (2) bekezdés a)-f) pontja, illetve a (3) bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak az építési engedély iránti kérelem elbírálása és a bejelentés tudomásul vétele során miről kell meggyőződnie, és ezen belül a rendelet visszahivatkozik az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban Étv.) 36. § -ában foglaltakra.

Az Étv. 36. § (1) bekezdése határozza meg, hogy a jogszabályok keretei között mely feltételek teljesülése esetén adható építési engedély.

Az Étv. 34. § (4) bekezdése szerint az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során érvényt szerez a jogszabályokban foglaltaknak és az építészet-műszaki szakszerűség követelményeinek. Biztosítja továbbá az eljárással érintettek és az eljárásban érdekelt jogos érdekeinek védelmét.

*Az elsőfokú iratokból megállapítottam, hogy az első fokú építésügyi hatóság a határozata meghozatalát megelőző eljárásában nem teljes körűen vizsgálta az ÖTM rendelet és az Étv. fent hivatkozott szakaszaiban foglalt feltételek teljesülését és nem az Étv. 34.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint járt el.*

A rendelkezésemre álló iratokból megállapítottam, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság fenti jogszabályokban meghatározottak alapján vizsgálta az építési engedély iránti kérelem jogszabályban

meghatározott mellékleteinek meglétét, hiánypótlási felhívást is küldött ki, de nem követelte meg maradéktalanul a fenti jogszabályban előírtakat.

Az Étv. 36. § (1) bekezdése g) pontja szerint az építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben vagy miniszteri rendeletben meghatározottak szerint – többek között - akkor adható, ha az építető építési jogosultságát hitelt érdemlően igazolta.

Az ÖTM rendelet 18. § (2) bekezdés a)-f) pontjai rögzítik, hogy az építési jogosultság milyen okiratokkal igazolható, így az:

- aa) pont szerint saját tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében az érintett telekre vonatkozó **tulajdonjogát feltüntető** ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával.
- b) Idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően valamennyi ingatlannal rendelkezni jogosult **hozzájáruló nyilatkozatával** vagy az ezt pótló bírósági határozattal.

A kérelem mellékleteként benyújtott tulajdoni lap másolat szerint a SPAR Magyarország Kft. **nem bejegyzett tulajdonos**, széljegyen szerepel harmadikként. A határozat rendelkező része helyesen tartalmazza az ingatlan tulajdonosának megnevezését, a tulajdoni lapra bejegyzett ÉLKER Ingatlanhasznosító Kft.-t, de a dokumentáció **nem tartalmazza a hozzájáruló nyilatkozatát**.

Az iratok között fellelhető egy, a SPAR Magyarország Kft. által adott **tulajdonosi hozzájárulás**, ami viszont nem értelmezhető, hiszen ő a kérelmező.

A tervdokumentációban lévő tervezői nyilatkozat elfogadhatatlan, mivel nem a tárgyi ingatlanra készült, hanem egy másik - Budapest, XI. Kérő u. 1. szám alatti - SPAR áruház átalakítására.

Az építési engedély iránti kérelemhez benyújtott engedélyezési tervdokumentáció hiányos, mivel a tervlapokat építető eredeti aláírásával nem látta el, ezért nem felel meg az ÖTM rendelet 50. § (2) bekezdés f) pontjában foglaltaknak.

Az ÖTM rendelet 5. számú melléklete írja elő az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmát. Az I./8.d) pont szerint a műszaki leírás ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, valamint a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, **zaj és rezgés elleni védelmi**, hőszigetelési, munkavédelmi stb. megoldásokat, az energetikai **követelmények kielégítésének módját**.

A műszaki leírás környezetvédelmi fejezete szerint a hűtőkamrák hőcserélő berendezése, valamint az üzlettérben lévő ventilátorok jelentenek zajterhelést, de ezek mértéke csekély, ezért zajterhelés számítás külön nem készül. Ugyanakkor az építész műszaki leírás szerint a tetőn és a gépházakban lévő berendezéseket zajcsillapító fallal veszik körbe, hogy a környező épületek zajterhelése ne növekedjék.

A fentiek miatt az engedélyezési tervdokumentációnak - a vonatkozó jogszabály szerinti tartalmú - zaj elleni védelemről szóló munkarészt kellene tartalmaznia.

Az elsőfokú építésügyi hatóság nem követelte meg a fenti hiányosságok pótlását, holott már az eljárás ideje alatt érkeztek beadványok a fellebbezőtől a zajra vonatkozóan. A beadványokra adott válaszlevelekben az elsőfokú építésügyi hatóság jelezte, hogy az építés és az üzemelés során keletkező zaj károsító voltát az eljárásban is részt vevő környezetvédelmi szakhatóság állapítja meg.

Az ÖTM rendelet 5. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatósági eljárásban akkor kell szakhatóságot bevonni, ha az építménnyel szemben támasztott követelmények érvényre juttatása - az országos építési szakmai követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) valamint helyi önkormányzati rendeletekben foglaltakon

kívül – jogszabályban meghatározott sajátos, illetve határértékeket meghatározó követelmények alapján végezhető el.

Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet (a továbbiakban KTM rendelet) 2. számú melléklete szerint az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az ott felsorolt és a szerint az adott esetben érdekelt szakhatóságok működnek közre.

Az elsőfokú építésügyi hatóság eljárásában az ÁNTSZ VIII-IX. kerületi Intézetét, a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Dél-pesti Tűzmegelezési Régióját, a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget ( KDVKF) és a Fővárosi és Pest megyei Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóságot kereste meg, mint érdekelt szakhatóságot.

A szakhatósági állásfoglalásokat és azok indoklásait az elsőfokú építésügyi hatóság határozatába foglalta a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 45. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

***A rendelkezésemre álló iratokból megállapítottam azt is, hogy az elsőfokú építésügyi hatósági eljárásban megkeresett szakhatóságok köre nem volt teljes.***

Az elsőfokú építésügyi hatóság az építési engedélyezési tervdokumentációt a KTM rendelet 2. számú mellékletében foglaltakkal ellentétben nem véleményezte a zaj- és rezgésvédelmi ügyekben hatáskörrel rendelkező környezetvédelmi hatósággal mint érdekelt szakhatósággal a zajvédelmi követelmények érvényre juttatása érdekében, továbbá a FŐPOHI Közlekedési Ügyosztály Közlekedési Hatósági Alosztályával, az útügyi érdekek érvényre juttatása érdekében.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében ***a zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzője gyakorolja*** a kiskereskedelmi tevékenység esetében.

Az eljárás során megkeresett KDVKF a tárgyi ügyben a zaj és rezgésvédelem tekintetében – hatáskör hiányában – nem rendelkezhetett.

A megtámadott határozat tartalmaz rendelkezést az építési zaj korlátozása érdekében, de az áruház, mint üzemi létesítmény hatósági engedélyezési eljárásában a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a zajvédelem helyi szabályozásáról szóló 13/2002. (VI.26.) rendeletben rögzített zajvédelmi követelmények tekintetében a (jegyzői) környezetvédelmi hatóság rendelkezik szakhatósági hatáskörrel.

A műszaki leírás nem tartalmaz az ÖTM rendelet 5. számú melléklet I./8. i) pont szerinti közlekedési fejezetet, azaz nem tér ki az átalakítás (kvázi bővítés) esetleges forgalomvonzó hatására, a közlekedésbiztonsági követelmények érvényre juttatásának módjára, a létesítmény változatlan közúti kapcsolata és parkoló kialakítása melletti közlekedési szempontú megfeleléségre.

Az elsőfokú építésügyi hatóság a hiánypótlási felhívásában kért közútkezelő hozzájárulást az építettő benyújtotta, de a szakhatóság megkeresésére nem került sor.

***Az elsőfokú építésügyi hatóság döntését a fenti szakhatóságok állásfoglalása nélkül, jogszabálysértően hozta meg.***

Az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerint az építmények rendeltetésszerű használatához – a (10) bekezdés szerinti eltérő helyi önkormányzati rendelet hiányában – legalább a (2) és (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken biztosítani. Meglévő építmények bővítése esetén, átalakítása, rendeltetésük

módosítása esetén csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többletgepkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

Építető az áruház árusítóterének bővítéséből a fenti jogszabály alapján számított 7 db többlet várakozóhelyet – a megfelelő nagyságú terület hiánya miatt – a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a járművek elhelyezésének helyi szabályairól szóló 19/2003. (IV.4.) számú rendeletének 6. § (1) bekezdése alapján pénzben megváltja. A Ferencvárosi Önkormányzattal, a megváltás tárgyában kötött szerződést a kérelméhez pótlólag mellékelte.

A tervdokumentáció helyszínrajza szerint az áthelyezett rakodóhely az áruház észak-nyugati homlokzatának bal oldalán az épület falától számított 2,75 méter széles terület, az is kívül a közterületre. A szállító kamionok részére a kijelölt hely nem elegendő.

Az elsőfokú építésügyi hatóság ennek megfelelőségét nem vizsgálta. A fent idézett jogszabályhely szerint a rakodóhely is megváltható pénzben.

Az Étv. 34. § (3) bekezdése szerint az építésügyi hatóság az engedély kérelem elbírálása során köteles helyszíni szemlét tartani.

Az első fokú iratokban az előírt szemle megtartását igazoló dokumentum nem lelhető fel.

Az építésügyi hatóságnak vizsgálnia kell, hogy a tervezett építési munkával, az Étv.-ben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásai teljesíthetők-e.

A kérelem benyújtásakor a tárgyi területen Budapest, IX. kerület, Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a Budapest, IX. kerület József Attila lakótelep és környéke kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 21/2002. (X.10.) számú rendelet (a továbbiakban KSZT-ÉSZ) volt hatályban.

A tárgyi ingatlan a legfeljebb 5,5 m építménymagasságú, úszótelkes intézmények építési (L7-IX/I-3) övezetben helyezkedik el.

Az elsőfokú iratokban fellelhető a kerületi főépítész nyilatkozata, miszerint a tervdokumentáció megfelel a területre érvényes KSZT-nek.

***Fentiek alapján megállapítottam, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság eljárásában az anyagi és eljárási jogszabályt helytelenül alkalmazta, ezért a Kp/20599/18/2008/VIII. számú határozata jogszabálysértő.***

***A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény. 121. § (1) bekezdés c) pontja értelmében, ha a határozatot a szakhatóság megkeresése nélkül vagy a szakhatóság jogszabályon alapuló állásfoglalásának figyelmen kívül hagyásával hozták meg, a döntést meg kell semmisíteni.***

Fentiekre tekintettel az elsőfokú határozatot és az azt megelőző eljárást a Ket. 104. § (3) bekezdése szerint megvizsgálva a 105. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

A megismételt eljárásban az első fokon eljáró hatóságot a másodfokon hozott határozat rendelkező része és indokolása köti.

***Felhívom az elsőfokú építésügyi hatóság figyelmét, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Törvény XV. 29. § (1) bekezdése és a melléklet XV. Fejezet 1.f) pontja alapján a kérelemmel indított eljárás illetéke 20.000,- Ft, ezért a Spar Magyarország Kft.-től jogszabályellenesen kért 80.000,- Ft többletilleték visszafizetése érdekében szükséges intézkedést az új eljárás során tegye meg.***

Határozatom a Ket. 128. § (4) bekezdése alapján a közléssel jogerős és végrehajtható.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

A fellebbezési illeték visszatérítéséről az 1990. évi XCIII. tv. 32. § (1) bek. alapján intézkedtem.

Hatásköröm és illetékességem a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, a Ket. 107. § (2) bekezdés a) pontján, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésén, valamint a közigazgatási hivatalról szóló 177/2008. (VII.1.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdésén, a 29. § (1) bekezdésén és a (2) bekezdés d) pontján alapul.

Budapest, 2008. december 12.

**Puskásné Németh Edit s.k.**  
osztályvezető

A kiadmány hitelesül:



**Erről értesítést kapnak:**

1. Önkormányzat jegyzője – iratokkal és általa:

- a Kp/20599/18/2008/VIII. határozat értesítettjei. 1+34 pld.
- APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága 1132 Budapest, Váci út 48/c-d.  
(melléklet: jogerősítő záradékkal ellátott határozat)

2. Irattár