



**BUDAPEST FŐVÁROS KÖZIGAZGATÁSI HIVATALA
HIVATALVEZETŐ**

1056 Budapest, Váci u. 62-64. ☎ 235-1737 📠 235-1703 ✉ 1364 Budapest Pf. 234.
Internet: www.bfkh.hu E-mail: budapest@kmrkh.hu

Ügyiratszám: 50BP-737/6/2010.	Tárgy: Budapest, V. Bécsi u. 2., 4., 6., 8. és 10. szám alatti ingatlanok elvi építési engedély ügye.
Ügyintéző: Farkasné Klingl Györgyi	
Telefon: 485-69-88	
E-mail: klingl.gyorgyi@kmrkh.hu	Melléklet: iratok

Fellebbező 1.: Budapest Világörökségért Alapítvány (1025 Budapest, Kapy út 17. képviseli: Bouquet László)

Fellebbező 2.: ICOMOS Magyar Nemzeti Bizottság

(1014 Budapest, Táncsics M. u. 1. képviseli: Dr. Nagy Gergely elnök)

Fellebbező 3.: Budapesti Városvédő Egyesület

(1053 Budapest, Kossuth Lajos u. 14-16. képviseli: dr. Buzna Margit)

Építető: IMMOBILIA Real Estate Development Kft.

(1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15. képviselője: Flekes András ügyvezető)

Tervező: Pálffy György (tél: 01-3905/05. Pálffy Építész Iroda Kft. 1053 Budapest, Dejér György u. 1.)

Tárgyi ingatlanok: Budapest, V. Bécsi u. 2. (24413 hrsz.), 4. (24415 hrsz.), illetve 6. (24439 hrsz.), 8. (24438 hrsz.), 10. (24437 hrsz.)

Érintett közterületi ingatlanok: Bécsi utca (24440) hrsz. és (24416) hrsz. és Deák Ferenc utca (24427/2) hrsz.

Eljáró elsőfokú hatóság: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Jegyzője

Elsőfokú határozat: V-7104/7/2010. (augusztus 24.)

A Fellebbező 1., Fellebbező 2. és Fellebbező 3. által benyújtott jogorvoslati kérelmek alapján Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva a fellebbezés elbírálására jogosult hatóságként meghozom az alábbi

HATÁROZATOT:

Az Elsőfokú hatóság 2010. augusztus 24-én kelt, V-7104/7/2010. számú elsőfokú határozatát – a jogorvoslati kérelmekben foglaltaknak részben helyt adva – úgy változtatom meg, hogy építető tárgyi ingatlanok beépítési követelményeinek tisztázására szolgáló elvi építési engedély iránti kérelemre az elvi építési engedélyt, a tárgyi telkek összevonása után kialakuló két telek beépítési paramétereinek alábbi meghatározásával adom meg:

A kialakuló telkek

- legnagyobb beépítettsége 77%,
- a legnagyobb szintterületi mutató $5,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ + a közhasználatra átadott területek kialakítása esetén az átadott terület arányában legfeljebb $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- a terepszint alatti beépítés mértéke 100 %,
- az épület legnagyobb építménymagassága legfeljebb 30,0 m,
- a zöldfelületi mutató legkisebb mértéke mélygarázs létesítése esetén 0 %.

Az építési terület mértékére az engedély nem vonatkozik.

Az elvi építési engedély feltételeit kiegészítem:

Az építmény tetepszint alatti része a közterület alá 0,5 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.

A közterület - a közúti úrszelvény magasság (4,7 m) - fölött építményrészt elhelyezni csak a helyi építési szabályzat alapján lehet.

Az *Elsőfokú határozat* egyéb rendelkezései változatlanul érvényben maradnak.

Megkeresem az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságát, hogy a *Fellebbező 3.* által illetékbélyegben lerótt 30 000 - Ft illetéket térítse vissza.

Az illetéken kívül egyéb eljárási költséget nem állapítok meg.

A határozat a közléssel jogerős és végrehajtható. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfelek jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezhetik. A keresetet az első fokon eljáró hatóságnál, a Fővárosi Bírósághoz (1027 Budapest, Csalogány u. 47-49.) címezve lehet benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni határozatom közlésétől számított **15 napon** belül.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya; a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztése kérhető. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig nem foganatosítható.

A bíróság a keresetet peres eljárásban, nyilvános tárgyaláson bírálja el. A perindító felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását. A bírósági eljárás illetékköteles. Peresztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

Az *Elsőfokú hatóság* az *Elsőfokú határozatban* az *Építető* kérelmére a tárgyi közterületi ingatlanokat érintő, a tárgyi ingatlanok beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázásaként a *Tervező* által készített helyszínrajz szerint a határozatban foglalt feltételekkel a beépítési paraméterek meghatározására vonatkozó elvi építési engedélyt megadta.

A *Fellebbező 1.*, *Fellebbező 2.* és *Fellebbező 3.* az elsőfokú eljárásba ügyfélként bejelentkeztek és egyben az *Elsőfokú határozat* ellen fellebbezést nyújtottak be külön-külön. Az ügyféli jogállást az *Elsőfokú hatóság* a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény (továbbiakban: *Ket.*) 15. § (1) bekezdése alapján igazoltnak tekintette és a fellebbezéseket felterjesztette a Hivatalhoz másodfokú elbírálásra.

A *Fellebbező 1.* a fellebbezésében az alábbiakat adta elő:

Az elvi építési engedély jogszabályt és közérdeket sért, ezért a határozat megsemmisítését kéri. Az elsőfokú hatóság az eljárásba nem vonta be az érintett szakhatóságot, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, pedig a tervezett bontáshoz elengedhetetlen a hozzájárulása. A BVKSZ egyértelműen rendelkezik arról, hogy a belső városrész magasház szempontjából kiemelten védett terület, amelyen magasház nem létesíthető. A tervezett épület viszont magasház. Építésszabályilag aggályos az emeleti összekötés, vagyis, hogy az építményrészek paraméterei hová, melyik telekcsoporthoz számíthatók be, továbbá hová számítható be a terepszint alatti kereskedelmi rész, mely részben a közterület alatt kerül kialakításra. A 6,0-as szintterületi mutató csak akkor jön ki, ha a két több területéhez a közterületi részt is hozzászámítanak, de ez építésszabályilag lehetetlen. A parkoló igény és a létesített parkoló közötti férőhelyre számított terület felét be kell számítani a szintterületi mutatóba. Az eddig számított értékek nem felelnek meg.

A kiadott elvi építési engedély a nyilvánosság teljes kizárásával készült elő egy példa nélkül álló beavatkozást a budapesti belvárosban. A területi álláspont kitudódása után a téma a közfigyelem előterébe került, és a teljes szakma a tervezés mellett állt ki, lerögzítve a szerves városfejlesztés általánosan elfogadott szakmai alapelveit, amelyeket a koncepció semmibe vesz. Az Építészek Világszervezete Tautárszövzeti Testületének (UIA) 2010. júliusi ülésén

Tokióban is napirendre került a téma, és szakmai támogatást ajánlottak fel a Bécsi utca átépítésével kapcsolatban. Már eddig több ezer ember aláírásával fejezte ki egyet nem értését a tervezett bontással és a túlzott beépítéssel, ezért az engedély kiadása a közérdek súlyos megsértését jelenti.

A Fellebbező 1. fellebbezési illetéket nem fizetett, mivel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Tv. 5. § (1) bekezdés f) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

A Fellebbező 2. a fellebbezésében az alábbiakat adta elő:

A tervezett beavatkozás a világörökségi értékeket súlyosan sérti. Nem fogadható el a javasolt beépítés, mert valamennyi épület bontásai javasolja előzetes, független értékvizsgálat, településszerkezet és műemléki környezet és világörökségi hatásvizsgálat készítése nélkül. Megsérti, illetve megsemmisíti a város településszerkezetét és minden építészeti, építészettörténeti értékét, a hely kimagasló értékének megfelelő módon nem őrzi meg és nem illeszti rangjának megfelelően a programba a meglévő értékeket. A javasolt építészeti megoldások nem a meglévő beépítési rend ritmusához, léptékéhez, a terület teherbíró képességéhez és hagyományához igazodnak. Idegen városképi elemekkel alapvetően megváltoztatja a pesti belváros identitását. Új tömeget épít a város fölé, alapvetően átfurmálva és eltorzítva a világörökségi látványt.

A tervezett beruházás megvalósulása esetén újabb visszafordíthatatlan károkat okoz világörökségi helyszínünkön. Ez nem csak értékvesztést eredményez, hanem adott esetben jelentősen ront Magyarország nemzetközi megítélésén is, és végzettségre sodorhatja a terület világörökségi címét.

A Fellebbező 2. fellebbezési illetéket nem fizetett, mivel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Tv. 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

A Fellebbező 3. a fellebbezésében az alábbiakat adta elő:

A határozat több jogszabállyal ellentétes, közérdeket és nemzeti érdeket sért. A határozat alapját nyújtó Központi Teremtés elfogadó véleménye figyelmen kívül hagyott számos jogszabályt, mely a bontásra és a beépíthetőségre vonatkozik. Nem helytálló a főépítész azon nyilatkozata mely jogszabályok tüli a tervezett beruházást. Az V. kerület egésze 2002 óta a Világörökség és Védőőrnájának területe, műemléki jelentőségű területként védelem alatt áll. A teremtés és a hatósági eljárás során az ezzel járó előírásokat nem vizsgálták. Az érvényes előírások szerint az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg 30 métert. Építési szempontból nem jogszabály a közterület igénybevétele, valamint a közterület feletti emeleti összekötés sem. Az eljárásban nem vizsgálták a beépítési paramétereiket, a gépkocsi megközelítést és parkolást.

Fellebbező 3. a 30.000,- Ft összegű fellebbezési illetéket illetékbélyegben megfizette.

A fellebbezésekben foglaltakat megvizsgálva, annak tartalmához nem kötve a Ket. 104.§ (3) bekezdése szerint a rendelkezésre álló előzményes iratok, alapján az alábbi tényállást állapítottam meg:

Az Építető 2010. július 28-án elvi bontási és építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az Felsőfokú hatósághoz a tárgyi ingatlanokon – amelyek közterülettel, a Deák Ferenc utcával elválasztott két telektömbben helyezkednek el - meglévő épületek bontására és egy vegyes funkciójú épület beépítési paramétereinek tisztázására.

A két külön tömbben lévő telkek tömbönkénti összevonása után, a tervezett épületeket a köztefoglott közterület feletti építményrész közné össze. Az épületek színtalatti részei a közterület alá is kinyúlnak.

Az Építető ugyanezen a napon benyújtott egy másik elvi építési engedély iránti kérelmet is, amely egy csökkentett méretű – csak három darab, egy tömbben lévő telekre tervezett megoldásra vonatkozik.

Építető 2010. augusztus 02-án a kérelmét úgy pontosította, hogy az az épületek bontására nem vonatkozik, csak is a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgál.

Az Építető a kérelemhez egy koncepciótervet mellékel, majd az Felsőfokú hatóság felhívására pótdólg helyszínrajzot és tervezői nyilatkozatot nyújtott be.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban *Étv.*) 35. § (1) bekezdése szerint az ügyfél (építtető) az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt, az építés megvalósításához szükséges követelmények előzetes tisztázása céljából, elvi építési engedélyt kérhet. Jogszabály az elvi építési engedély kérését kötelezővé teheti.

(2) A jogerős és végrehajtható elvi építési engedély egy évig hatályos. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg.

(3) Az elvi építési engedély hatályossága alatt kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi építési engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi építési engedély alapján építési munka nem végezhető.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban *Korm. rendelet*) 25. § (1) bekezdése szerint az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt az ügyfél (építtető) a telek beépítésével [különös tekintettel az *Étm.* 18. § (2) bekezdésében foglaltakra], a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhet. Az elvi építési engedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

A *Korm. rendelet* 25. § (5) bekezdése alapján az elvi építési engedélykérelemhez - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

a) az *Lingr.*-ben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt három példányban, és ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szakhatósági állásfoglalás, az érdekelt szakhatóságokra vonatkozó külön jogszabályban előírt további példányban, de legalább szakhatóságonként további egy példányban,

b) a tervezői nyilatkozatot,

c) a külön jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét,

d) ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által a 6. § (5) bekezdése szerint záradékolt építészeti műszaki dokumentációval együtt.

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: *Éngr.*) 5. melléklet II/1. pontja szerint

II. Elvi építési engedélyezési dokumentáció

1. A telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési dokumentációnak szükség szerint az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatot,

b) a tervező által készített helyszínrajzot

ba) égtájjelöléssel,

bb) 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetében az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

bc) a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú (telekhatáru) - telkek és az azokon - a tervezett építmény tűztávolságán belül elhelyezkedő - meglévő és tervezett valamennyi építmény méretarányos körvonalrajzával,

bd) a tervezett beépítettségre jellemző mutatószámokkal (beépítési százalék, építménymagasság stb.),

be) a tervezett építmény személy- és gépkocsiforgalmi be- és kijáratainak, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének jelölésével.

Építtető az *Éngr.*-ben foglaltaknak megfelelő tervdokumentációt, a tervező által készített helyszínrajzot a beépítettségre jellemző mutatószámokkal, valamint a *Korm. rendelet*-ben előírt, a kérelem tartalma szerint szükséges mellékleteket benyújtotta kérelmével az *Élsőfokú hatósághoz*.

A *Korm. rendelet* 7. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott esetben az abban meghatározott tervtanács véleményezési eljárása előzi meg.

(2) Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében bizonyítási eszközként az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtásakor rendelkezésre álló és jogszabályon alapuló építészeti-műszaki tervtanácsai szakmai véleményt - különös tekintettel az építészeti minőséggel, az értékvédelemmel, valamint a környezethez való illeszkedéssel kapcsolatosakra - bizonyítékként veszi figyelembe.

A Belügyminisztérium Területrendezési és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Központi Építészeti-Műszaki Tervtanács a Fővárosi Tervtanáccsal közös ülésén a vegyes funkciójú épületegyüttes koncepciótervét véleményezte. A 2010. június 30-án kelt 53/2010. számú Tervtanácsai Vélemény szerint *„A tervtanács megállapítja azt, hogy a benyújtott tervek mélységüket tekintve nem érik el a vonatkozó jogszabályok szerinti A Beháros nagyobb élhetőségét megcélzó, egyetlen építészeti gesztussal megformált, két fél háztömbnyi területen létesülő épület a visszaadott tetőszintű közterülettel és attraktív felépítménnyel példa nélkül álló építészeti lehetőség a Beháros városrészében. A Tervtanács az új beépítés kontúrjával, sűrűségével egyetért, de javasolja, hogy a végleges engedélyezési szintű építészeti tervek tervtanácsai véleményezéséig ne kerüljön sor az új épület bontására. A Tervtanács több tagja legalább a Gulyás-féle ház (Bécsi u. 4.) megtartásával értene egyet., a meglévő épületek értékmegőrzését dokumentálni kell. A Tervtanács a terv továbbfejlesztése során a Bécsi utcai homlokzatoknak a környezetre finomabban reagáló tagolását, a földszint minél nagyobb átjárhatóságának biztosítását javasolja. A Tervtanács a koncepciótervben körvonalazott beépítést – annak tartalma szerint – engedélyezésre ajánlja.”*

Az *Elsőfokú hatóság* ezután 2010. augusztus 24-én meghozta a fellebbezéssel megtámadott határozatát, amelyben a Tervtanács véleményét elfogadva az *Ért. 35. § (1) bekezdése*, a *Korm. rendelet* 25-26. §-ai alapján a beépítési paraméterek meghatározására vonatkozó elvi építési engedélyt egyebek mellett az alábbi feltételekkel adta meg:

a) Tervtanácsai Véleményt újabb elvi építési engedélyezési eljárásban, valamint építési engedélyezési eljárásban nem lehet felhasználni, arra új véleményt kell kérni.

- az elvi engedély csak a beépítési paraméterek meghatározására vonatkozik, a tervezett épületre nem. Az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt a szükséges telekalakítási eljárásokat le kell folytatni.

- Az engedély csak a helyszínrajzon szereplő építési telekre (telekcsoportra) és épületre vonatkozó beépítési paramétereket határozza meg, az egyéb adatokra, jellemzőkre (pld. építési területekre) értékekre nem vonatkozik.

- A beépítési paraméterekhez kapcsolódóan a vonatkozó jogszabályok (általános felsorolás) előírásait, illetve feltételeit teljesíteni kell.

Az *Elsőfokú hatóság* a határozatban rögzítette, hogy mivel az *Építető* a beépítési paraméterek tisztázását kérte, így az egyéb beépítéssel kapcsolatos követelmények tisztázására nem került sor az eljárásban, nem vizsgálta továbbá a közterületről történő gépkocsi megközelítés és parkolás kérdését sem.

Az *Elsőfokú határozat* szerint a vonatkozó jogszabályok feltételeinek, a szakhatóságok kikötéseinek teljesítése, valamint egyéb szükséges eljárások eredményei a meghatározott paraméterek teljes kihasználását korlátozhatják.

A *Korm. rendelet* 26. § (2) bekezdése szerint az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság - a kérelem tartalmától függően - vizsgálja, hogy

a) a kérelem és mellékleteinek tartalma megfelel-e a külön jogszabályban meghatározott követelményeknek,

b) az *Ért. 36. §-ában* foglaltak teljesíthetők-e,

c) az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,

d) a külön jogszabály szerint a tervezett építményt a környezetébe illeszkedően helyezték-e el.

(3) Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során - az *Ért. 36. § (1) bekezdés b)* pontjában foglaltakra is figyelemmel - az építési tevékenységgel érintett telek kialakítottnak minősül, ha a külön jogszabály szerinti telekalakítási engedéllyel rendelkezik.

Az *Étv.* 36. § (1) bekezdése értelmében építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint többek között akkor adható, ha
a) a tervezett építési tevékenység megfelel a 18-22. §-ban, és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak.

Az *Ltv.* 18. § (1) bekezdése szerint építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A tárgyi ingatlanokat magába foglaló területen a Belváros-Lipótváros Kerületi Várostervezési és Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét tartalmazó 29/2004. (VI.04.) B-LÖ számú rendelet (a továbbiakban *KV/SZ*) van érvényben.

A Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról szóló 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet 2. számú melléklete szerint a tárgyi ingatlanok védetté nyilvánított műemléki jelentőségű területen vannak.

Az épületek kerületi egyedi védelem alatt nem állnak, a Bécsi u. 10. szám alatti épület korábbi védettségét a Fővárosi Közgyűlés 26/2010. (V.20.) Főv. Kgy. rendelete megszüntette, egyedi jogszabályi előírás nem tiltja a tárgyi ingatlanokon álló épületek lebontását, így az elvi építési engedély iránti kérelmet érdemben el kellett bírálni.

A bontásra, a bontás lehetőségére az elvi építési engedély nem vonatkozik, azt külön engedélyezési eljárásban fogja vizsgálni az eljáró hatóság az örökségvédelmi szempontok vizsgálatával, a kulturális örökségvédelmi szakhatóság bevonásával.

A *KV/SZ* az ingatlanokat nagyvárosias, jellemzően zártosú VK-V (városközponti területek) övezetbe sorolja.

Az övezetben a *KV/SZ* 47. § 1. sz. táblázata szerint az építési telek legnagyobb kialakítható területe 2.000 m², telek legnagyobb beépítettsége 80%, a legnagyobb szintterületi mutató 5,5 m²/m², a terepszint alatti beépítés mértéke 100 %, az épület legnagyobb építménymagassága legfeljebb 25,0 m, a legkisebb építménymagassága 16 m lehet, a zöldfelületi mutató legkisebb mértéke 10 % kell legyen. Bontás esetén a parkolás mélygarázsban oldandó meg.

A táblázat eltérési lehetőségei:

- a főutca menti telket érintő telekalakítás esetén az építési telek legnagyobb kialakítható területe 4.000 m² lehet.
- a szintterületi mutató 6,0 lehet a *KV/SZ* 34. §-ában meghatározott feltételhez kötött engedmény esetén.
- a legkisebb zöldfelület mértéke 0 lehet mélygarázs, illetve meglévő pinceszint+ terepszint alatti építmény 100 %-os beépítése esetén.
- az épület legnagyobb megengedett építménymagassága 30 méter lehet, a szabályozási terven építészeti hangsúly létesítési lehetőségével érintett telken.

A *KV/SZ* 34. §-a szerint a VK-V övezet területén közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén az átadott terület arányában – az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke a jelen rendeletben külön meghatározott mértékig, de legfeljebb 0,5-tel növelhető az övezeti előírások figyelembevételével, az (1) bekezdésben meghatározott szerződésben rögzítve.

A Szabályozási Tervlap szerint a tárgyi ingatlanokon építészeti hangsúly létesítési lehetőség van és az ingatlanok (tömbön belüli) összevonása lehetséges.

Az engedélyezési tervdokumentáció szerint a telek (*telekcsoport*) beépítettsége szint felett 77%, a szint alatt 100 %, szintterületi mutatója 6,00 m²/m², az *egyedileg értelmezett* építménymagassága 50,0 m.

A három ingatlan összevonása után kialakuló telek területe a Harmincad utca és a Deák Ferenc utca közötti tömbben 2.269 m², Deák Ferenc utca és a Kristóf tér közötti tömbben a két ingatlan összevonása után a telek területe 1.985 m² lesz.

Az építészeti hangsúly pedig a két épületet a közterület fölött összekötő épületrész.

A rendelkezésemre álló elsőfokú iratok alapján megállapítottam, hogy az *Előfokú hatóság* nem teljes körűen vizsgálta a kérelem KVSZ-nek való megfelelőségét.

A KVSZ fent idézett jogszabályi helye valóban lehetőséget ad a szabályozási terven építészeti hangsúly létesítési lehetőségével érintett telkeken a maximális építménymagasság tekintetében, de az nem vitásan a KVSZ 47. § 1. számú táblázata alapján legfeljebb 30,0 méter lehet.

A tervdokumentáció részletes számítást nem tartalmaz, ezért nem állapítható meg, hogy a számításokat a két tömbben lévő telkek területére végezték-e el. Feltételezhetően igen. A *telekcsoportha* vonatkozó beépítettség és szintterület számítás építésügyi hatósági szempontból nem értelmezhető. Az építésügyi jogszabályi előírások mindig az építkezéssel érintett telkekre vonatkoznak, azok csak egy telken belül értelmezhetőek.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. Rendelet *(a továbbiakban BVK/SZ)* 8. § (5) bekezdés e) pontja szerint a kiemelten védett övezetben magasépület nem létesíthető. A városképi illeszkedés követelményeinek betartásával az épület legmagasabb pontja 30,0 méternél nem lehet magasabb, kivéve azon esetet, ahol a zártosuló beépítésű területeken a meglévő két szomszédos épület mindegyike ezt meghaladja. Hagyományos magastetős épület esetén az épület gerincevonala azzal az értékkel haladhatja meg a 30,0 métert, amellyel a párkánymagasság a 30,0 m alatt marad.

A tervdokumentáción feltüntetett 50 m-s építménymagasság nem felel meg a fenti két jogszabályi előírásnak, ezért ezt a paramétert a rendelkező részben foglaltak szerint 30 m-ben határoztam meg.

A *Tervező* által használt fogalom - az *egydíleg értelmezett* építménymagasság - építésügyi szempontból nem értelmezhető. Ugyan úgy nem értelmezhetőek a telekcsoportha számított paraméterek sem.

Az építménymagasság számítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet *(OTÉK)* 1. számú melléklet Fogalommeghatározások 26. pontja tartalmazza. A KVSZ az építménymagasság meghatározott értékétől való eltérésre adhat lehetőséget, de az építménymagasság számítás értelmezésétől nem lehet eltérni.

A *Tervező* által használt fogalom – terepszint alatti és terepszint feletti *építési terület* - építésügyi szempontból nem értelmezhető, ezért az engedély erre a paraméterre nem vonatkozik.

A BVK/SZ 13. számú melléklet Fogalommagyarázat 14. pontja szerint az épület bruttó szintterülete: valamennyi építményszint bruttó szintterülete. A számításra vonatkozóan a BVK/SZ 3. § -a tartalmaz előírásokat, amelytől szintén nem lehet eltérni.

Az OTÉK 39. § (1) bekezdése szerint közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és a (9) bekezdés b) pontja, továbbá a 40. § előírásai szerint lehet.

Az OTÉK 40. § (3) bekezdése szerint az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.

Az engedélyezési helyszínrajz szerint a tervezett építmények szintalatti része a Bécsi utca közterülete alá jóval 0,50 méterrel túl nyúlik be, a Deák Ferenc utca alá pedig annak teljes szélességében, a két épületet összekötő építményrész pedig a Deák Ferenc utca fölött helyezkedik el.

A KVSZ szabályozási tervlapja a tárgyi telkekre és az érintett közterületekre szint alatti és feletti építményrészek kialakítására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, ezért a tervezett beépítésre építési engedély csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv ez irányú módosítása, ez irányú kifejezett rendelkezése esetén adható.

A *Korm. rendelet* 7. § -a az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

(1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott esetben az abban meghatározott tervtanács véleményezési eljárása előzi meg.

(2) Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében bizonyítási eszközként az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtásakor rendelkezésre álló és jogszabályon alapuló építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt - különös tekintettel az építészeti minőséggel, az értékvédelemmel, valamint a környezethez való illeszkedésrel kapcsolatosakra - bizonyítékként veszi figyelembe.

(3) Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezés során jogszabályban meghatározott körben - különösen az Ftv. 31. § (5) bekezdése szerinti követelmények érvényre juttatásának érdekében - a rendelkezésre álló tervtanács vélemény (2) bekezdés szerinti figyelembevételével, az engedély megadását feltételekhez kötheti, illetve az engedély megadását megtagadhatja.

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése alapján a helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata az építészeti-műszaki tervek véleményezése.

Tárgyi esetben az elvi engedélyezési tervdokumentációt a Tervtanács véleményezte. A tervtanács véleményező testület, nem szakhatóság, ezért állásfoglalása nem köti a hatóságot, de egy megalapozott tervtanács vélemény a tényállás tisztázásában segítheti a hatóságot.

A Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Főépítésze 2010. június 29-én kelt nyilatkozata szerint a Belváros új Főutcájára nyíló Városház - tárgyi telkekre tervezett - beépítése összhangban van a Belváros-Lipótváros Városrendezési és Építési Szabályzatában foglaltakkal.

A *Korm. rendelet* 7. §-a lehetőséget ad tervtanács állásfoglalásra alapozott döntéshozatalra, de az *Elsőfokú hatóság* nem tekinthet el a *Korm. rendelet* 26. § (2) bekezdésében foglaltaktól, vizsgálnia kell a jogszabályi előírásoknak való megfelelést.

A *Korm. rendelet* 6. § (1) bekezdése szerint:

„A Kormány az építésügyi hatóságnak az 5. melléklet szerinti első- és másodfokú építésügyi hatósági eljárásaiban, az 5. mellékletben meghatározott feltételek esetén és szakkérdésben, az 5. melléklet szerinti hatóságokat szakhatóságként jelöli ki. Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a szakhatóságként kijelölt hatóság előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki.”

A kérelem nem konkrét építési tevékenységre, építmény kialakításra, csak a beépítési paraméterek tisztázására irányult, így a mellékletben rögzített feltételek nem állnak fenn, illetve a szakhatóságok feladatkörébe tartozó szakkérdés nem vizsgálható, ezért az elvi építési engedélyezési eljárásban a szakhatóságokat nem kellett megkeresni.

Természetesen egy esetleges településképi és építészeti követelményeket tisztázó elvi engedélyezési, illetve bontási, építési engedélyezési eljárásban az érintett szakhatóságokat, így a terület műemléki környezet és műemléki jelentőségű terület mivolta miatt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt is be kell vonni az eljárásba.

Az *Elsőfokú hatóság az Elsőfokú határozatban* - a *Tervező* által készített tervdokumentáció szerint - úgy adta meg a beépítési paraméterek meghatározására vonatkozó elvi építési engedélyt, hogy a beépítési paramétereket nem határozta meg, bár a határozat indokolási része hivatkozásokat tartalmaz arra, hogy a paramétereket milyen jogszabályok (Étv., OTÉK, BVKSZ, KVSZ) alapján határozta meg.

A Kct. 72. §-a szerint a határozatnak - ha jogszabály további követelményt nem állapít meg - tartalmaznia kell a *hatóság döntését*, továbbá a jogorvoslat lehetőségéről, benyújtásának helyéről és határidejéről, valamint a jogorvoslati eljárásról való tájékoztatást, a *Korm. rendelet* 12. §-a szerint a döntés

tárgyaként az *építési* vagy *bontási tevékenység rövid leírását*, különösen építmény esetén annak rendeltetését, az önálló rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megjelölését.

Jelen esetben a hatóság döntése, a tervezett építési tevékenység leírása a beépítési paraméterek meghatározása a kérelem és a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével, ezért a rendelkező részben foglalt paraméterek rögzítése nem nélkülözhető.

Az engedélyezési tervdokumentáció szerinti beépítés a fentiekben részletezettek miatt nem felel meg teljes körűen a jogszabályi előírásoknak, de a tárgyi ingatlanok összevonása után kialakuló két telek beépítési paramétereinek meghatározására az elvi építési engedély a rendelkező részben foglaltak szerint, az engedély feltételeinek kiegészítésével megadható.

A tárgyi ingatlanok összevonása után kialakuló telket beépíteni, arra építési engedélyt adni – egyebek mellett - csak a meghatározott paraméterek teljesülése esetén lehet. A helyszínrajzon bemutatott beépítés engedélyezhetőségéhez előzetesen a BVKSZ-t és a KVSZ-t is módosítani kellene.

A fellebbezési eljárásban megállapítottam, hogy *Építető* a kérelmét 2010. július 28-án nyújtotta be, az *Elsőfokú hatóság* döntését a rá irányadó ügyintézési határidőn belül, 2010. augusztus 24-én hozta meg.

A fellebbezési eljárás 2010. október 04-én indult, a döntésemet a rá irányadó ügyintézési határidőben hoztam meg.

A fellebbezésekben foglaltakra előadom, hogy a beépítési paramétereket tisztázó elvi építési engedélyezési eljárásban a tervezett épület tervei nem képezték a kérelem mellékletét, ezért az épület kialakítása, építészeti megoldása, s.b. nem képezték vizsgálat tárgyát az eljárás során. Az *Elsőfokú hatóság* helyesen tartalmazza, hogy az elvi építési engedély a tervezett épületre nem vonatkozik.

Fentiekre tekintettel az elsőfokú döntést és az azt megelőző eljárást a Ket. 104. § (3) bekezdése szerint megvizsgálva a 105. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem. A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) és (3) bekezdése alapján kizártam.

A másodfokú eljárás során a lerótt eljárási illetéken túl költség nem merült fel, ezért a Ket. 158. § (1) bekezdés alapján erről nem rendelkeztem.

Döntésem a Ket. 128. § (4) bekezdése alapján a közzététellel jogerős és végrehajtható.

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

A Hivatal döntési hatásköre és illetékessége a Ket. 107.§ (2) bekezdésén, a Ket. 21.§ (1) bekezdés b) pontján, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésén, valamint a fővárosi, megyei közigazgatási hivatalokról szóló 214/2010. (VII. 9.) Korm. rendelet 2. § (1) és (4), 18. § (1) bekezdésén alapul. Ugyanezen rendelet 32.§ (1) bekezdése és melléklete értelmében a Hivatal a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal általános jogutóda.

Budapest, 2010. október 20.

Haszonicsné Dr. Ádám Mária sk.
hivatalvezető

A kiadmány hitelesül:

