

Budapest, 2004. május 7.

**Dr. Metzinger Éva**  
**Hivatalvezető részére**  
**Bács-Kiskun Megyei Közigazgatási Hivatal**  
6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.

Tárgy: Az Es Invest Kft. által építendő „Malom Kereskedelmi, Pénzügyi és Szórakoztató Központ” építési engedélye elleni fellebbezés

**Tisztelt Hivatalvezető Asszony!**

Az Es Invest Ingatlanforgalmazási és Befektetési Kft. 6000 Kecskemét, Tatár sor 6. szám alatti építetető kérelmére a Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője 25.293-63/2004. ügyirat-számon kiadott Határozata ellen, mellyel megadta az építési engedélyt

a Kecskemét, Korona utca 2. Hrsz: 3352 helyszínre tervezett  
„Malom Kereskedelmi, Pénzügyi és Szórakoztató Központ” építésére,

### **f e l l e b b e z é s t**

jelentünk be.

Szövetségünket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §. (1) d) pontja alapján személyes illetékmentesség illeti meg. Bejelentjük, hogy Szövetségünk a tavalyi évben vállalkozási tevékenységből származó jövedelem után társasági adófizetésre, illetve eredménye után költségvetési befizetésre nem volt kötelezett. Mellékeljük Alapszabályunk és Bírósági bejegyzésünk 1-1 példányát.

**Fellebbezésünket az alábbiakkal indokoljuk:**

#### **A Határozat szövegi tartalmával kapcsolatban**

*„Az eljárásban közreműködő szakhatóságok, közútkezelő, és a Városi Főkertész kikötései” címszó alatt szereplő :*

**Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőségnek** a Határozatban idézett kikötései nem tartalmazzák az **építkezés alatti** zaj határértékekre vonatkozó előírásokat. (Az „üzemi zaj”, amelyre kitér, csak a létesítmény működés közbeni zajkibocsátására vonatkoztatható értelem szerint.)

**Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala** idézett kikötéseiben a következőket írja: „A létesítmény területe Kecskemét Általános Rendezési Terve, a 14/1991.(VI.24.) KR. sz. rendelet szerint **„lakóterület”** övezeti besorolású.” Amennyiben ez így van, akkor az OTÉK lakóövezetekre vonatkozó előírásai szerint itt többek között **„a helyi lakosság** ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület” helyezhető el. A tervezett létesítmény volumene viszont messze meghaladja a helyi lakosság igényeit. Sőt, vitatható, hogy szükséges-e egyáltalán a helyi lakosság szempontjából ilyen méretű bevásárlóközpont a meglévő ellátottság mellett. A Polgármesteri Hivatal minden valószínűség szerint elmulasztotta ennek mérlegelését, de lényeg az, hogy **a jelen Határozattal megadott építési engedély tárgyát képező létesítmény ebben az övezetben nem helyezhető el!**

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (KMJV PH) mulasztást követett el, ha nem adta meg kikötéseiben a létesítmény építése alatt betartandó időkorlátokat, vagyis: mely napokon, reggel hány órától délután hány óráig folytatható zajos építési tevékenység? Amennyiben megadta, csak a Határozat nem idézi, akkor e tekintetben történt mulasztás. Ugyanis, ha az építési engedélyben nem szerepelnek ilyen korlátozások, akkor a környék lakossága éveken keresztül védetlenségben lenne kénytelen eltűrni a kivitelezők esetleges túlkapásait.

**A Bács-Kiskun Megyei Közlekedési Felügyelet Közúti és Vasúti Osztály** idézett feltételeinek 2. pontjában „3 szintes, a szintek között kétirányú belső kapcsolattal rendelkező mélygarázs”-ban írja elő az építményhez tartozó parkolószám biztosítását. Az építési engedély viszont „Az építési munka, az építmény rendelkezése” című rendelkezési részben a három pinceszint rendelkezését a következőképpen határozza meg: „Pinceszinteken parkolók, raktárak, üzletek, az ezekhez szükséges kiszolgáló helyiségek, közlekedők, rámpák.” **Tehát lényeges ellentmondás van az építési engedély tartalma és az illetékes szakhatóság idézett feltételei között, mert az engedély szerinti három pinceszint nem jelent 3 szintes mélygarázst, mivel egyéb, a létesítmény célja szerinti funkciókat is felsorol, melyeket a pinceszintek tartalmazni fognak.**

**A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal** az építési engedély kiadásához feltételként előírt kulturális örökségvédelmi **szakhatósági hozzájárulást nem adta meg.** Tekintettel a tervezett létesítmény kiválasztott helyszínére, ez rendkívül fontos körülmény. Tehát nem jött létre az építési engedély megadásának valamennyi feltétele.

**A KMJV PH Városi Főkertésze** állásfoglalásában „zöldfelületek”-et említ, holott csak tetőkertről lehet szó, mivel a tervezett épület a telek 100%-át foglalná el. Emiatt nem értelmezhető a Főkertész feltételeinek 3. pontja, mert a tervezett épület közterülettől közterületig terpeszkedő tömeg lenne, emiatt a „környezetbe illesztés”, „környezetrendeztetés” nem megvalósítható követelmények sem a tervezési területen belül, sem annak környékén. **A Főkertész kikötéseinek 4. pontja alapján tehát használatbavételi engedély a létesítmény tervek szerinti megvalósítása esetén soha nem lenne kiadható. Ebből következik, hogy a létesítményt kiterjedése vonatkozásában át kell tervezni, mert építési engedély megadása nem célszerű, ha az engedély kikötései szerinti használatbavétel előre láthatólag nem jöhet létre.**

### **A Határozat Indoklásával kapcsolatban az alábbi érdemi észrevételeket tesszük:**

Mivel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) érvei, melyekkel szakhatósági hozzájárulásának megtagadását alátámasztotta, lényegi kifogásokat tartalmaznak, nem helyénvaló az – a Határozat Indoklásában részletesen leírt – eljárás, mellyel az engedélyt kiadó Hatóság azt negligálta.

Ilyen súlyú ügyben nem lehet egy fontos hatóság nyilatkozattételi késedelmét, vagy annak véletlenszerű elmaradását „megadott hozzájárulás”-nak tekinteni az elvi építési engedélyezési eljárásban. A jelen Határozat nem taglalja, hogy hogyan nyilatkozott a KÖH a tervezett létesítményre kötelező Előzetes Környezeti Hatástanulmány (EKHT) véleményezése során. **Az EKHT véleményezési eljárása és a jogerős környezetvédelmi engedély megadása ugyanis meg kell, hogy előzze az elvi építési engedélyezési eljárást is.** A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerint az EKHT véleményezési eljárásába is bevonandó volt, tehát a tervezett létesítménnyel kapcsolatos állásfoglalása köztudott kellett, hogy legyen. Ennek alapján a KÖH 2004 februárjában, az építési engedélyezési eljárás keretében kinyilvánított állásfoglalása, vagyis

**szakhatósági hozzájárulásának megtagadása döntő jelentőségüként értelmezendő, tehát nem adható meg a tervezett létesítményre az építési engedély.**

Ehhez képest nem bírnak jelentőséggel az engedélyesnek a Határozatban hosszan idézett el-  
lenvetései, mivel nem ő hivatott eldönteni vita esetén, hogy az általa tervezett létesítmény a  
környezetéhez illeszkedne-e, vagy sem. A meglévő, rossz példákra való hivatkozása is telje-  
sen közömbös, mint ahogy nincs joga megállapítani a városkép alakításának jövőjét sem.  
Ezt csak egy olyan városfejlesztési koncepció tehetné, melynek képviselő-testületi elfogadását  
széleskörű szakmai és társadalmi egyeztetési eljárás előzte meg.

### **Fellebbezésünk indoklása a Határozat tárgyával kapcsolatban:**

A tervezett nagy épülettömeg nem illeszkedne a városi szövetbe sem látvány, sem funkció  
szempontjából. A tervezett bevásárlóközpont típusa szerint is befelé forduló, idegen test lenne  
a város életében, degradálná a körülötte levő lakó- és közterületeket. Ezáltal sérülnének az  
OTÉK-nak a lakóterületre vonatkozó előírásai.

A tervezett létesítmény vásárló és ügyfél vonzása ellehetetlenítené a lakosságot célszerűbb  
elhelyezkedéssel kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató hálózatot. Ez különösen hátrányosan  
érintené az idősebbeket és a rosszabb anyagi körülmények között élőket, ami nyilvánvalóan  
sértené az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi  
CXXV. törvény előírásait.

Forgalomvonzása messzemenően meghaladná a város útjainak kapacitását. Ez sérti a közúti  
közlekedésről szóló törvény 13. §-ának (2) bekezdését: „A lakott területeket, különösen a tör-  
ténelmi városrészeket, a műemléki és védett természeti területeket, továbbá a gyógy- és üdü-  
lőhelyeket forgalomszabályozási eszközökkel és megfelelő várakozási díjak alkalmazásával is  
fokozottan védeni kell a közúti közlekedés károsító hatásaitól.”

Működésének közmű igénye aránytalanul megterhelné a város befogadó közműveit és gerinc-  
vezetékeinek kapacitását. A tervezési területen kívüli, tulajdonképpen az egész településre  
kiterjedő infrastruktúra-bővítési igényeket (ha ez a településszerkezet szétrobbantása nélkül  
egyáltalán megoldható lenne) a bevásárlóközpontok beruházói általában nem szokták finan-  
szírozni. Mindez ütközik az arányos közteherviselés alkotmányos elvével (az Alkotmány 70/I.  
§-a), és sérti a tisztességes piaci versenyt, amit a hazai jogszabályok és az Európai Unió jog-  
szabályai is hangsúlyosan védelmeznek.

**Tisztelt Közigazgatási Hivatal!**

**Fenti indokaink méltányolása mellett kérjük, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város  
Jegyzőjének 25.293-63/2004. ügyiratszámú Határozatát, mellyel megadta a „Malom  
Kereskedelmi, Pénzügyi és Szórakoztató Központ” építési engedélyét, szíveskedjenek  
hatályon kívül helyezni, illetve megsemmisíteni.**

Tisztelettel:

*Schnier Mária*  
*elnökhelyettes*

*Lukács András*  
*elnök*

*Levegő Munkacsoport*  
*Országos Környezetvédő Szövetség*  
*1465 Budapest, Pf. 1676 • Telefon: (1) 411-0509, 411-0510*  
*Fax: (1) 266-0150 • E-posta: levego@levego.hu*

**Dr. Polt Péter**  
**legfőbb ügyész úr részére**  
**Magyar Köztársaság Legfőbb Ügyészsége**

Tárgy: törvényességi felülvizsgálat kérése Kecskemét, „Malom Kereskedelmi, Pénzügyi és Szórakoztató Központ” 25.293-63/2004. ügyiratszámú Határozattal kiadott építési engedélyével kapcsolatban

**Tisztelt Legfőbb Ügyész Úr!**

Azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, hogy tárgyi építési engedély törvényességét az alábbi vonatkozásában szíveskedjék felülvizsgálni.

**Az építési engedélyezési eljárásba kötelezően bevonandó szakhatóságok közül a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nem adta meg szakhatósági hozzájárulását.**

490/0075/009/2004. számú, február 13-án kelt, ilyen értelmű nyilatkozatát a tárgyi Határozat „Az eljárásban közreműködő szakhatóságok...” címszó alatt idézi (tárgyi Határozat 10. oldalán).

A Határozat INDOKLÁS című részében idézi továbbá a szakhatóság 2004. január 07-én kelt, 92016-12/2003. számú nyilatkozatát is, melyben a szakhatóság az örökségvédelmi hatósági hozzájárulását már ekkor megtagadta, idézve ennek a nyilatkozatban kifejtett indokait is:

**„A tervezett kereskedelmi központ homlokzati magasságai és tömege túlméretezettek. A védett történeti városközpont jelenlegi, több helyen sérült, de megfelelő építészeti eszközökkel helyreállítható tömeg- és térarányait figyelmen kívül hagyja. A helyi védettségű földszintes Homoki-domb városrészt és a városközpont között átmenetet, kapcsolatot nem teremt, hanem azt egyenesen kizárja.”**

*„Kérelmező 2004. január 30-án ismételten megküldte a tervdokumentációt, az örökségvédelmi hatástanulmánnyal kiegészítve kérte a szakhatósági értékelést....Az épület tömege, megjelenése az elvi építési engedélyezési tervhez viszonyítva nem változott.”*

(tárgyi Határozat 15. oldalán található szöveg)

Tárgyi Határozat 17. oldalán idézi a Dél-alföldi Területi Tervtanács véleményét is, mely szerint: *„...Sem a bemutatott tervek, sem a konzultáción elhangzott kiegészítő információk nem igazolták a választott helyszín alkalmasságát a tervezett rendeltetésű, illetve nagyságú épület befogadására, továbbá nem bizonyították meggyőzően annak környezetbe illesztését, illetve elhelyezhetőségét. A túldimenzionált építmény és annak funkciói jelentősen meghaladják a rendelkezésre álló építési terület és környezete teherbíró képességét....”*

(Ez az állásfoglalás a területi főépítész aláírásával 2003. november 24-én többek között a kecskeméti polgármesternek is postázva lett.)

Az építési engedélyt mégis megadó tárgyi Határozat 16. oldalától 23. oldaláig tulajdonképpen azt igyekszik bizonyítani, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági állásfoglalását miért nem kell figyelembe venni.

A bizonygatás során kiderülnek a következők:

- A tervezett létesítményre már 2003. szeptember 23-án kiadták az elvi építési engedélyt, mely szeptember 25-én jogerőre emelkedett.
- A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Regionális Irodája az elvi építési engedélyezési eljárásban nem nyilatkozott a rendelkezésére álló 30 napon belül, ezért az el-

járást lefolytató Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hozzájárulását megadottnak tekintette.

- Az engedélyes tervezője, akinek válaszát a Határozat oldalakon keresztül (18-tól 22-ig) idézi, vitatja a Tervtanács és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal állásfoglalásának helyességét, kioktatva a Tervtanácsot arról, hogy mire van joga és mire nem, továbbá arról, hogy miről szól az építészet története. (Határozat 19. oldala)
- A Polgármesteri Hivatal jegyzője az engedélyes tervezőjének hosszan idézett álláspontját a Határozatban megismétli, köztük azt is, hogy: „a város fejlődése szempontjából történetileg is elfogadható az általa tervezett épület megépítése”.
- Végző következtetésként KMJV címzetes jegyzője leszögezi a Határozat 23. oldalán, hogy a 6.544 nm területű telekre 100%-os beépítettségű, 43.199,46 nm bruttó szintterületű, földszint + 4 illetve 6 emeletes épületterv illeszkedik a történeti városrészbe, és a város fejlődése szempontjából történetileg is elfogadható.

Tisztelt Legfőbb Ügyész Úr!

Az általunk kifogásolt tárgyi Határozat szerintünk figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a tervezett létesítmény vonatkozásában kötelezően készítendő Előzetes Környezeti Hatástanulmány (EKHT) véleményezési eljárásának – melybe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal is bevonandó szakhatóság – meg kell előznie az elvi építési engedélyezési eljárást is, mely csak jogerős környezetvédelmi engedély alapján indítható meg. Ez a feltételezésünk azért alapos, mert a Határozat sehol nem hivatkozik a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal EKHT-val kapcsolatos eljárásban kifejtett véleményére.

Feltételezzük, hogy ez esetben a jogszabályok szerint logikusan következtethető sorrendiség csorbát szenvedett. Így következhetett be olyan tervre vonatkozó építési engedély kiadása, mely Kecskemét városának jelentős építésztörténeti értékeket tartalmazó központi részének látványát tönkretenné, közmű és közlekedési infrastruktúráját kapacitáson felül megterhelné, melyek bővítése – költségvonzatától eltekintve – szétrobbantaná a város szerkezetét.

Kérjük, szíveskedjék Kecskemét Megyei Jogú Város jegyzőjének 25.293-63/2004. ügyirat-számú Határozatát fenti vonatkozásban is törvényesség szempontjából felülvizsgálni.

Budapest, 2004. május 7.

Tisztelettel:

**Schnier Mária**  
elnökhelyettes

**Lukács András**  
elnök

*Levegő Munkacsoport*  
*Országos Környezetvédő Szövetség*  
1465 Budapest, Pf. 1676 • Telefon: (1) 411-0509, 411-0510  
Fax: (1) 266-0150 • E-posta: levego@levego.hu