



A másolat hiteles!

Sepsi D



ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

Ügyiratszám: ZAD/200/93-^h3/2014.

Ügyintéző: Sustik Gábor

Telefon: (36 92) 511 049

Tárgy: Tomay Tamás budapesti
lakos fellebbezése

ÉTDR: 201400013260

IR-000213389/2014

Tomay Tamás [REDACTED] szám alatti lakos fellebbezéssel élt Keszthely Város Önkormányzat Jegyzőjének a 3/634-4/2014. számú határozata ellen. Az első fokú eljárást és döntést megvizsgáltam, majd meghoztam az alábbi

határozatot:

Az első fokú építésügyi hatóság **3/634-4/2014. számú határozatát helybenhagyom.**

A másodfokú eljárás során az ügyfél által lerótt jogorvoslati illetéken kívül egyéb eljárási költség nem merült fel.

E határozat a közléssel jogerőssé válik, ellene fellebbezni nem lehet, azonban a közléstől számított 15 napon belül a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnál keresettel megtámadható. A per a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24.) ellen indítható meg. A keresetlevelet az első fokú építésügyi hatóság útján lehet előterjeszteni. A felperes keresetlevelében tárgyalás megtartását kérheti.

Indokolás

Keszthely Város Önkormányzat Jegyzője a 3/634-4/2014. számú határozatával elutasította [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakosoknak a balatonyöröki 035/26. helyrajzi számú ingatlanon családi ház építésére irányuló kérelmét.

A döntés ellen az épület építész tervezője, Tomay Tamás fellebbezéssel élt. A beadványában kéri az első fokú határozat felülvizsgálatát arra történő hivatkozással, hogy a döntés következtében szakmai érdekérvényesítő sérelem érte. A fellebbezéséhez építészeti szakértői véleményt is csatolt.

Az első fokú iratokat teljes körűen megvizsgálva megállapítottam, hogy az fellebbezés nem megalapozott.

8901 Zalaegerszeg, Göcseji út 24. 2. em. Pf. 64.

Telefon: (36 92) 511 050 Fax: (36 92) 318 443 E-mail: epites.hivatal@zalakozig.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 17/2008. (XII. 19.) számú rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatot és a község szabályozási tervét. A rendelet 6. § (6) bekezdése szerint a kérelemmel érintet ingatlan Lke-5 jelű építési övezetben helyezkedik el, ahol a megengedett építménymagasság 5 méter, a tető jellemzően magastető lehet. A 10. § (8) bekezdése szerint az új épületeket a természeti, illetve az épített környezethez igazodóan, jellemzően magastetővel kell kialakítani. E rendelkezés szerint jellemzően magastetőnek számít az a tetőzet, ahol az épület vagy építmény bruttó alapterületének legalább 70 %-át magastető fedi, így terasz, torony stb. létesítése nem kizárt.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 50. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az építményt és annak részeit rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembe vételével kell magvalósítani, úgy hogy az méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz; az építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településképet és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településképet értékeinek érvényesülését.

A tervezett épület formáját, külső kialakítását tekintve a helyi és a központi rendelet fent idézett előírásainak nem felel meg, ugyanis sem a természeti, sem a környező beépítés adottságaihoz nem illeszkedik. A terv a helyi rendeletnek a tető kialakítására vonatkozó előírásainak ugyan megfelel – tekintettel arra, hogy annak lejtése nagyrészt 10 % fölött van –, azonban a térségben a tetők 25-45 fokos hajlásszögű hagyományos kialakításától jelentősen eltér. A helyi rendelet említett rendelkezéséből az is következik, hogy a tervezett épület megvalósítása esetén a később építendő épületeknek is ehhez kellene igazodnia.

A felelős tervező eddigi szakmai eredményeit hatóságunk is nagyra értékeli és tiszteletben tartja. A fellebbezése mellé a felelős tervező benyújtotta Mónus János és Krizsán András DLA szakmai véleményét és opponenciáját a tervezett épülettel kapcsolatban. A leírt észrevételekkel maradéktalanul egyet tudok érteni, ugyanakkor a vélemény nem ad választ a konkrét probléma kezelésére. Krizsán András a véleményének elején leszögezi, hogy nem ismeri az építési helyszínt, így a táj illeszthetőségéről nem tud véleményt alkotni. Mónus Jánosnak a helyi adottságokkal és az illeszkedési követelmények meghatározásával kapcsolatos véleményével egyet értek („A telek aljából visszanezve, illetve az alsó útról, a háttérben hosszan elnyúló domb, dombok adják a természeti képet. (...) építészeti racionalitást, léptékhelyességet, tömör és lyukasított felületek arányát, alig vagy egyáltalán nem tagolt tömegalakítást jelentenek. A mi esetünkben ezek a tipológiák megjelennek a tervben: mint rétegvonalakkal párhuzamos beépítés, mint az épületméret – telekméret – beépítés sűrűség hagyományos viszony, egytraktusos oromfalas tömeg, terasszal és feljáróval megbontva és utalva a magyar népi építészetiben található ún. „orros házra”. Mónus János véleménye szerint egy új létesítménnyel illeszkedni, pontosabban kapcsolatba kerülni, azaz reakcióba lépni meglévő környezetéhez kétféle képpen lehet: vagy teljesen hasonulni ahhoz, vagy azt értékelve, átértékelve lehet. Még az ellentmondás is így illeszkedési eszköz lehet.), azonban ő sem ad valódi konkrét indokokat az érintett épületnek a környezetébe történő illeszkedésével kapcsolatban, a tervező eddigi életművét állítja előtérbe a környezethez történő illesztés garanciájának.

Mivel az érintett terület beépítése csak a közelmúltban kezdődött el, így rendkívül fontos a későbbi településképet előnyös kialakítása érdekében a gondosan előkészített és körültekintő engedélyezési folyamat. Mivel Balatongyörök község jelenleg nem rendelkezik településképi véleményezési eljárás szabályairól szóló helyi önkormányzati rendelettel, ezért az engedélyező hatóság feladata a településrendezési terv szabályozási előírásain túl az egzakt, településképet kialakító szabályok érvényre juttatása.

A közelmúltban történt szakszerűtlen településfejlesztés érdekében több, a Balatongyörök területét érintő előnytelen beruházás valósult meg, így azok kedvezőtlenül befolyásolták a jelenlegi településképet. „A vízparti területek átértékelődtek és építészeti arculatukat tekintve nem tartoznak a Balaton-felvidék építészeti karakteréhez.(..) A Balaton-felvidék ezt a valódi arcát sajnos, már csak a felső falvakban fedezhetjük fel maradéktalanul. (..) A parton eltűntek a présházak, megszűnt a szőlőművelés, a bortermelés. – Krizsán András: Balaton-felvidéki Építészeti Útmutató.” Az építési hely szerinti területen még felfedezhetőek az említett arculati elemek, a táj és a balatongyöröki Felsőhegy képének megőrzése fontos településfejlesztési és területrendezési szempont. A tervező koncepciója elfogadható ugyan, de fontos szempont lenne a tájra jellemző, jellegzetes anyag- és színhasználat és az „emberléptékű” építészeti arányrendszer kialakítása. Az épület tetőszerkezeti kialakításában megjelenő tetőtörés, és a három féle hajlásszög alkalmazása, koncepcionális szükségessége nem indokolt, kizárólag a helyi építési szabályrendszerre történő megfelelésség miatt alkalmazta a tervező. Ugyanakkor az épület tömege nagy dobozszerű formát eredményez, amely felborítja az épület arányrendszerét is. Az épület körüli terepfeltöltés szintén nem indokolható (az épület elhelyezése és a terepviszonyok nem teszik szükségessé), kizárólag az építménymagasság csökkentése miatt alkalmazta a tervező. A homlokzaton alkalmazott négy féle szín és négy féle anyaghasználat erősen befolyásolja az épület megjelenését, hátrányosan befolyásolja az egyszerű, tiszta szerkesztés és megjelenés követelményét. Szükségesnek tartanám azt is figyelembe venni, hogy a jelenleg a tájban hangsúlyosan megjelenő épülettömeg koncepcionális alkalmazása, ugyan jelenleg még tud kommunikálni a környezettel, de a területek beépítésével elveszti a hangsúlyát, eltűnik, eltakarják a környező épületek, így nem tud érvényesülni a tervező elképzelése az épület hangsúlyának kiemelése érdekében és megmarad a településfejlesztési szándékkal ellentétes kialakítás. Erre egyébként Mónus János is utal, amikor a környező területek beépíthetőségének csökkentésére tesz javaslatot.

A tervezett épület építménymagassága a tervezői számítás szerint 5 méter, ami a rendeletben előírt megengedett legnagyobb magassággal pontosan megegyezik. Megállapítottam azonban, hogy az épület számított magassága csak az indokolatlanul betervezett épület körüli feltöltés miatt felel meg a helyi előírásnak. Az OTÉK 45. § (1) bekezdése szerint az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény, illetve a telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. Mivel a garázs megközelítésének kivételével a tervezett terepmunka az épület rendeltetésszerű használatához és az egyéb műszaki követelmények biztosításához nem szükséges, a tervezett terepfeltöltés – ami az előírt építménymagasság betartását lehetővé tette –, nem engedélyezhető, hiszen az a már hivatkozott kormányrendeleti előírás megkerülését célozta.

A fentiekén túlmenően azt is megállapítottam, hogy a tervező, mint ügyfél nem is nyújthatott volna be fellebbezési kérelmet, amennyiben az első fokú hatóság a döntése meghozatala előtt szabályosan jár el. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 53/C. § (7) bekezdése szerint ugyanis az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be. Ha ilyen nyilatkozatot vagy kérelmet az ügyfél nem nyújt be, abban az esetben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 102. § (3) bekezdése szerint a fellebbezését érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 10. § (4) bekezdés f) pontja szerint az eljárás megindulásáról szóló értesítésnek tartalmaznia kell tájékoztatást arról is, hogy ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja. Tekintettel azonban arra, hogy az eljárás megindulásáról szóló értesítés nem tartalmazott erre vonatkozó információt, ezért a tervező jogszerűen támadta meg az elsőfokú döntést.

Azt is megállapítottam azonban, hogy az első fokú hatóság az építészeti-műszaki tervdokumentáció teljes körű átvizsgálását elmulasztotta. A benyújtott tervdokumentáció több szempontból sem felel meg a Kr. építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról szóló 8. mellékletben foglaltaknak. A helyszínrajz nem tartalmaz égtájjelölést (2.1.1); nem szerepelnek rajta a 2.1.5 pontban előírt, a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámok és jellemzők; nem került feltüntetésre azon az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozása, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének ábrázolása (2.1.6); az abszolút szintmagassági érték (2.1.7), továbbá a 2.1.9 pontban előírt rétegvonalak. Nem felel meg továbbá a helyszínrajz a Kr. 72. § (7) bekezdésének sem, hiszen az nem tartalmazza az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát. Nem tartalmaz a kérelem a 8. melléklet 2.4 pontja szerinti terepmetszetet és látványtervet sem (3.3). Mindezek ellenére, mivel a hiányosságok érdemben a döntést nem befolyásolják hiánypótlási felhívás kibocsátásától eltekintettem.

A fentiekre tekintettel Keszthely Város Jegyzőjének a 3/634-4/2014. számú határozatát helyben hagytam és a fellebbezést elutasítottam.

A másodfokú eljárás során az ügyfél által lerótt jogorvoslati illetéken kívül egyéb költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezem.

Az ügyben a hatáskört a Ket. 107. § (2) bekezdése, az illetékességet pedig a 21. § (1) bekezdés b) pontja állapítja meg. A másodfokú döntés bírósági felülvizsgálatát a hivatkozott törvény 109. § (1) bekezdése teszi lehetővé.

Zalaegerszeg, 2014. április 30.

Lengl Zoltán

hivatalvezető felhatalmazása alapján

Sustik Gábor

vezető főtanácsos

A döntést megkapja:

1. Az első fokú határozat szerint értesítettek.
2. Keszthely Város Jegyzője 8360 Keszthely, Fő tér 1. (ÉTDR)