

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: 8/2025.

K I V O N A T

Készült: Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 24-én megtartott rendes nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Javaslat településképi kötelezéssel kapcsolatos fellebbezés elbírálására

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **11 egyhangú igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

62/2025. (IV.24.) sz. Kt. határozat:

Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint másodfokú hatóság, a [REDACTED] ingatlan tulajdonos a **Településképi védelméről szóló 3/2022. (I. 28.) Önk. rendelet (továbbiakban TKR) 18. § (4) bekezdését sértő tetőhéjazatra** vonatkozó kötelezési eljárása ügyében a Budakalászi Polgármesteri Hivatal jegyzőjének átruházott hatáskörben hozott 6/277-1/2025. számú határozata ellen, a tulajdonos által benyújtott

fellebbezést részben **elutasítja**, ezzel egyidejűleg **az elsőfokú határozatot részben megváltoztatja.**

A 6/277-1/2025. számú elsőfokú határozat rendelkező részében megállapított határidőt a TKR 52. § (1) bekezdése által megengedett legfeljebb **180 napig terjedő határidőre módosítja**,
a 6/277-1/2025. számú elsőfokú határozat indokolási részében tévesen antracit színűként szereplő tetőhéjzat színét **szürkére módosítja, a határozat egyéb részei változatlanok maradnak.**

A határozat a közléssel végleges, azzal szemben fellebbezésnek helye nincs. A véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per indítható.

A keresetlevelet a Budapest Környéki Törvényszéknek címezve a Budakalászi Polgármesteri Hivatalban (2011 Budakalász Petőfi tér 1.) a határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a végrehajtásra nincs halasztó hatálya a felperes azonban a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztését kérheti. Az önkormányzati határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000.-Ft.

INDOKOLÁS

A 2025. február 21-én tartott településképi szemle alkalmával megállapítást nyert, hogy a Budakalász, [REDACTED] hrsz-ú ingatlanon álló épület tetőfedése antracit színű, mely nem felel meg a településképi követelményeknek. A TKR 18. § (4) bekezdése értelmében tárgyi ingatlanon álló épület tetőhéjazata az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatában készülhet.

Erre tekintettel az elsőfokú hatóság 6/277-1/2025. számon figyelmeztetést tartalmazó határozatot bocsátott ki a [REDACTED] hrsz-ú ingatlan tulajdonosa számára, amelyben a következőkre szólította fel: a jogszabálysértő állapotot legkésőbb a határozat véglegessé válásától számított 120 napon belül meg kell szüntetni, a TKR 18. § (4) bekezdés előírásainak megfelelő színben. A tértivevény tanúsága szerint a tulajdonos a határozatot 2025. március 10. napján vette át, amit 2025. március 21. napján feladott levelében határidőn belül megfellebbezett, mely fellebbezést a 2025. április 14. napján érkeztetett levelében kiegészített.

[REDACTED] fellebbezésében előadta az alábbiakat:

Tisztelt Budakalászi Polgármester úr!

Fellebbezéssel fordulok Önhöz.....

- A tetőcserép színét titán színű agyagcserépre cseréltük, amely a hatályban lévő településképi rendelettel teljes összhangban van. A rendeletnek teljes mértékű megfelelésén felül további szempont volt, hogy mindenképpen természetes, környezetbarát anyagból készült tetőcserepet alkalmazzunk (ellenben például a betoncseréppel) amelynek a hőmegtartó képessége is kimagasló.

- A határozat által tévesen megállapított tetőhéjazat színét illetően további megerősítésként kiemelandő, hogy ugyanebből a cserép családból létezik a titán szín mellett további 3 színválaszték, amelyek közül az egyik az konkrétan az antracitszürke nevű változat.

-

- Amennyiben a közgyűlés mégis elutasító határozatra jutna az esetben kérem a 4 hónapos határidőt 12 hónapra módosítani a tetőhéjazat változtatást illetően.

A fellebbezésben foglaltakat, valamint az ügy összes iratát megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

Az elsőfokú hatóság a 2025. február 21-én megindított eljárása során, a településképi szemle alkalmával tévesen állapította meg a tetőfedés színét, mivel [REDACTED] ingatlantulajdonos a fellebbezésében felhívta a figyelmet arra, hogy a tetőcserép nem antracit szürke színű, hanem titán szürke, melyet a fellebbezéséhez csatolt Tondach katalógussal, és a tetőcserépről szóló számlával támasztott alá.

Azonban a titán szürke tetőfedést a TKR 18. § (4) bekezdés a) pontja nem engedi, mivel meghatározza, hogy a magastetőn a cserép az égetett kerámia sötétebb vagy világosabb színe lehet:

TKR 18. § (4) bekezdés:

Kertváros területén az épület tetőhéjazatánál

- a) **a magastetőn cserép, betoncserép alkalmazható, amelynek színe az égetett kerámia sötétebb vagy világosabb színe lehet, de nem lehet antracitszürke, barna vagy piros, és nem lehet fényes vagy tarka;**
- b) 35 fok vagy annál kisebb tetőhajlás esetén nem fényes, szürke színű korcolt fémlemez vagy a magasabb hajlású tetőn alkalmazott cserép alkalmazható;
- c) 6 foknál kisebb hajlású tető zöldtető is lehet.
- d) télikert tetőfelülete üvegtető is lehet, de az üvegfelület nem lehet nagyobb 3 m²-nél.

Ettől eltérni középület esetén lehet.

TKR 48. § (1) bekezdés:

A polgármester a Képviselő-testület átruházott hatáskörében településképi bejelentési eljárást folytat le

- a) **e rendelet 5. mellékletében felsorolt építési tevékenységek,**
- b) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása,
- c) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- d) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- e) reklám, reklámhordozó, cégfelirat kihelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén.

TKR 5. melléklet 2. pontja

Településképi bejelentéshez kötött építési tevékenységek

2. *Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártosú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.*

A fellebbezésben kérelmezett határidő hosszabbítást méltányolva a jogszabálysértő szürke színű tetőhéjazat szabályossá tételére megállapított határidőt a TKR 52. § (1) bekezdése által megengedett legfeljebb **180 napig** terjedő határidőre módosítom.

TKR 52. § (1) bekezdés alapján:

*(1) A településkép védelme, a településképi követelmények érvényesülése és a helyi építészeti és településképi értékvédelem érdekében a jegyző a Képviselő-testület átruházott hatáskörében településképi kötelezési eljárást folytathat le. Ha az ingatlan tulajdonosa az e rendeletben foglalt településképi követelményeket, vagy a helyi építési szabályzatban előírt, rendeltetésekre vonatkozó szabályokat megsértette a jegyző felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben **legfeljebb 6 hónapig terjedő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.***

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (Ákr.) alapján:

119. § [A fellebbezés különös szabályai]

(4) A fellebbezést a másodfokú hatóság bírálja el, amely a fellebbezéssel megtámadott döntést és az azt megelőző eljárást megvizsgálja. A másodfokú hatóság eljárása során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

(5) A másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt, vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti.

(6) Ha a döntés meghozatalához nincs elég adat, vagy ha egyébként szükséges, a másodfokú hatóság tisztázza a tényállást és meghozza a döntést.

A megvizsgált eljárás során megállapítást nyert, hogy az elsőfokú hatóság eljárása során sem anyagi, sem eljárásjogi jogszabálysértés nem történt, a döntés kialakítása során jogszerű határozatot hozott.

A saját hatáskörben mérlegelt bizonyítékok alapján, az ügy összes körülményét mérlegelve a képviselő-testület megállapítja, hogy a fellebbezés nem megalapozott, így azt elutasítja, és az elsőfokú hatóság döntését helyben hagyja.

A képviselő-testület hatáskörét az Mötv. 142/A. (2) § biztosítja.

A másodfokú döntés elleni fellebbezést az Ákr 116. § (4) bekezdés b) pontja zárja ki, a közigazgatási per indítását az Ákr. 113. §. (1) bekezdés a) pontja, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § biztosítja.

A közigazgatási per illetékéről és annak mértékéről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

k.m.f.

Forián-Szabó Gergely s.k.
polgármester

dr. Deák Ferenc s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:
Müller Enikő