

Előterjesztés

Horváth Zsolt besenyszögi lakos településképi bejelentési eljárás kérelmére

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészettről szóló (továbbiakban: Méptv.) 2023. évi C. törvény 22. § 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) bekezdése 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 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. § 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. § 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.

Tisztel Képviselő-testület!

Horváth Zsolt 5071 Besenyszög, Dózsa György út 43. (továbbiakban: bejelentő) szám alatti lakos a tulajdonát képező besenyszögi 916 hrsz.-ú ingatlan (természetben: Petőfi út 51.) tulajdonosa ismételtlen, 2025. július 24-én településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet nyújtott be hivatalomhoz.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Horváth Zsolt által ez év februárjában benyújtott településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet a Képviselő-testület 16/2025. (II.13.) számú határozatával a Korm. rendelet 47.§ (1) bekezdés bc) pontja alapján elutasította.

A bejelentő az elutasítást követően az épületen műszaki változásokat végzett (nyílászáró csere), kérelmét így újból benyújtotta a megváltozott műszaki tartalom alapján. Kérelméhez jogszabályban előírt tartalommal tervdokumentációját csatolta. A besenyszögi 916 hrsz-ú ingatlan művelési ága *kivett gazdasági épület, udvar*. A kérelmező fél elmondása alapján az ingatlanon, éveken keresztül az érintett épületben rokona életvitelszerűen élt. A fentiek alapján kéri az egyik gazdasági épület rendeltetésének megváltoztatását lakóépületre azaz az ingatlan művelési ágának *kivett lakóépület, gazdasági épület, udvarra* történő módosítását.

Jogszabályban foglalt kötelezettségemnek eleget téve az előterjesztésemhez csatolom Gutman József m. főépítész állásfoglalását.

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

Tájékoztatom 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 fentiekre tekintettel döntsön a rendeltetés módosításának elfogadásáról, illetve határozza meg a jelenlegi ügyben a hatáskör gyakorlóját.

Besenyszög, 2025. július 24.


Dr. Kelles Mária
jegyző

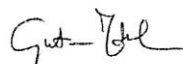
189-8/2028.

Települési főépítési szakmai vélemény

a Besenyszög, Petőfi S. u. 51. (hrsz. 916) alatti épület rendeltetésváltásával kapcsolatos településképi bejelentési eljárásban kialakítandó önkormányzat álláspontához

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 (Horváth Zsolt, 5071 Besenyszög, Dózsa Gy. u. 43.) a tárgyi ingatlan rendeltetését gazdasági épületről lakásra kívánja módosítani. A kérelem 2025. július 24-én érkezett.
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 ... rendeltetésváltást – 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 Lfl jelű építési övezetbe tartozik.
7. A benyújtott dokumentáció tartalma szerint a tervezett rendeltetésváltás megfelel a vonatkozó, országos érvényű és helyi követelményeknek.
8. A fentiek alapján **javaslom a tervezett rendeltetésváltást feltétel nélküli tudomásulvételt.**

Szolnok, 2025. július 24.



Gutman József
települési főépítész

