

Besenyszög Város Jegyzője
5071 Besenyszög, Dózsa György. út 4.

Előterjesztés

Csesznok Zoltán Ferenc 5008 Szolnok, Tömörkény u. 7. szám alatti lakos településképi bejelentési eljárás kérelmére

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló (továbbiakban: Méptv.) 2023. évi C. törvény 22. §-a határozza meg az önkormányzatok építésügyi feladatait.

A Méptv. 22. § (1)-(2) bekezdése szerint a települési önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében

a) településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,

b) településképi véleményezési vagy **bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg,** és

c) törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – **önkormányzati főépítést alkalmaz,** és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

A Méptv. 99.§ (1) bekezdése és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (1) bekezdése szerint **az önkormányzat településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása** – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – **esetén,** az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.

Méptv. 99. § (2-3) bekezdés alapján a településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában az illetékes önkormányzatnál kezdeményezi. A bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő **15 napon belül tudomásul vette és nem tiltja meg.**

Az önkormányzat a (2) bekezdés szerinti álláspontjának kialakításához **köteles kikérni az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.**

A Korm. rendelet 46.§ (5)-(9) bekezdései alapján a bejelentés tartalmazza:

- a) a bejelentő nevét,
- b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát és
- e) a rendeltetésváltozás megvalósítása tervezett időtartamát.

A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.

Az önkormányzat a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját.

A településképi bejelentési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti jogszerű hallgatásnak van helye.

A bejelentési eljárásban az eljárás szünetelésének nincs helye.

A Korm. rendelet 47. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 napon belül

a) **a tervezett rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásul veszi, ha**

aa) a bejelentés megfelel a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek,

ab) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképi, és megfelel a településképi követelményeknek, és

ac) a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;

b) **elutasítja a rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelmet**, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha

bc) a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek, vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg;

c) **megszünteti az eljárást**, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafogyottá válik.

(2) Ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.

A Korm. rendelet 48. §-a szerint, ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából **az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki** az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és **új rendeltetéséről**, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról. A Korm. rendelet 49. §-a alapján az önkormányzat ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását. Ha az önkormányzat az ellenőrzés során a bejelentés megtételének elmulasztását vagy azt észleli, hogy a településképi bejelentés köteles tevékenység folytatására a bejelentés elutasítása ellenére, vagy a tudomásul vett bejelentéstől eltérő módon kerül sor,

a) az 50. § szerint jár el, vagy

b) az 51. § alkalmazása mellett az utólagos bejelentést tudomásul veszi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Csesznok Zoltán Ferenc (5008 Szolnok, Tömörkény u. 7. (tartózkodási hely: 5071 Besenyszög, Jászládányi út 1/B., továbbiakban: Bejelentő) szám alatti lakos a besenyszögi 451 hrsz.-ú ingatlan (természetben: Jászládányi út 1/B.) tulajdonosa településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet nyújtott be hivatalomhoz.

Kérelméhez jogszabályban előírt tartalommal tervdokumentációját csatolta. A besenyszögi 451 hrsz.-ú ingatlan művelési ága „*kivett áruházz*”. A fentiek alapján kéri az épület rendeltetésének megváltoztatását lakóépületre, azaz az ingatlan művelési ágának „*kivett lakóépület*”-re történő

módosítását. A Bejelentő kérelmében előadta, hogy párjával a tárgyi épületet lakó funkcióra kívánja használni és életvitelszerűen szeretnének itt élni.

Jogszámban foglalt kötelezettségemnek eleget téve az előterjesztésemhez csatolom Gutman József mb. főépítész állásfoglalását.

A főépítész a rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelem feltétel nélküli tudomásulvételét javasolja!

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kormányrendelet nem szabályozza a főépítész szakmai vélemény kötelező elfogadását az Önök által meghozott településképi bejelentési eljárás döntése során.

Kérem a Képviselő – testületet, hogy döntsön a tervezett rendeltetésváltoztatás – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásulvételéről vagy elutasításáról vagy az eljárás megszüntetéséről.

Besenyszög, 2025. november 5.


Dr. Kelles Mária
jegyző

Határozati javaslat:

..../2025. (XI...) számú határozat

Csesznok Zoltán Ferenc 5008 Szolnok, Tömörkény u. 7. szám alatti lakos településképi bejelentési eljárás tudomásulvételéről

Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testülete Csesznok Zoltán Ferenc 5008 Szolnok, Tömörkény u. 7. (továbbiakban: kérelmezett) szám alatti lakos, a tulajdonát képező Besenyszög, Jászládányi út 1/B. szám alatt (451 hrsz.) kivett áruház rendeltetéssel nyilvántartott épület rendeltetésváltozásának tudomásulvételére vonatkozó településképi bejelentését és egyúttal a bejelentés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez a hatósági bizonyítvány kiállítására vonatkozó kérelmét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 47.§ (1) bekezdés ac) pontja alapján

tudomásul veszi.

Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testülete a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását ellenőrzi, és ha attól eltérő végrehajtást tapasztal úgy az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi.

A döntés ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel véglegessé válik.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a határozat közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Debreceni Törvényszékhez kell címezni, de Besenyszög Város Önkormányzatának Képviselő-testületéhez kell benyújtani, melyben kérheti a döntés hatályon kívül helyezését, megsemmisítését vagy megváltoztatását.

Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, valamint az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre kötelezett. A keresetlevél elektronikus úton az e-papír szolgáltatás igénybevételével, a <https://epapir.gov.hu/> link használatával nyújtható be. A belépést követően az Ügyfélkapun/Cégkapun történő küldés megjelölése, Témacsoport: Egyéb / Ügytípus: Egyéb / Címzett: Település Önkormányzata kiválasztása szükséges. Az e követelménynek meg nem felelő nyilatkozat (kereseti kérelem) hatálytalan, azaz joghatás kiváltására és elbírálásra nem alkalmas.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazható nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendeletben foglaltak szerint, a 19. mellékletében meghatározott nyomtatványon, vagy a bíróság elnöke által erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban is előterjesztheti. A bírósági felülvizsgálat illetékköteles. Az elsőfokú közigazgatási határozat elleni jogorvoslat illetéke 30.000 Ft.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat,

amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell.

A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye.

A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

INDOKOLÁS

Kérelmezett településképi bejelentési eljárást kezdeményezett, az ingatlan-nyilvántartásban, Besenyszög, Belterület 451 hrsz. szám alatt, jelenleg *kivett áruházzal* rendeltetéssel nyilvántartott épület vonatkozásában.

A kérelemhez mellékelte a Korm. rendelet 46. §-ban meghatározott tartalmú kérelmet, valamint rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt (mely tartalmazza a tervezői nyilatkozatot, építészeti-műszaki tervdokumentációt és műszaki leírást, fényképeket, E-hiteles térképmásolatot).

Korm. rendelet 46.§ (7) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzat a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekérte az önkormányzat főépítési szakmai álláspontját, mely a következő:

1. „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 46. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzat településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása esetén (függetlenül a helyi településképi rendeletben foglaltaktól).

2. A településképi bejelentési eljárás kezdeményezője (Csesznok Zoltán Ferenc, 5000 Szolnok, Tömörkény u. 7.) a tárgyi ingatlan rendeltetését áruházzal lakásra kívánja módosítani.

3. A Kr. 46. § (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak állapítják meg a bejelentéshez benyújtandó dokumentáció tartalmát. Ezen túlmenően a dokumentációt úgy kell összeállítani, hogy – a Kr. 47. § (1) bekezdésében rögzített, – a tudomásulvételhez előírt feltételek teljesülése megítélhető legyen. A dokumentációnak az eljárás megkezdésekor aktuális műszaki állapotot, az esetleges tervezett műszaki kialakítást és a tervezett rendeltetést kell tükröznie.

4. A jelen esetben a benyújtott dokumentáció megfelel a vonatkozó tartalmi előírásoknak.

5. A Kr. 47. §. (1) bekezdésében foglaltak szerint

„Az önkormányzat a Méptv. - ben meghatározott határidőn belül

a) a tervezett rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásul veszi, ha

ac) a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt követelményeknek”.

6. A tárgyi ingatlan a hatályos HÉSZ szerint az Lke4 jelű építési övezetbe tartozik.

7. A benyújtott dokumentáció tartalma szerint a tervezett rendeltetésváltás megfelel a vonatkozó, országos érvényű és helyi követelményeknek. A dokumentáció készítője (Nánási Sándor, 5008 Szolnok, Krúdy Gy. u. 25.) megjelölte a releváns jogszabályokat és nyilatkozott a tervezett rendeltetésre vonatkozó jogszabályi követelmények maradéktalan teljesítéséről.

8. A fentiek alapján **javaslom a tervezett rendeltetésváltoztatás feltétel nélküli tudomásulvételét.**

9. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 99. §-ában foglaltak szerint a bejelentett tevékenység megkezdhető, ha az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül tudomásul vette és nem tiltja meg. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (8) bekezdésében foglaltak alapján a településképi bejelentési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti jogszerű hallgatásnak van helye.”

A Korm. rendelet 47. § (1) bekezdés ac) pontja értelmében az önkormányzat a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) meghatározott határidőn belül tudomásul veszi, ha a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt követelményeknek.

Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testülete a benyújtott dokumentumok és a települési főépítész szakmai álláspontja alapján a Korm. rendelet 47.§ 1) bekezdés ac) pontja alapján a kérelmezett településképi bejelentését és egyúttal a bejelentés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez a hatósági bizonyítvány kiállítására vonatkozó kérelmét tudomásul vette.

A kérelmezettet, Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testülete, ha a határozatban foglaltaktól eltérő végrehajtást tapasztal a Méptv. 100. §-a alapján figyelmeztette a jogkövetkezményekre.

A döntés, a fenti rendelkezések, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 80-81. §-a szerint eljárva lett meghozva.

Hatáskört a Méptv. 99.§ (1) bekezdése és a Korm. rendelet 46. és 47. §-a, illetékességet az Ákr. 15.§ (1) bekezdése és a 16.§ (1) bekezdés a) pontja biztosítja, hivatkozással a Korm. rendelet 47. § (1) bekezdés ac) pontjára.

A jogorvoslatról szóló tájékoztatás az Ákr. 115., 112.§ (1)-(2) bekezdésén, 113. §-án, közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 7. § (1) bekezdés a) pontján, 39. § (1)-(2) bekezdésén alapul.

A Debreceni Törvényszék hatáskörét és illetékességét a Kp. 12-13. §-a és a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 16. § (1) bekezdés c) pontja, 21. § (1) bekezdése, továbbá a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény szabályozza.

Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kérelmezettet a keresetlevél benyújtásának módjáról a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazható nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet, a kereseti kérelem szóbeli előterjesztésének lehetőségéről a bírósági ügyvitel szabályairól szóló 14/2002. (VIII. 1.) IM rendelet 7. § (1) bekezdése alapján, valamint a fellebbezésre vonatkozó illetékfizetésről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése alapján tájékoztatta.

Az Ákr. 26. § (1)-(2) bekezdése alapján a hatóság írásban, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben (a továbbiakban: Dáptv.) meghatározott elektronikus úton (a továbbiakban együtt: írásban), vagy személyesen, illetve írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (a továbbiakban együtt: szóban) tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban résztvevőkkel. Ha törvény másként nem rendelkezik, a kapcsolattartás formáját a hatóság tájékoztatása alapján az ügyfél választja meg. Az ügyfél a választott kapcsolattartási módról más – a hatóságnál rendelkezésre álló – módra áttérhet.

A határozatról értesülnek:

- 1.) Képviselő-testület tagjai H.
- 2.) Balogh Zoltán polgármester
- 3.) Csesznok Zoltán Ferenc 5008 Szolnok, Tömörkény u. 7.
- 4.) Gutman József települési főépítész
- 5.) Irattár



Besenyszög Város Képviselő-testülete
5071 Besenyszög
Dózsa György út 4.
Tel: 56/487-002
e-mail: titkarsag@besenyszog.hu

Ügyiratszám: 2024-7/2025.
Ügyintéző: Szakaliné Héja Ágnes

Tárgy: Településképi bejelentés, rendeltetés módosítás
tudomásulvétele (Besenyszög 451 hrsz.)

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Csesznok Zoltán Ferenc 5008 Szolnok, Tömörkény utca 7. szám alatti lakos (továbbiakban: kérelmező ügyfél) 5071 Besenyszög, Jászládányi út 1/B. szám alatti, 451 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatos benyújtott hatósági bizonyítvány iránti kérelmére

igazolom,

hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály ingatlan nyilvántartásában szereplő Besenyszög, 451 helyrajzi számú ingatlan kivett áruháza rendeltetése a továbbiakban **kivett lakóépületre módosul**.

Az ingatlanon a rendeltetési egységek száma nem változik.

A hatósági bizonyítványról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 48.§-a a következők szerint rendelkezik: „Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

A tárgyi épület rendeltetési mód megváltoztatás igazolásáról szóló hatósági bizonyítványt a kérelmező ügyfél kérelmére, a Korm. rendelet, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 95. §-a alapján **ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából adtam ki**.

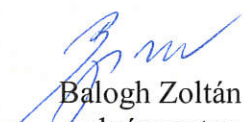
Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezem.

A hatósági bizonyítvány tartalmi és formai követelményeit az Ákr. 94. §-ának (2) bekezdése értelmében az Ákr. 80. §-ának (1) bekezdése és a 81. §-a (1) bekezdése és a (2) bekezdésének a) pontja határozza meg.

Tekintettel arra, hogy a kérelemnek teljes egészében helyt adtam és a döntés ellenérdeklő ügyfél jogát vagy jogos érdekét nem érinti, az Ákr. 81. §-a (2) bekezdésének a) pontja alapján a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőző egyszerűsített döntést hoztam.

Hatáskörömet a Korm. rendelet 48. §-ára, illetékességemet az Ákr. 16. §-a (1) bekezdésének a) pontjára alapítottam.

Besenyszög, 2025. november


Balogh Zoltán
polgármester